

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
06.06.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	24.06.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2025	Entscheidung

Fortschreibung Einzelhandelskonzept - Beschluss erneute Offenlage

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden (u.a. auch Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Abschlussberichts zur „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Coesfeld“ - Stand 05/2025 - durchzuführen. Die erneute Beteiligung beschränkt sich ausschließlich auf die Änderungen, die seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung (Stand 04/2023) an dem Abschlussbericht vorgenommen wurden.

Alternativ:

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden (u.a. auch Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Abschlussberichts zur „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Coesfeld“ - Stand 05/2025 - durchzuführen. Die erneute Beteiligung beschränkt sich ausschließlich auf die Änderungen, die seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung (Stand 04/2023) an dem Abschlussbericht vorgenommen wurden. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung soll erst nach Einarbeitung folgender Punkte durchgeführt werden:

1. ...
2. ...
3. ...

A Sachverhalt:

Mit dieser Vorlage wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld (Stand 05/2025, **s. Anlage 1**) zu Beschluss gestellt. Es folgt zunächst die (überarbeitete) Darstellung des Sachverhalts, die bereits in der Beschlussvorlage zur ersten Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeführt war (Beschlussvorlage Nr. 045/2023). Anschließend wird auf die Hintergründe der erneuten Offenlage eingegangen:

Die Stadt Coesfeld hat im Juli 2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bei dem Dortmunder Gutachterbüro Stadt + Handel in Auftrag gegeben. Seit Mitte der 1990er Jahre verfügt die Stadt Coesfeld über ein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept. Die letzte grundlegende Fortschreibung des Konzeptes stammt aus dem Jahr 2011. Es folgten (Teil-) Überarbeitungen in den Jahren 2015 und 2018.

Die Entscheidung für die erneute Fortschreibung des gesamten Einzelhandelskonzeptes wurde aus verschiedenen Gründen getroffen:

Zum einen erfordern mit dem Landesentwicklungsplan NRW (2017) und dem Einzelhandelserlass NRW von 2022 erneuerte Rechtsgrundlagen eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage, damit das Einzelhandelskonzept weiterhin als verlässliche Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld dienen kann.

Zum anderen ist der Einzelhandel durch verschiedene Faktoren, wie etwa dem Online-Handel, veränderten Betreiber- und Standortanforderungen, dem demografischen Wandel und der Corona-Pandemie von einer hohen Dynamik geprägt. Auch in der Stadt Coesfeld hat es in den vergangenen Jahren verschiedene Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur gegeben. Aufbauend auf einer gesamtstädtischen Erhebung und Analyse der derzeitigen Einzelhandelsstrukturen, werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Entwicklungsziele überprüft.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es insbesondere, die gemeindeverträgliche Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, ergänzender Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte, die Definition von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Aufstellung von Ansiedlungsleitsätzen sollen insbesondere die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt, die Versorgungsfunktion der Zentren und die Nahversorgung gesichert und gestärkt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Innenstadtzentrum und den Nahversorgungszentren. Einzelhandelskonzepte gehören grundsätzlich zu den informellen Planungsinstrumenten. Durch einen Selbstbindungsbeschluss verpflichtet sich die Stadt Coesfeld jedoch, die Inhalte und Ziele des Einzelhandelskonzeptes bei der Steuerung der baulichen Entwicklung des Einzelhandels zu befolgen. Die allgemeinen Ziele, die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes werden im vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes noch vertiefend erläutert.

Während der Erarbeitungsphase des Konzeptes wurde ein Facharbeitskreis eingerichtet, in dem die Ergebnisse der Untersuchung präsentiert und diskutiert wurden. Dem Arbeitskreis kam dabei eine wichtige Funktion zur Beratung und Konsensbildung im Zuge des Prozesses zu. Der Arbeitskreis bestand aus Vertreter:innen des Einzelhandels (Stadtmarketingverein, Straßensprecher:innen), der politischen Fraktionen, dem Citymanagement, der IHK Nord Westfalen, der Bezirksregierung Münster sowie dem Stadtplanungsteam der Stadtverwaltung Coesfeld.

Das beauftragte Unternehmen Stadt + Handel hat im September 2022 die gesamtstädtische Erhebung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Coesfeld durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebung und der Analyse des Einzelhandelsbestandes wurden im November 2022 in einem ersten Arbeitskreistreffen erörtert. In einem zweiten Treffen des Arbeitskreises im Januar 2023 wurde das Konzept vorgestellt und diskutiert. Da die Ratsfraktionen Mitglieder in den Arbeitskreis entsandt haben, war eine direkte Beteiligung der Politik während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im März 2023 durch den Ausschuss für Planen und Bauen beschlossen und anschließend in der Zeit vom 5. April bis 2. Mai 2023 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist zwar gesetzlich nicht zwingend durchzuführen, wird aber dringend empfohlen. Einzelhandelskonzepte werden in der Regel vom Rat als zukünftige Planungsgrundlage beschlossen. Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 11 BauGB wird regelmäßig bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Kontext von Einzelhandelsansiedlungen auf Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes Bezug genommen. Erst nach Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange sowie Betroffenen und nach Abwägung möglicher Anregungen und Bedenken erhält das erstellte Einzelhandelskonzept durch den Selbstbindungsbeschluss der Kommune eine gewisse Rechtsverbindlichkeit und -stabilität.

Mit dem endgültigen Ratsbeschluss sollen insbesondere folgende Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes als Planungsleitsätze mit Selbstbindung festgeschrieben werden:

- Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coesfeld (S. 54 - 55)
- Zentrenkonzept (u. a. Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Coesfeld, Nahversorgungszentrum Lette, Nahversorgungszentrum Borkener Straße und Nahversorgungszentrum Rekener Straße sowie Empfehlungen und Entwicklungsziele zu diesen) (S. 66 - 89)
- Nahversorgungskonzept (u. a. Ausweisung des Nahversorgungsstandortes Daruper Straße, Empfehlungen zur Nahversorgung in Coesfeld) (S. 89 - 95)
- Sonderstandortkonzept (u. a. Ausweisung des Sonderstandortes Dülmener Straße, Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) (S. 95 – 99)
- Sortimentsliste (u. a. Definition der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) (S. 99 - 103)
- Steuerungsleitsätze (S. 103 - 108)

Im Übrigen hat das Einzelhandelskonzept auch künftig empfehlenden Charakter. Diese Empfehlungen sind Grundlage für weitere Aktivitäten der Stadt und des Handels in der konzeptionellen und informellen Planung.

B Hintergrundinformation zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Prozess der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes war im Jahr 2023 bereits weit fortgeschritten. Im März 2023 wurden die wesentlichen Inhalte des Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in der Sitzung des Bezirksausschusses Lette (23.03.2023) durch die Verwaltung und in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen (30.03.2023) durch den Dienstleister Stadt + Handel vorgestellt. In den genannten Sitzungen wurde zudem die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorberaten, bzw. geändert beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 5. April bis 2. Mai 2023 statt (Entwurf Stand 04/2023. **s. Anlage 2**), die Abwägung der Stellungnahmen (**s. Anlage 3**) sowie die Überarbeitung des Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden im Anschluss durchgeführt. Im September 2023 sollte der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes erfolgen. Der aktualisierte Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zum Stand 07/2023 (**s. Anlage 4**) enthielt als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung Änderungen. Die Vorberatung hierzu fand sowohl im Bezirksausschuss Lette (17.08.2023) als auch im Ausschuss für Planen und Bauen (24.08.2023) statt. Beide Gremien haben für einen Beschluss des Konzeptes gestimmt. Aufgrund eines technischen Problems fehlte das Thema jedoch auf der Tagesordnung der anschließenden Ratssitzung am 07.09.2023. Von diesem Problem waren damals auch weitere Vorlagen betroffen. Folglich wurde der Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die folgende Ratssitzung am 14.12.2023 vorgesehen. Aufgrund der Entwicklung rund um den Anbieter Mein Real und somit eine der größten Handelsimmobilien in der Stadt Coesfeld, wurde der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes kurzfristig von der Tagesordnung genommen. In der Folge wurde sich von Seiten der Stadt Coesfeld intensiv mit der

Entwicklung des Standortes beschäftigt. Zu begründen ist dies damit, dass der Standortbereich Dülmener Straße 39 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und zum jetzigen Zeitpunkt umfassende Einzelhandelsnutzungen möglich wären, sogar großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Dies hätte unmittelbare negative Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Coesfeld, insbesondere für das Innenstadtzentrum. Die Verwaltung der Stadt Coesfeld hat sich in den vergangenen Monaten intensiv mit den Möglichkeiten auseinandergesetzt, wie eine für die Gesamtstadt verträgliche Lösung aussehen kann. Dieser Prozess wurde mit Unterstützung eines Rechtsanwalts und im Austausch mit der Immobilieneigentümerin durchgeführt. Der aktualisierte Entwurf des Einzelhandelskonzeptes enthält weitreichende Erläuterungen zur Entwicklung des ehemaligen Mein REAL-Standortes.

Alle Änderungen, die seit der Beteiligung der Öffentlichkeit im April und Mai 2023 erfolgt sind, sind in dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld (Stand 05/2025) nachvollziehbar dargestellt. Hierzu zählen auch solche Änderungen, die bereits im Stand 07/2023 als Ergebnis der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung enthalten waren und im August 2023 in verschiedenen Gremien der Stadt Coesfeld vorberaten wurden. Während die seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung hinzugekommenen Textinhalte türkis hervorgegeben werden, sind gestrichene Textinhalte in dem Entwurf entsprechend durchgestrichen dargestellt.

Angelehnt an das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeitnah auf der Internetseite der Stadt Coesfeld für einen 1-monatigen Zeitraum zur Einsicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Zudem besteht nach vorheriger Terminvereinbarung die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Coesfeld. Parallel wird den wesentlich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Nachricht übermittelt, dass der Entwurf des Abschlussberichts auf der Internetseite der Stadt Coesfeld aufgerufen bzw. in der Stadtverwaltung eingesehen werden kann. Ziel ist hierbei nach detaillierter Durchsicht des Konzepts ggf. Anregungen und Bedenken bei der Stadt Coesfeld äußern zu können. Eine Abwägung von Anregungen und Bedenken, ggf. deren Berücksichtigung und der abschließende Selbstbindungsbeschluss soll zunächst mit Vorberatungen im Bezirksausschuss und im Ausschuss für Planen und Bauen sowie letztlich durch Entscheidung in der Juni Sitzung des Rates erfolgen.

Da es mit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung bereits eine umfassende Äußerungsmöglichkeit gab, sollte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden (u.a. auch Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Sicht der Verwaltung der Stadt Coesfeld ausschließlich auf die seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten Änderungen beziehen (türkis hervorgehobene, bzw. durchgestrichene Textinhalte).

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

	Negativ		Positiv	X	Keine		Keine Angabe möglich
1.	<i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?						

Der Beschluss zur Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden (u.a. auch Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Abschlussberichts zur „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Coesfeld“ - Stand 05/2025 – hat keine Klimarelevanz.

2. *Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:* Welche weiteren Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht noch nicht berücksichtigt wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Coesfeld für erneute Offenlage (Stand 05/2025)

Anlage 2: Rückblick: Entwurf Fortschreibung EHK Stand 04/2023 - erste Offenlage

Anlage 3: Rückblick; Abwägungstabelle nach erster Offenlage

Anlage 4: Rückblick: Entwurf Beschlussfassung Fortschreibung Einzelhandelskonzept Coesfeld Stand 07/2023