

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.21 Citymanagement
60.01 Stadtplanung

Datum:
09.09.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	23.09.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	25.09.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	09.10.2025	Entscheidung

Beschluss Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Coesfeld 2025

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, dass insbesondere folgende Bestandteile der hier vorliegenden Fassung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes fortan als Planungsleitsätze mit Selbstbindung dienen:

- 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 - 88)
- Nahversorgungskonzept (u. a. Ausweisung des Nahversorgungsstandortes Daruper Straße, Empfehlungen zur Nahversorgung in Coesfeld) (S. 88 ff)
- Sonderstandortkonzept (u. a. Ausweisung des Sonderstandortes Dülmener Straße, Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) (S. 96 f)
- Sortimentsliste (u. a. Definition der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) (S. 100 - 104)
- Steuerungsleitsätze (S. 104 – 109)

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, dass auch die weiteren Ausführungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zukünftig als Empfehlungen berücksichtigt werden. Diese Empfehlungen sind Grundlage für weitere Aktivitäten der Stadt in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld arbeitet seit Mitte der 1990er- Jahre kontinuierlich an der strategisch-konzeptionellen Weiterentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet (vgl. 094/2011, 170/2023). Ziel ist es, eine gemeindeverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, ergänzender Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte, die Definition relevanter Sortimente sowie die Aufstellung von Ansiedlungsleitsätzen soll insbesondere die Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie der Stadtteile langfristig gestärkt werden.

Im Juli 2022 wurde die Arbeit an der erneuten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Unterstützung durch das renommierte Fachbüro Stadt + Handel aufgenommen. Das 2011 letztmals umfassend aktualisierte Einzelhandelskonzept bedurfte fachlich und rechtlich einer grundlegenden Überarbeitung, u. a. um rechtssicher die Steuerung des Einzelhandels in Bebauungsplänen vornehmen zu können.

Hergang, Beteiligung und Offenlagen

Begleitet wurde der Prozess zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch einen einberufenen Arbeitskreis. Der Arbeitskreis besaß eine wichtige beratende Funktion und hat auch zur Konsensbildung beigetragen. Im Arbeitskreis mitgewirkt haben örtliche Unternehmen und Handelsbetriebe (Straßenvertretungen), der Stadtmarketingverein, Vertretungen der Ratsfraktionen (somit direkte Beteiligung der Politik während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes), das Citymanagement, die IHK Nord Westfalen, die Bezirksregierung Münster sowie das Stadtplanungsteam der Stadtverwaltung Coesfeld.

Die im Verlauf der Arbeiten eingetretene Insolvenz der Warenhauskette „mein real“ machte eine Unterbrechung der Fortschreibung kurz vor Fertigstellung und Beschlussfassung sowie eine vertiefte Analyse unter Beobachtung des Marktgeschehens erforderlich, da die Auswirkungen auf einen der größten Handelsstandorte der Stadt an der Dülmener Straße erheblich gewesen wären.

Nach Fortführung der Fortschreibung hat der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung Ende Juni 2025 die erneute Offenlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld beschlossen (vgl. 129/2025). Hintergrund ist, dass seit der ersten intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung im April 2023 einzelne Teilabschnitte aufgrund des Umgangs mit dem Real-Markt ergänzt/geändert wurden. Zudem wurden in der aktuellen Fassung Ergänzungen zum Ortsteil Lette aufgenommen. Die erneute Beteiligung in 2025 beschränkte sich ausschließlich auf diese Änderungen.

Im Zeitraum zwischen 23.07.2025 und 22.08.2025 waren die Coesfelder Bevölkerung sowie Träger öffentlicher Belange dazu aufgerufen, eine Stellungnahme zu den angepassten Passagen abzugeben.

Alle im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden im Anschluss gesichtet und waren Bestandteil einer sorgfältigen Abwägung, die folgendermaßen zusammengefasst werden kann:

Die Stellungnahmen begrüßen grundsätzlich die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere die geplante Neuordnung des Standorts des ehemaligen Real-/heutigen Rewe-Centers sowie die Einschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Mehrfach wird betont, dass bei Erweiterungen von Märkten – insbesondere beim Raiffeisen-Markt in Lette – die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (v. a. Ziel 6.5-5 und 6.5-8) zwingend zu berücksichtigen sind.

Die entsprechende Tabelle befindet sich in Anlage 2.

Änderungen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011

Nachstehend werden die wesentlichen Änderungen zur Fassung des EHK von 2011 aufgezeigt, welches zunächst im Dezember 2023 zur Entscheidung vorgesehen war. Die nachfolgenden Inhalte beruhen auf einem Auszug aus der Vorlage Nr. 170/2023.

Ziele

- Die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in der Stadt Coesfeld (vgl. S. 54 – 55) wurden ausgehend von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2011 weiterentwickelt. Wesentliche Änderungen bestehen darin, dass fortan die „Stärkung der Gesamtstadt“ (1. Ziel) explizit als Ziel benannt wird. Bei dem 2. Ziel „Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche“ handelt es sich um eine Weiterentwicklung des aus dem 2011er Konzept bestehenden Ziels „Stärkung des Innenstadtzentrums“. Das 3. Ziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ und das 4. Ziel „Ergänzende Standorte bereitstellen“ waren bereits im Einzelhandelskonzept 2011 enthalten und wurden verfeinert.

Zentrale Versorgungsbereiche

- Innenstadtzentrum Coesfeld

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld wird weitestgehend entsprechend der Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 fortgeschrieben, fortan jedoch enger gefasst. Einkürzungen gibt es vor allem im Norden (nördlichster Punkt fortan Marienring/Burgring, u. a. Kino und Bürgerhalle nicht mehr innerhalb des ZVB) und Osten (u. a. Bereich zwischen Mühlenstraße und Umflut, Schlosspark und Christophorus-Kliniken nicht mehr innerhalb ZVB) (vgl. S. 72 – 74).

Begründung: fehlende Dichte im Einzelhandel und perspektivische Sicherstellung einer zielführenden Weiterentwicklung einzelner Teilquartiere der Coesfelder

Innenstadt auch in Anlehnung an das Innenstadtkonzept, Konzentration des Einzelhandels auf stadtentwicklungspolitisch gewünschte Lagen

- Überarbeitung der Aussagen zur inneren Organisation des Innenstadtzentrums: Die funktionale Gliederung des Innenstadtzentrums wurde im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011 weniger differenziert. Erhalten bleiben die Aussagen für den Fachmarktstandort an der Hansestraße (vgl. S. 76 – 78).

- Nahversorgungszentrum (NVZ) Lette

- Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Lette wird weitestgehend entsprechend der Abgrenzungen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 fortgeschrieben. Im Nordwesten und im Nordosten wird der zentrale Versorgungsbereich jedoch erweitert (vgl. S. 78 – 79).

Begründung: nordwestliche Erweiterung: Einbezug einer Potenzialfläche, für die es ein konkretes Ansiedlungsinteresse gibt, nordöstliche Erweiterung: Einbeziehung der Bestandsstrukturen im nördlichen Bereich der Coesfeld Straße.

- Zudem enthält die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Aussagen zur inneren Organisation des Nahversorgungszentrums: Als Nahversorgungsbereich gilt der Bereich um den EDEKA-Markt sowie die Potenzialfläche. Hier sollen zukünftig ausschließlich nur Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Im historischen Ortskern sind hingegen sowohl Ansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem als auch zentrenrelevantem Hauptsortiment möglich (vgl. S. 81 – 83)
- Die Bezirksregierung forderte die Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) im Regionalplan für die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Lette. Die Stadt Coesfeld hat das Thema in das Beteiligungsverfahren des Regionalplans eingebracht. Der Regionalplan ist seit April 2025 rechtswirksam. Die Fläche ist nunmehr als ASB-P dargestellt.

- Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße

- Die Nahversorgungszentren Borkener Straße und Rekener Straße sind seit der Teilfortschreibung 2018 als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und werden auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 als solche festgesetzt. Da es sich hierbei jedoch um eine Änderung gegenüber des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 handelt, wird diese Ausweisung hier aufgeführt.
- Bei dem zentralen Versorgungsbereich Rekener Straße erfolgt aufgrund der Erweiterung des Lidl-Marktes eine geringfügige Erweiterung des NVZ in Richtung Süden.

Nahversorgungsstandort Daruper Straße

- Mit dem Nahversorgungsstandort Daruper Straße wird erstmals ein Standort ausgewiesen, der eine bedeutende Nahversorgungsfunktion einnimmt, jedoch nicht die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der

Stadt Coesfeld dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Sonderstandort

- Der Sonderstandort SO Dülmener Straße wird auf die Standortbereiche mit einzelhandelsbezogenen Strukturen im Bereich Dülmener Straße eingekürzt. Die vorherige Abgrenzung war weniger konkret eingezeichnet und enthielt Flächen, die ausdrücklich nicht als Positivstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten gelten. Es handelt sich hierbei sowohl um Flächen für gewerbliche Nutzungen als auch um Wohnnutzungen. Dies wird durch die neue Darstellung behoben.

Sortimentsliste

- Insgesamt ist die bestehende Sortimentsliste der Stadt Coesfeld plausibel und hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Dennoch wurden folgende Änderungen vorgenommen:
 - Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortimente zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung (z. B. Neue Medien/Unterhaltungselektronik)
 - Ausweisung des Sortiments Lampen/Leuchten als nicht-zentrenrelevant (zuvor zentrenrelevant), da sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet
 - Ausweisung des Sortiments Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz als nicht-zentrenrelevant (zuvor zentrenrelevant als Sortiment Heimtextilien/Gardinen), da sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet
 - Überführung des Sortiments Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (zuvor nahversorgungsrelevant) in die neuen Sortimente Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) (nahversorgungsrelevant) und Parfümerieartikel und Kosmetika (zentrenrelevant), da das Sortiment Parfümerieartikel und Kosmetika Frequenzen in Zentren schafft und außerhalb von Zentren zu negativen Auswirkungen auf Zentren führen kann
 - Aufteilung des Sortiments Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (zuvor zentrenrelevant) in die neuen Sortimente Campingartikel (ohne Campingmöbel) und Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (jeweils zentrenrelevant)
 - Überführung der Sortimente Computer (PC-Hardware und –Software) und Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör und Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik in eine neue Sortimentsgruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Steuerungsleitsätze

- Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 formulierten Ansiedlungsleitsätze/Steuerungsleitsätze wurden im Kern übernommen und zum Teil weiterentwickelt, bzw. überarbeitet. Neu ist der Leitsatz IV: „Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.“

Finanzierung:

Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Gesamtkosten der Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch. Beiträge)	Sonstige Einzahlungen	Eigenanteil

Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung (in EUR):

☐ Jährlich (Gesamtdauer = _____ Jahre)

☐ Nur Haushaltsjahr(e) _____

Leistungsentgelte	
Kostenerstattungen	
sonstige Erträge	
Summe der Erträge	
Personalaufwendungen	
Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	
Abschreibungen (netto, d. h. nach Auflösung SoPo)	
sonstige Aufwendungen	
Summe der Aufwendungen	
Überschuss (+) / Defizit (-)	

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		Keine	X	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?							
Die Untersuchung von Klimaauswirkungen ist nicht Bestandteil der Konzepterstellung gewesen.							
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?							

Anlagen:

- 1: Endfassung der Fortschreibung „Einzelhandelskonzept Stadt Coesfeld 2025“
- 2: Abwägungstabelle der zweiten Offenlage mit Abwägungsvorschlägen des Fachbüros