



Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt

COESFELD

Auftraggeber: Stadt Coesfeld
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Oktober 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, erhielt im August 2006 von der Stadt Coesfeld den Auftrag zur Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld.

Im Rahmen der Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA zahlreiche Daten und Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und der Stadt Coesfeld zur Verfügung. Zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Coesfeld konnte auf das GMA-Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen werden, wobei der projektrelevante Einzelhandelsbestand durch GMA-Mitarbeiter im August 2006 im Rahmen von GMA-Vorort-Recherchen aktualisiert wurde.

Der vorliegende Bericht dient der Entscheidungsvorbereitung der Stadt Coesfeld im Rahmen der Bauleitplanung. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes. Die Weitergabe des Berichtes an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers oder der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Oktober 2006
JS/aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Erarbeitung einer aktualisierten Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Coesfeld	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Versorgungszentrum Innenstadt	5
2.1 Standortgliederung	5
2.2 Einzelhandelsausstattung	7
3. Abgrenzung „Coesfelder Sortimentsliste“	9
3.1 Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld	11
3.2 Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld	13
3.3 Coesfelder Liste	18
II. Empfehlungen zur Gliederung des Fachmarktstandortes Dülmener Straße	19
1. Aufgabenstellung	19
2. Ökonomische Aspekte einer Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter und Getränke	20
2.1 Definitionen und Daten	20
2.2 Wettbewerbssituation	21
2.3 Die aktuelle Kaufkraftsituation	24
3. Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	26
3.1 Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße (Plangebiet 1)	28
3.2 Coesfelder Weberei (Plangebiet 2)	33
3.3 Dülmener Straße / Timmerweg (Plangebiet 3)	34

3.4	Dülmener Straße / Druffels Weg (ehem. Gatzweiler / Plangebiet 4)	35
3.5	Sondergebiet zwischen Weßlings Kamp und B 525 (Plangebiet 5)	36
3.6	Fazit der Standortbewertung	38

I. Erarbeitung einer aktualisierten Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Coesfeld

1. Aufgabenstellung

Aufgrund von Strukturveränderungen im Einzelhandel der Stadt Coesfeld seit Abschluss des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens im Mai 2001 wird eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in der Coesfelder Innenstadt in punkto Sortimente, Verkaufsf lächen und Umsatztätigkeit für erforderlich gehalten, um u. a. Aussagen zu notwendigen Sortimentsausschlüssen im Entwicklungsbereich Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße treffen zu können.

2. Versorgungszentrum Innenstadt

2.1 Standortgliederung

Im Rückgriff auf die im Rahmen des GMA-Einzelhandelskonzeptes 2001 ausführlich dargestellte Standortgliederung der Innenstadt werden in der vorliegenden Untersuchung nur einige wesentliche Aspekte der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Situation aufgegriffen. Ungeachtet der strukturellen Veränderungen, die in den letzten Jahren im innerstädtischen Einzelhandel eingetreten sind, verkörpert das innerstädtische Versorgungszentrum nach wie vor den Kristallisationspunkt der Einkaufsstadt, der in einem differenzierten Angebot öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen ablesbar ist.

Für die Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Versorgungszentrum der Gesamtstadt sind folgende Rahmenbedingungen von Bedeutung:¹

- Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich fungiert als sozialer, kultureller und kommerzieller Schwerpunkt der Gesamtstadt mit einer vergleichsweise starken räumlichen Konzentration und Mischung der Einzelhandels- und sonstigen privaten Dienstleistungsbetriebe, der gastgewerblichen Betriebe und öffentlicher Versorgungseinrichtungen.

¹ vgl. Karte 1: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

**GMA-EINZELHANDELSBERATUNG
COESFELD**

Karte 1: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

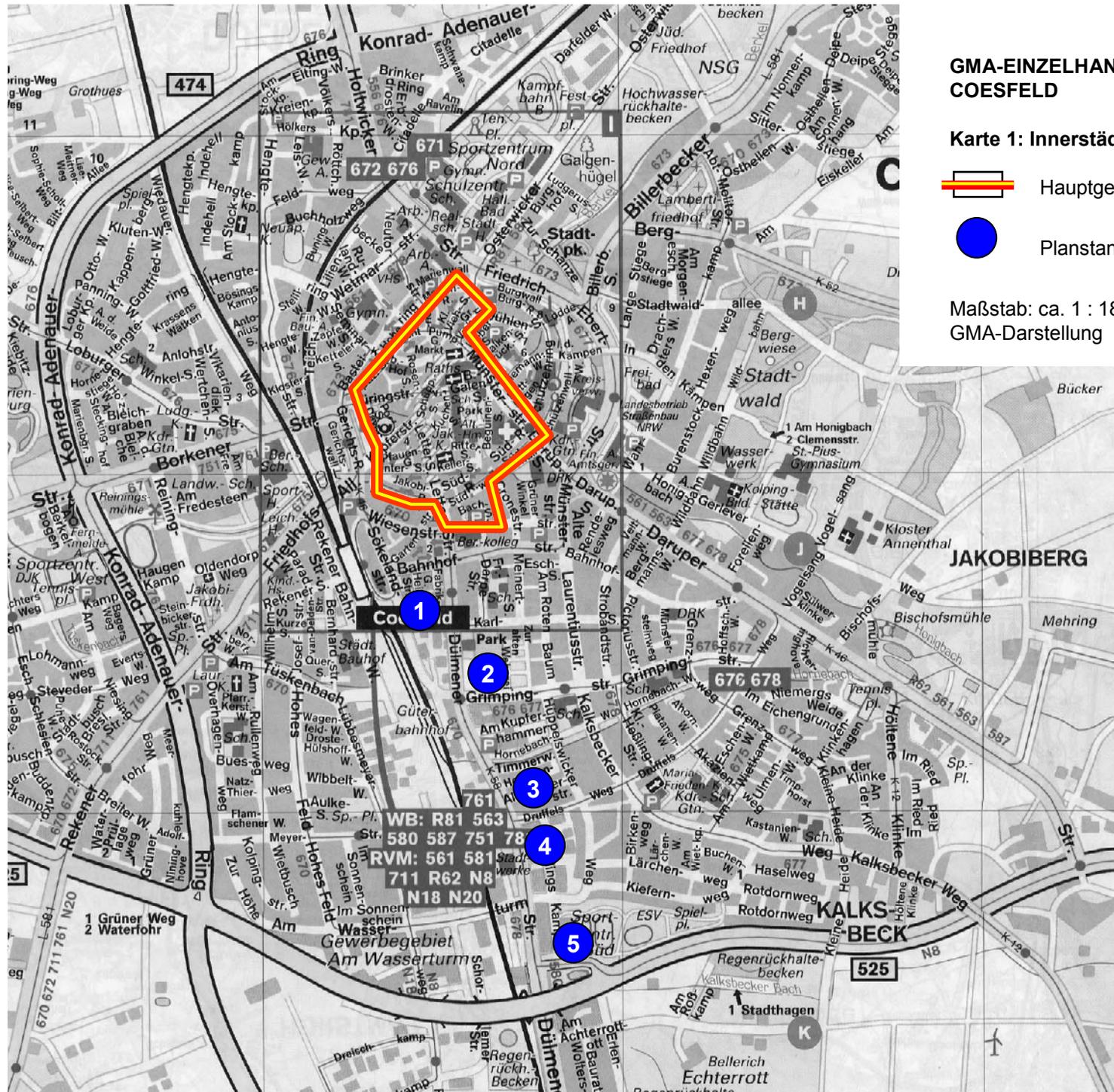


Hauptgeschäftsbereich



Planstandorte (Nr. vgl. Text)

Maßstab: ca. 1 : 18.500
GMA-Darstellung



- Den Hauptfunktionsbereich des Einzelhandels der Innenstadt bildet nach wie vor der stadtgeschichtlich gewachsene Stadtkern, der sich entlang der Geschäftslagen Schüppenstraße / Letter Straße bis in Höhe Jakobiring / Südring, Süringstraße, Kupferstraße bis zur Einmündung Davidstraße / Pfauengasse, der Südflanke des Marktes sowie des westlichen Abschnittes der Bernhard-Von-Galen-Straße erstreckt. Dieser Bereich bildet den Hauptgeschäftsbereich. Als Nebenlage des innerstädtischen Versorgungszentrums fungiert der südliche Abschnitt der Letter Straße zwischen Jakobiring / Südring und Wiesenstraße / Mittelstraße.
- Das innerstädtische Versorgungszentrum zeichnet sich durch eine enge Nachbarschaft von Betriebsstätten des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes sowie der Gastronomie und der öffentlichen Infrastruktur aus.

2.2 Einzelhandelsausstattung

Dem innerstädtischen Versorgungszentrum der Stadt Coesfeld sind gegenwärtig insgesamt 151 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.590 m² und einer Umsatzleistung von ca. 70,3 Mio. € zugeordnet (vgl. Tabelle 1). Das Versorgungszentrum Innenstadt bildet damit den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Stadt Coesfeld, der in Bezug auf die Zahl der Betriebe, die Sortimentschwerpunkte und die Ausstrahlungskraft die zentralen Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt wahrnimmt.

Der Schwerpunkt des Angebotes im Hauptgeschäftsbereich liegt bei der Warengruppe **Bekleidung, Schuhe, Sport**. Nahezu 40 % der Betriebe der Coesfelder Innenstadt, 50 % der Verkaufsfläche und 40 % des Umsatzes sind diesem Sortimentsbereich zugeordnet.

Tabelle 1: Einzelhandelsangebot in der Coesfelder Innenstadt

Einzelhandelsausstattung Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	17	1.350	7,4
Gesundheit, Körperpflege	10	1.480	10,0
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	4	770	1,4
Bücher, Schreib- und Spielwaren	9	1.540	6,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	56	10.270	28,9
Elektrowaren	11	440	2,9
Hausrat, Möbel, Einrichtung	23	4.200	6,1
Sonstiger Einzelhandel	21	1.540	6,9
Einzelhandel gesamt	151	21.590	70,3
Quelle: GMA-Bestandserhebung (Stand August 2006), GMA-Berechnungen			

Von Betrieben mit einem Umsatzschwerpunkt bei **Nahrungs- und Genussmitteln** wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² genutzt. Damit entfallen ca. 7 % der Verkaufsfläche und ca. 10 % der Umsatzleistung im Hauptgeschäftsbereich auf die Nahrungs- und Genussmittel.

Die Warengruppe **Gesundheit, Körperpflege** umfasst 10 Betriebe (ca. 7 % der Gesamtzahl). Mit ca. 7 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche und ca. 18 % des dort vorliegenden Umsatzes bildet diese Warengruppe einen wichtigen Angebotsschwerpunkt in der Coesfelder Innenstadt. Im Vergleich der Warengruppen lassen die Betriebe eine kleinteilige Struktur erkennen, die in erster Linie durch Fachgeschäfte und Discountbetriebe gekennzeichnet ist. Die Leistungsfähigkeit der Betriebe ist relativ hoch.

Für den Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** ist - bei Anteilen von ca. 3 % der Betriebe, ca. 4 % der Verkaufsfläche und ca. 2 % des Umsatzes - ein vorwiegend kleinstrukturierter Betriebsbesatz mit geringer Umsatzfähigkeit zu konstatieren. Als größerer Betrieb ist ein Fachmarkt am Standort Süringstraße ansässig, dessen Angebotsschwerpunkt im Bereich des Zoobedarfs liegt.

Der Bereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist ebenfalls durch kleinstrukturierte Betriebe (ca. 6 % der Betriebe sowie ca. 7 % der Verkaufsfläche und 9 % des Umsatzes) mit hoher Spezialisierung geprägt.

Auch das Angebot im Segment der **Elektrowaren** wird im Hauptgeschäftsbereich durch kleinstrukturierte Betriebe charakterisiert. Bei **Hausrat, Einrichtung, Möbeln** findet sich eine eher kleinteilige Struktur, die durch Fachgeschäfte und kleinere Sonderpostenmärkte geprägt wird, während größere Betriebseinheiten und insbesondere die großflächigen Möbelhäuser außerhalb dieses Standortes in dezentraler Lage ansässig sind.

In der Warengruppe „**Sonstiger Einzelhandel**“ umfasst das Angebot eine Reihe spezialisierter Betriebe der zentrenrelevanten Sortimente Foto, Optik, Uhren und Schmuck, während die verkaufsflächenintensiven Betriebe dieser Warengruppe (u. a. Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte) an dezentralen Standorten platziert sind.

Die vorstehend skizzierten Merkmale des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Coesfeld belegen eine nach wie vor stabile Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt, die im Wesentlichen aus der Nutzungsdichte und -vielfalt der unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen resultiert. Die aktuell durchgeführte Begehung der Innenstadt hat gezeigt, dass die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu keiner wesentlichen Ausdünnung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes geführt haben.

Aus der Strukturanalyse ist abzuleiten, dass auch in Zukunft eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit Hilfe bauleitplanerischer Instrumente erforderlich ist, um die innerstädtische Einzelhandelsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

3. Abgrenzung „Coesfelder Sortimentsliste“

Die in den innerstädtischen Versorgungszentren bzw. an nahversorgungsrelevanten Standortlagen vorgehaltenen Sortimente sollten im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden, um die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung der integrierten Einkaufslagen nicht zu beeinträchtigen.

Wenn zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevante Sortimente überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. die Nahversorgung zu erwarten.

Nach dem sog. **Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen** zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente durch folgende Merkmale aus:

- Zentrenrelevante Sortimente ziehen viele Innenstadtbesucher an,
- haben einen geringen Flächenanspruch,
- werden häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt,
- können überwiegend ohne Pkw transportiert werden.

Demnach zählen folgende Sortimente zu den **zentrenrelevanten Sortimenten**:¹

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck.

Als **nahversorgungs- und ggf. auch zentrenrelevant** gelten:

1. Lebensmittel, Getränke

¹ vgl. Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen, vom 20. Juni 1996

2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

In der Regel zentrenrelevant sind:

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Letztere Sortimente sind fallweise in jeder Stadt auf ihre Zentrenrelevanz zu überprüfen.

3.1 Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld

Nahversorgung bedeutet die wohnungsnahе Versorgung der Bürger mit Einzelhandelsbetrieben besonders der kurzfristigen Bedarfsgruppen. Hierzu zählen vor allem Sortimente der Bedarfsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Gesundheit und Körperpflege“. Um die nahversorgungsrelevanten Angebote für die Stadt Coesfeld abgrenzen zu können, wird im Folgenden die Angebotsstruktur innerhalb der Bedarfsgruppe des periodischen Bedarfs aufgezeigt.

Im Segment der Nahrungs- und Genussmittel zeigt die Verkaufsflächenverteilung der Lebensmittel-SB-Märkte, dass den nahversorgungsrelevanten Standortlagen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel eine große Bedeutung zukommt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Ausstattung in der Stadt Coesfeld im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte unterschieden nach Standortlagen

Ausstattung	Lebensmittel-SB-Märkte			
	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
integriert	1	11,1	875	6,7
nahversorgungsrelevant	6	66,7	6.500	49,9
dezentral	2	22,2	5.650	43,4
gesamt	9	100,0	13.025	100,0

Quelle: Berechnungen auf Basis der GMA-Untersuchung 2006 (ca.-Werte, gerundet)

Konkret handelt es sich um folgende Standortlagen:

- (1) **E-Center**, Borkener Straße, ca. 2.120 m² VK inklusive Getränkemarkt mit ca. 400 m² VK, 6 Kassen; u. a. Bäckerei, Lotto-Toto, Blumengeschäft als Konzessionäre; Standortgemeinschaft mit Aldi; leistungsfähiger Betrieb mit ausreichender Zahl vorgelagerter Stellplätze; Betrieb in Gebäude der ehemaligen Weberei Crone integriert; gute Außenwirkung;
- (2) **Aldi**, Borkener Straße, ca. 850 m² VK, 3 Kassen; neuer Markt in Standortgemeinschaft mit E-Center (vgl. Nr. 5); bedarfsgerechte Zahl von Stellplätzen;
- (3) **K+K-Markt**, Gerichtsring / Wiesenstraße, ca. 950 m² VK, 4 Kassen; ausreichend Stellflächen vor- und nebengelagert; hohe Leistungsfähigkeit;
- (4) **K+K-Markt**, Rekener Straße, ca. 1.000 m² VK, 4 Kassen; Stellflächen in ausreichender Zahl; in den folgenden Berechnung wird für diesen Markt eine mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 300 m² berücksichtigt;
- (5) **Lidl**, Rekener Straße, ca. 850 m² VK, 5 Kassen; ausreichend Stellfläche; Sichtbeziehung zu K+K (vgl. Nr. 3); zum Besichtigungszeitpunkt durchschnittlich frequentiert;

- (6) **Edeka-Markt**, Bruchstraße, ca. 730 m² VK, 3 Kassen, zufrieden stellende Zahl von Stellplätzen vorgelagert; Standortverbund mit Blumengeschäft; Lage im Nahversorgungszentrum Lette; überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit; Möglichkeit zur Erweiterung auf angemessene Verkaufsfläche (Reserve ca. 150 m²).

In der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ nehmen die nahversorgungsrelevanten Standortlagen ebenfalls eine große Bedeutung ein (ca. 50 % der Betriebe, ca. 36 % der Verkaufsfläche), so dass auch diese Warengruppe zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Stadt Coesfeld zu zählen ist (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Ausstattung in der Stadt Coesfeld in der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ unterschieden nach Standortlagen

Ausstattung	Anbieter*			
	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
integriert	10	45,5	1.480	63,4
nahversorgungsrelevant	11	50,0	835	35,8
dezentral	1	0,5	20	0,8
gesamt	22	100,0	2.335	100,0

* Drogeriefachmärkte, Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäuser (med., orthop.)
 Quelle: Berechnungen auf Basis der GMA-Untersuchung 2006 (ca.-Werte, gerundet)

Demnach sind die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit, Körperpflege“ als nahversorgungsrelevant für die Stadt Coesfeld anzusehen.

3.2 Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld

Mit Blick auf die aktuelle Verteilung ist festzuhalten, dass in den grundsätzlich als zentrenrelevant bezeichneten Sortimenten eine hohe Versorgungsbedeutung der Betriebe in der Coesfelder Innenstadt gegeben ist.

Tabelle 4: Die Einzelhandelsausstattung im innerstädtischen Versorgungszentrum nach Sortimenten

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe*	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	17	1.350
Drogerie-/Parfümeriewaren	5	1.275
Apotheken-/Sanitätswaren	5	205
Gesundheit, Körperpflege	10	1.480
Blumen/Pflanzen	3	220
Zoobedarf	1	550
Blumen/Pflanzen, Zoobedarf	4	770
Bücher/Zeitschriften	5	615
Papier-/Büro-/Schreibwaren	2	265
Spielwaren/Bastelartikel	2	660
Bücher, Schreib- und Spielwaren	9	1.540
Bekleidung	41	7.810
Wäsche/Kurzwaren/Lederwaren	8	855
Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/- schuhe	6	1.605
Bekleidung, Schuhe, Sport	56	10.270
Elektrogroß/-kleingeräte, Unterhal- tungselektronik, Leuchten/Elektroin- stallation/-zubehör	1	40
Ton-/Bildträger	1	50
Computer, Telekommunikation	9	350
Elektrowaren	11	440
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/ Keramik/Geschenkartikel	10	2.350
Fortsetzung nächste Seite		

Einzelhandelsausstattung Sortiment/Warengruppe*	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Möbel/Küchen/Teppiche, Antiquitäten/ Kunst(-gewerbe), Farben/Tapeten/ Bodenbeläge, Heimtextilien/Bettwa- ren/Gardinen	13	1.850
Hausrat, Möbel, Einrichtung	23	4.200
Foto	3	230
Optik/Hörgeräte	5	550
Uhren/Schmuck	11	520
Foto, Optik, Schmuck	19	1.300
Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf	0	0
Autozubehör	0	0
Fahrräder/-zubehör	0	0
Sportgroßgeräte/Campingartikel	0	0
sonstige Einzelhandelswaren	2	240
Sonstiger Einzelhandel	2	240
Konsumgüter	134	20.240
Einzelhandelswaren gesamt	151	21.590
* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt		
Quelle: GMA-Bestandserhebung		

Aus den differenzierten Bestandsdaten der Coesfelder Innenstadt lassen sich folgende strukturprägende **zentrenrelevante Sortimente** ableiten:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Tabakwaren
- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel
(ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel)

- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätsartikel (medizinisch und orthopädische Artikel)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Zooartikel / Tiere / Heim- und Kleintierfutter
- Bücher / Zeitschriften
- Papier- / Büro- / Schreibwaren
- Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
- Ton- / Bildträger
- Computer, Computerteile und Software
- Telekommunikation
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Antiquitäten / Kunst(-gewerbe) inkl. Spiegel
- Elektroinstallation / -zubehör
- Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen
- Foto
- Optik, Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Fahrräder / -Zubehör

- Musikinstrumente und Musikalien.

Einige der o. g. Sortimente werden, auch wenn sie nur einen vergleichsweise geringen Teil von der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel), aufgrund ihres innenstadtprägenden Charakters in die „Coesfelder Liste“ aufgenommen. Dies gilt auch für das Sortiment Fahrräder und Zubehör ergänzt werden, das zwar gegenwärtig im Untersuchungsgebiet noch keinen innenstadtprägenden Charakter hat, das jedoch typischerweise in innerstädtischen Versorgungszentren ähnlicher Größe und Struktur angeboten wird.

Als **nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant** sind für den Untersuchungsraum der Stadt Coesfeld aufgrund der vorgegebenen Einzelhandelsstrukturen folgende Sortimente zu bewerten:

- Möbel / Küchen / Teppiche
- Farben / Lacke / Tapeten / Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel / Baustoffe / Sanitätsartikel / Werkzeuge / Maschinen
- Gartenbedarf / Gartenmöbel / Pflanzen und Saatgut
- Autozubehör / Kraftfahrzeuge
- Motorradbedarf
- Sportgroßgeräte / Campingartikel (Zelte und Zubehör)
- Elektrogroßgeräte (sog. „Weiße Ware“).

In Abgrenzung zu den (zentrenrelevanten) Sportartikeln umfassen Sportgroßgeräte / Campingartikel großformatige Waren, die i. d. R. nicht per Hand getragen werden, so dass die Anbieter in Innenstadtlagen nicht wettbewerbsfähig sind.

3.3 Coesfelder Liste

Die Betrachtung der Standortlagen zeigt, welche Sortimente / Warengruppen für die Coesfelder Innenstadt sowie für nahversorgungsrelevante Standortlagen von großer Bedeutung sind.

Die in der Coesfelder Liste aufgeführten zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden, um die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung der integrierten Einkaufslagen bzw. Nahversorgungsstandorte nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb der Warengruppe wird eine Differenzierung der bauleitplanerischen Festsetzungen nach Betriebstyp empfohlen. So ist der Betriebstyp des Fachmarktes aufgrund seines ebenerdigen Flächenanspruchs, des notwendigen Stellplatzangebots und der vergleichsweise geringen Flächenleistung grundsätzlich in innerstädtischen Geschäftslagen nicht mehr realisierbar. In Ergänzung zur Coesfelder Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte wird vorgeschlagen, an einem Komplementärstandort mit enger räumlicher und funktionaler Zuordnung zum Geschäfts- und Dienstleistungszentrum eine begrenzte Anzahl von Ansiedlungen zu ermöglichen. Diese sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. Außerhalb dieses Ergänzungsstandortes sollten Fachmärkte der vorgenannten Warengruppen jedoch weiterhin ausgeschlossen werden.

II. Empfehlungen zur Gliederung des Fachmarktstandortes Dülmener Straße

1. Aufgabenstellung

Durch einen Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld wurde festgelegt, großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in Form eines Fachmarktangebots an der Dülmener Straße zwischen der B 525 und dem Stadtzentrum zuzulassen und zu konzentrieren. Die hierfür zur Disposition stehenden Standorte

- Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße
- Coesfelder Weberei
- Dülmener Straße / Timmerweg
- Dülmener Straße / Druffels Weg (ehem. Gatzweiler)
- Sondergebiet zwischen Weßlings Kamp und B 525

werden im Folgenden gutachterlich bewertet und sortimentsbezogen / betriebstypenbezogen konkretisiert (vgl. Tabelle 5, S. 29).

In diesem Zusammenhang wird auch eine generelle Aussage getroffen, ob und welche Betriebstypen außerhalb der Innenstadt zugelassen werden können und welche Standorte für Fachmärkte der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter und Getränke in Frage kommen. Gutachterliche Aussagen zu diesem Thema sind notwendig, da sich in den letzten Jahren herauskristallisiert hat, dass einige Fachmarkt-Betriebstypen aus wirtschaftlichen Gründen offensichtlich nicht mehr in der Coesfelder Innenstadt angesiedelt werden können, obgleich grundsätzlich ein starkes Ansiedlungsinteresse verschiedener Betreiber in der Stadt Coesfeld besteht.

2. **Ökonomische Aspekte einer Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter und Getränke**

2.1 **Definitionen und Daten**

Zur Charakterisierung der Planobjekte wird im Folgenden auf branchenübliche Definitionen, Verkaufsflächen und Sortimente zurückgegriffen.

Das Sortiment eines **Bettenfachmarktes** umfasst Betten, Möbel, Gartenmöbel (ca. 60 % der Verkaufsfläche), Bettwaren, Matratzen, Lattenroste, Heimtextilien (ca. 30 %) und überwiegend zentrenrelevante Randsortimente (ca. 10 %, u. a. Haushaltswaren, Lampen/Leuchten). Demnach verfügt ein Bettenfachmarkt schwerpunktmäßig über nicht-zentrenrelevante Sortimente, so dass eine Ansiedlung innerhalb von gewachsenen Versorgungsbereichen als nicht notwendig angesehen wird. Die Verkaufsflächengrößen dieser Betriebsform bewegen sich i. d. R. zwischen 700 bis 900 m².

Die Flächenproduktivität eines Bettenfachmarktes liegt durchschnittlich bei ca. 1.600,- €/m² Verkaufsfläche. Bei einer Gesamtausstattung von 700 - 900 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Umsatzerwartung in Höhe von ca. 1,1 - 1,4 Mio. €**. Hiervon entfallen ca. 35 % auf die zentrenrelevanten Randsortimente.

Zoofachmärkte sind Märkte für den Vertrieb von Tiernahrung und -zubehör, wobei der überwiegende Umsatzanteil auf die Warengruppe „Fertignahrung“, insbesondere Hunde- und Katzenfertignahrung, entfällt. Rund ein Fünftel des Umsatzes entfällt auf die Warengruppe Zubehör und ca. 1 % auf Tiere / Wasserpflanzen / Bücher. Die Verkaufsflächengrößen dieser Betriebsform bewegen sich i. d. R. zwischen 250 bis 1.200 m². Für ein Mittelzentrum in der Größenordnung von Coesfeld wird im Folgenden von einer möglichen Verkaufsfläche von ca. 500 -700 m² ausgegangen.

Die Flächenproduktivität eines Zoofachmarktes liegt durchschnittlich bei ca. 1.600,- €/m² Verkaufsfläche. Bei einer Gesamtausstattung von 500 - 700 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Umsatzerwartung in Höhe von ca. 0,8 - 1,1 Mio. €**.

Ein **Getränkemarkt** ist ein Fachmarkt, der flächenintensiv Kastenware und Einzelflaschen anbietet und damit ein Nahversorgungsangebot bietet. Die Flächenproduktivität eines

Getränkemarktes liegt durchschnittlich bei ca. 1.800,- €/m² Verkaufsfläche. Bei einer Gesamtausstattung von ca. 700 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Umsatzerwartung in Höhe von ca. 1,3 Mio. €**.

2.2 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation in den untersuchungsrelevanten Marktsegmenten der Stadt Coesfeld wird gegenwärtig im Wesentlichen folgendermaßen bestimmt:¹

Angebotsstruktur des Bettenfachmarktes

Bei einer Ansiedlung eines Bettenfachmarktes würden vor allem Anbietern von Heimtextilien und Haushaltswaren (zentrenrelevante Warengruppen) und Möbeln (nicht zentrenrelevante Warengruppen) zusätzlichen Wettbewerbswirkungen ausgesetzt.

Das Heimtextilienangebot in der **Coesfelder Innenstadt** wird derzeit vor allem durch das Frottee Studio in der Kupferpassage mit ca. 95 m² Verkaufsfläche und dem Betten & Gardinenhaus Averstegge in der Süringstraße mit ca. 90 m² Verkaufsfläche geprägt. Darüber hinaus führen weitere Betriebe mit anderen Angebotsschwerpunkten als Mehrbranchenunternehmen (z.B. Kodi, Woolworth) in begrenztem Umfang Heimtextilien. Das aktuelle Umsatzvolumen der Betriebe dieser Warengruppe zuzüglich der o. g. Randsortimente wird mit ca. 1,0 Mio. € eingeschätzt.

Das Möbelangebot in der Coesfelder Innenstadt umfasst die Anbieter Schlummerland in der Letter Straße mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, den Holtermann Bettenmarkt in der Weberstraße mit ca. 100 m² Verkaufsfläche und Antiquitäten Sueck in der Süringstraße mit ca. 90 m² Verkaufsfläche. Das aktuelle Umsatzvolumen dieser drei Möbelanbieter wird mit ca. 1,2 Mio. € eingeschätzt.

Der **Wettbewerb im sonstigen Stadtgebiet** wird im Bereich Heimtextilien aktuell vor allem durch den Anbieter Hammer in der Dülmener Straße mit ca. 1.750 m² Verkaufsfläche

¹ GMA-Erhebungen und Daten der Sekundärstatistik

geprägt. Darüber hinaus gibt es im weiteren Stadtgebiet von Coesfeld wenige Anbieter mit einer Verkaufsfläche von unter 250 m².

Die Angebotsstruktur im Segment Möbel ist mit Möbel Boer im Straßenzug Dreischkamp und mit ca. 13.300 m² Verkaufsfläche, dem Wohnzentrum Stall in der Dülmener Straße und mit ca. 9.500 m² Verkaufsfläche, Kzwo Möbeldiscount in der Boschstraße und mit ca. 3.400 m² Verkaufsfläche und mit Wyco Möbel im Straßenzug Otterkamp mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Möbel- bzw. Einrichtungshäusern sehr gut ausgeprägt. Im sonstigen Stadtgebiet sind die Umsatzleistungen unter Zugrundelegung durchschnittlicher Raumproduktivitäten zuzüglich der Sortimentsüberschneidungen von Mehrbranchenunternehmen für zentrenrelevante Sortimente auf ca. 4,5 Mio. € und für nicht zentrenrelevante Sortimente auf ca. 18,0 Mio. € einzuschätzen.

Im **übergemeindlichen Untersuchungsgebiet** befinden sich die Anbieter der zentrenrelevanten Sortimente überwiegend in zentralen Lagen und das Angebot ist als kleinstrukturiert zu bewerten. Das Angebot in der Warengruppe Möbel wird durch wenige größere Anbieter an dezentralen Standorten (z.B. Möbel Heuer, Rosendahl) bestimmt. Wenige kleinere Anbieter finden sich zudem in zentralen Lagen.

Angebotsstruktur bei Zooartikeln

In der **Coesfelder Innenstadt** ist mit dem Anbieter Zoo/Samen Schmitz in der Süringstraße mit ca. 550 m² Verkaufsfläche derzeit nur ein Fachanbieter präsent. Darüber hinaus liegen in der Coesfelder Innenstadt mehrere weitere Anbieter vor, die in Teilbereichen Futter- und Zoobedarf führen (u. a. Plus, Kodi, dm, Ihr Platz).

Das Umsatzvolumen für die Sortimentsbereiche Futter- und Zooartikel beläuft sich in der Coesfelder Innenstadt derzeit auf ca. 0,5 Mio. €.

Der **Wettbewerb im weiteren Stadtgebiet** wird aktuell durch den Anbieter Landfuxx in der Wiesenstraße mit ca. 550 m² Verkaufsfläche und zwei dezentral gelegenen Raiffeisenmärkten geprägt. Im SB-orientierten Bereich wird die Angebotsstruktur darüber hinaus von mehreren SB-Lebensmittel-Märkten geprägt, die Futter- und Zooartikel als Randsor-

timente führen. Hierbei bildet das real SB-Warenhaus mit ca. 150 m² Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich den wichtigsten Anbieter.

Der Umsatz der Anbieter im Coesfelder Stadtgebiet zuzüglich des Umsatzes von Mehrbranchenunternehmen mit untersuchungsrelevantem Sortiment beläuft sich auf insgesamt ca. 2,2 Mio. €. Die **Ausstattung** mit untersuchungsrelevanten Einzelhandelsangeboten im gesamten Coesfelder Stadtgebiet kann als **schwach ausgeprägt** eingestuft werden.

Für die Versorgung mit Futter- und Zooartikeln spielen im weiteren Umland vor allem die Raiffeisenmärkte eine bedeutende Rolle. Ihre Größenordnung bewegt sich zwischen 150 bis 500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus gibt es eine übersichtliche Zahl weiterer Anbieter.

Angebotsstruktur des Getränkemarktes

Das projektrelevante Lebensmittelangebot in der **Coesfelder Innenstadt** umfasst derzeit nur einen großflächigen Lebensmittelbetrieb. Dabei handelt es sich um einen Plus Lebensmittel-Discounter, der laut Angaben der Stadt Coesfeld über eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 915 m² verfügt und am Rande der Fußgängerzone platziert ist.

Außerhalb der Coesfelder Innenstadt ist eine Reihe Lebensmittel-SB-Märkte und Getränkemarkte platziert. Für diese ist ein Umsatzvolumen von insgesamt ca. 69,0 Mio. € anzusetzen. Bezogen auf das Getränkeangebot weisen die vorstehend aufgeführten Getränke- und Lebensmittel-SB-Märkte einen Umsatzanteil von ca. 16,6 Mio. € auf. Davon entfallen auf die Nahversorgungsstandorte ca. 7,5 Mio. € und auf dezentrale Standorte ca. 9,1 Mio. €.

Die Angebotsstruktur, die sich vor allem aus einem SB-Warenhaus, Lebensmittel-Verbrauchermärkten, Lebensmittel-Supermärkten, Lebensmittel-Discountmärkten und Getränkemarkten zusammensetzt, lässt in Verbindung mit der Umsatzeinschätzung erkennen, dass innerhalb der Stadt Coesfeld bereits gegenwärtig ein umfangreiches Warenangebot im Lebensmittel-SB-Markt-Bereich zur Verfügung steht.

2.3 Die aktuelle Kaufkraftsituation

Die projektrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtgebiet Coesfeld liegt gegenwärtig bei ca. 22,7 Mio. €. Hiervon entfallen

- ca. 8,6 Mio. € auf den Bettenfachmarkt, davon
ca. 1,4 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente,
- ca. 3,0 Mio. € auf den Zoofachmarkt,
- ca. 11,1 Mio. € auf den Getränkemarkt.

2.4 Marktwirkungen des Vorhabens

Zur Einschätzung der potenziellen Auswirkungen der projektierten Objekte auf den bestehenden Wettbewerb ist der zu erwartende Umsatz des Vorhabens zugrunde zu legen.

Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- die festgestellte Einzelhandelsausstattung im Untersuchungsraum,
- die aufgrund der Dimensionierung zu erwartenden Marktwirkungen des Vorhabens,
- die Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum,
- die topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird das Einzugsgebiet des Planobjektes im Wesentlichen die Stadt Coesfeld umfassen. Das Bevölkerungspotenzial des Marktgebietes beläuft sich damit gegenwärtig auf ca. 36.900 Personen.

Aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbssituation wird unterstellt, dass ein **Bettenfachmarkt** ca. 90 % seines Umsatzes mit der Coesfelder Bevölkerung erzielen wird. Dieser Umsatzanteil wird zum einen aus einer zusätzlichen Kaufkraftbindung generiert, zum anderen durch Umverteilung bei Wettbewerbern in der Coesfelder Innenstadt und im sonstigen Stadtgebiet. Mit den Verbrauchern der Nachbarkommunen werden ca. 10 % des Umsatzes erzielt.

Durch die Ansiedlung eines **Zoofachmarktes** kann aufgrund der gegenwärtigen Ausstattung im Bereich Zooartikel zusätzliche Kaufkraft gebunden werden. Insgesamt werden voraussichtlich ca. 70 % des Planumsatzes durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bzw. des Kaufkraftzuflusses erzielt. Als im Stadtgebiet umverteilungsrelevant gilt damit ein Anteil von ca. 30 % des zu erwartenden Zoofachmarkt-Umsatzes. Dabei wird voraussichtlich der weitaus größte Teil des projektrelevanten Umsatzes den Wettbewerbern im weiteren Stadtgebiet entzogen. Die Umverteilung bei Wettbewerbern in der Innenstadt ist aufgrund des relativ niedrigen Gesamtumsatzes dieser Betriebe als marginal anzusehen.

Aufgrund der lebensmittelbezogenen Ausstattung im Untersuchungsgebiet kann durch den Markteintritt eines **Getränkemarktes** keine zusätzliche Kaufkraft in Coesfeld gebunden werden, so dass Umsatzumverteilungseffekten bei den ansässigen Betrieben zu erwarten sind. Diese Umverteilungseffekte liegen deutlich unter 10 %, so dass negative Auswirkungen auf diese Betriebe grundsätzlich auszuschließen sind.¹ Eine Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung im Naheinzugsgebiet ist grundsätzlich ebenso auszuschließen wie negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt.

Im Rahmen einer groben Einschätzung der Umsatzumverteilungswirkungen ist der Anteil des Planumsatzes, der auf den so genannten Verdrängungswettbewerb innerhalb des Coesfelder Einzelhandels und auf wohnungsnaher Versorgungslagen entfällt, mit jeweils unter 10 % des Wettbewerbsumsatzes anzusetzen, so dass existenzgefährdende Wir-

¹ Bei Umverteilungseffekten von deutlich unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Vgl. GMA-Langzeitstudie zu den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, Stadtforschung aktuell, 1998, sowie Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 05.09.1997 (AZ: 7 A 2902/93) und 07.12.2000 (AZ: 7 A D 60/99.NE) und Beschluss bzw. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 08.01.1999 (AZ 8 B 12650/97) und 25.04.2001 (AZ: 8 A 11441/00).

kungen grundsätzlich auszuschließen sind. Demgemäß sind die projektierten Anbieter als **versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich** zu bewerten.

Auch für die großflächigen Wettbewerbsbetriebe in den unmittelbar angrenzenden Nachbarstädten wird es infolge der Ansiedlung des Planobjektes zu keinen erheblichen Umverteilungseffekten kommen, so dass nach gutachterlicher Einschätzung eine **Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Strukturen in den Nachbarkommunen weitgehend auszuschließen** ist.

In der Gesamtbetrachtung ist zum aktuellen Zeitpunkt die Ansiedlung eines Bettenfachmarktes, eines Zoofachmarktes und eines Getränkemarktes grundsätzlich als positiv zu bewerten, wenngleich zu betonen ist, dass es sich bei der vorliegenden Stellungnahme um eine **grobe Quantifizierung der potenziellen Auswirkungen** handelt, die eine Einzelfallprüfung nicht ersetzen kann. Eine genaue Ermittlung der Umverteilungseffekte, auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente, muss einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse mit einer aktuellen Wettbewerbsbetrachtung vorbehalten bleiben.

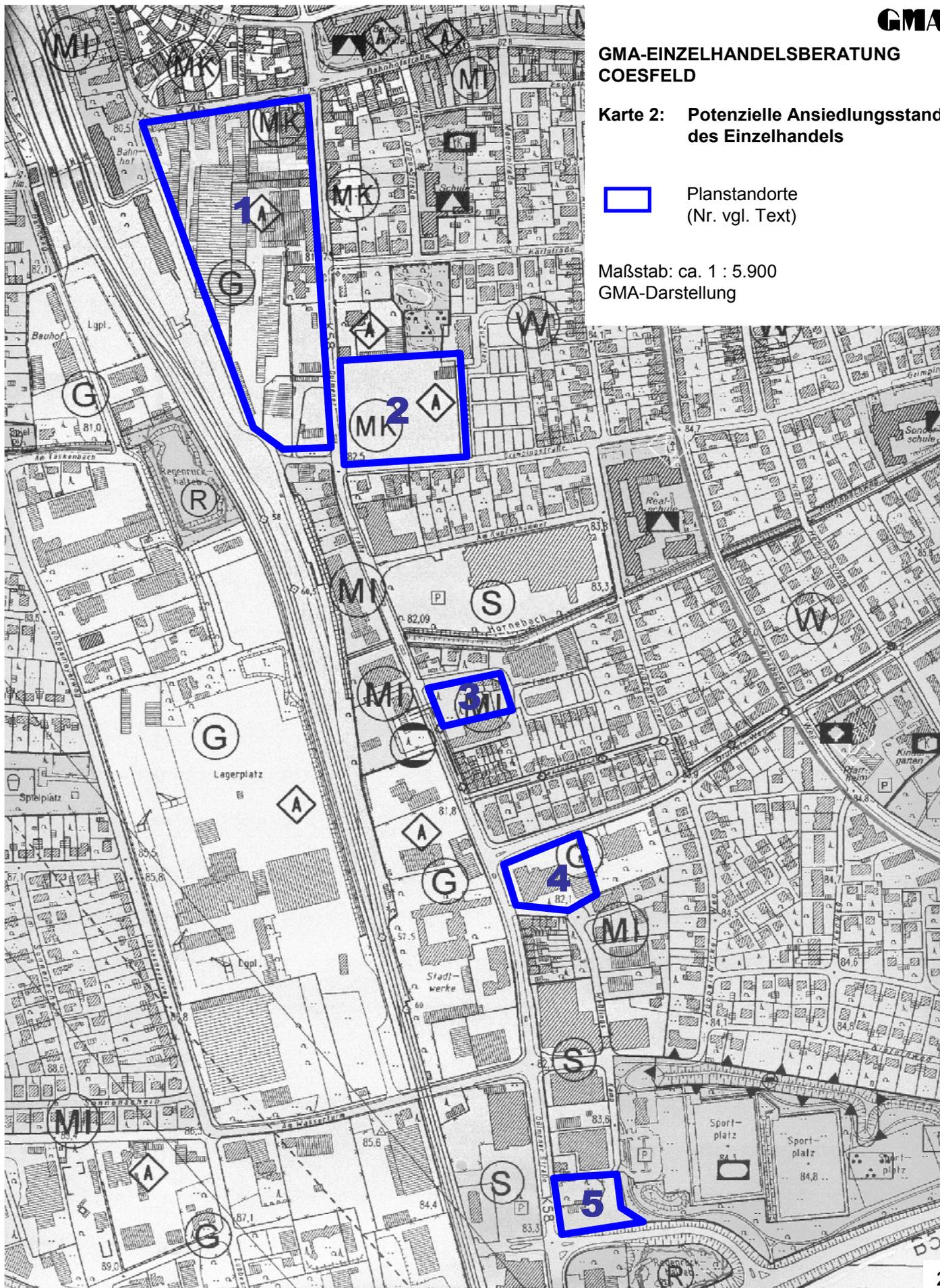
3. Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

In Abstimmung mit der Stadt Coesfeld werden nachfolgend einzelne Ansiedlungsstandorte im Hinblick auf ihre Standorteignung bzw. auf ihre standortbezogene Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsnutzungen im Spannungsverhältnis zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren überprüft.¹ Die Standortbewertung zielt darauf ab, eine grundsätzliche Bewertung möglicher Einzelhandelsstandorte vorzunehmen, um Leitlinien für notwendige bauleitplanerische Maßnahmen ableiten zu können. Die grundsätzliche Bewertung der Standorte lässt zunächst unberücksichtigt, ob die Flächen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für bestimmte Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Es geht vielmehr darum, grundsätzliche Weichenstellungen für eine Einzelhandelsentwicklung entlang der Dülmener Straße sowohl für nahversorgungs- / zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente des großflächigen Einzelhandels vorzunehmen.

¹ vgl. Karte 2: Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

 Planstandorte
(Nr. vgl. Text)

Maßstab: ca. 1 : 5.900
GMA-Darstellung



Die nachfolgende gewerbeplanerische Bewertung der Planstandorte ersetzt keine Einzelfallprüfung eines Ansiedlungsvorhabens, so dass bei Vorlage eines konkretisierten großflächigen Ansiedlungsprojektes eine vorhabenbezogene Auswirkungsstudie sinnvoll erscheint, um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf die Stadt Coesfeld als auch auf die Nachbarkommunen darzulegen.

3.1 Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße (Plangebiet 1)

Das Planareal „Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße“ schließt sich weiträumig südlich des Kernstadtbereichs von Coesfeld an und grenzt im Norden an die Bahnhofstraße und im Süden an die Ladestraße. Östlich wird das Plangebiet durch die Dülmener Straße und westlich durch den Bahnkörper begrenzt. Seinen Lagewert bezieht das Planareal aus den Erschließungsvorteilen der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße Dülmener Straße mit einer günstigen Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und dank seiner Bahnhofnähe auch für den ÖPNV.

Tabelle 5: Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

Standort-Nr.	Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	Parkmöglichkeiten	Eignung für Geschäftsnutzung	alternative Nutzungen	Anmerkungen / Empfehlungen
1	Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße	Innenstadt-Randlage	Hauptverkehrsstraße	u. a. Privatemolkerei Bergmann und Maschinenbauunternehmen Scholz, leerstehende Industriegebäude, Brachfläche	vereinzelt kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Damen- und Herrenbekleidung, russ. Spezialitäten), Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, zwei Tankstellen zudem Vorhaben „Scholz-Gelände“ mit SB-Warenhaus, Lebensmittel-Discountmarkt und Elektrofachmarkt projektiert	gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße	auf Privatgrundstücken	geeignet als Ergänzungsstandort zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich	Wohnungen, Büros, Gaststätten, Unterhaltungsangebote, sonstige Dienstleistungen, großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	Planstandort wird zukünftig neben der Dülmener Straße auch über einen neue innerstädtische Verbindungsstraße zu erreichen sein, nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsortimente von SB-Betriebstypen mit hohem Flächenbedarf
2	Dülmener Straße / Grimpingstraße	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	naturbelassene Brache bzw. provisorisch befestigter Parkplatz	zwei Tankstellen, Anbieter von Autozubehör, vereinzelt gastronomische Nutzungen, Privatklinik, Wohnungen	gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße	auf Privatgrundstücken	falls Standort 1 nicht realisierbar, geeignet als Ergänzungsstandort zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich	Wohnungen, Büros, Gaststätten, Unterhaltungsangebote, sonstige Dienstleistungen, großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	alternativ zu Standort 1: nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

Standort-Nr.	Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	Parkmöglichkeiten	Eignung für Geschäftsnutzung	alternative Nutzungen	Anmerkungen / Empfehlungen
3	Dülmener Straße / Timmerweg	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	naturbelassene Brache bzw. provisorisch befestigter Parkplatz	Wohnbebauung, Tankstelle, Getränkemarkt, Wellness-Angebot, Autohaus, Heizung und Sanitär mit angegliederter Bad-Ausstellung	gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße	auf Privatgrundstücken	aufgrund guter Verkehrslage geeignet für EH, Einschränkungen durch Grundstücksgröße	Wohnungen, Dienstleistungen	nur EH mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten
4	Dülmener Straße / Druffels Weg	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	Brache, leerstehende Büro- und Verkaufsfächen	Sparkasse, Fahrradfachmarkt, Stadwerke Coesfeld	sehr gut aufgrund Lage im Kreuzungsbereich	auf Privatgrundstücken	aufgrund guter Verkehrslage geeignet für EH	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnungen	ehemaliges Gatzweiler-Areal, nur EH mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten
5	Dülmener Straße / Weßlings Kamp / B 525	dezentraler Standort	Hauptverkehrsstraße	Brache, kleineres leerstehendes Büro- und Verkaufsbäude	Fahrradfachmarkt, Gartenfachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Wohnzentrum, Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge, Kfz-Meisterbetrieb	sehr gut aufgrund Lage im Kreuzungsbereich	auf Privatgrundstücken	aufgrund guter Verkehrslage geeignet für EH	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnungen	nur EH mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: GMA-Bewertung

Der Planstandort wird künftig sowohl über eine neue innerstädtische Verbindungsstraße, die eine Verlängerung der - die Bahnhofstraße nordwestlich des Standortes kreuzenden - Sökelandstraße darstellt, als auch über die Dülmener Straße zu erreichen sein.

Das Planareal befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld vom 05. Oktober 2005 östlich entlang der Dülmener Straße als Kerngebiet und im Osten als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Der Planstandort liegt zurzeit brach bzw. wird gewerblich / industriell genutzt. Auf dem Gelände befinden sich Industriegebäude, die teilweise bereits dem Verfall ausgesetzt sind.

Der Nahbereich wird neben dem Bahnhof und der o. g. industriellen Nutzung entlang der Bahnhofstraße und der Dülmener Straßen überwiegend durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. In den Erdgeschossen der Wohngebäude sind entlang der Bahnhof- und Gartenstraße vereinzelt kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. ein Fachanbieter für Hörgeräte, ein Geschäft für russische Spezialitäten, ein Lagerverkauf, ein Elektrofachgeschäft, zwei Geschäfte für Damen- und Herrenbekleidung) sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe etabliert. Die Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der geringen Nutzungsdichte lediglich als Streubesatz zu bewerten, so dass die Fußwegverbindung zur Stadtmitte nur eine geringe Attraktionswirkung ausübt. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Dülmener Straße befindet sich ein Berufskolleg. Entlang der Dülmener Straße sind zwei Tankstellen sowie Anbieter medizinischer Dienstleistungen und Finanzdienstleistungen ansässig.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung des Bahnhofsbereichs und der Freisetzung des Scholz-Areals die Errichtung des projektierten Einkaufszentrums vorsieht. Als einzelhandelsbezogene Nutzungen sind seitens des Vorhabenträgers ein SB-Warenhaus, ein Lebensmittel-Discountmarkt und ein Elektrofachmarkt vorgesehen.

Nach dem Willen der Stadt Coesfeld soll der Standort als **Ergänzungsbereich des innerstädtischen Versorgungszentrums** für großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden, die aufgrund der Anforderungen an die Betriebsgröße, die Verkehrerschließung und Parkierung nicht in das innerstädtische Versorgungszentrum integriert werden können.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Coesfelder Innenstadt durch eine geschichtlich gewachsene Baustruktur durch eine hohen Bebauungs- und Nutzungsdichte geprägt wird. Für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen stehen demgemäß keine ungenutzten bzw. unbebauten Grundstücke mehr zur Verfügung, die für moderne und größere Betriebsformen des Einzelhandels geeignet sind.

Um eine dynamische Einzelhandelsentwicklung der Coesfelder Innenstadt zu ermöglichen wird deshalb die Bereitstellung eines Ergänzungsstandortes in enger räumlicher Nähe zum Versorgungszentrum notwendig erachtet.

Hierzu erscheint eine Verdichtung der Nutzungen im Bahnhofsbereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Somit stellt der Bereich Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße als Erweiterungsbereich der Coesfelder Innenstadt einen geeigneten Ansiedlungsstandort für Fachmärkte der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter sowie Getränke dar. Auch wenn diese Sortimente nach dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen grundsätzlich als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen sind, handelt es sich hierbei um etablierte Fachmarktformen, die nach gutachterlicher Einschätzung in einer städtebaulich kompakten, kleinteiligen Struktur wie der Innenstadt von Coesfeld nicht integriert werden können. Andere Formen von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidungs- oder Schuhfachmärkte) sollten jedoch in diesem Gebiet bauplanerisch ausgeschlossen werden, um eine Gefährdung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu verhindern.

Durch die Ansiedlung der o. g. Fachmärkte im Bahnhofsbereich würde - unter Berücksichtigung der Ansiedlungsvorhaben auf dem Scholz-Gelände - eine Konzentration von SB-Betriebstypen geschaffen, um einerseits die Verbraucherwünsche nach einem gut erreichbaren Angebot zu erfüllen und andererseits in enger räumlicher Nachbarschaft zur Stadtmitte einen Kundenmagneten auszubauen.

Ungeachtet der vergleichsweise geringen Verbundeffekte, die kurzfristig für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind, bietet der Planstandort im Bahnhofsumfeld folgende Vorteile:

- Beseitigung einer Gewerbebrache mit Altlastenproblemen,

- Ausbau eines Ergänzungsstandortes des großflächigen Einzelhandels für SB-orientierte Betriebstypen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums,
- Lenkung der Kundenströme an einen innenstadtnahen Standort, der in begrenztem Umfang einen (fußläufigen) Leistungsaustausch mit dem Stadtzentrum initiiert,
- Inputwirkung zur Struktur- / Angebotsverbesserung in den Bereichen Gartenstraße/ südliche Letterstraße im Sinne einer mittel- und langfristigen Aufwertung der Erdgeschoss-Gebäudenutzung,
- Nutzung der Erschließungsvorteile des Planstandortes für den ÖPNV / Individualverkehr.

3.2 Coesfelder Weberei (Plangebiet 2)

Das nahezu quadratisch zugeschnittene Planareal „Coesfelder Weberei“ befindet sich östlich der Dülmener Straße ca. 750 m von der Coesfelder Innenstadt entfernt. Im Süden wird der Planstandort durch die Grimpingstraße und im Osten durch den Straßenzug Zur alten Weberei und dem angrenzenden Wohngebiet begrenzt. Im Norden schließen sich zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser an, die sich entlang der Dülmener Straße erstrecken. Auf Teilen der brachliegenden Fläche befinden sich ein buschartiger Bewuchs und ein provisorisch befestigter Parkplatz.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Dülmener Straße weist der im Flächennutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesene Planstandort unter verkehrlichen Gesichtspunkten eine günstige Lage auf, da ein unmittelbarer Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen gewährleistet ist.

Im direkten Umfeld des Standortes befinden sich zwei Tankstellen und ein Anbieter von Autozubehör. Zudem besteht eine Sichtbeziehung zu dem westlich der Dülmener Straße gelegenen Aldi Lebensmittel-Discountmarkt, dem weiter entfernt gelegenen real SB-Warenhaus und dem Hammer Heim- und Haustextilienfachmarkt. Neben den o. g. groß-

flächigen Einzelhandelsbetrieben befinden sich im Standortumfeld vereinzelt gastronomische Nutzungen sowie eine Privatklinik.

Unter Einzelhandelsaspekten stellt der Planstandort einen im Spannungsverhältnis zum innerstädtischen Versorgungszentrum **stadträumlich-funktional isolierten Standort** dar, der keine Mittelpunktfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche aufweist. Aufgrund seiner Entfernung zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich ist das Plangebiet weniger gut als Ergänzungsstandort für die Coesfelder Innenstadt geeignet als Planstandort 1, da im Falle der Ansiedlung von Fachmärkten mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten keine fußläufigen Wechselwirkungen zu dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich initiiert würden. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal der ehemaligen „Coesfelder Weberei“ keine weiteren Einzelhandelsbetriebe, die im Falle einer Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf dem Plangrundstück zu einem Verbundstandort zusammengefasst werden könnten.

Obwohl das Plangebiet „Coesfelder Weberei“ außerhalb des fußläufig erlebbaren Geschäftsbereiches liegt und das Planareal als Pkw-orientierter Standort mit günstiger Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr zu bewerten ist, ist das Areal unter der Prämisse, dass die **Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter sowie Getränke** auf dem Planareal „Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße“ nicht realisiert werden kann, ggf. für die Ansiedlung von Fachmärkten mit den genannten Spezialanbietern in Betracht zu ziehen. Als städtebaulich verträglich sind auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit sonstigen nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zu bewerten, die in der GMA-Sortimentsliste („Coesfelder Liste“) differenziert dargestellt sind.

3.3 Dülmener Straße / Timmerweg (Plangebiet 3)

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als gemischte Baufläche ausgewiesene Planstandort „Dülmener Straße / Timmerweg“ befindet sich östlich der Dülmener Straße und südlich des Timmerweges. Im Süden des Planareals schließen sich vereinzelt Wohnhäuser und östlich eine Buchbinderei und ein neu erschlossenes Wohngebiet („Wohnen am Timmerweg“) an.

Der Lagewert des Areals für großflächige Einzelhandelsnutzungen resultiert - wie bei hier allen untersuchten Standorten - insbesondere aus den Erschließungsvorteilen der Dülmener Straße. Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes erfolgt aktuell über die Bushaltestelle Timmerweg mit den Linien 580 und 678.

Die Nutzungsstruktur des umgebenden Gebietes der umgebenden Baugebiete wird durch Wohnbebauung und vereinzelte Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Hierzu sind folgende Nutzungen anzuführen: Tankstelle, Getränkemarkt, Wellness-Angebot, Autohaus, Heizungs- und Sanitärbedarf mit angegliederter Bad-Ausstellung.

Aufgrund der geringen Flächenreserven ist der Planstandort „Dülmener Straße / Timmerweg“ für die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte mit entsprechend zugewiesenen Stellplätzen als ungeeignet anzusehen, so dass gutachterlich die beiden folgenden Plangebiete für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als sinnvoller erachtet wird.

3.4 Dülmener Straße / Druffels Weg (ehem. Gatzweiler / Plangebiet 4)

Beim Planareal „Dülmener Straße / Druffels Weg“ handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück eines Autohauses. Das Plangebiet erstreckt sich östlich der Dülmener Straße und südlich des Druffels Weg. Im Osten schließt sich eine zweigeschossige Wohnbebauung an, während im Süden Handels- und Dienstleistungsnutzungen standortprägend sind.

Das Planareal befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist. Der Planstandort liegt gegenwärtig brach und beherbergt die ehemaligen Büro- und Verkaufsflächen des aufgegebenen Autohauses.

Der Lagewert des Areals für großflächige Einzelhandelsnutzungen resultiert aus den Erschließungsvorteilen der exponierten Lage im Kreuzungsbereich der Dülmener Straße mit dem Druffels Weg. Der Verkehr im Kreuzungsbereich wird mittels einer Ampelanlage für Kfz und Fußgänger geregelt. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt für Links- und Rechtsabieger über den Druffels Weg. Als publikumswirksame Nutzungen sind südlich des Plangebietes eine Sparkassenzweigstelle und ein Fahrradfachmarkt zu benennen. Gegenüber

dem Plangebiet befinden sich an der Dülmener Straße die Stadtwerke Coesfeld und Dienstleistungen im Bereich der Rechtsberatung. Etwas weiter entfernt sind ein Möbelhaus, ein Bau- und Heimwerkermarkt und ein Autohaus ansässig.

Unter Einzelhandelsaspekten stellt der Planstandort einen **stadträumlich-funktional isolierten Standort** dar, der keine Mittelpunktfunktion für Wohnsiedlungsbereiche aufweist. Bei Anlegung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Prüfkriterien ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung des Plangrundstückes mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu befürworten. Im Falle einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit dem o. g. Sortimenten stünde zu befürchten, dass eine Zersplitterung der Versorgungsstruktur eingeleitet würde, ohne dass Verbundeffekte auf die Coesfelder Innenstadt oder auf den Nahversorgungsstandort im Stadtteil Lette ausgelöst würden.

Der Stadt Coesfeld wird empfohlen, nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente auf diesem Areal auszuschließen, um strukturgefährdende Wirkungen auf die Coesfelder Innenstadt sowie das Versorgungszentrum Lette zu verhindern. Aus gewerbepLANERISCHER SICHT bestehen demgegenüber keine Bedenken, eine **maßvolle Ergänzung des Angebotes mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten** zuzulassen. Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung ist durch Festlegung der Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorzunehmen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten - u. a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte - durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne entgegengewirkt werden.

3.5 Sondergebiet zwischen Weßlings Kamp und B 525 (Plangebiet 5)

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als Sonderbaufläche ausgewiesene Planstandort zwischen Weßlings Kamp und B 525 bildet eine brachliegende Fläche eines ehemaligen Gebraucht- und Neuwagenhändlers mit einem leerstehenden, kleineren Verkaufs- bzw. Verwaltungsgebäude.

In der näheren Umgebung befinden sich ein Fahrradfachmarkt, ein Gartenfachmarkt, ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge, ein Kfz-Meisterbetrieb und ein Wohnzentrum. Rückwärtig grenzt an das Plangebiet eine Sportanlage an.

Durch seine Lagegunst im exponierten Kreuzungsbereich der Dülmener Straße mit der B 252 bietet das Plangrundstück unter verkehrlichen Gesichtspunkten besonders günstige Standortbedingungen, da ein unmittelbarer Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraße mit Zufahrt über die Dülmener Straße besteht. Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes erfolgt aktuell über die Bushaltestelle Wasserturm mit den Linien 580 und 678.

Bei Anlegung städtebaulicher Prüfkriterien sind dem Planareal **keine geeigneten Standortvoraussetzungen für die Ausprägung eines Standortes mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten** beizumessen, da es sich um einen dezentralen Standort handelt. Dem Planareal fehlt die für die wohnungsnahе Versorgung wünschenswerte Mittelpunktlage in einem größeren Wohnsiedlungsbereich. Auch mit Rücksicht auf die innerstädtischen Versorgungsfunktionen der Stadt Coesfeld erscheint der zusätzliche Ausbau eines Einzelhandelsstandortes mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten nicht sinnvoll.

Aus gewerbeplanerischer Sicht ist die Entwicklung des Planstandortes zu einem **Einzelhandelsschwerpunkt großflächiger Betriebe mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten städtebaulich verträglich**. Abgesehen von eventuellen zentrenrelevanten Randsortimenten der anzusiedelnden Fachmärkte sollten hier Angebotsstrukturen entwickelt werden, die in Ergänzung zum innerstädtischen Versorgungszentrum der Stadt Coesfeld gesamtstädtische und teilweise übergemeindliche Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Coesfeld übernehmen. Demgemäß erscheint es sinnvoll, für das Plangrundstück ein Angebot in den Warengruppen zuzulassen, die keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf die Coesfelder Innenstadt bzw. auf die wohnungsnahе Versorgung auslösen können.

Der Stadt Coesfeld wird empfohlen, durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen eine Nutzungsänderung zu Gunsten nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sorti-

mente zuzulassen. Zur Abgrenzung der nahversorgungs- / zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente wird auf die beigelegte Sortimentsliste verwiesen.

3.6 Fazit der Standortbewertung

Der Stadt Coesfeld steht in dem gutachterlich zugrunde gelegten zusätzlichen Flächenbedarf aus dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2001 bis zum Jahre 2010 nur ein begrenzter ökonomischer Entwicklungsspielraum zur Verfügung, um das Einzelhandelsangebot der Stadt Coesfeld zu ergänzen und zu stabilisieren. Darüber hinaus dürfte durch zwischenzeitlich Durchgeführte Einzelhandelsansiedlungen bzw. – erweiterungen, ein Großteil des im Jahr 2001 prognostizierten zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzials bereits ausgeschöpft sein. Die vorstehend erläuterten Standortmerkmale der zur Diskussion stehenden Ansiedlungsstandorte belegen, dass nur das Plangebiet 1, mit Einschränkungen auch das Plangebiet 2, unter stadträumlich-funktionalen Aspekten als Ergänzungsfläche des innerstädtischen Einzelhandels in Frage kommt.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sowie bei Betrieben knapp unterhalb der Ermessensgrenze des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (1990) - soweit diese der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen -, sollte die Stadt Coesfeld die planungsrechtlichen Instrumente zur Erhaltung und Weiterentwicklung der vorgegebenen Versorgungsstruktur nutzen. Dabei geht es einerseits darum, die Vorrangstellung des innerstädtischen Versorgungszentrums für die Versorgung mit zentrenrelevanten, hochwertigen Bedarfsgütern zu erhalten und andererseits die bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen für eine wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung maßvoll auszubauen bzw. angebotsmäßig zu ergänzen.

Hinsichtlich der Entwicklungsziele der Plangebiete 3 bis 5 ist festzuhalten, dass alle drei Planareale grundsätzlich für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Frage kommen.

Unter Berücksichtigung der Standorte, die teilweise weder städtebaulich noch funktional integriert sind, wird der Stadt Coesfeld empfohlen, die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten durch planungsrechtliche Maßnahmen zu verhindern.

Bei der Abwägung der bauplanungsrechtlichen Rahmensetzungen für die künftige Nutzung dezentraler bzw. peripherer Ansiedlungsstandorte ist zu prüfen, ob und inwieweit Bauflächen für gewerbliche Nutzungen reserviert werden müssen, die aufgrund der emissionsschutzrechtlichen Bestimmungen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass zur Vorbereitung von Sondergebietsfestsetzungen für großflächigen Einzelhandel, auch mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten, der **Bedarf an gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden sollte**. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass die Entwicklung der Gewerbestruktur und des damit korrespondierenden Angebotes gewerblicher Arbeitsplätze durch fehlende Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen erschwert oder verhindert würde.

Die Bewertung der vorstehend genannten Ansiedlungsstandorte ist wie folgt zusammenzufassen:

- **Die für großflächige Betriebstypen infrage kommende Standorte** sollten hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelssortimente, aufbauend auf der gutachterlichen Abgrenzung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs, im Hinblick auf nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente überplant werden.
- Vorrang vor einer Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte generell die **Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe** haben, um im Rahmen der Eigenentwicklung eine Erweiterung der Betriebe zu ermöglichen.
- Als einziger Entwicklungsstandort für SB-Märkte mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in **Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums** wird das **Plangebiet 1 (Dülmener Straße / Ladestraße)** vorgeschlagen.

KARTEN- UND TABELLENVERZEICHNIS

Karte 1:	Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	6
Karte 2:	Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	27
Tabelle 1:	Einzelhandelsangebot in der Coesfelder Innenstadt	8
Tabelle 2:	Ausstattung in der Stadt Coesfeld im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte unterschieden nach Standortlagen	12
Tabelle 3:	Ausstattung in der Stadt Coesfeld in der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ unterschieden nach Standortlagen	13
Tabelle 4:	Die Einzelhandelsausstattung im innerstädtischen Versorgungszentrum nach Sortimenten	14
Tabelle 5:	Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	29