

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Coesfelds gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Coesfeld werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 34: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten

zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

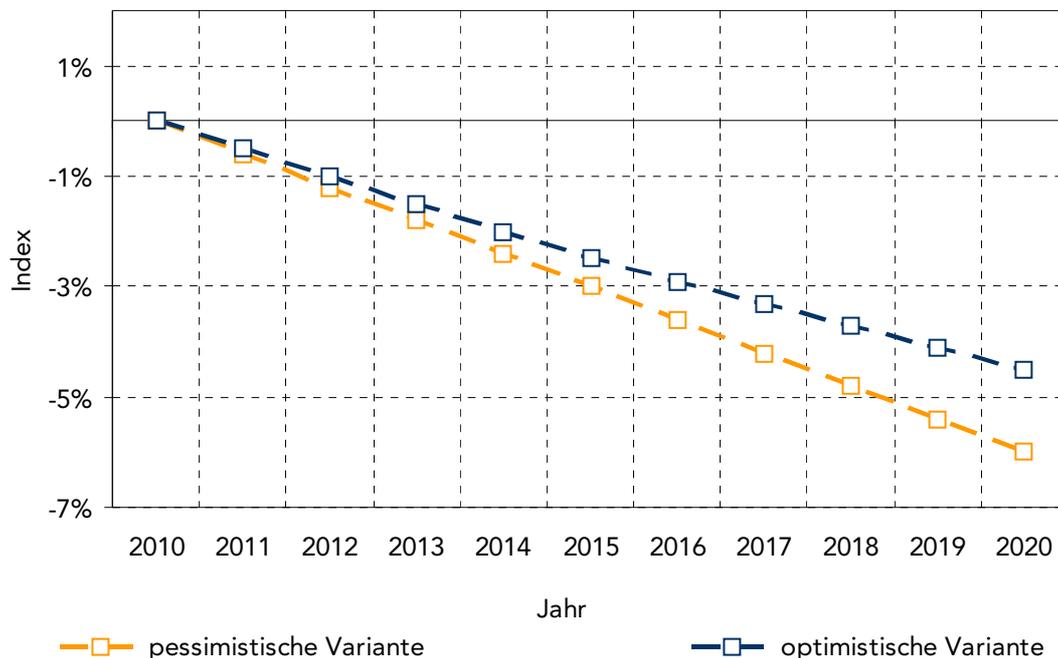
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Coesfeld wird die Bevölkerungsvorausberechnung der Bezirksregierung Münster sowie des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt³⁸. Diese Bevölkerungsprognosen umfassen verschiedene Entwicklungsvarianten, die hier übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2020 um rund 4,5 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rund 6 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

³⁸ Eine eigene Bevölkerungsprognose seitens der Stadt Coesfeld liegt bislang nicht vor. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund unterschiedlicher Parameter optimistischer ausfällt, so dass daraus möglicherweise Impulse für den einzelhandelsbezogenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen entstehen.

Abbildung 35: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Coesfeld

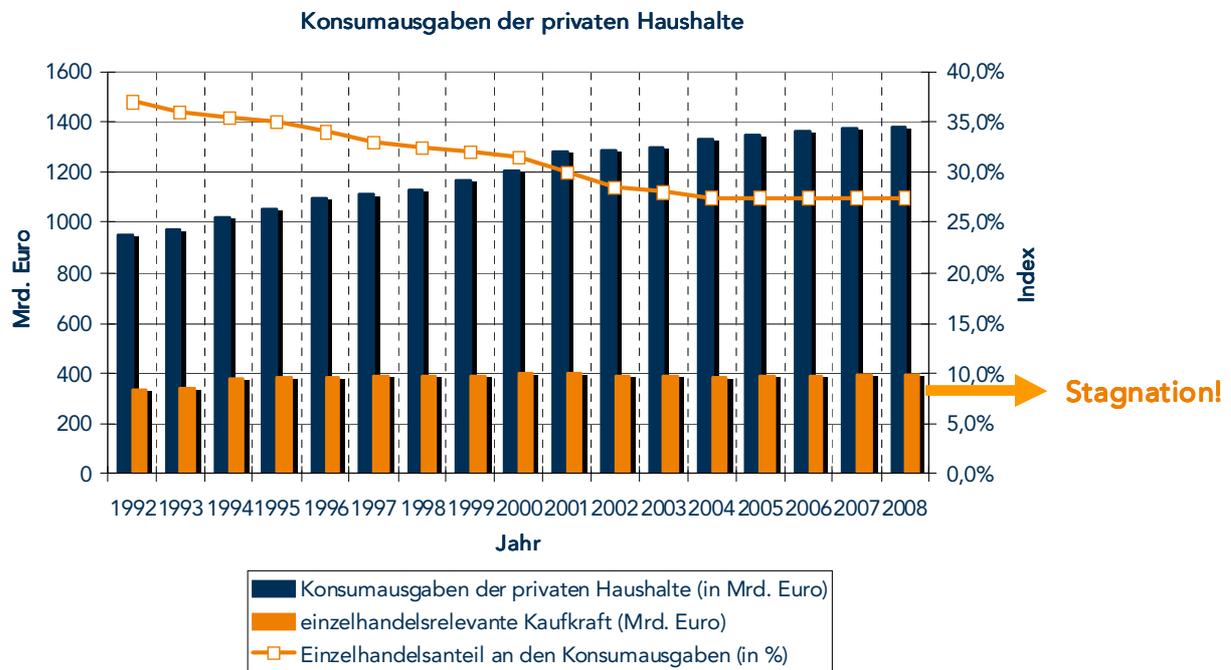


Quelle: pessimistische Variante: Bezirksregierung Münster; optimistische Variante: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rund 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rund 27 % ausmacht.

Abbildung 36: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



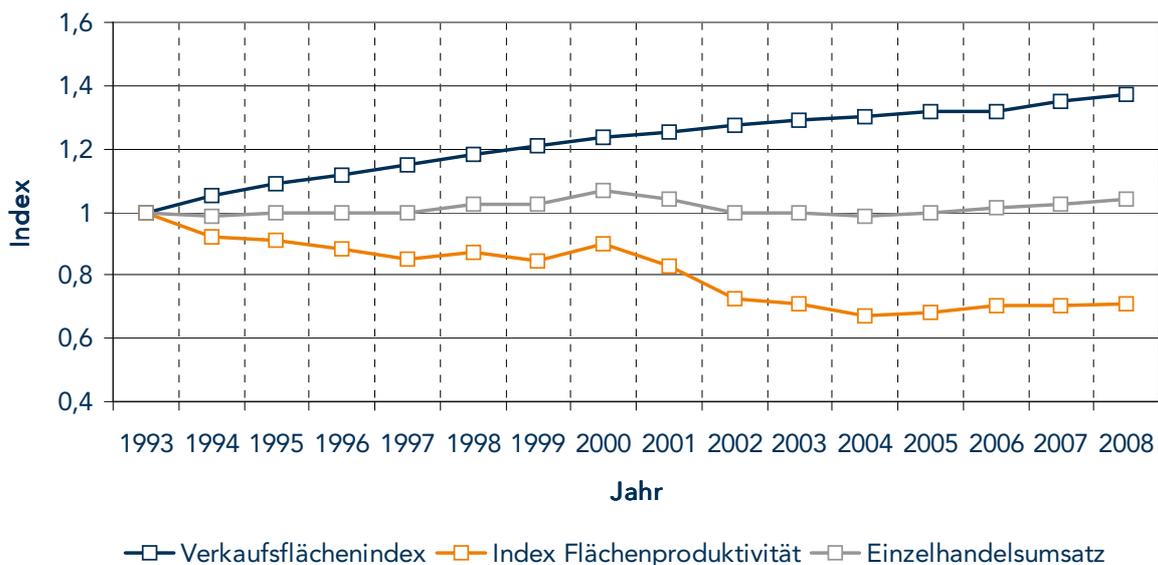
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³⁹ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Auf Grund der aktuell unsicheren konjunkturellen Lage ist nicht von einem anhaltenden positiven Trend auszugehen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf daher voraussichtlich stagnieren und sich sortimentsbezogen unterschiedlich weiterentwickeln.

³⁹ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf einen zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2008 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 37: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008



Quelle: Hahn-Immobilien: Real Estate Report 2008/2009; WABE-Institut: Einzelhandel

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 13: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Coesfeld bis 2015/ 2020
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 4,5 % und 6 %
Altersstruktur	Tendenz zu höherem Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Insgesamt Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	Leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag („Ziel-Zentralitäten“)	Punktuelle Impulse in einige Warengruppen

Quelle: Stadt Coesfeld; Bezirksregierung Münster, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Coesfeld

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Coesfeld bestimmt durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich nur in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

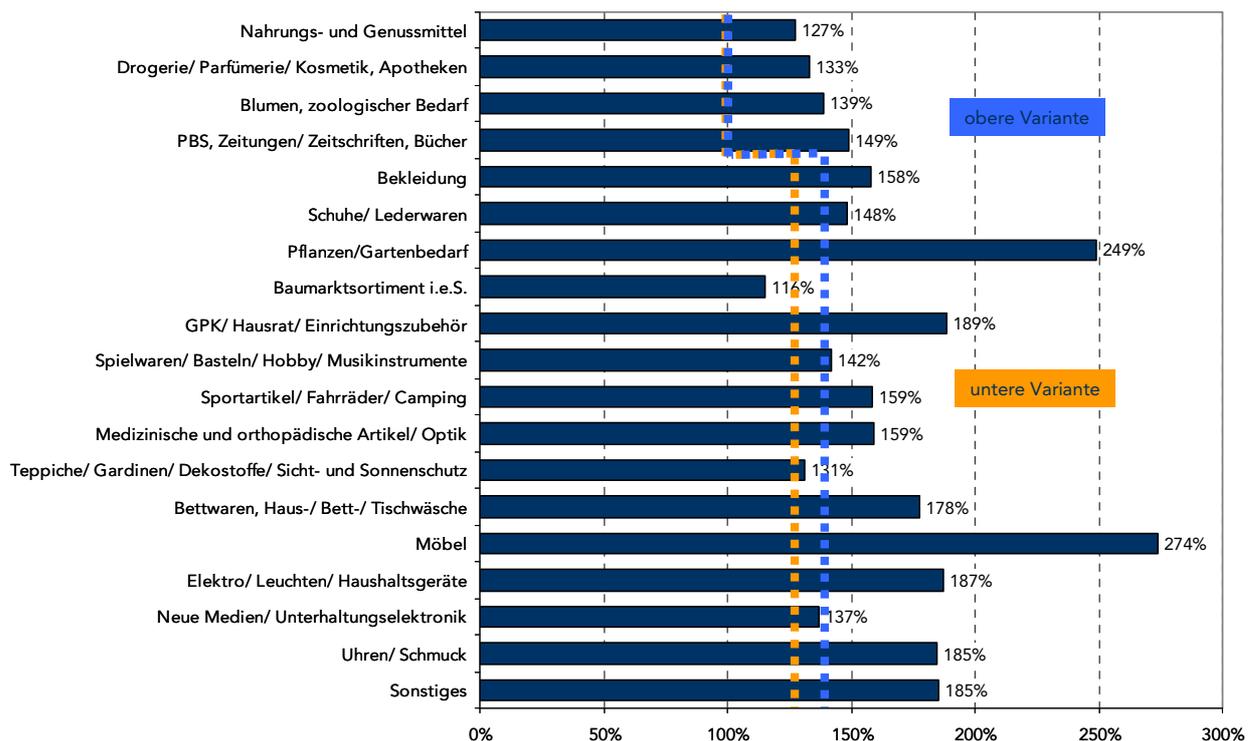
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Coesfeld beträgt 147 % (vgl. Kapitel 4.4.2). Hieraus erwachsen nur für wenige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralitäten als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Coesfeld künftig ebenfalls eine Ziel-Zentralität von 130 % bis 140 % angelegt werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation nicht realistisch, aufgrund der bereits hohen Ausstattungszahlen sollte die Stadt vorwiegend gemäß dem Ziel „Qualität statt Quantität“ handeln. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 38: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 14: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Coesfeld (in m² VKF)

Warengruppe	2015		2020	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel	-	200	-	200
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	-	100	-	100
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	-	-	-	100
kurzfristiger Bedarfsbereich	-	300	-	400
Bekleidung	-	100	-	100
Schuhe/ Lederwaren	-	-	-	100
Pflanzen/ Gartenbedarf	100	200	-	300
Baumarktsortiment i.e.S.*	1.500	2.800	1.300	2.900
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	100	-	100
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	-	-	-	-
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.600	3.200	1.300	3500
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	-	100	-	100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	100
Möbel	100	400	-	600
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	-	100	-	100
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	-	100	-	200
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	100	700	-	1.100
Gesamt	1.700	4.200	1.300	5.000

Quelle: eigene Berechnungen; v= untere Variante; Δ = obere Variante; * durch aktuelle Entwicklungen in diesem Bereich weiterer Ausbau in dieser Warengruppe nur unter zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu realisieren

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2015: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rund 1.700 bis 4.200 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 1,4 bis 3,5 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Coesfeld. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere beim Baumarktsortiment.

Für Coesfeld bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Coesfelds in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch

Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Coesfelder Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren⁴⁰ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist kein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum weiteren Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Dennoch sollte gerade in diesem Bereich – zur Behebung von Lücken im Bereich der fußläufig erreichbaren Nahversorgung – unter besonderen Umständen der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen überschritten werden.

Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.2 vorgestellt.

⁴⁰ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Bau- und Gartenmarktsortimente

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2015 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rund 1.500 bis 2.800 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Coesfeld (zunächst) das Potenzial für Erweiterungen im Bestand.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist der ermittelte Entwicklungsrahmen nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Baumarktanbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente mit dem in diesem Konzept erarbeiteten Sonderstandort für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel 6.3).

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht in Coesfeld nahezu kein Entwicklungsrahmen für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes (rund 200 m² bis 2015 und rund 400 m² bis 2020 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese geringen Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist⁴¹, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.6) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

⁴¹ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

Tabelle 15: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2015	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2020
Bekleidung	100	100
Schuhe/ Lederwaren	0	100
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	0	0
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	0	0
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	100	200
Summe	200	400

Quelle: eigene Berechnung auf Basis des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Coesfeld

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Coesfeld bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Coesfeld sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

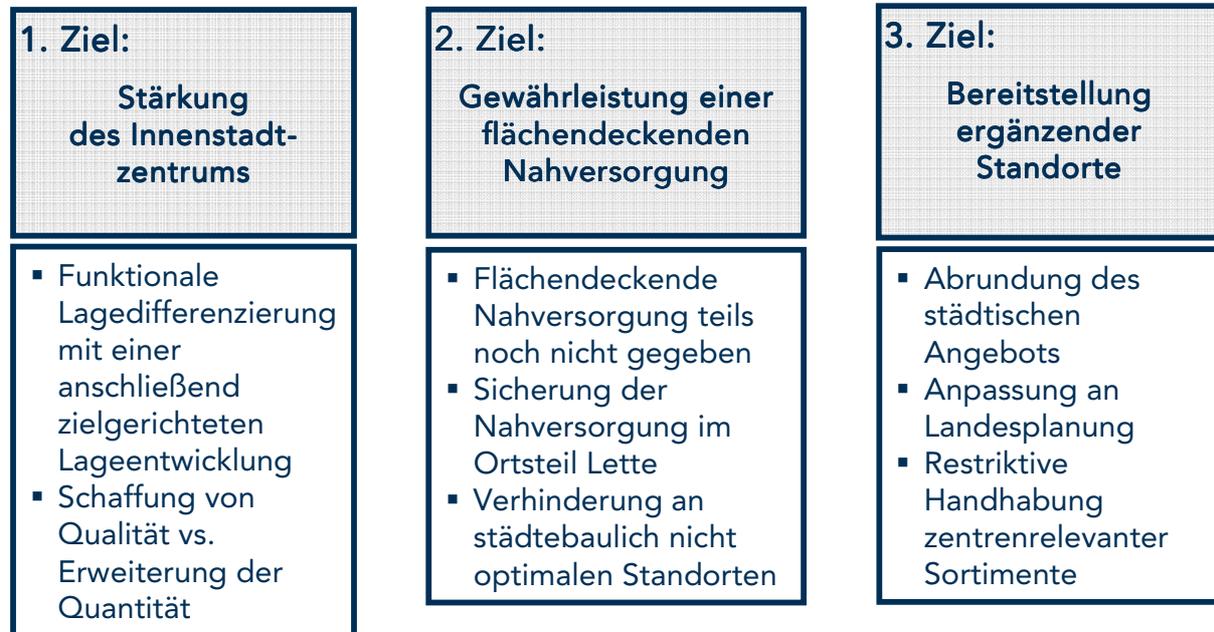
1. Stärkung des Innenstadtzentrums: Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum,
2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.5). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.6 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung steht der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, der gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 39: Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Coesfeld



Quelle: eigene Darstellung