

## 6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Coesfeld, Kapitel 6.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.6). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Coesfeld (Kapitel 6.7).

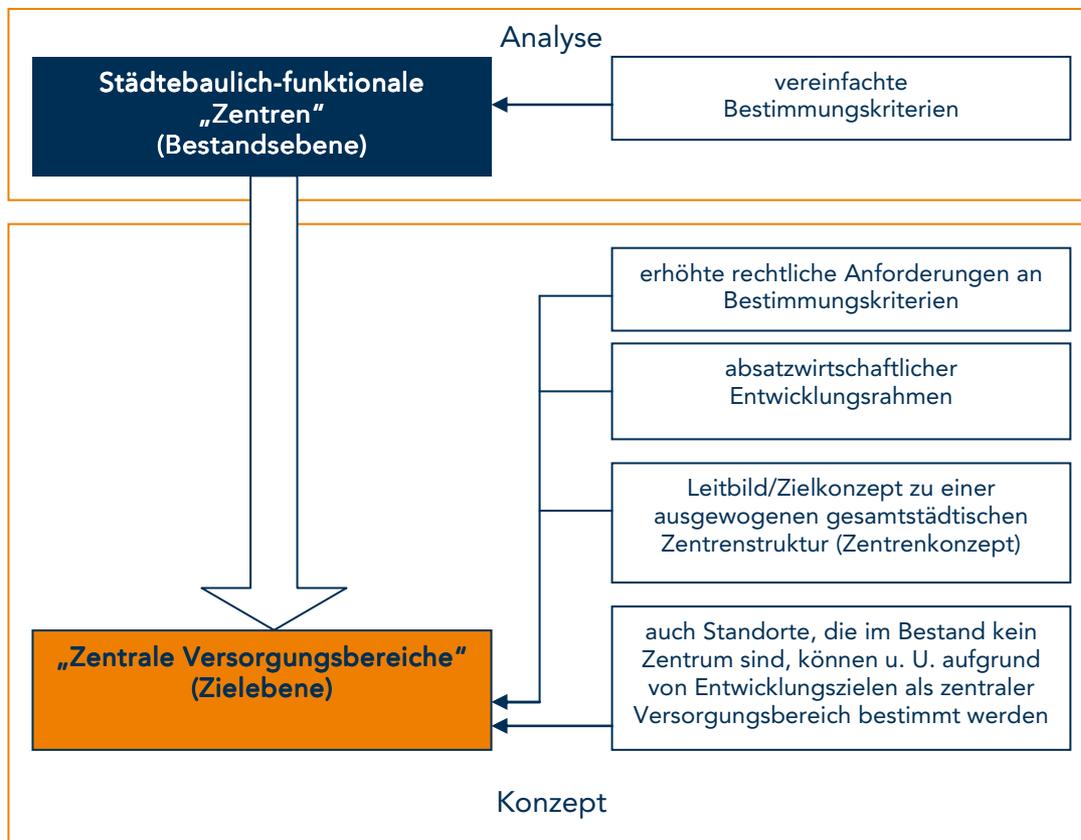
### 6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Coesfeld unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellung.

#### 6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 40: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In Coesfeld werden weiterhin<sup>42</sup> insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt vom Nahversorgungszentrum Lette.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche.

<sup>42</sup> Siehe bereits GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort.

**Tabelle 16: Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche**

| Hierarchische Einstufung           | Ausstattungsdaten                                      | Zielfunktion  | Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen |
|------------------------------------|--|---|--|
| <b>Hauptzentrum</b>                |  |   |  |
| Innenstadtzentrum                  | Anz.: 181<br>VKF: 37.830 m <sup>2</sup><br>Wochenmarkt | Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einflussbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche   | 36.900   |
| <b>Nahversorgungszentren (NVZ)</b> |  |   |  |
| NVZ Lette                          | Anz.: 18<br>VKF: 2.580 m <sup>2</sup>                  | Versorgungsfunktion für den funktional zugeordneten Stadtteil im Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ggf. sehr begrenzt auch mit Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche | 5.250  |

Quelle: eigene Darstellung; Anz.: Anzahl Einzelhandelsbetriebe; VKF: Verkaufsfläche; Einwohnerdaten der Stadt Coesfeld (Einwohner nach Hauptwohnsitz, Stand 15.03.2010), VKF- und Einwohnerdaten gerundet

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kapitel 6.4).

### 6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Coesfeld.<sup>43</sup> Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

#### Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 4.5.1) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coesfeld, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 17: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum**

| Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...  |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Magnetbetriebe</li> <li>▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften</li> <li>▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen</li> </ul> |

Quelle: eigene Darstellung

<sup>43</sup> Vgl. zur Funktionsfestlegung auch die Inhalte der Tabelle im vorangegangenen Kapitel.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten<sup>44</sup>.
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte in den Nebenlagen) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und III
  - räumlich: ausschließlich im gekennzeichneten Kernbereich Einzelhandel des Innenstadtzentrums, nachgeordnet im Ergänzungsbereich Einzelhandel<sup>45</sup>
  - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens.
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.
6. Ausweitung der gastronomischen Angebote im Innenstadtzentrum, um die Aufenthaltsqualität und Funktionsmischung der Innenstadt zu erhöhen
  - räumlich: Konzentration auf den Marktplatz oder den Platz an der Jakobikirche, nachgeordnet aber auch an weiteren Standorten im Innenstadtzentrum zur Steigerung der Gesamtattraktivität des Zentrums

---

<sup>44</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

<sup>45</sup> Im gekennzeichneten Ergänzungsbereich Einzelhandel innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nur nachgeordnet angesiedelt werden, in den funktionalen Ergänzungsbereichen sollen großflächige Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen werden. Bestehendes Planungsrecht bleibt hiervon unangetastet (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).

- funktional: Profilierung der Angebote nach unterschiedlichen Zielgruppen, Nutzungszeiten, Qualitäten, Nationalität, etc.; Schaffung komplementärer Angebote an unterschiedlichen Standorten des Innenstadtzentrums

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Coesfeld zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.6).

**Tabelle 18: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW**

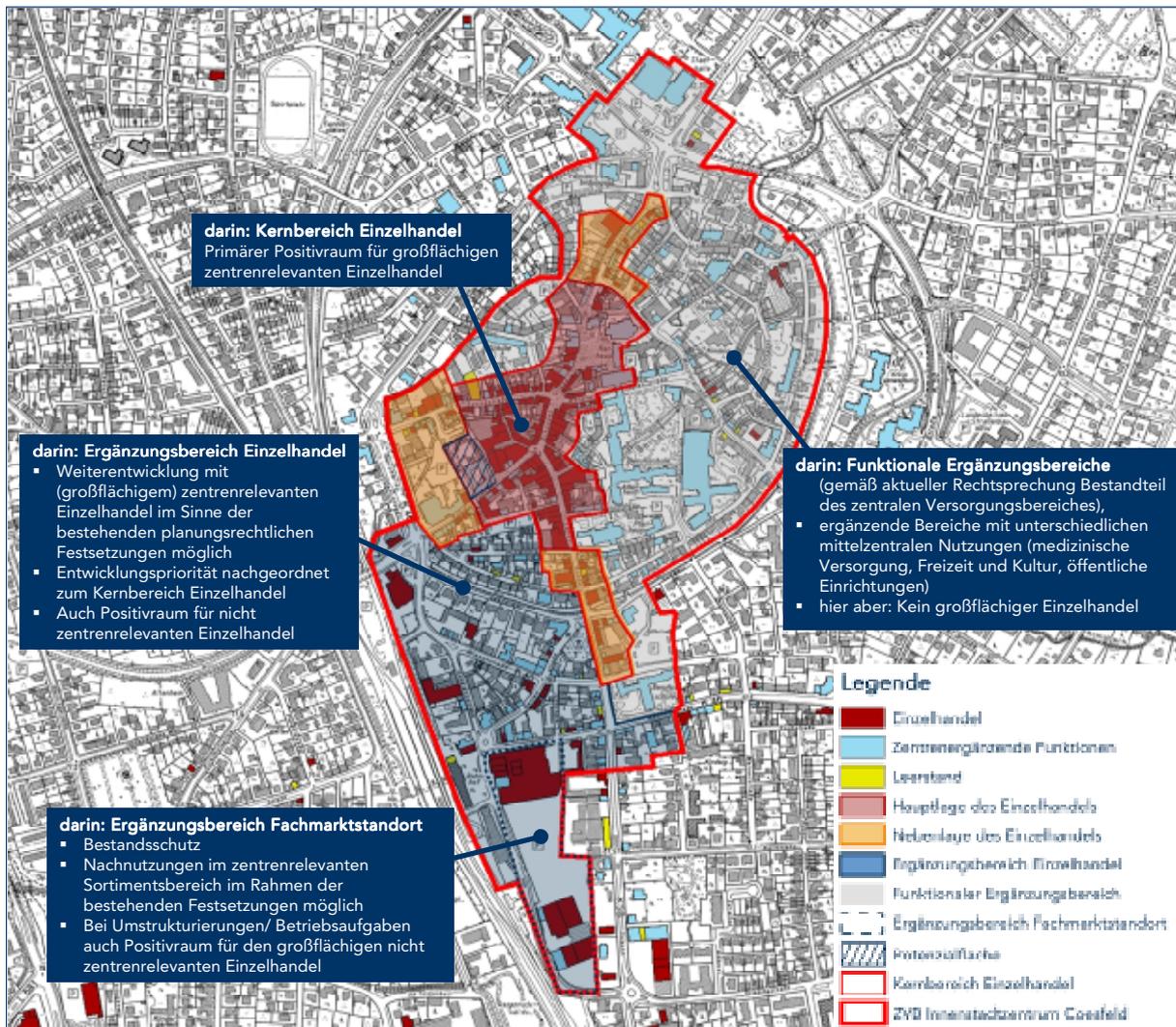
|  | ZVB<br>Innenstadtzentrum                          |               |
|--|---|---------------|
| Lage gem. LEPro NRW in ASB*                      | ✓   |               |
| Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW        | ✓<br>vgl. Kapitel 4.5.1                           |               |
| Künftige Versorgungsfunktion                     | Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen |               |
| Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW | Gesamtes Stadtgebiet von Coesfeld                 | rd. 36.900 EW |

Quelle: eigene Darstellung; Einwohnerdaten der Stadt Coesfeld (Stand: 15.03.2010); \*Allgemeiner Siedlungsbereich (vgl. Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“)

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 41: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03+04/2010

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum in der Zielperspektive entspricht der Abgrenzung aus dem Bestand und umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen Nebenlagen und (funktionalen) Ergänzungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie

wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Norden und Osten bildet der historische Stadtring die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Eine Ausnahme bildet der Bereich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße/ Holtwicker Straße, dort sind ergänzend die Bereiche des Kinos sowie der genutzten Einheiten östlich der Osterwicker Straße in die Abgrenzung eingeschlossen.
- Im Südosten des zentralen Versorgungsbereichs sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche ausgeklammert. Die dort noch vorhandenen Nutzungseinheiten des Einzelhandels bzw. der zentrenergänzenden Funktionen werden aufgrund der geringen Relevanz für das Innenstadtzentrum als Ganzes sowie der nicht mehr fußläufigen Entfernung zur Hauptlage ebenfalls aus dem zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen.
- Der vorhandene Fachmarktstandort im Süden des Innenstadtzentrums ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Hier finden sich zahlreiche Magnetbetriebe, so dass die erhöhte Kundenfrequenz – auch begründet durch die Nähe zum Bahnhof Coesfeld (Westf.) – einen wesentlichen Beitrag für die Gesamtfunktionalität des Zentrums leistet. Die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches verläuft somit westlich der Dülmener Straße entlang der Parzellenstruktur des Fachmarktstandortes und schließt im Westen den Bereich bis zu den Bahngleisen mit ein.
- Die weitere westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verläuft östlich des historischen Stadtrings, wobei die durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche südlich des Basteirings aus der Abgrenzung ausgeklammert werden.

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs werden unterschiedliche Bereiche definiert, in denen Einzelhandelsentwicklungen zukünftig je nach Bereich in unterschiedlicher Priorität stattfinden sollen.

### **Kernbereich Einzelhandel**

Der primäre Positivraum für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs umfasst die Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums und beinhaltet somit die Kernbereiche des Zentrums. Hier sollen Einzelhandelsentwicklungen primär stattfinden, Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit typischen zentrenrelevanten Leitsortimenten wie Bekleidung oder Schuhe/ Lederwaren sollen zukünftig in diesem Bereich fokussiert werden.

## **Ergänzungsbereich Einzelhandel**

Der Ergänzungsbereich Einzelhandel umfasst die Bereiche südlich des Kernbereichs Einzelhandel und nördlich des Ergänzungsbereichs Fachmarktstandort. Aktuell ist dieser Bereich überwiegend nicht durch Einzelhandels- sondern durch ergänzende Nutzungen geprägt.

Zukünftig soll dieser Bereich – nachgeordnet zum Kernbereich Einzelhandel und ausschließlich im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen – im Bereich des (großflächigen) zentrenrelevanten Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf den Kernbereich Einzelhandel weiterentwickelt werden. Eine weitere Ausdehnung im Bereich des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels über das aktuelle Planungsrecht hinaus sollte zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des Kernbereichs Einzelhandel vermieden werden. Dahingegen ist dieser Bereich Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

## **Ergänzungsbereich Fachmarktstandort**

Im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort besteht ein Bestandsschutz/ eine Weiterentwicklungsoption des bestehenden Angebotes gemäß der im geltenden Bebauungsplan zulässigen Nutzungen. Dadurch wird ermöglicht, dass die bestehenden Nutzungen gleichwertig ersetzt werden können.

Insgesamt ist für den Ergänzungsbereich Fachmarktstandort kein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Verkaufsfläche anzustreben, so dass keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des Kernbereichs stattfindet. Bei Umstrukturierungen/ Nachnutzungen von Bestandsbetrieben soll dieser Bereich auch von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

## **Funktionale Ergänzungsbereiche**

Die funktionalen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Coesfeld erstrecken sich überwiegend östlich des Kernbereichs Einzelhandel. Diese Bereiche sind nahezu nicht durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, sie ergänzen jedoch die Einzelhandelsfunktion des Zentrums durch private und öffentliche Dienstleistungen sowie Gastronomie.

Diese funktionalen Ergänzungsbereiche sollten auch zukünftig die Funktionen des Innenstadtzentrums mit unterschiedlichen mittelzentralen Nutzungen (z. B. medizinische Versorgung, Freizeit und Kultur, öffentliche Einrichtungen) ergänzen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte hier zum Schutz des Kernbereichs Einzelhandel, des Ergänzungsbereichs Einzelhandel sowie des Ergänzungsbereichs Fachmarktstandort zukünftig vermieden werden.