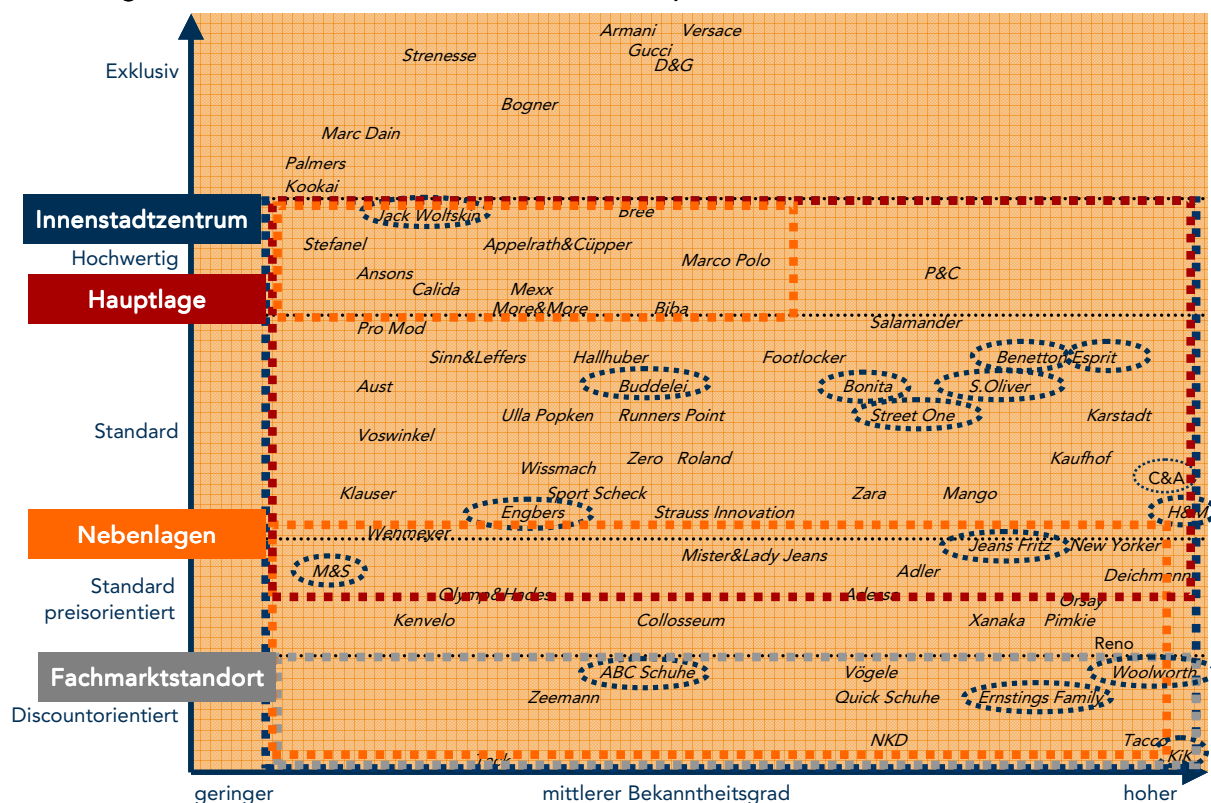


6.1.2.3 Leitbranchen in der Innenstadt

Je nach Standortbereich des Innenstadtzentrums sollte bei neuen Betriebsansiedlungen auf den Bekanntheitsgrad sowie das Preisniveau des neuen Betreibers geachtet werden, um die Ansiedlung mikroräumlich bestmöglich zu platzieren.

Folgende Abbildung zeigt beispielhaft für die zentrenrelevanten Leitbranchen Textil/ Schuhe/ Lederwaren die Profilierungsmöglichkeiten der verschiedenen innerstädtischen Lagen mit unterschiedlichen Angebotsniveaus.

Abbildung 52: Leitbranchen in der Innenstadt – Beispiel Textil/ Schuhe/ Lederwaren



Quelle: eigene Darstellung; in blau-gestrichelten Ellipsen sind die in der Coesfelder Innenstadt bereits vorhandenen Anbieter gekennzeichnet

In der Hauptlage sollten somit Anbieter platziert werden, die einen geringen bis hohen Bekanntheitsgrad haben und mindestens dem gehobenen preisorientierten Niveau entsprechen. Beispielhafte Anbieter sind ProMod, Runners Point oder Zara.

Die Nebenlagen sollen sich in Zukunft stärker profilieren, so dass dort je nach mikroräumlicher Lage Anbieter aus dem hochwertigen Preisniveau mit mittlerem Bekanntheitsgrad oder discount- bis standardpreisorientierte Anbieter mit hohem Bekanntheitsgrad angesiedelt werden sollten.

Im Bereich des Fachmarktstandortes sind heute bereits überwiegend discountorientierte Anbieter mit geringem bis hohem Bekanntheitsgrad vorhanden. Um keine Konkurrenz zu

den Haupt- und Nebenlagen auszubilden, sollten die bestehenden Angebote auf den Bestand beschränkt bleiben und keinen neuen Verkaufsflächen etabliert werden.

Auch in anderen Warengruppen sollte von Seiten der Stadt Coesfeld stets versucht werden, bei Neuansiedlungen eine Profilierung der Lagen und eine Steigerung des Angebots zu erreichen, um den Bestand aufgrund der geringen absatzwirtschaftlichen Potenziale nicht zu gefährden.

6.1.2.4 Weitergehende Empfehlungen zum Innenstadtzentrum Coesfeld

Im Folgenden werden weitergehende Empfehlungen zu unterschiedlichen Aspekten in der Innenstadt dargestellt. Neben einer Kurzbewertung des vorhandenen innerstädtischen Mobiliars sowie der Außendarstellung der Betriebe, erfolgt auch eine Darstellung von Empfehlungen für die Bereiche der Außengastronomie.

Beleuchtung

Im Innenstadtzentrum sind keine einheitlichen Laternen vorhanden, teilweise befinden sich die Leuchtkörper in einem schlechten Zustand.

Abbildung 53: Beleuchtung im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Um ein einheitliches Stadtbild zu generieren, sollten die Laternen im Stadtzentrum vereinheitlicht werden. Des Weiteren sollten die Beleuchtungskörper, die nicht mehr funktionstüchtig sind, erneuert werden.

Bepflanzung

Im Innenstadtzentrum von Coesfeld sind ausreichend Bepflanzungen und Begrünungen vorhanden, die eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen.

Abbildung 54: Bepflanzung im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

In diesem Bereich ist kein akuter Handlungsbedarf erkennbar, jedoch sollte zunehmend auf die Pflege der Pflanzen als auch der Pflanzkörper geachtet werden.

Abfallsammler

Im Innenstadtzentrum von Coesfeld sind keine einheitlichen Abfallsammler vorhanden, die vorhandenen Papierkörbe sind überwiegend durch glatte Oberflächen geprägt, so dass Verschmutzungen bzw. das Anbringen von Aufklebern leichter erfolgen können.

Abbildung 55: Abfallsammler im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Von Seiten der Stadt Coesfeld wäre es ratsam, die vorhandenen Abfallsammler durch einheitliche Modelle mit unebener Oberfläche zu ersetzen.

Sitzgelegenheiten

Im Innenstadtzentrum von Coesfeld sind moderne Sitzgelegenheiten im zeitlosen Design vorhanden. Auch die Einheitlichkeit sowie die ausreichende Anzahl an Sitzmöglichkeiten sind gegeben.

Abbildung 56: Sitzgelegenheiten im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Insofern ist hier aus fachgutachterlicher Sicht kein akuter Handlungsbedarf erkennbar.

Öffentliches Mobiliar

Zahlreiches Mobiliar prägt das Bild des Innenstadtzentrums Coesfeld und steigert zumeist die Aufenthaltsqualität. Teilweise sind jedoch starke Verschmutzungen vorhanden, was die folgenden Bilder verdeutlichen.

Abbildung 57: Öffentliches Mobiliar im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Insofern sollte dem öffentlichen Mobiliar vermehrt Beachtung geschenkt werden, um Verschmutzungen rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen. Eine regelmäßige Pflege und Reinigung der Skulpturen/ Brunnen sollte durch die Stadt Coesfeld durchgeführt werden, um ein attraktives Stadtbild zu erhalten.

Außendarstellung der Betriebe

Die Betriebe in der Fußgängerzone nutzen die Wegeflächen häufig für weitere Werbung und die Ausstellung von Waren. Durch die vermehrten Aufsteller und Präsentationsstände/-regale wird die Möglichkeit zum Bummeln teilweise aufgrund der geringeren Platzverhältnisse eingeschränkt.

Abbildung 58: Außendarstellung der Betriebe im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Ein regulierender Umgang mit den entsprechenden Außenverkaufsflächen sollte angestrebt werden, um die insgesamt angenehmere Einkaufsatmosphäre zu sichern.

Beschilderung

Zum Teil sind in einigen Teilbereichen des Innenstadtzentrums schlechte bzw. nicht lesbare Beschilderungen anzutreffen.

Abbildung 59: Beschilderung im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Eine bessere Pflege der Schilder sowie eine einheitliche Gestaltung und in Teilen auch Reduzierung der Schilder würde die Orientierung im Innenstadtzentrum Coesfeld optimieren.

Außergastronomie

Die vorhandenen außergastronomischen Aufenthaltsmöglichkeiten sind – sofern vorhanden – attraktiv und gepflegt. Sie schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Kunden.

Abbildung 60: Außergastronomie im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Im Bereich der Außergastronomie ist kein akuter Handlungsbedarf erkennbar. Ein weiterer Ausbau dieser wäre jedoch wünschenswert, um den Kunden weitere Ruhezonen zu schaffen sowie die Innenstadt als Erlebnisort attraktiver zu gestalten.

Fassadengestaltung

In der Hauptlage ist eine überwiegend attraktive Fassadengestaltung vorzufinden. In den Nebenlagen nimmt die Fassadenpflege ab, auch die Einheitlichkeit ist dort nicht mehr gegeben.

Abbildung 61: Fassadengestaltung im Innenstadtzentrum von Coesfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Eine zunehmende Fassadenpflege von Seiten der Eigentümer wäre somit zu empfehlen. Grundsätzlich sollte auch in den Nebenlagen eine einheitliche Gestaltung analog zur Fußgängerzone angestrebt werden. Dies würde dazu beitragen, den gesamten innerstädtischen Zentrumscharakter sichtbar zu machen.

Zwischenfazit

Im Großen und Ganzen zeichnet sich das Innenstadtzentrum Coesfeld durch eine hohe gestalterische Attraktivität aus. Wenngleich einzelne Aspekte, wie z. B. die Pflasterung, die Ausschilderung oder die Beleuchtungskörper, in Teilbereichen Handlungsbedarf erkennen lassen, so ist das Innenstadtzentrum als Ganzes durch eine überwiegend positive Gestaltung gekennzeichnet und lässt städtebaulich/ stadtgestalterisch keinen akuten Handlungsbedarf erkennen.

6.1.2.5 Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung in Coesfeld

Wesentliche Instrumente der aktivierenden Zentrenentwicklung sind Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie die Etablierung eines Ladenflächenmanagements.

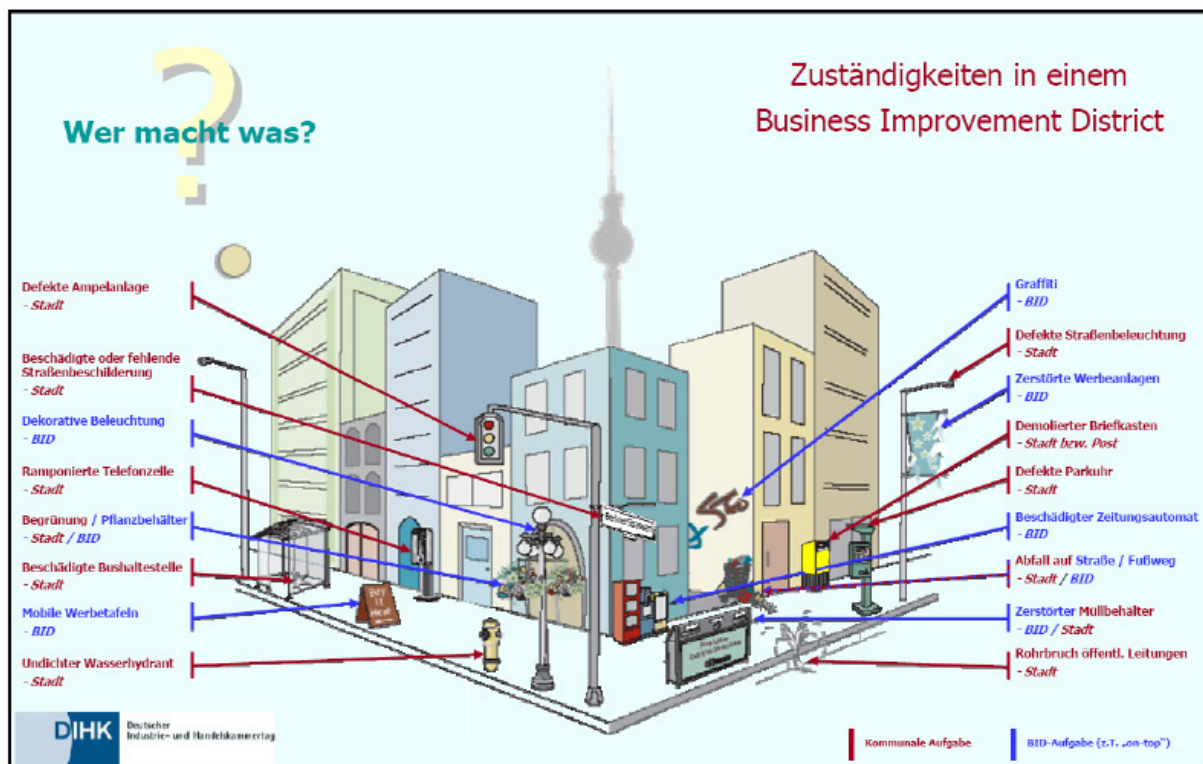
Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs)

Immobilien- und Standortgemeinschaften sind ein Instrument zur Revitalisierung und Attraktivierung von Innenstädten und Stadtteilzentren. Sie bringen Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer zusammen, welche für einen räumlich klar definierten Bereich einen Handlungs- und Finanzierungsplan zur nachhaltigen Stärkung des Standorts entwickeln. Zentrales Prinzip der ISG ist die Eigenverantwortlichkeit, d. h. die Maßnahmen liegen in privater Verantwortung und dienen als Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand („on top“, in enger Abstimmung mit den Kommunen).

Eine ISG kann entweder auf freiwilliger oder gesetzlicher Basis arbeiten. Im Juni 2008 wurde das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften, kurz ISGG NRW, beschlossen⁴⁶. In NRW können somit zukünftig private Initiativen von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden vor Ort auch als ISGs auf gesetzlicher Basis gegründet werden. Dabei geht es nicht darum, dass Private originär städtische Aufgaben übernehmen, sondern vielmehr um die Vermarktung und Optimierung der Gestaltung der Geschäftsviertel, die über die gesetzliche Grundversorgung hinausgeht. Folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Tätigkeitsfelder einer ISG.

⁴⁶ Weitere Informationen zur Gründung einer ISG, Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung sowie Geltungsdauer können diesem Gesetz entnommen werden.

Abbildung 62: Tätigkeitsfelder einer ISG



Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag

Durch die freiwillige Ergänzung kommunaler Maßnahmen von Seiten der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer kann der Standort Innenstadtzentrum für die Bereiche Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen attraktiv gestaltet werden und so zu einer Stärkung des Zentrums beitragen.

Handlungsfeld: Angebotsvielfalt und Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bietet sich in Coesfeld die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale Kümmerung um die Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung eines gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements. Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, indem alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände erfasst werden (Anschrift, Verkaufsfläche) und wenn möglich auch durch Eigentümerdaten sowie Vertragslaufzeiten und weiteren Daten zu Schaufensterlänge und Nebenräumen ergänzt werden. Zusätzlich können Passanten- und Kundenbefragungen zu vermissten Sortimenten durchgeführt werden. Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden

Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu Fehlbranchen bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können. In der dritten Stufe geht es um die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, indem Vermarktungsinstrumente entwickelt werden und gezielt potenzielle Betreiber und Immobilieneigentümer angesprochen werden sowie Zwischennutzungen akquiriert werden.

Abbildung 63: Gestaltungsmöglichkeiten von Leerständen/ Zwischennutzungen



1. Schlechtes Beispiel

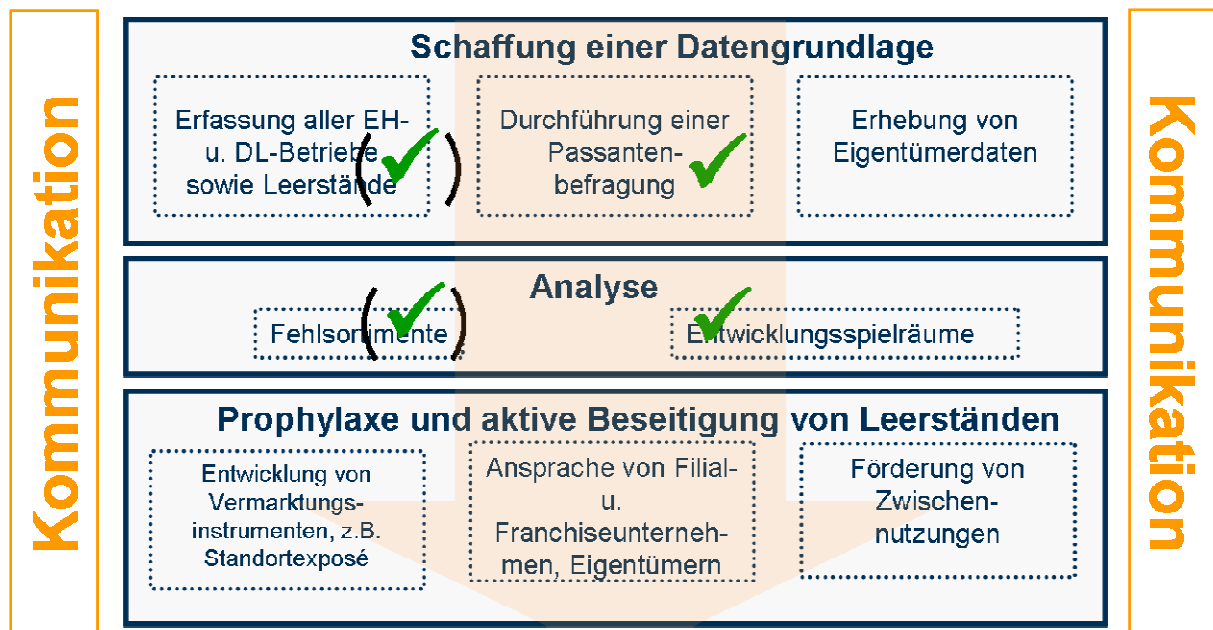


2. Gutes Beispiel: Kunst im Schaufenster

Quelle: eigene Aufnahmen

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen sollte eine gezielte Pressearbeit nach Außen praktiziert werden und zum anderen sollte nach Innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Abbildung 64: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements



Quelle: eigene Darstellung, ✓ = bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt

Durch das nun vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung, Passantenbefragung) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Coesfeld wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

Ein solches Ladenflächenmanagement kann z. B. auch in ein umfassendes City-Management eingegliedert werden, welches die Interessen aller aktiven Akteure in den Zentren bündelt und nach Außen vertritt. Neben dem Ladenflächenmanagement ist die Vorbereitung von Veranstaltungen ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im City-Management.

Im Rahmen eines Ladenflächen- und/ oder Citymanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum von Coesfeld fokussiert werden. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme von professionellen Coaching-Maßnahmen insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung/ Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- Bautechnische/ architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum.

6.1.3 Nahversorgungszentrum Lette

Die Funktionsfestlegung des Nahversorgungszentrums Lette wird in Kapitel 6.1.1 vorgenommen und dargestellt. Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Lette empfohlen.

Tabelle 19: Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lette (zentraler Versorgungsbereich)

Ziele bezogen auf...	Nahversorgungszentrum Lette
...städtebaulich-funktional bedeutende Magnetbetriebe	Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z. B. bei Vorhaben außerhalb des ZVB ▪ Siehe auch Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur in Coesfeld (vgl. Kapitel 6.2)
...Ansiedlungsoptionen	Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorrangig im kurzfristigen Bereich ▪ Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der Letteer Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe) ▪ Siehe Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.6)

Quelle: eigene Darstellung

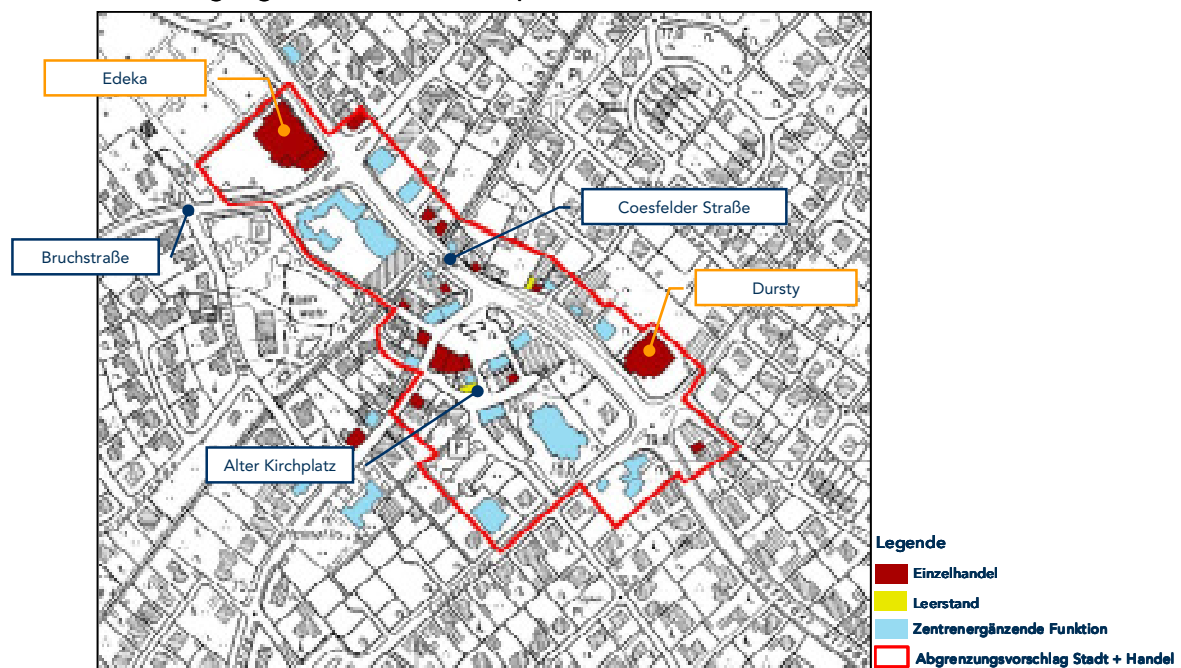
Für die zwei zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld, insbesondere jedoch für das kleinere Nahversorgungszentrum Lette gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁴⁷ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

⁴⁷ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i. d. R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen der Nahversorgungszentren basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2.2 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

Abbildung 65: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



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

Die Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Lette können wie folgt dargestellt werden:

- Den nordöstlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs bilden die Parzellen der auf der nördlichen Straßenseite der Coesfelder Straße liegenden Nutzungseinheiten sowie die Parzelle des Lebensmittelsupermarktes nördlich der Bruchstraße.
- Aufgrund der guten Sichtbeziehung sind im Südosten die über den Kreuzungsbereich hinausgehenden baulichen Einheiten zwischen Coesfelder Straße und Wesselingstraße ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich integriert.
- Im Südwesten sind die Bereiche nördlich der Feuerwehr sowie angrenzend an den Alten Kirchplatz in die Abgrenzung integriert. Hier befindet sich der historische Ortskern Lettes.

Weitergehende Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Lette werden im folgenden Kapitel dargestellt.