

6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.6 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Coesfeld ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente äußerst begrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Coesfeld aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.
2. Nahversorgungseinrichtungen sollen in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung entwickelt werden. Dabei sollen die vorhandenen Standorte in integrierten Lagen gesichert sowie Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen nur zur Versorgung des Gebiets und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden.

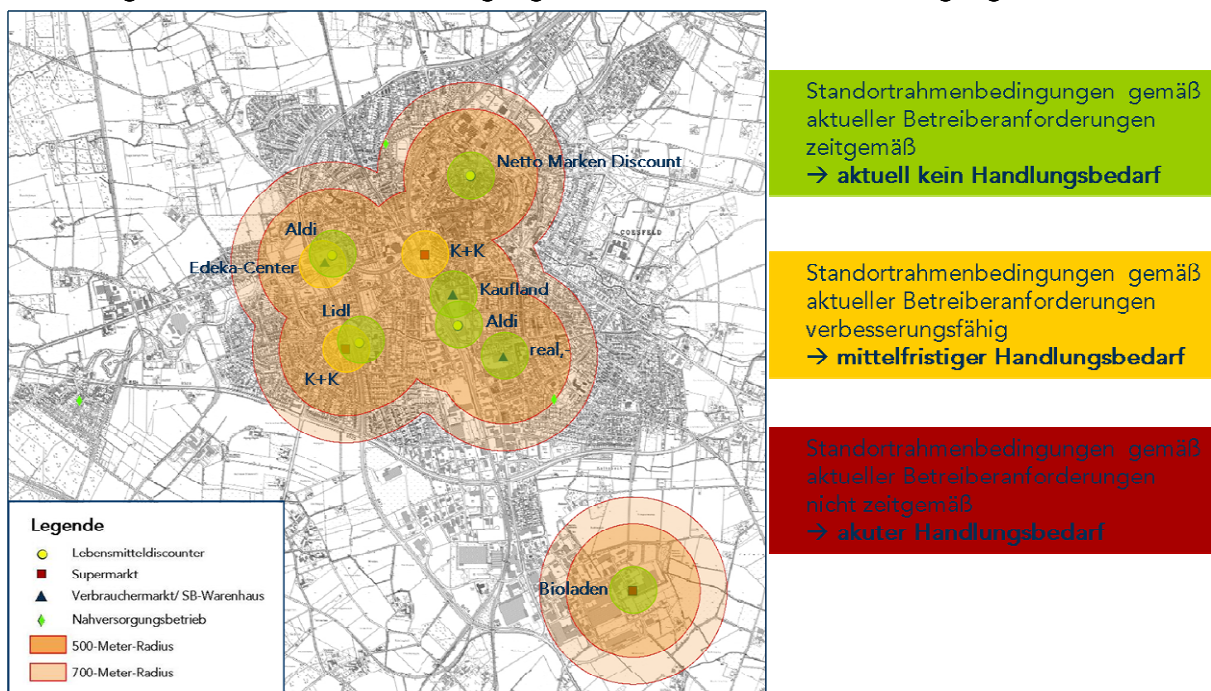
Neben dieser Priorisierung sollen die vorhandenen Nahversorgungsangebote qualitativ weiterentwickelt werden, dies vor allem hinsichtlich des vorhandenen Betriebstypenmixes, der Andienung, der Parkplatzsituation und des Services.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.6); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für die Kernstadt Coesfeld

Die folgende Abbildung gibt ergänzend zu der Analyse in Kapitel 4.6 detaillierte Einblicke in die aktuell vorhandenen Standorte von Lebensmitteldiscountern, Lebensmittelsupermärkten sowie Verbrauchermärkten/ SB-Warenhäusern. Sie differenziert die vorhandenen Standorte hinsichtlich des Handlungsbedarfs bezüglich der vorhandenen Standortrahmenbedingungen.

Abbildung 66: Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorgungsanbieter



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

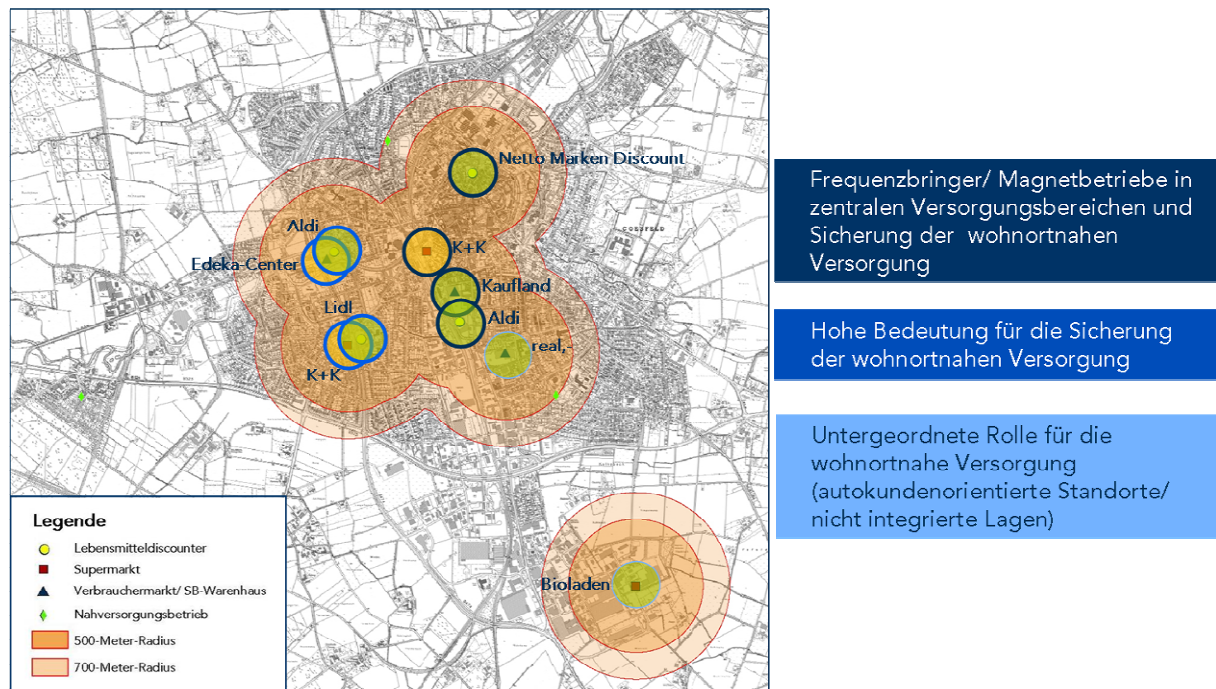
Es wird deutlich, dass der überwiegende Teil der vorhandenen Lebensmittelanbieter hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen den aktuellen Betreiberanforderungen entspricht. Diese Betriebe verfügen über eine gute Lage im Siedlungsgebiet, über gängige Verkaufsflächengrößen sowie über eine gute Andienung.

Jedoch besteht für zwei bzw. drei Betriebe (K + K Konrad-Adenauer-Ring, K + K Kupferstraße, ggf. Edeka-Center Borkener Straße) möglicherweise mittelfristig Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen. Sie verfügen u. a. hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen über nicht mehr den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechende Größen. Besonders der K + K an der Kupferstraße kann diesbezüglich sowie aufgrund seiner Randlage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum möglicherweise mittelfristig nicht mehr wirtschaftlich agieren und könnte von einer Betriebsschließung bedroht sein. Zur Sicherung dieser Betriebe sollten Erweiterungen am Standort der Lebensmittelbetriebe grundsätzlich ermöglicht werden, sofern diese keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die weitere Nahversorgung nach

sich ziehen. Bezüglich der bereits bestehenden Erweiterungsabsichten des Edeka-Marktes erfolgt im Weiteren eine detaillierte Kurzbewertung.

Im Folgenden wird ergänzend die Funktion der vorhandenen Standorte für das städtische Siedlungsgefüge betrachtet.

Abbildung 67: Bedeutung der vorhandenen Nahversorgungsanbieter für das städtische Siedlungsgefüge



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

Es wird deutlich, dass zwei Standorte eine untergeordnete Rolle für die wohnortnahe Versorgung (real,- Dülmener Straße, Bioladen Erlenweg) einnehmen, da sie nicht in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind. Dennoch hat der Verbrauchermarkt/ das SB-Warenhaus real,- eine untergeordnete Bedeutung für die im südöstlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung, wohingegen der Bioladen nahezu keine Funktion für eine fußläufig erreichbare Nahversorgung einnimmt.

Gemäß den oben genannten Handlungsprioritäten für die Weiterentwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung sind die Standorte in nicht integrierten Lagen dementsprechend nur nachgeordnet weiterzuentwickeln, da sie eine geringe Bedeutung für die umliegende Wohnbevölkerung einnehmen.

Kurzbewertung: Erweiterung des Edeka-Centers

Der Verbrauchermarkt befindet sich im Stadtteil Nord/ Nordwest und übernimmt gemeinsam mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi eine hohe Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Rund 6.000 bis 7.000 Einwohner werden von den Betrieben an der Borkener Straße versorgt.

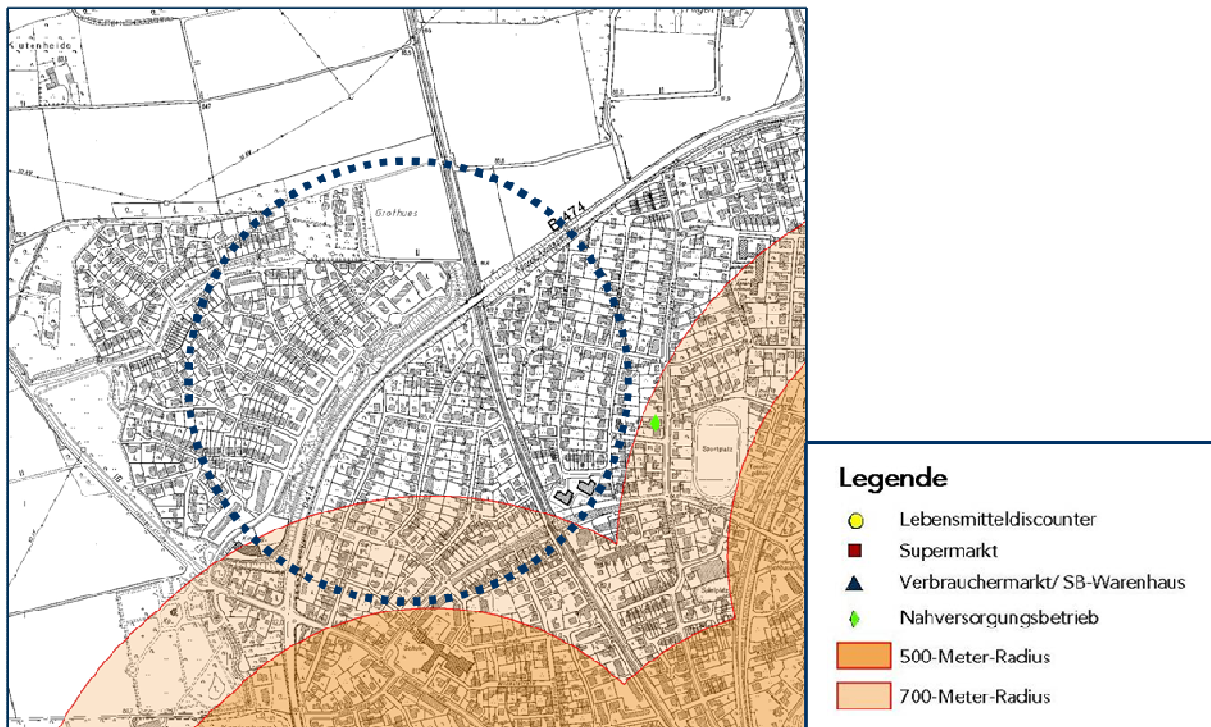
Der Betrieb strebt eine Erweiterung von rd. 500 m² Verkaufsfläche an. Auf der einen Seite ist der Betrieb, wenn man ihn als reinen Nahversorger betrachtet, aktuell bereits hinreichend groß dimensioniert. Betrachtet man ihn jedoch unter dem Gesichtspunkt eines Verbrauchermarktes, so liegt er aktuell unter den gängigen Verkaufsflächengrößenklassen dieser Betriebsform.

Durch die gewünschte Erweiterung ist von einer zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung am Standort von rund 1,75 bis 2,0 Mio. € auszugehen, so dass Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Um konkrete Aussagen zur Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit der Erweiterung sowie zu Auswirkungen auf die übrige Nahversorgung treffen zu können, ist aus fachgutachterlicher Seite eine Detailprüfung empfehlenswert. Die Weiterentwicklung des Edekas ist zudem im Zusammenhang mit aktuell räumlich unterversorgten Siedlungsbereichen im Nordwesten und Südosten des kernstädtischen Gebiets zu sehen.

Fokus: Siedlungsbereich an der Loburg

Im Stadtteil Nord/ Nordwest sind aktuell rund 5.000 bis 6.000 Einwohner ohne fußläufiges Nahversorgungsangebot.

Abbildung 68: Siedlungsbereich an der Loburg



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

Unter Betrachtung der im Siedlungsbereich lebenden Einwohner sowie dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial von rund 12 Mio. € im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie des durchschnittlichen Umsatzes eines Lebensmittelmarktes mit 800 m² Verkaufsfläche von rund 2,6 bis 3,2 Mio. € im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich rechnerisch tragfähig. Eine Ansiedlung eines solchen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m²⁴⁸ wäre somit grundsätzlich gutachterlicherseits zu empfehlen.

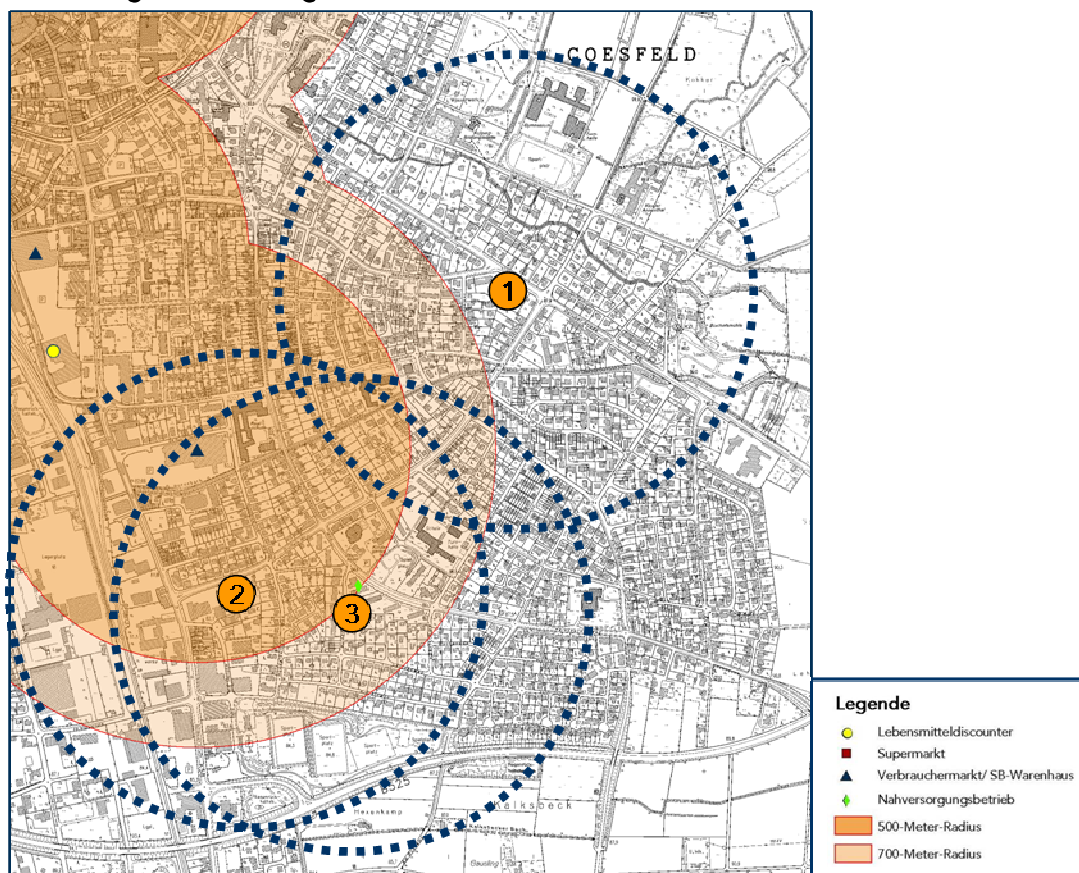
Bislang scheiterte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im betreffenden unterversorgten Bereich an der Umsetzbarkeit aufgrund aktuell mangelnder geeigneter Standorte. Da ein solcher Standort absehbar nicht zur Verfügung steht, ist im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung des nahe gelegenen Edeka-Centers über eine Konzentration der Nahversorgung an dieser Stelle nachzudenken.

⁴⁸ Bei größeren Verkaufsflächendimensionierungen Detailprüfung notwendig.

Fokus: Siedlungsbereich Süd/ Südost

Im betreffenden Stadtteil sind rund 2.500 bis 3.000 Einwohner hinsichtlich der Nahversorgung räumlich unterversorgt. Dies entspricht einem Kaufkraftpotenzial von rund 5 bis 6 Mio. €. Ein ergänzendes Nahversorgungsangebot im räumlich unterversorgten Bereich ist somit wünschenswert. Es sind in diesem Zusammenhang drei Standortbereiche zu bewerten, welche für eine Betriebsansiedlung mit einem Lebensmittelanbieter in der Diskussion stehen. In der folgenden Abbildung werden diese mit ihren möglichen Versorgungsradien (700 m) dargestellt werden.

Abbildung 69: Siedlungsbereich Süd/ Südost



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

1. Standort Daruper Straße/ Bahnhofstraße (ehemaliges Autohaus Tönnemann)

- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am genannten Standort ist eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegeben, jedoch gibt es keine positiven Auswirkungen für die im Südosten lebende Bevölkerung.
- Der Standort kann nicht als optimal gewertet werden, gleichwohl ist er unter Berücksichtigung der erforderlichen Standortrahmenbedingungen bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (z. B. Verkehrsanbindung) geeignet.

2. Standort Druffelsweg (ehemalige Druckerei Fleißig)

- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am genannten Standort ist allenfalls eine geringe Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegeben.
- Der Standort sollte insofern nur deutlich nachrangig zu Standort 1 entwickelt werden.

3. Standort Kalksbecker Weg

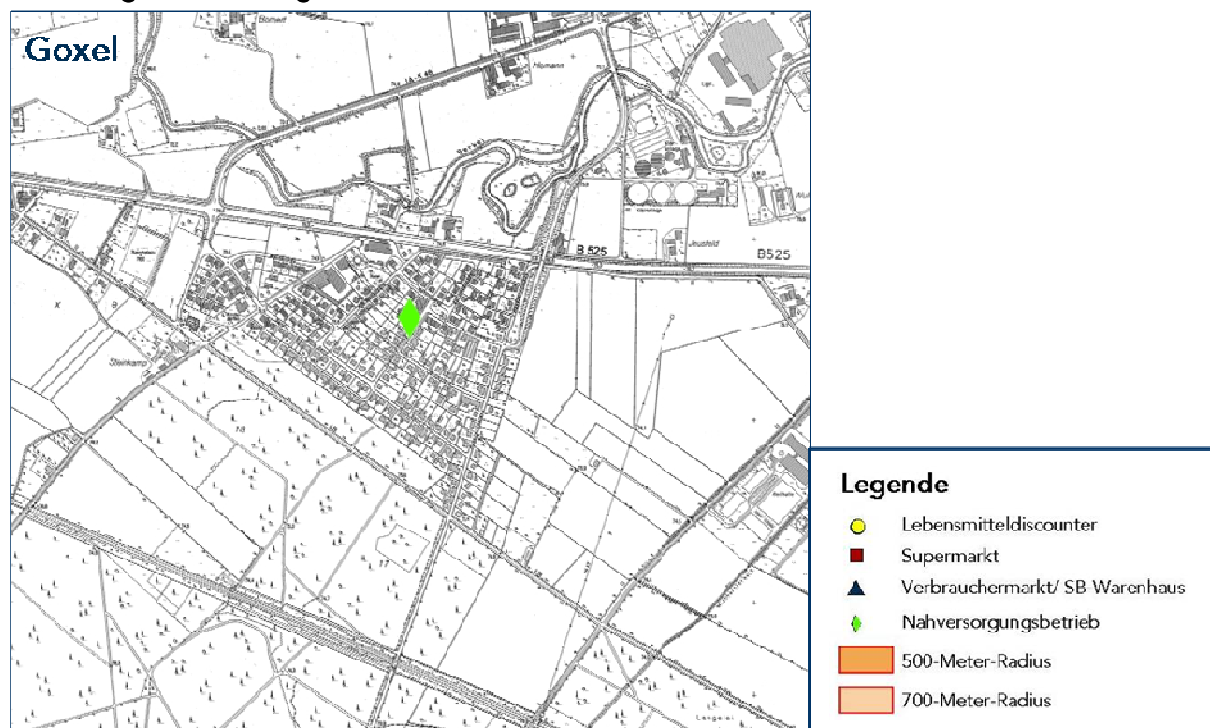
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am genannten Standort ist eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegeben, jedoch gibt es keine positiven Auswirkungen für die im Nordosten lebende Bevölkerung.
- Des Weiteren überschneiden sich von Seiten der Stadtverwaltung verschiedene Interessen/ Planungen an diesem Standort.
- Der Standort sollte insofern nur deutlich nachrangig zu Standort 1 entwickelt werden.

Andere wohnortnahe Standorte mit einer größtmöglichen Abdeckung des räumlich unterversorgten Siedlungsbereichs im Süden/ Südosten sind aktuell unter Marktgesichtspunkten kaum realisierbar.

Fokus: Siedlungsbereich Goxel

Im Siedlungsbereich Goxel werden aktuell rund 1.400 Einwohner nicht durch einen Vollsor-timenter versorgt. Ein Nahversorgungsbetrieb (kleiner Edeka) sichert die Nahversorgung des Bereichs. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl sowie der vom Kerngebiet abgesetz-ten Lage ist eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht tragfähig und somit auch nicht realistisch. Um die vorhandene Versorgungsqualität zu sichern, sollte jedoch dem be-stehenden Betrieb eine Erweiterung auf bis zu 400 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Des Weiteren sind weitere Aspekte wie die Verbesserung der Andienung, der Parkplatzsi-tuation, des Services oder der Warenpräsentation zu prüfen und ggf. zu optimieren.

Abbildung 70: Siedlungsbereich Goxel



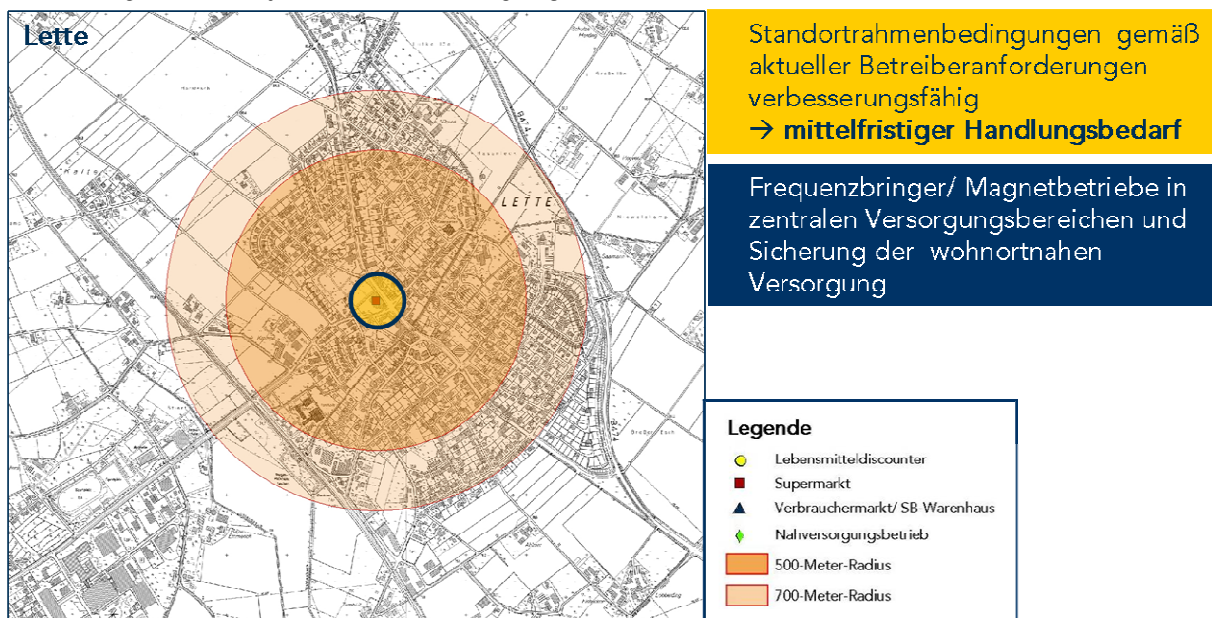
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Empfehlungen für den Ortsteil Lette

Im Ortsteil Lette ist ein Lebensmittelsupermarkt angesiedelt, der durch seine Lage im Nahversorgungszentrum als wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum dient. Er sichert die Versorgung der Letter Wohnbevölkerung.

Jedoch liegt die Verkaufsflächengröße des Betriebs unterhalb heutiger anbieterseitiger Größenforderungen. Zur Sicherung des aus fachgutachterlicher Sicht guten Standorts wird eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung am Betriebsstandort sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen.

Abbildung 71: Analyse der Nahversorgung im Ortsteil Lette



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

Um die genannten Empfehlungen zukünftig rechtssicher steuern zu können, können folgende Möglichkeiten angewandt werden:

- Anpassung bestehender Bebauungspläne an dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vor allem in Gewerbegebieten)
- Berücksichtigung des Konzeptes bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen
- Berücksichtigung von Auswirkungen im Sinne des § 34 Absatz 3 BauGB
- Anwendung von einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB

Weitere planungsrechtliche Empfehlungen erfolgen in Kapitel 6.7.