

Angebots- und Nachfrageanalyse

Einzelhandelsbestand

	Einzelhandelsgutachten 2001	Einzelhandelskonzept 2010
	GMA	Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	307	323
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	91.430 m ²	118.330 m ²
VKF/ Einwohner	2,50 m ² / EW	3,21 m ² / EW

Zum Vergleich:

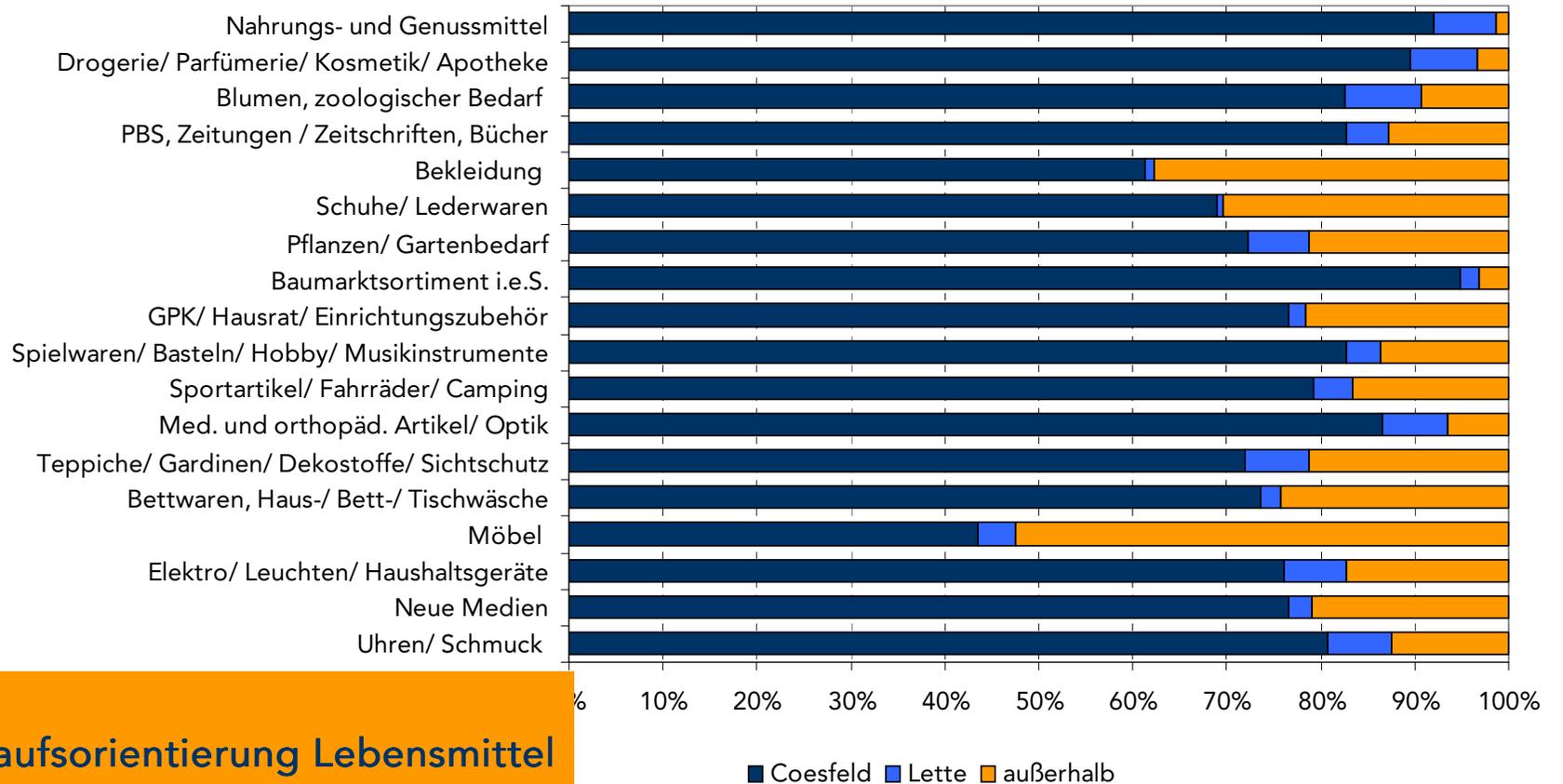
- Borken: 3,66 m²/ EW
- Ibbenbüren: 2,28 m²/ EW

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 03+04/2010, VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten der Stadt Coesfeld *ohne Leerstand

Angebots- und Nachfrageanalyse

Einkaufsorientierung Coesfeld

Ø 86% (GMA 2001: Ø rd. 82%)

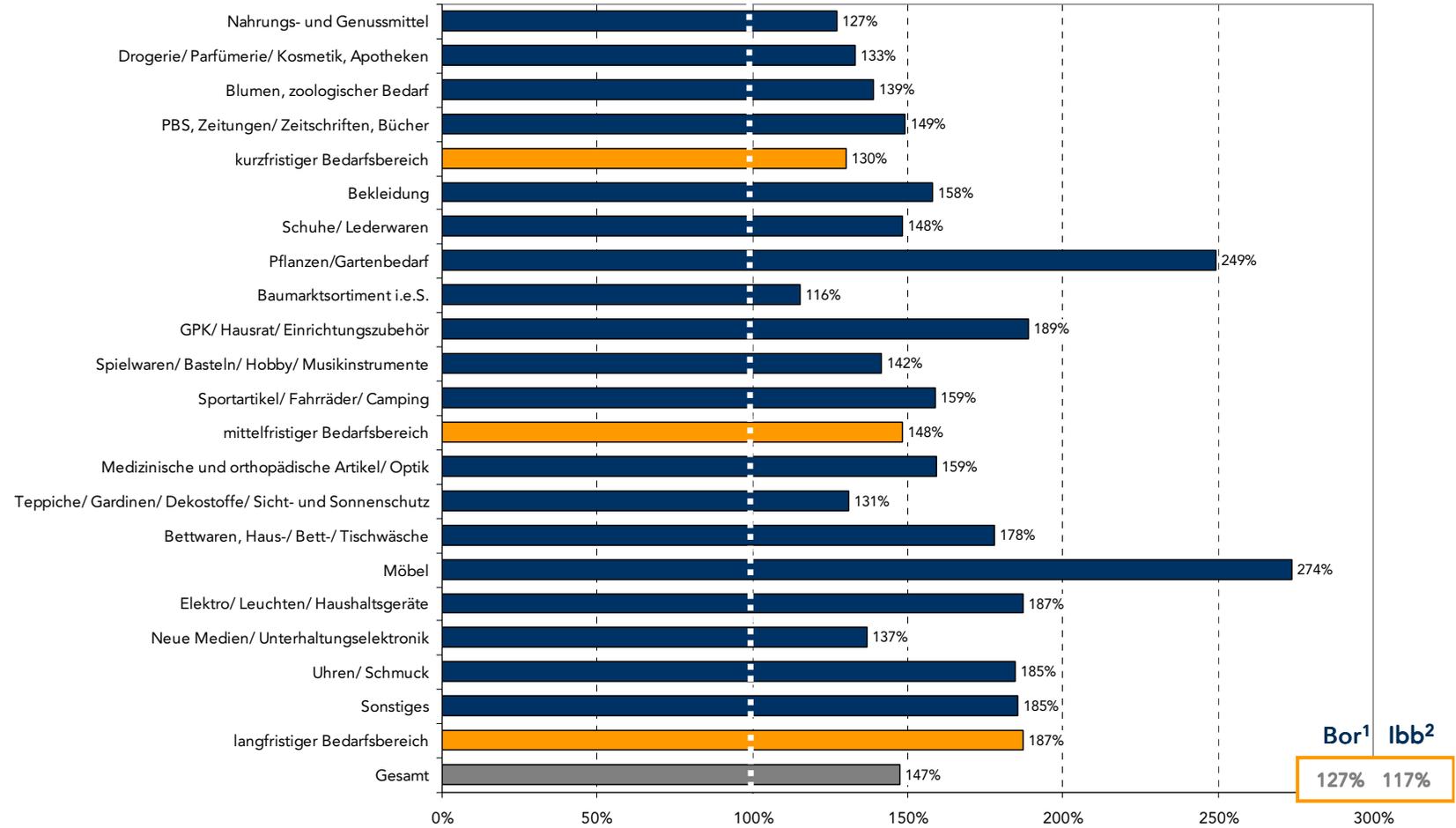


Vergleich:
Lokale Einkaufsorientierung Lebensmittel
 2001: 96%
 2010: 99%

fonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 03+04/2010; PBS =Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort

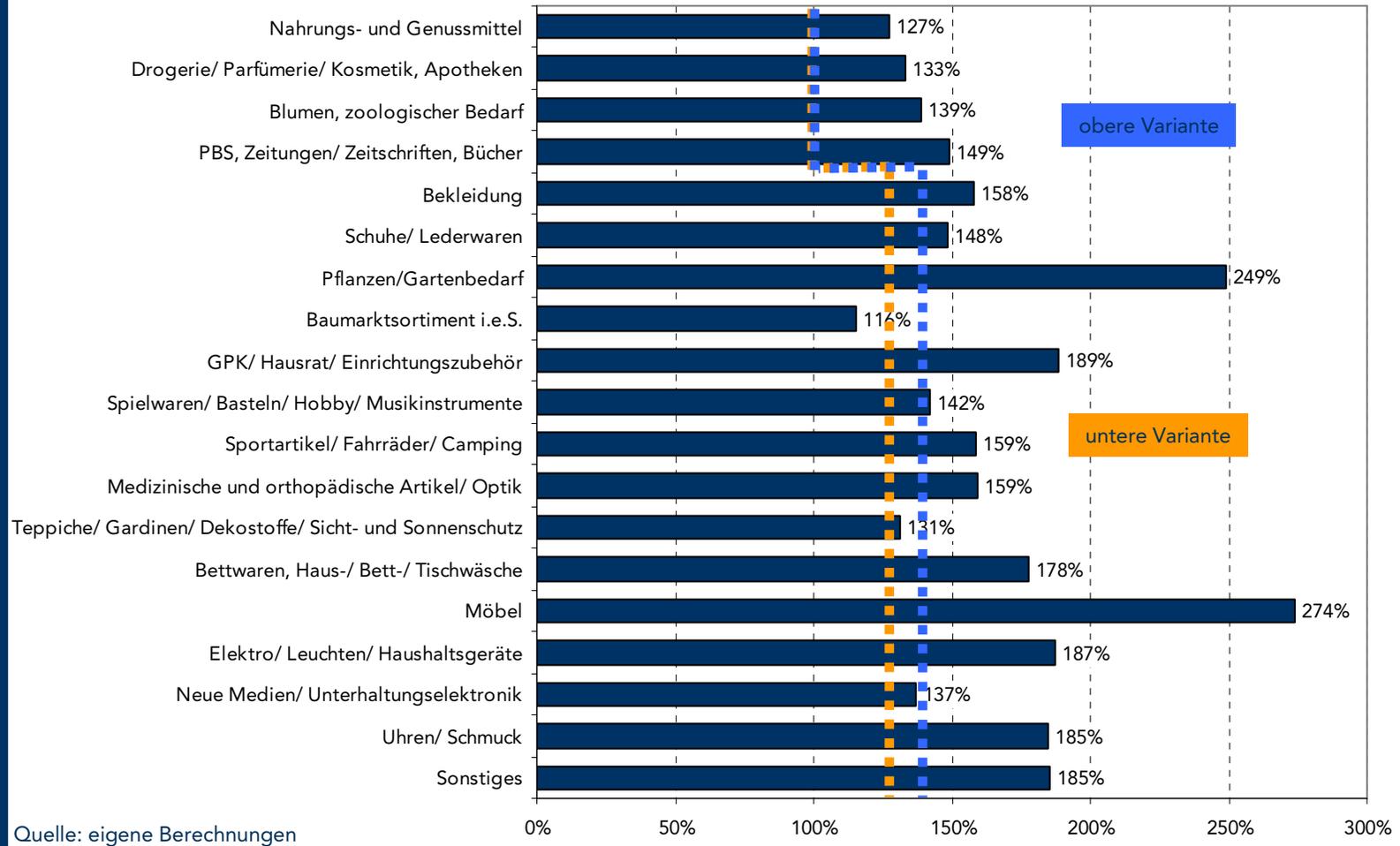
Angebots- und Nachfrageanalyse

Sortimentspezifische Zentralitätswerte



Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

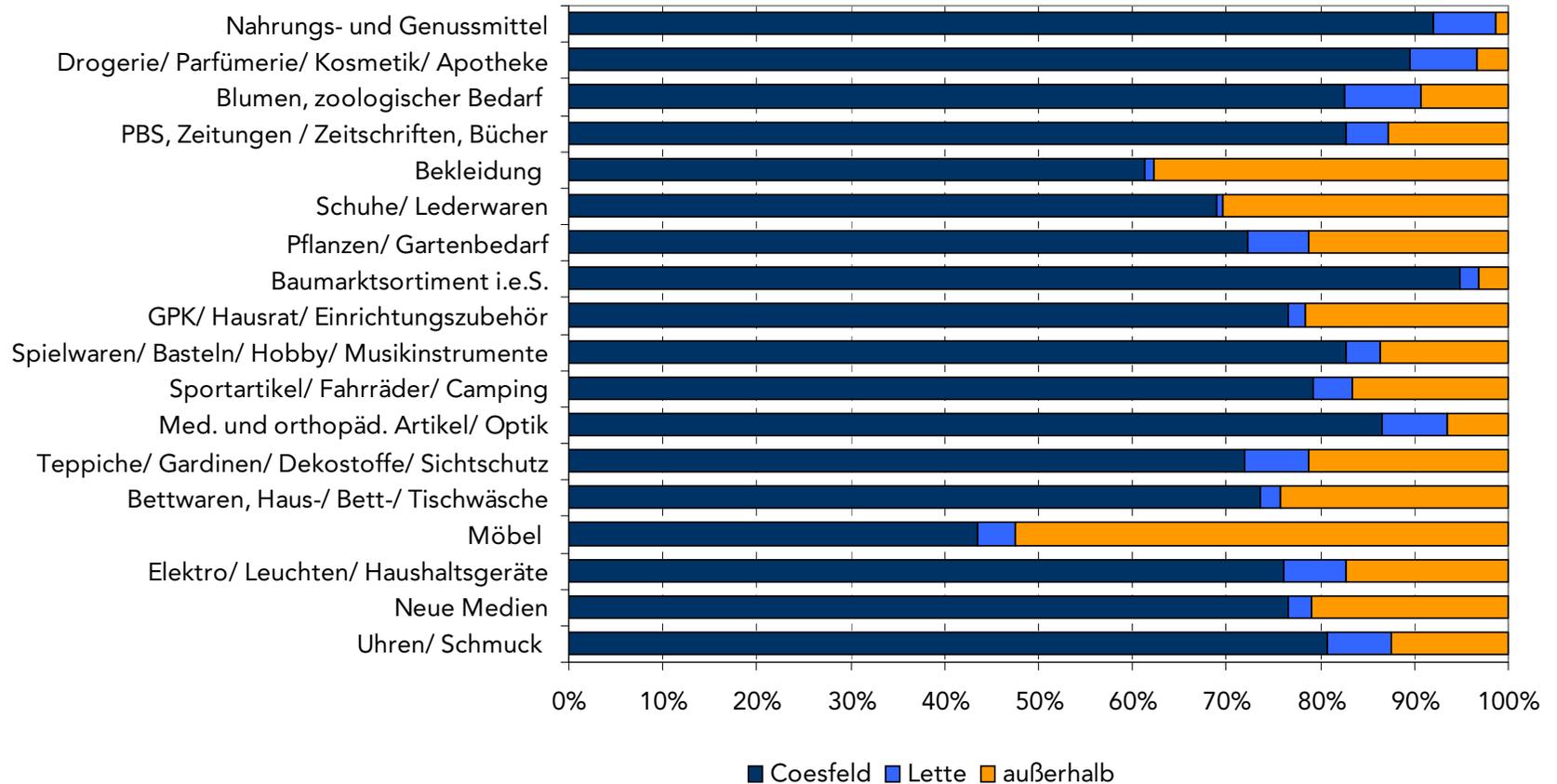
Zielzentralitäten



Nachfrageanalyse

Einkaufsorientierung Coesfeld

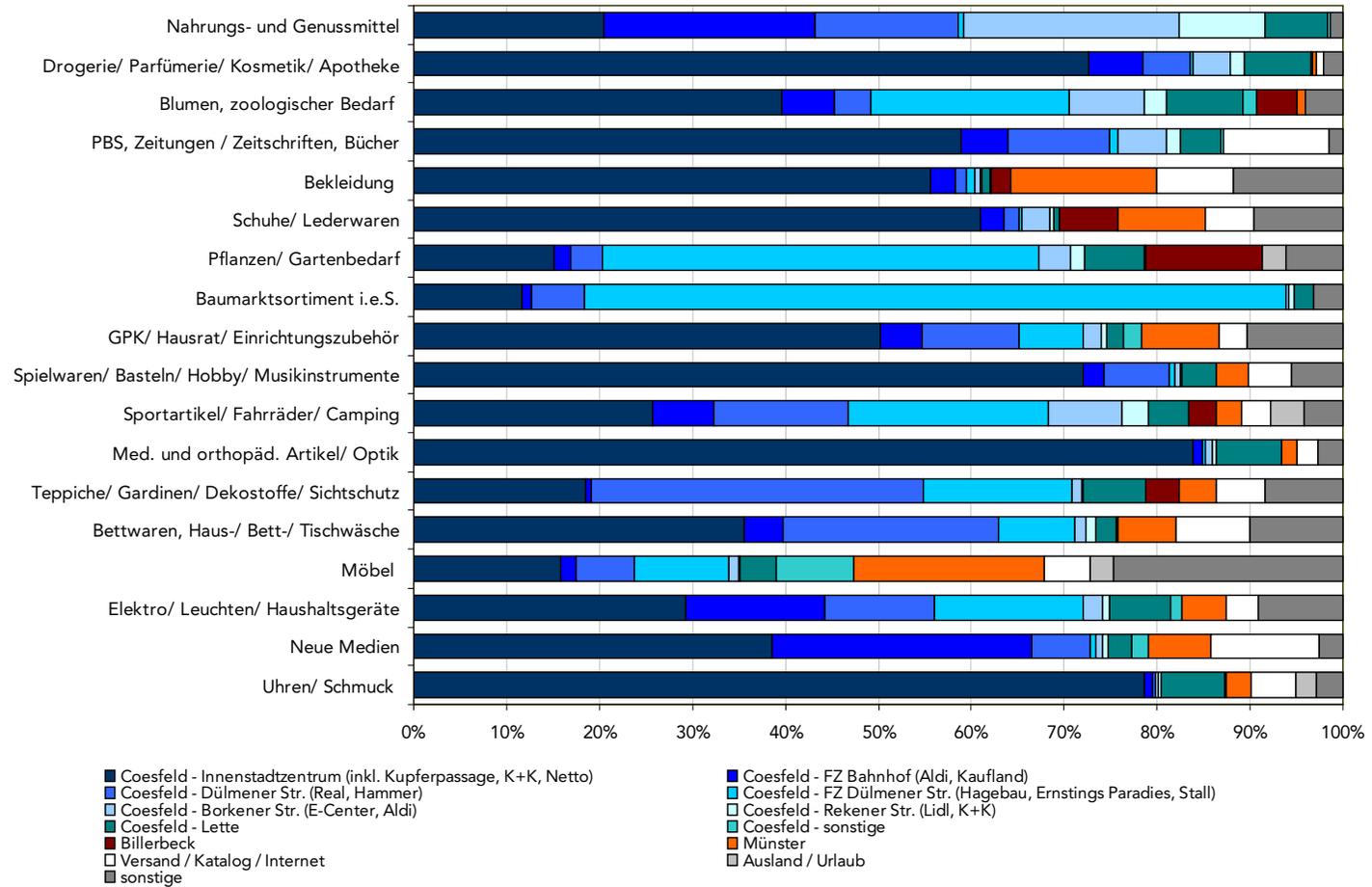
Ø 86%



Quelle: telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 03+04/2010; PBS =Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Nachfrageanalyse

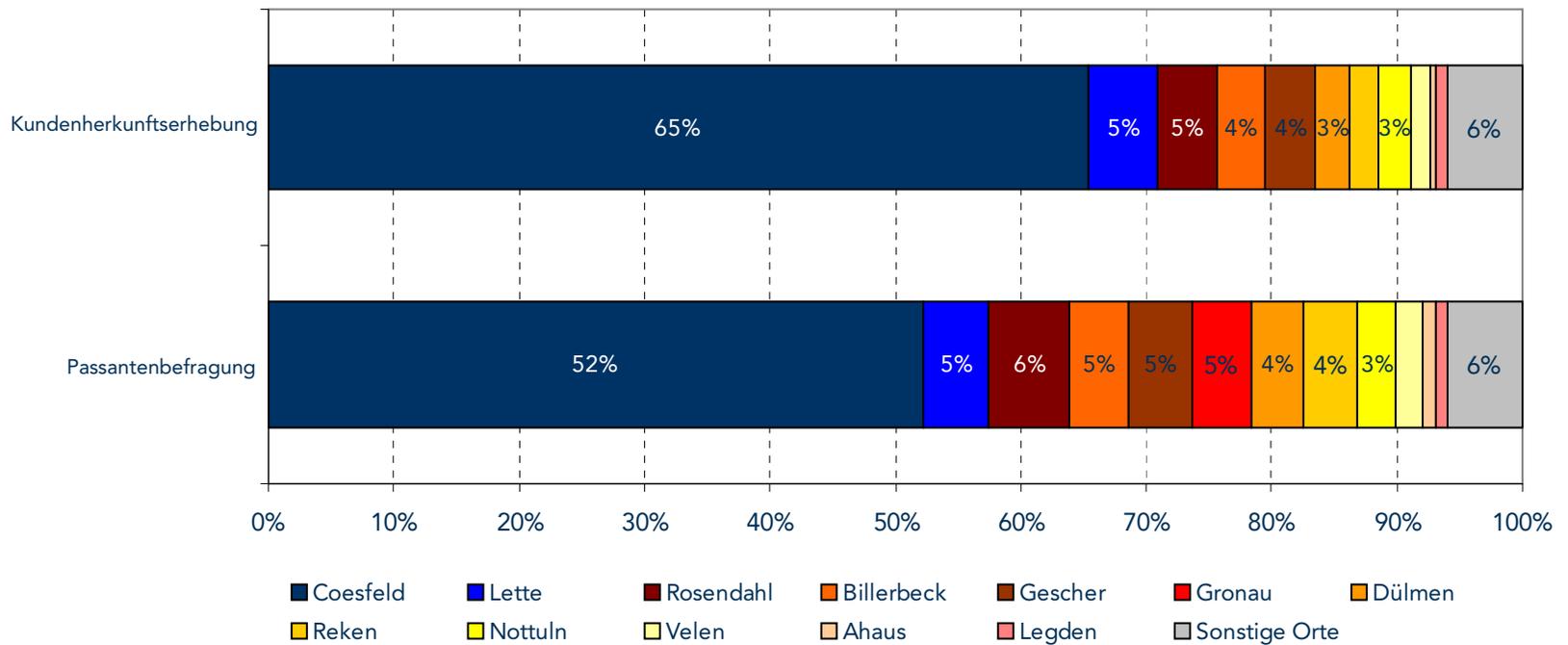
Einkaufsorientierung Coesfeld im Detail



Quelle: telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 03+04/2010; PBS =Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Nachfrageanalyse

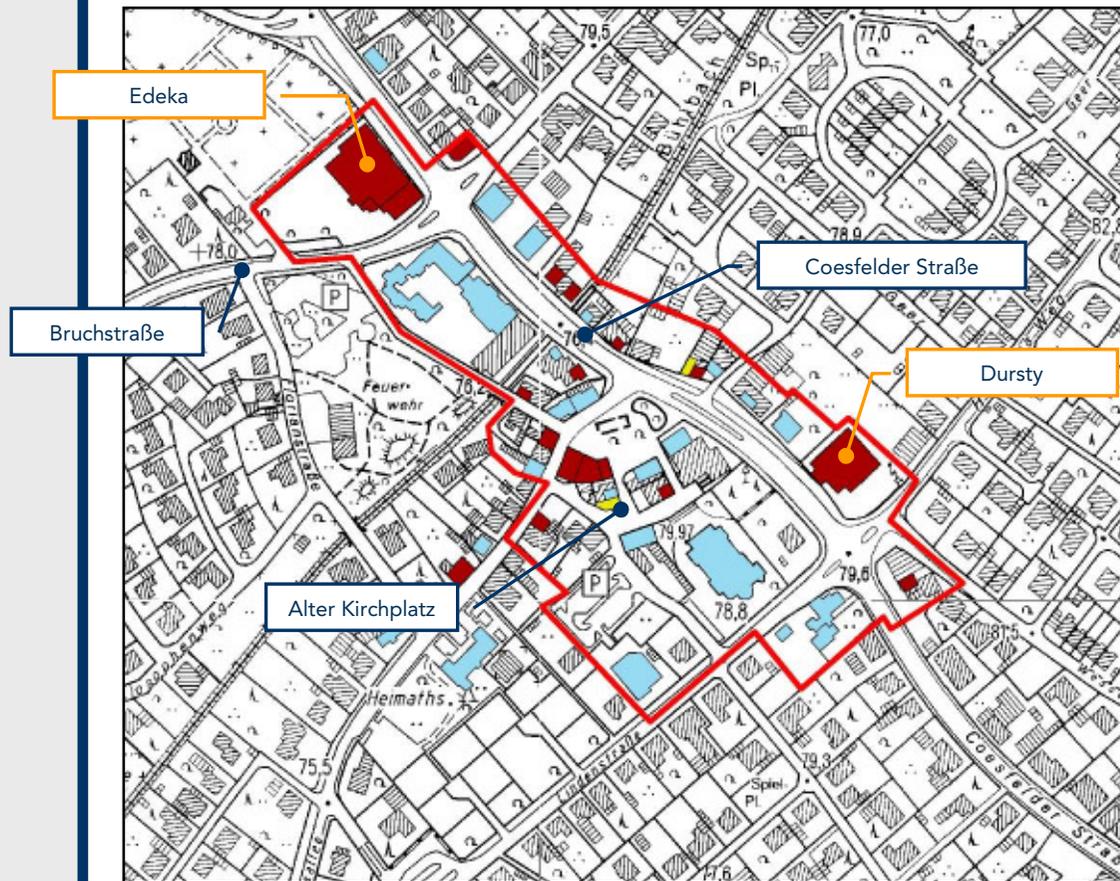
Kundenherkunft



Quelle: Kundenherkunftserhebung 04/2010, n=31; Passantenbefragung 04/2010, n=468

Zentren im Bestand – Nahversorgungszentrum Lette

Nutzung im Bestand



	Nahversorgungszentrum Lette
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	18
Anteil gesamtstädtisch	rd. 6%
Verkaufsfläche (m ²)	2.580
Anteil gesamtstädtisch	rd. 2%
Anzahl Leerstände	2
Ø-Größe der Leerstände (m ²)	45



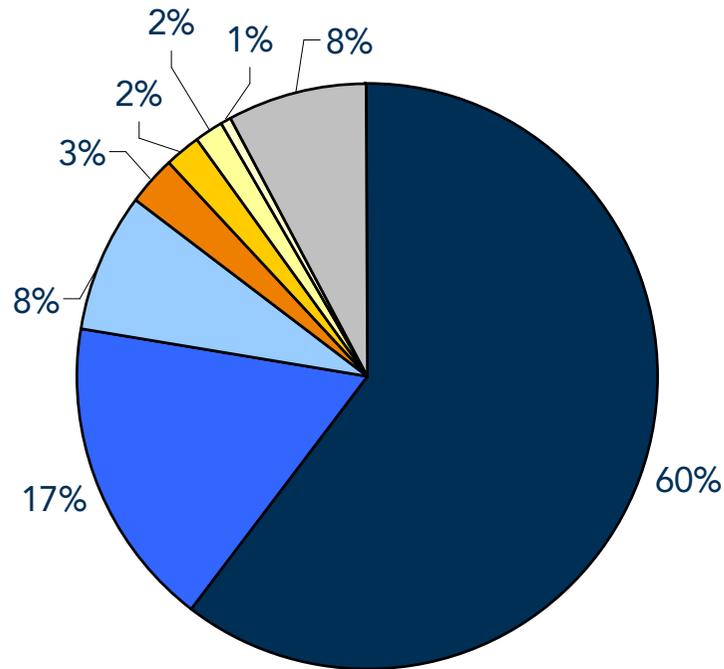
Legende

- Einzelhandel
- Leerstand
- Zentrenergänzende Funktion
- Abgrenzungsvorschlag Stadt + Handel

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Zentren im Bestand – Nahversorgungszentrum Lette

Besuchsgrund

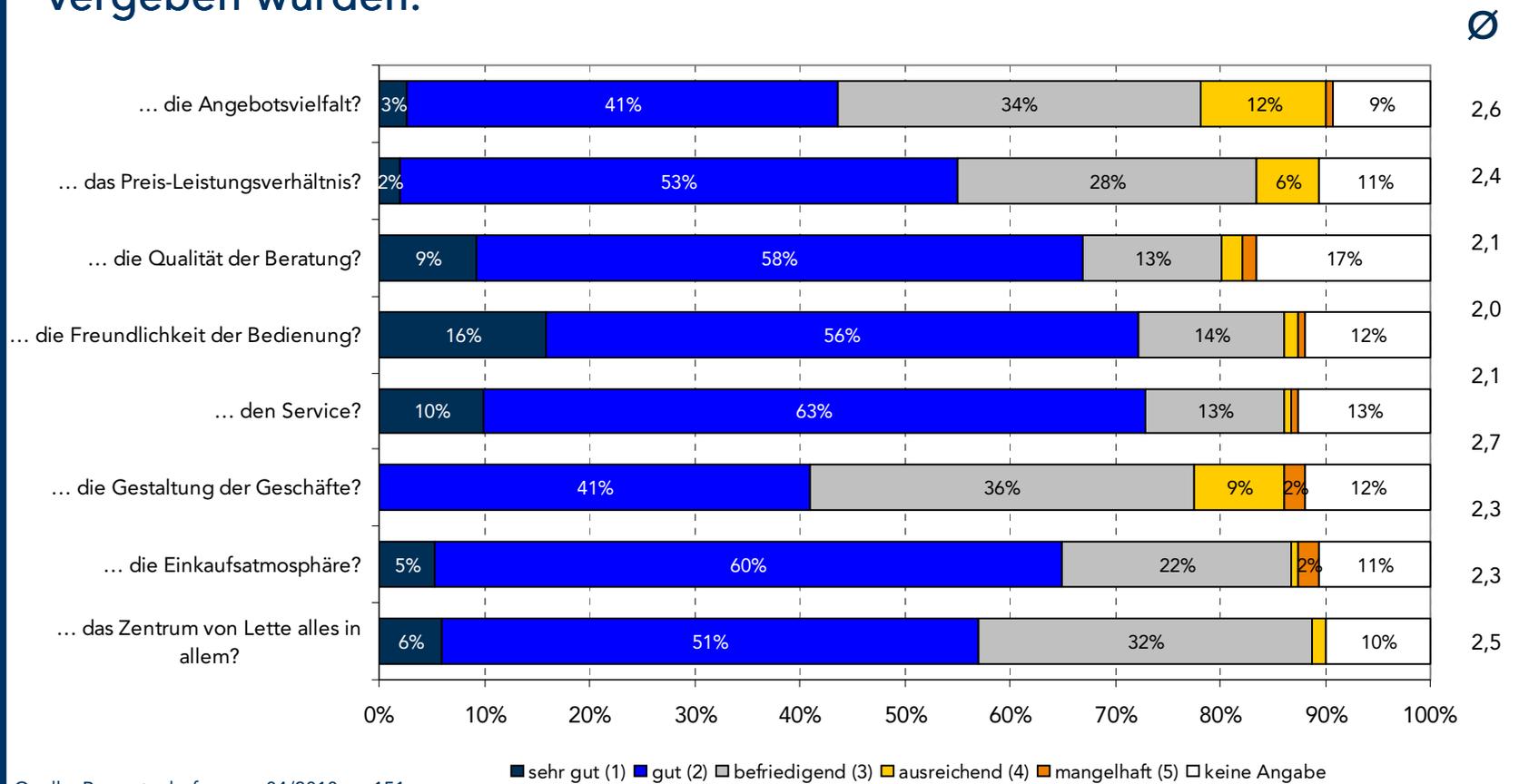


- Einkaufen/ Bummeln
- Arbeit/ Ausbildung
- Wohnen
- Freizeit/ Freunde treffen
- Arztbesuch
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Sonstiges

Quelle: Passantenbefragung 04/2010 (Mehrfachnennung möglich, n=151)

Zentren im Bestand – Nahversorgungszentrum Lette

„Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zum Zentrum von Lette und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden:“



Zentren- und Standortkonzept

Folgende Ziele werden empfohlen:

1. Ziel:

Stärkung
des Innenstadt-
zentrums

- Funktionale Lagedifferenzierung mit einer anschließend zielgerichteten Lageentwicklung
- Schaffung von Qualität vs. Erweiterung der Quantität

2. Ziel:

Gewährleistung einer
flächendeckenden
Nahversorgung

- Flächendeckende Nahversorgung teils noch nicht gegeben
- Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Lette
- Verhinderung an städtebaulich nicht optimalen Standorten

3. Ziel:

Bereitstellung
ergänzender
Standorte

- Abrundung des städtischen Angebots
- Anpassung an Landesplanung
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Zentren- und Standortkonzept

Innenstadtzentrum Coesfeld – Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

darin: Kernbereich Einzelhandel
Primärer Positivraum für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel

darin: Ergänzungsbereich Einzelhandel

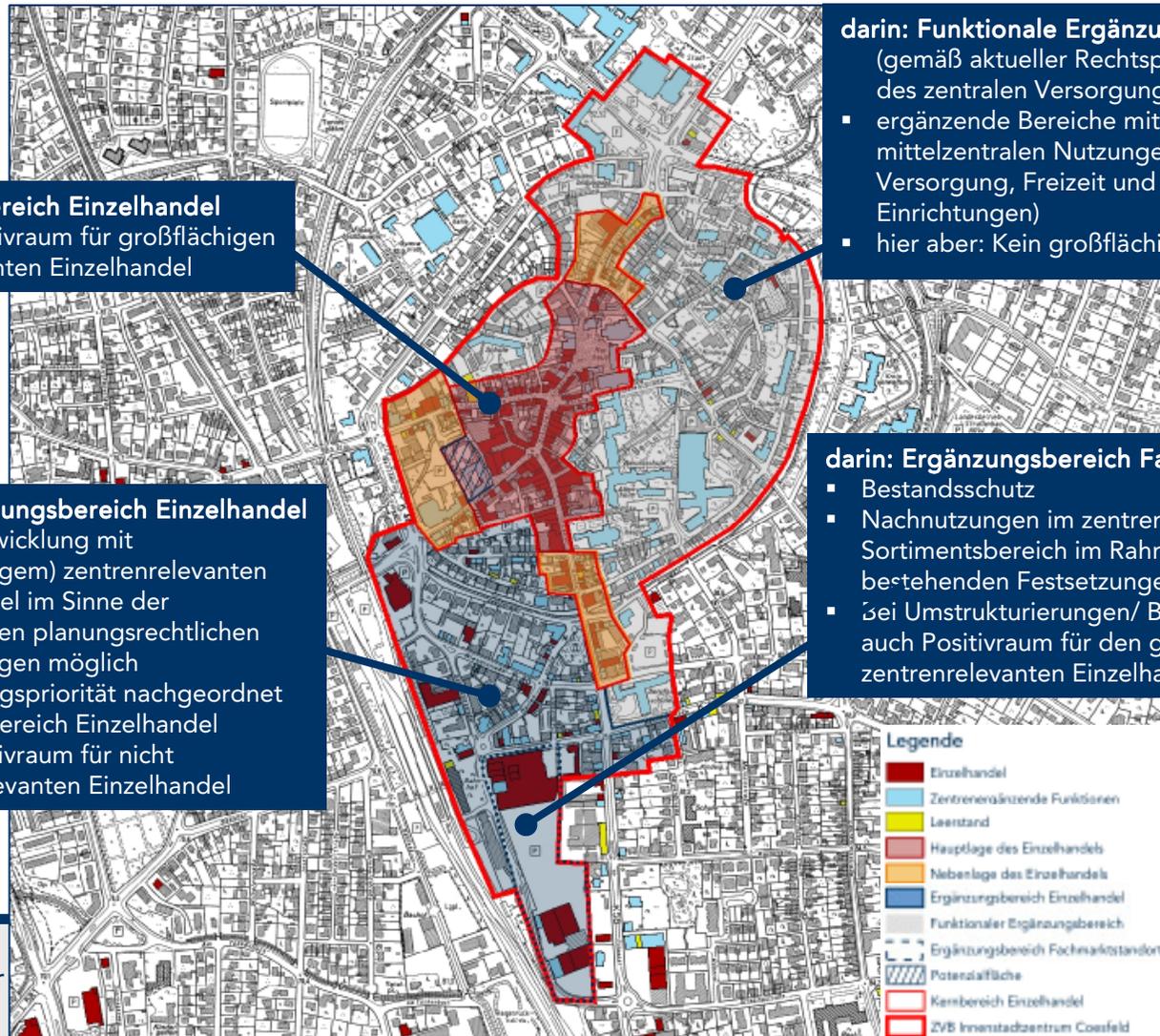
- Weiterentwicklung mit (großflächigem) zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen möglich
- Entwicklungspriorität nachgeordnet zum Kernbereich Einzelhandel
- Auch Positivraum für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

darin: Funktionale Ergänzungsbereiche
(gemäß aktueller Rechtsprechung Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches),

- ergänzende Bereiche mit unterschiedlichen mittelzentralen Nutzungen (medizinische Versorgung, Freizeit und Kultur, öffentliche Einrichtungen)
- hier aber: Kein großflächiger Einzelhandel

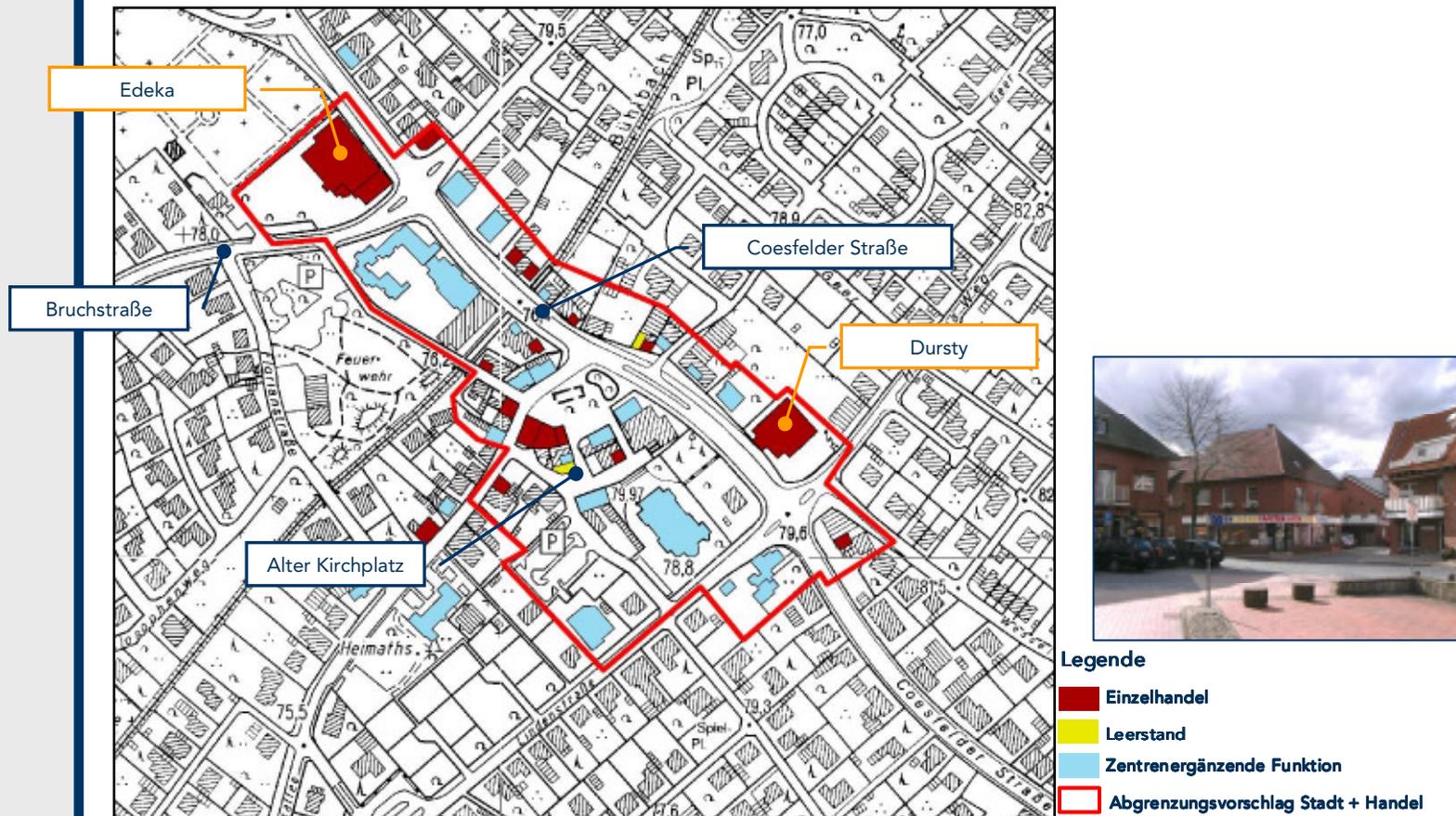
darin: Ergänzungsbereich Fachmarktstandort

- Bestandsschutz
- Nachnutzungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich
- bei Umstrukturierungen/ Betriebsaufgaben auch Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel



Zentren- und Standortkonzept

Nahversorgungszentrum Lette – Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Zentren- und Standortkonzept

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion
- Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen
 - Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich
 - Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der Letter Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe)

Zentren- und Standortkonzept

Folgende Ziele werden empfohlen:

1. Ziel:

Stärkung
des Innenstadt-
zentrums

- Funktionale Lagedifferenzierung mit einer anschließend zielgerichteten Lageentwicklung
- Schaffung von Qualität vs. Erweiterung der Quantität

2. Ziel:

Gewährleistung einer
flächendeckenden
Nahversorgung

- Flächendeckende Nahversorgung teils noch nicht gegeben
- Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Lette
- Verhinderung an städtebaulich nicht optimalen Standorten

3. Ziel:

Bereitstellung
ergänzender
Standorte

- Abrundung des städtischen Angebots
- Anpassung an Landesplanung
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Zentren- und Standortkonzept

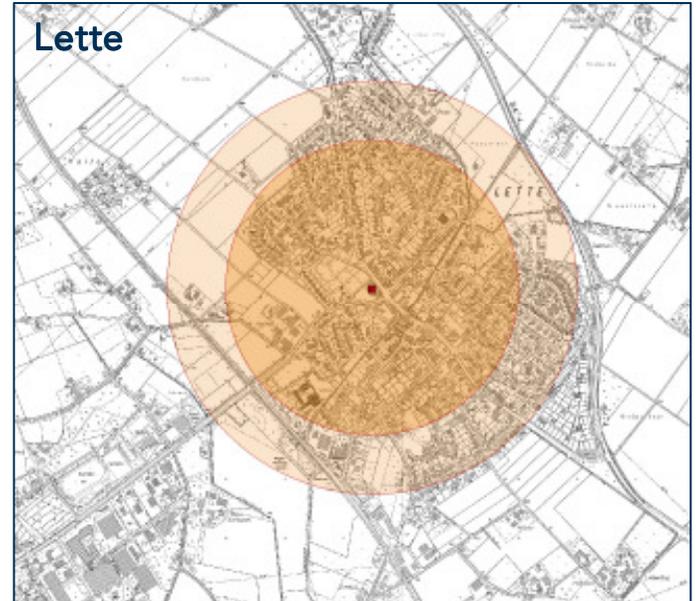
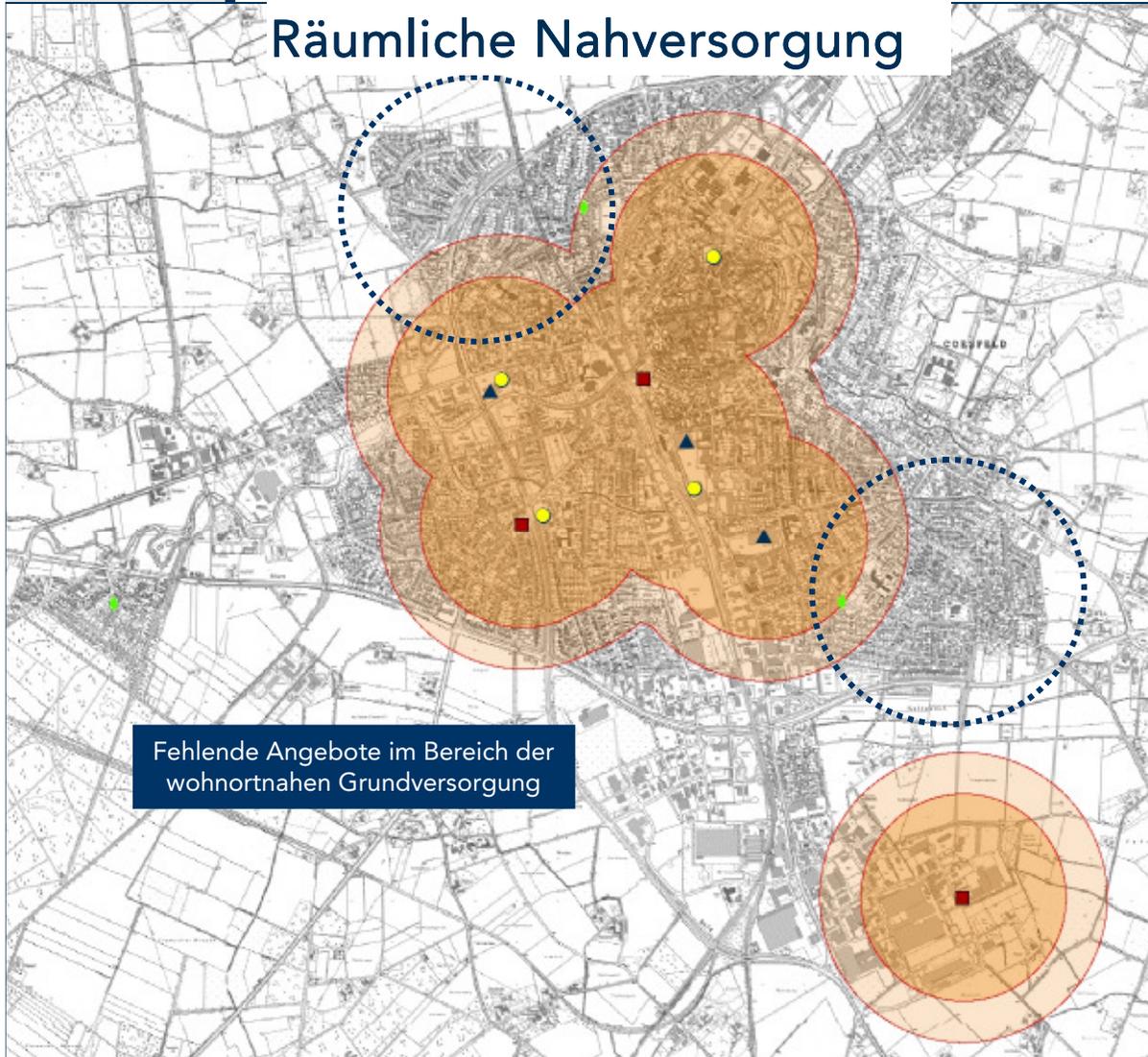
Nahversorgung in Zahlen

Verkaufsflächenausstattung	▪ 0,60 m ² VKF je Ew
Verkaufsflächenanteil	▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 44% ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 26% ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 30%
Betriebstypenmix	▪ 4x Lebensmitteldiscounter ▪ 4x Supermarkt ▪ 3 x Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus ▪ 7 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 63 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Kaufkraftbindung	▪ ~ 99%
Zentralität	▪ 127%

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 11+12/2009; eigene Berechnungen;
*Fachbeitrag Nahversorgung im Rahmen der Neuaufstellung des
Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld (Dr. Jansen GmbH, 2006)

Zentren- und Standortkonzept

Räumliche Nahversorgung



Legende

- Lebensmitteldiscounter
- Supermarkt
- ▲ Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus
- ◆ Nahversorgungsbetrieb
- 500-Meter-Radius
- 700-Meter-Radius

zepts für die Stadt Coesfeld

Zentren- und Standortkonzept

Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Nahversorgung

- Grundsätzliches Entwicklungsziel: flächendeckende Nahversorgung
- Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Bereich NuG nahezu ausgeschöpft
- Bei Neuansiedlungen grundsätzlich Umsatzumverteilungen zu erwarten
- Deshalb: Standortfrage im Vordergrund

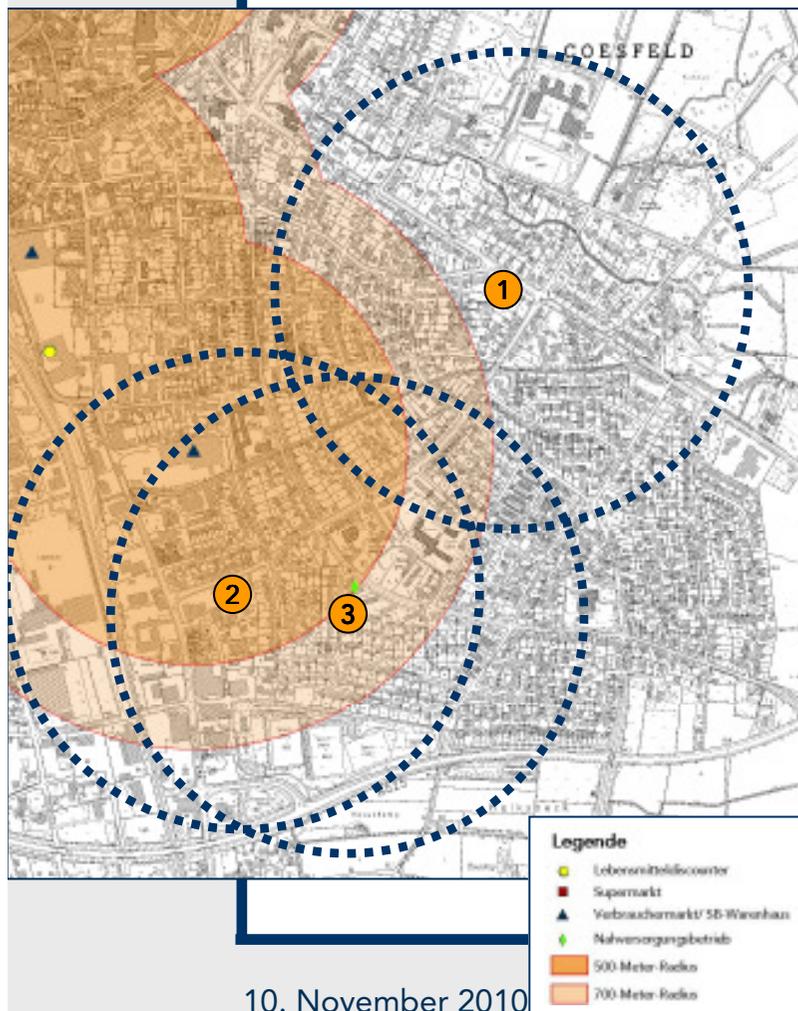
Zentren- und Standortkonzept

Empfehlungen zur Nahversorgung

- **1. Priorität:** Fokus der Nahversorgung auf die Zentren: Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Lette
 - Sicherung der Standorte in den Zentren (vor allem aktuell nicht marktgerechte Standorte)
- **2. Priorität:** Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
 - Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (vor allem aktuell nicht marktgerechte Standorte)
 - Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service)
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Zentren- und Standortkonzept

Siedlungsbereich Süd/ Südost



Standort 1: Daruper Straße/ Bahnhofstraße (ehem. Autohaus Tönnemann)

→ Standort nicht optimal, gleichwohl unter Berücksichtigung der erforderlichen Standortrahmenbedingungen geeignet.

Standort 2: Druffelsweg (ehem. Druckerei Fleißig)

→ deutlich nachrangige Empfehlung zu Standort 1

Standort 3: Kalksbecker Weg

→ Nachrangige Empfehlung zu Standort 1

→ wohnortnaher Standort im östlichen Siedlungsgebiet unter Marktgesichtspunkten kaum realisierbar!

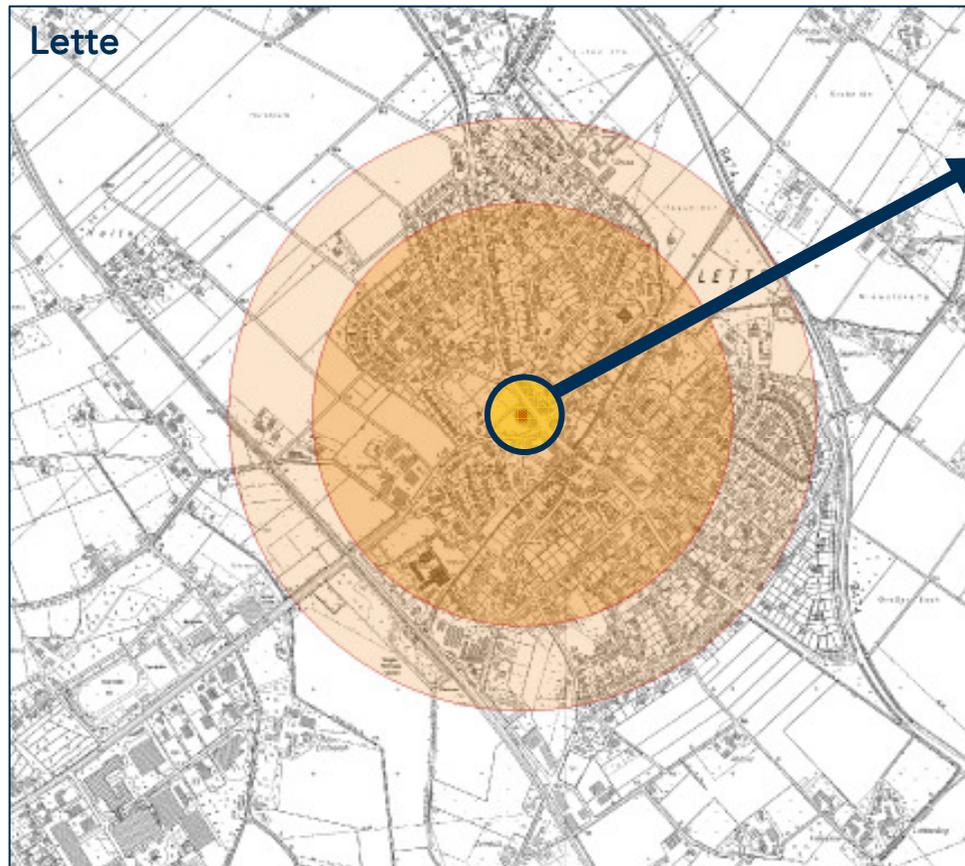
10. November 2010

des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld
(Ausschusssitzung)

41

Zentren- und Standortkonzept

Räumliche Nahversorgung



- Erweiterung auf marktgerechte Größenordnung am Betriebsstandort
- Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation)

Legende

- Lebensmitteldiscounter
- Supermarkt
- ▲ Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus
- ◆ Nahversorgungsbetrieb
- 500-Meter-Radius
- 700-Meter-Radius

Zentren- und Standortkonzept

Folgende Ziele werden empfohlen:

1. Ziel:

Stärkung
des Innenstadt-
zentrums

- Funktionale Lagedifferenzierung mit einer anschließend zielgerichteten Lageentwicklung
- Schaffung von Qualität vs. Erweiterung der Quantität

2. Ziel:

Gewährleistung einer
flächendeckenden
Nahversorgung

- Flächendeckende Nahversorgung teils noch nicht gegeben
- Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Lette
- Verhinderung an städtebaulich nicht optimalen Standorten

3. Ziel:

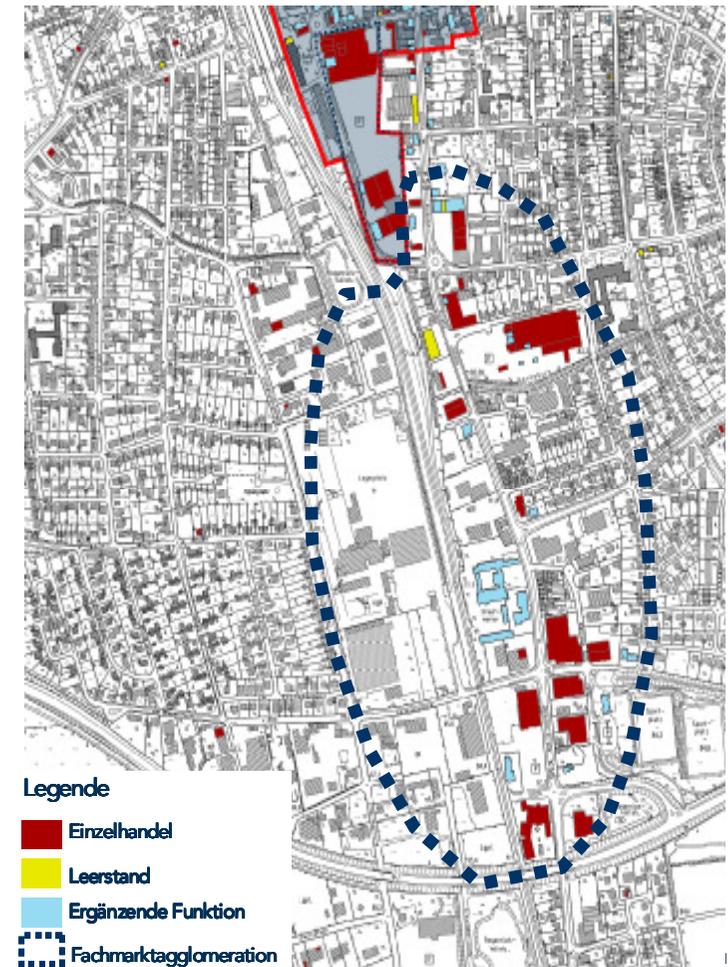
Bereitstellung
ergänzender
Standorte

- Abrundung des städtischen Angebots
- Anpassung an Landesplanung
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Zentren- und Standortkonzept

Empfehlungen Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

- Bestandsschutz für bestehende Betriebe
- Weiterhin Konzentration auf den Bereich nördlich der B 525, südlich der B 525 wie bisher Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
- Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Restriktiver Umgang mit Randsortimenten
- Bauplanungsrechtliche Absicherung



10. November 2010

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
(Ausschusssitzung)

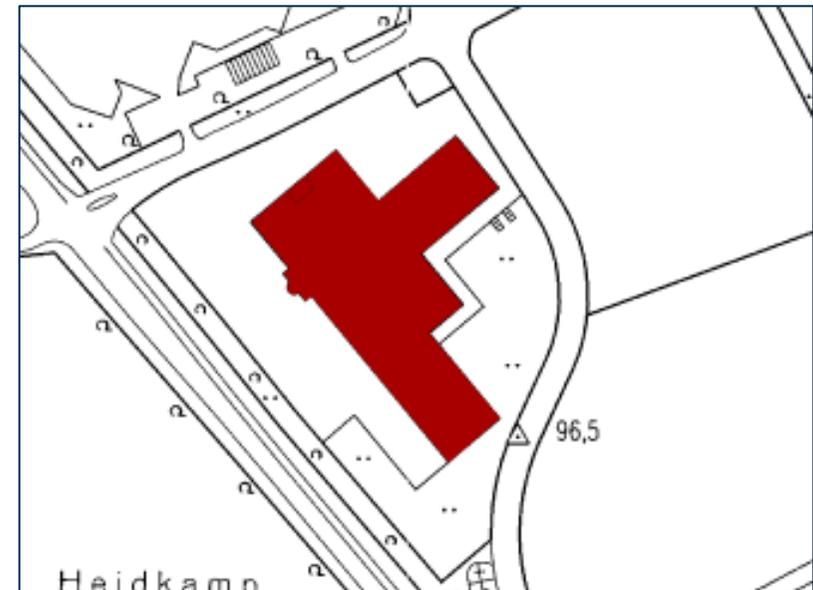
Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010;
Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Zentren- und Standortkonzept

Empfehlungen Möbel Boer

- Erweiterungsabsicht auf 25.000 bis 30.000 m² Verkaufsfläche (aktuell rd. 17.000 m² Verkaufsfläche), darunter auch Ausweitung des Angebots an zentrenrelevanten Randsortimenten
- Grundsätzlich: Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Sortimentsverkaufsflächen zur Sicherung des Bestands wünschenswert
- Keine weitere Ausdehnung des zentrenrelevanten Randsortiments
- Bauplanungsrechtliche Absicherung
- Landesplanerische Normen zu berücksichtigen



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010;
Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Sortimentsliste für Coesfeld

Aktuelle Einordnung

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant		zentren- und nahver-sorgungs-relevant		nicht zentrenrelevant	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Bettwaren (NUR: Steppdecken u. a. Bettdecken und Kopfkissen)	x	x				
Bettwaren (NUR: Matratzen)	x					x
Heimtextilien/ Gardinen		x			x	
Leuchten/ Lampen	x					x
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere				x	x	

Kurzbezeichnung Sortiment	Gesamt-VKF	Anzahl der Betriebe im Innenstadtzentrum		in ZVB	in siL	in niL
		Haupt-sortiment	Rand-sortiment			
Bettwaren	1.330 m ²	1	1	32 %	5 %	63 %
Heimtextilien/ Gardinen	1.080 m ²	3	3	21 %	17%	62%
Leuchten/ Lampen	670 m ²	1	0	4 %	2 %	94 %
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	2.150 m ²	2	8	48 %	28 %	25 %

Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...

... zukünftig im Innenstadtzentrum gemäß der konzeptionellen Aussagen (Ausnahme funktionale Ergänzungsbereiche), im Nahversorgungszentrum Lette unterhalb der Großflächigkeit.

Ansiedlungsleitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...

... in den zentralen Versorgungsbereichen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 7 % der Gesamtverkaufsfläche (insgesamt maximal 800 m²KF), für Einzelsortimente auch darunter.

Ansiedlungsleitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

... primär in den zentralen Versorgungsbereichen, zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes.

Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel...

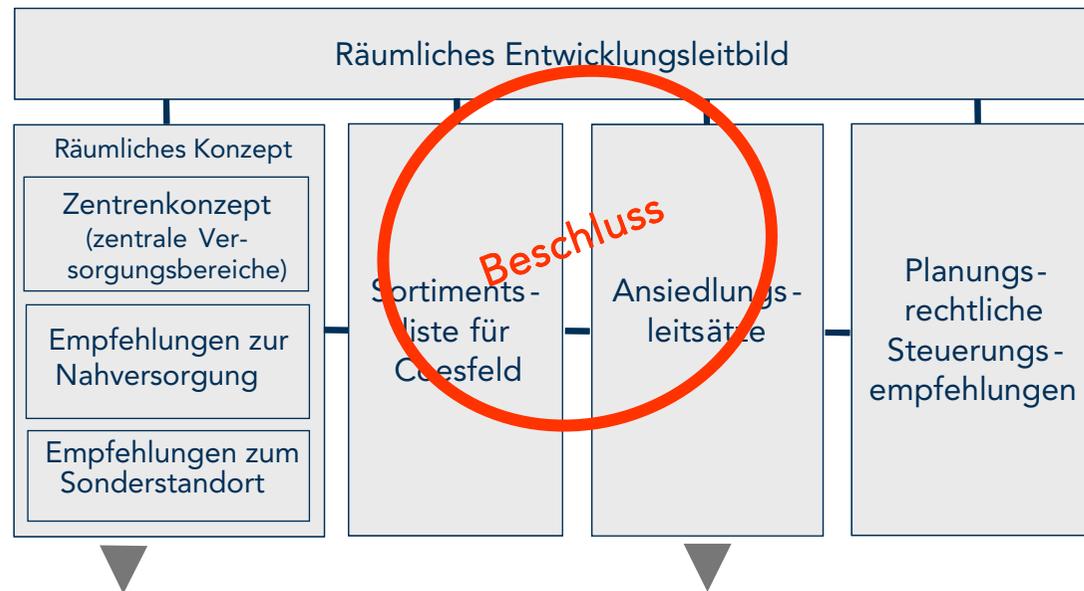
... primär am Sonderstandort Dülmener Straße; ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen (v. a. im funktionalen Ergänzungsbereich Fachmarktstandort); generell Bündelung an wenigen Standorten.

Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg)...

... räumliche Zuordnung, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet zum Hauptbetrieb; Obergrenze an den Strukturen des Innenstadtzentrums orientieren, insgesamt bis max. 800 m² VKF

Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage für eine aktive Standortpolitik!



Umsetzung in der Bauleitplanung/
Baugenehmigungspraxis

§ 9 Abs. 2a BauGB

Anpassung B-Pläne

Abwehr: §34 Abs. 3,
§2 Abs. 2 BauGB

Aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums

Ladenflächen-
management

Aktive Standort-
bewerbung

Ansprache Händler
und Immobilien-
eigentümer

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld
(Ausschusssitzung)

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.