

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld

- Endbericht (Stand: 16.03.2011) -



Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	10
3 Methodik	13
4 Markt- und Standortanalyse	20
4.1 Trends im Einzelhandel	20
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	23
4.3 Angebotsanalyse	27
4.4 Nachfrageanalyse	31
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	31
4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	33
4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	38
4.4.4 Die wesentlichen Ausstattungsdaten Coesfelds im Vergleich zu weiteren Mittelzentren	41
4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	42
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	42
4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lette	59
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Coesfeld	66
4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	70
4.7.1 Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße	71
4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Coesfeld	75
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	77
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	77
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	77
5.1.2 Methodik und Berechnung	78

5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Coesfeld	83
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Coesfeld	88
6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	90
6.1	Das Zentrenkonzept	90
6.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld	90
6.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	93
6.1.2.1	Schaffung attraktiver Verkaufsflächengrößen: Ladenlokalzusammenlegung	99
6.1.2.2	Lageprofilierung im Innenstadtzentrum	99
6.1.2.3	Leitbranchen in der Innenstadt	110
6.1.2.4	Weitergehende Empfehlungen zum Innenstadtzentrum Coesfeld	111
6.1.2.5	Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung in Coesfeld	120
6.1.3	Nahversorgungszentrum Lette	124
6.2	Das Nahversorgungskonzept	126
6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	135
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zum ergänzenden Sonderstandort	135
6.3.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße	137
6.4	Empfehlungen für den Standort des Möbelhauses Boer	139
6.5	Die Sortimentsliste für Coesfeld	141
6.6	Ansiedlungsleitsätze für Coesfeld	149
6.6.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	149
6.6.2	Ansiedlungsleitsätze	151
6.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	157
6.8	Geeignete Kriterien für künftige Verträglichkeitsgutachten	161
6.9	Möglichkeiten und Zweckmäßigkeit der Steuerung von Spielhallen	163
7	Schlusswort	165
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	IX
	Abbildungsverzeichnis	XI
	Tabellenverzeichnis	XV
	Glossar	XVII

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
ASB.....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog.	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW.....	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FOC.....	Factory-Outlet-Center
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GPK.....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
min.	minimal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage

NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.....	rund
ROG.....	Raumordnungsgesetz
SB (SB-Warenhaus.....)	Selbstbedienung
sil.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.....	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
UEC.....	Urban Entertainment Center
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. T.....	zum Teil
z. Z.....	zur Zeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Coesfeld zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt mit dieser Fortschreibung ihres vorhandenen Einzelhandelskonzeptes¹, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für das Nahversorgungszentrum Lette definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst der aktuelle Zustand der Coesfelder Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

¹ GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort.

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Coesfeld:

- Die Stadt Coesfeld verfügt über quantitativ überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot und über eine hohe lokale Einkaufsorientierung.
- Durch die zusätzliche Ausrichtung der umliegenden Städte und Gemeinden auf Coesfeld ergibt sich ein sehr hoher Zentralitätswert von 147 %. Dieser ist in hohem Maße auch durch die Entwicklungen der letzten Jahre (Fachmarktzentrum am Bahnhof, Kupferpassage) bedingt.
- Das Innenstadtzentrum Coesfeld zeichnet sich durch eine starke Einzelhandelsausstattung hinsichtlich der vorhandenen Betriebsanzahl sowie des Verkaufsflächenbestandes aus.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute lokale Einkaufsorientierung nahe 100 % und eine kaum mehr steigerbare Zentralität von 130 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Coesfeld:

- Auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen erreichen in Coesfeld ein starkes Standortgewicht in Bezug auf die dort verorteten Verkaufsflächen.
- Aufgrund der bestehenden hohen Ausstattungskennziffern bestehen in Coesfeld für die nächsten 5 bis 10 Jahre allenfalls geringe Arrondierungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen. Es geht vielmehr um eine qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes.
- Zu einer qualitativen Weiterentwicklung gehört auch die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Innenstadtzentrums. Hier werden Maßnahmen einer aktiven Zentrenentwicklung (beispielsweise ein Ladenflächenmanagement) empfohlen.
- In kleinen Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt Coesfelds herrscht eine räumliche Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs vor.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Coesfeld folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums,
2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung,
3. Bereitstellung ergänzender Standorte.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Coesfeld entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Coesfelder Liste zentrenrelevanter Sortimente fortgeschrieben (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Coesfelder Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

² Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte mit einer Vielzahl von Koppelungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht ein großes öffentliches wie auch privates Interesse an der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune. Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden daher die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert (Kapitel 2.2). Auch die darauf zielende Sortimentsliste (Kapitel 6.5) sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben (Kapitel 2.3) werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung. Der Zielcharakter des § 24a LEPro NRW wurde jüngst durch ein höchstrichterlich bekräftigtes Urteil des OVG NRW³ aberkannt.

³ Vgl. Urteil OVG NRW vom 30.09.2009; 10 A 1676/08, bekräftigt durch das Urteil BVerwG vom 14.04.2010; BVerwG 4 B 78.09.

Gleichwohl wurde die Gültigkeit des § 24a nicht als Ganzes in Frage gestellt. Insofern sollten die landesplanerischen Vorgaben als Grundsätze in die kommunale Abstimmungspraxis weiterhin einfließen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sah als strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen. Zugleich wurden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro

NRW). Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup⁴ wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

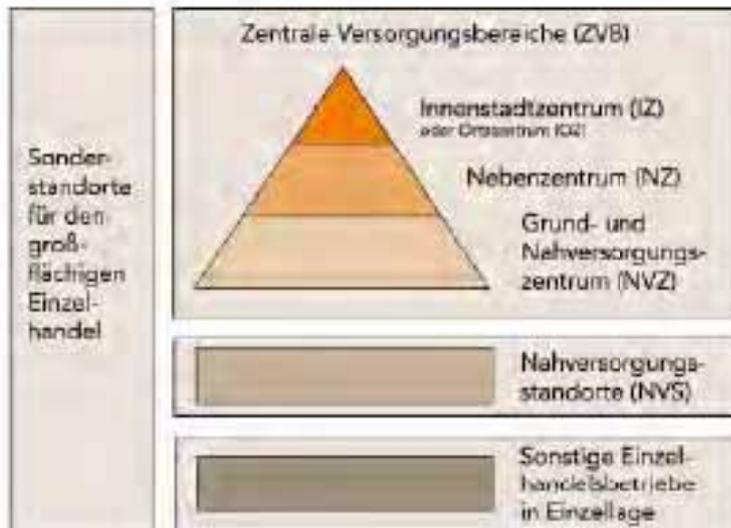
Das Landesentwicklungsprogramm NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. § 24 a LEPro NRW empfiehlt den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und schlägt Kriterien zur Abgrenzung vor. Haupt- oder Nebenzentren sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.⁵

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

⁴ Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

⁵ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁶

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁷

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

⁶ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁷ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional), ▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁸

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

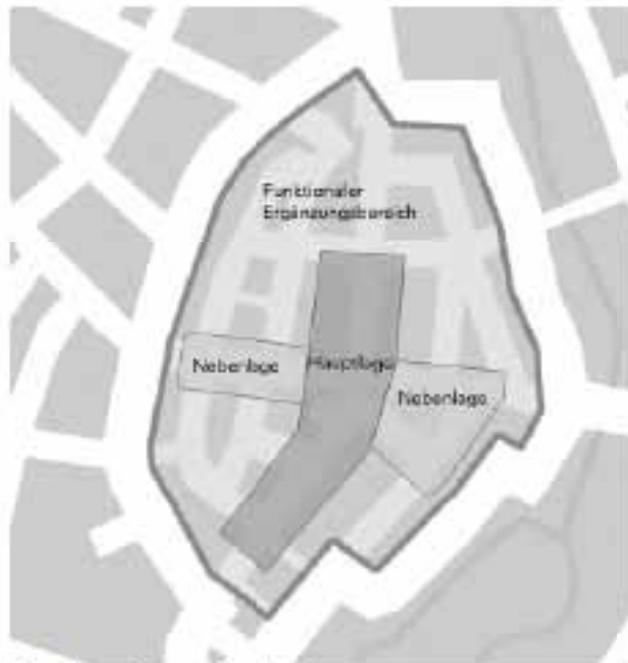
⁸ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁹

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erhöhen.

Abbildung 2: Modell einer Inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

⁹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).¹⁰

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Coesfeld wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben präziser als bisher gesteuert werden sollte. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.¹¹ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup¹² wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, dem LEPro zufolge nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.¹³ Des Weiteren beinhaltet das LEPro NRW

¹⁰ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

¹¹ Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vgl. auch Kapitel 2.2.

¹² Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

¹³ Vgl. § 24 a LEPro NRW.

folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Coesfeld berücksichtigt werden:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des LEPro NRW zu berücksichtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment können außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist.
- Weitergehende Bestimmungen des LEPro NRW befassen sich u. a. mit einer Vermutungsregel zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und mit Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Derzeit befindet sich der für die Gemeinde Coesfeld relevante Regionalplan in Fortschreibung, um u. a. die geänderten landesplanerischen Zielvorgaben aufzugreifen. Der derzeit noch aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, aus dem Jahr 1999 beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, welches bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen ist:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Durch die Ansiedlung von Vorhaben der genannten Art darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.“¹⁴

Rahmenvorgaben durch den Einzelhandelserlass

Der Einzelhandelserlass NRW dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und soll für Investitionswillige, Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Er konkretisiert die Regelungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW sowie der Regionalpläne.

¹⁴ Vgl. Bezirksregierung Münster 1999: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland.

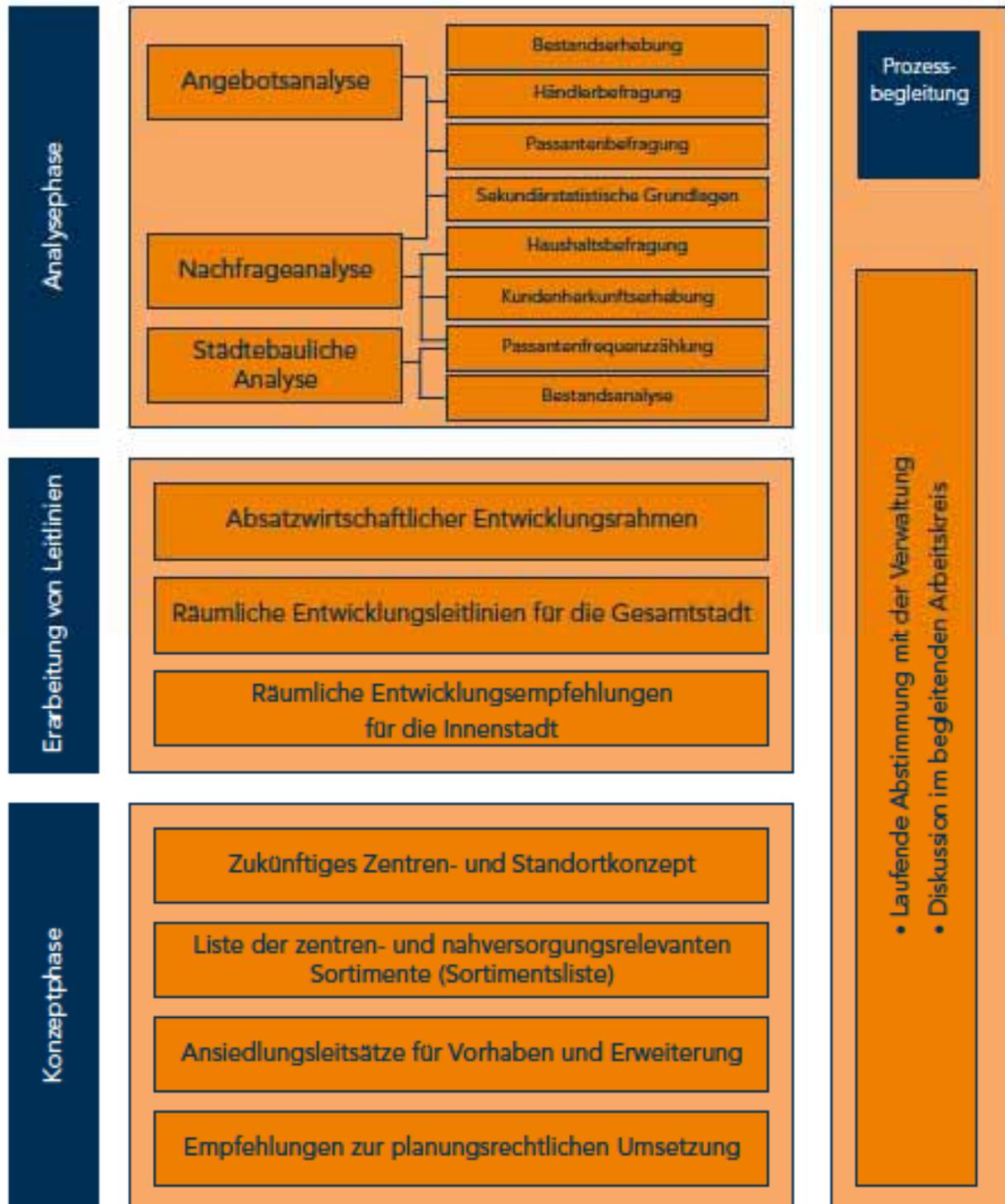
Zielsetzung des Einzelhandelserlasses NRW ist, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnahе Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Dazu konkretisiert er § 24a LEPro NRW (Kern- und Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden).

Der Einzelhandelserlass NRW betont die entscheidende Rolle der Gemeinde bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. So unterstützen gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sowie deren planungsrechtliche Umsetzung durch Bauleitpläne die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet dies auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstigen Sonderstandorte (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24a LEPro NRW) sowie die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau-
steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	Kundenherkunftserhebung	Passantenfrequenzzählung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Befragung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	13. und 14. KW 2010	15. und 16. KW 2010	15. und 16. KW 2010	13. und 14. KW 2010	15. und 16. KW 2010	26. KW 2010
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 600)	Halbstandardisierter Fragebogen (n= 600)	flächendeckende Verteilung von Fragebögen	standardisierter Fragebogen (n=31)	Zählung an Zählpunkten in der Innenstadt
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortiment aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Passantenherkunft nach Sortiment, Angebotslücken, Standortbewertungen	Angebotslücken, Umsatzherkunft, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche	Kundenherkunft	Passantenfrequenz pro Stunde
					Ergänzend: 3 Evaluationsgespräche mit Akteuren aus der Innenstadt zur Bewertung der Coesfelder Innenstadt als Einzelhandelsstandort	

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Coesfeld flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzel-

handelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch der Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁵ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum, das Nahversorgungszentrum sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Coesfelder Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kern-

¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

stück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 600 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Coesfeld ist dabei für die Befragungstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentsspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Coesfeld selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Coesfelder Stadtteilen ermittelt.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand in der 15. und 16. Kalenderwoche 2010 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An insgesamt fünf Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 600 Passanten befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen drei Markttage (Dienstag, Freitag und Samstag) sowie ein gewöhnlicher Wochentag. Die Befragung wurde in der Coesfelder Fußgängerzone sowie im Ortsteil Lette durchgeführt. Dabei wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen der Befragten adäquat berücksichtigt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Coesfeld. Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie dem Wohnort der Befragten wurden auch qualitative Einschätzungen zum Einkaufsstandort Innenstadtzentrum bzw. Nahversorgungszentrum Lette abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Warengruppen im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passanten bewertet.

Einzelhändlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler ist für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragung ermittelt werden können. Die Befragung von 34 Einzelhändlern in der Innenstadt Coesfelds erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität im Stadtzentrum abgefragt worden. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert.

Kundenherkunftserhebung

Ergänzend zur Händlerbefragung wurden die Einzelhändler gebeten, eine einfache Kundenherkunftserhebung durch ihr Verkaufspersonal an der Kasse über mehrere Tage hinweg durchzuführen, um die Herkunftsorte ihrer Kunden zu ermitteln. 31 Einzelhändler (überwiegend aus der Innenstadt) führten die Erhebung durch, so dass die gewonnenen Daten überwiegend als Tendenzaussage verwendet werden können.

Alle erfassten Daten wurden so aufbereitet, dass Rückschlüsse auf konkrete Personen oder Betriebe nicht möglich sind.

Passantenfrequenzzählung

Bei der Passantenfrequenzzählung wurden an acht ausgewählten Standorten an jeweils einem normalen Wochentag (Donnerstag) und einem Markttag (Dienstag) Passanten per Strichliste gezählt. Die Standorte befinden sich an den passantenreichsten Punkten der Innenstadt sowie an für die weitere Abgrenzung des Innenstadtzentrums relevanten Standortbereichen. Zu verschiedenen Zeiten (morgens, mittags, abends) fanden an diesen Standorten Zählungen in Zeitabschnitten von jeweils zehn Minuten statt, die dann auf eine Stunde hochgerechnet wurden. Außerdem wurden das Wetter sowie besondere Ereignisse, wie z. B. Wochenmärkte berücksichtigt.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Konzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Coesfeld eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Vertreter der Stadtverwaltung Coesfeld
- Vertreter der politischen Fraktionen
- Vertreter der Bezirksregierung Münster

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Westfalen-Münsterland e.V.
- Vertreter der Handwerkskammer Münster
- Vertreter des Stadtmarketing Vereins Coesfeld & Partner e. V.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Coesfeld. Einführend werden zunächst die wesentlichen Trends im Einzelhandel vorgestellt.

4.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Coesfeld analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory Outlet Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich e-commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 146 Mrd. Euro erwirtschaften.¹⁶

¹⁶ Vgl. EHI (2008): S. 199.

Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,46 m² Verkaufsfläche.¹⁷ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2006 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 35 % den größten Teil der privaten Haushalte.¹⁸
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.

¹⁷ Vgl. Website HDE 2010.

¹⁸ Vgl. EHI (2008): S. 57.

- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufes in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

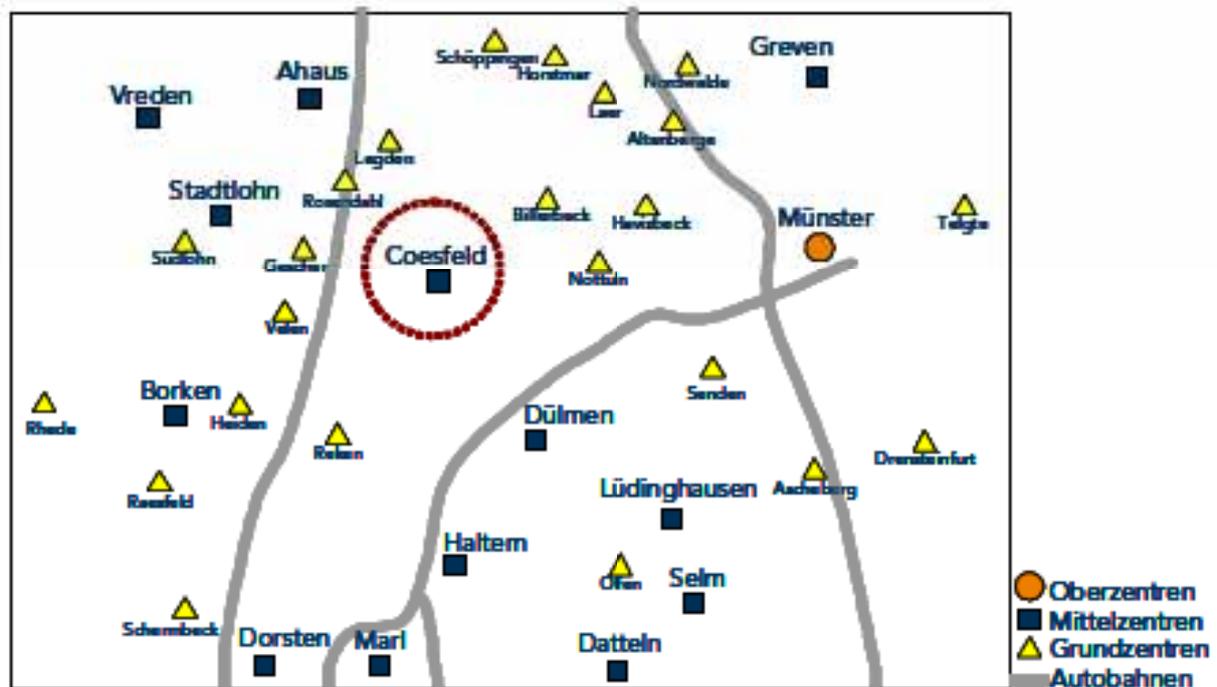
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Coesfeld liegt nordwestlich im Kreis Coesfeld und ist umgeben durch zahlreiche Grundzentren sowie die Mittelzentren Ahaus, Stadtlohn, Borken und Dülmen. Die Kreisstadt übernimmt insofern eine Versorgungsaufgabe für die umliegenden Gemeinden.

Abbildung 4: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

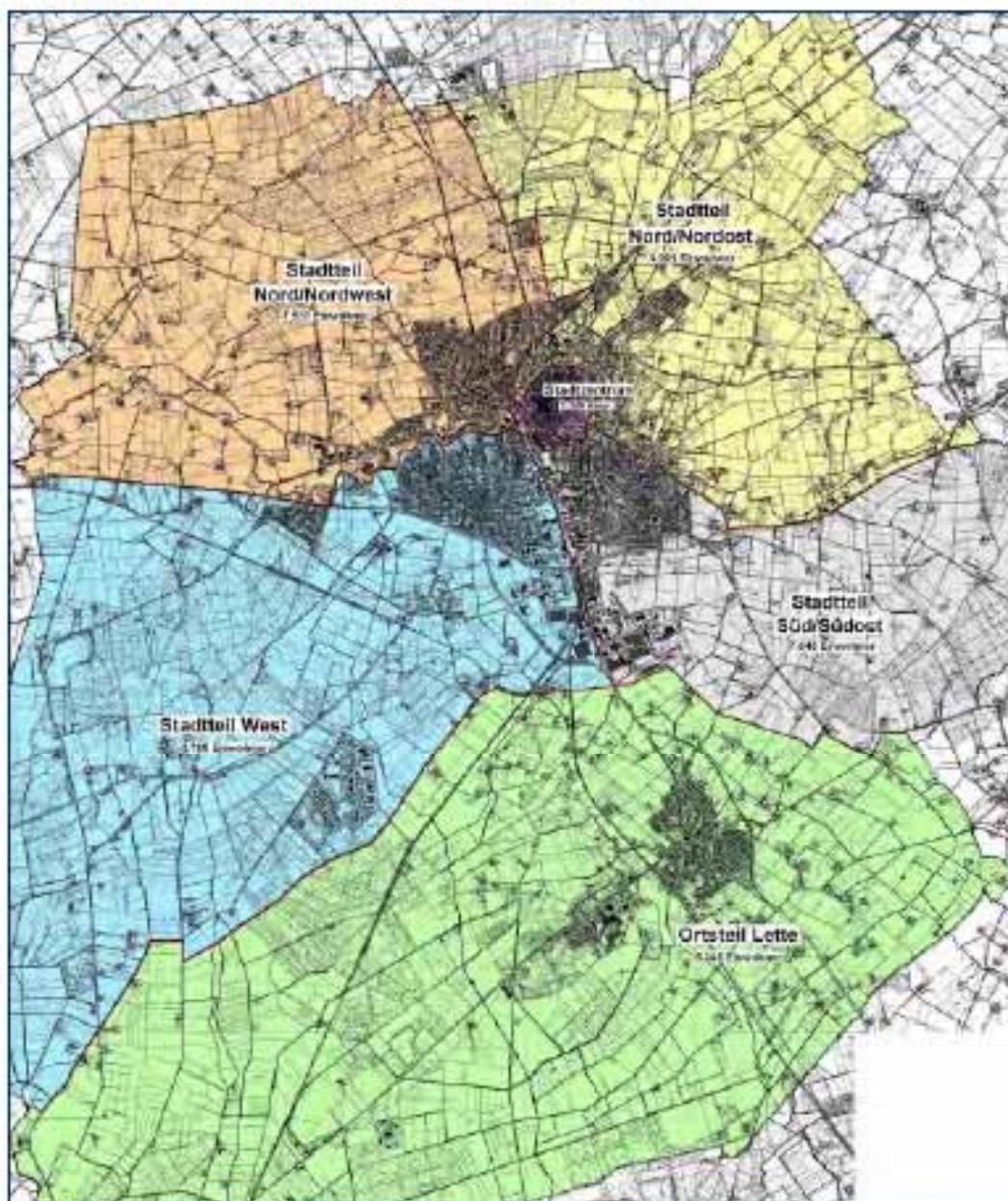


Quelle: eigene Darstellung nach LEP NRW

Coesfeld setzt sich aus der Kernstadt sowie dem abgesetzten Ortsteil Lette zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Coesfelds etwa 36.900 Einwohner¹⁹, davon leben rund 9 % der Einwohner im Stadtzentrum, 14 % der Einwohner sind im Ortsteil Lette wohnhaft.

¹⁹ Vgl. Stadt Coesfeld (Stand der Daten: 15.03.2010).

Abbildung 5: Die Bevölkerungsverteilung in Coesfeld



Quelle: Stadt Coesfeld, Bevölkerungsstatistik Stand 15.03.2010

Verkehrsinfrastruktur

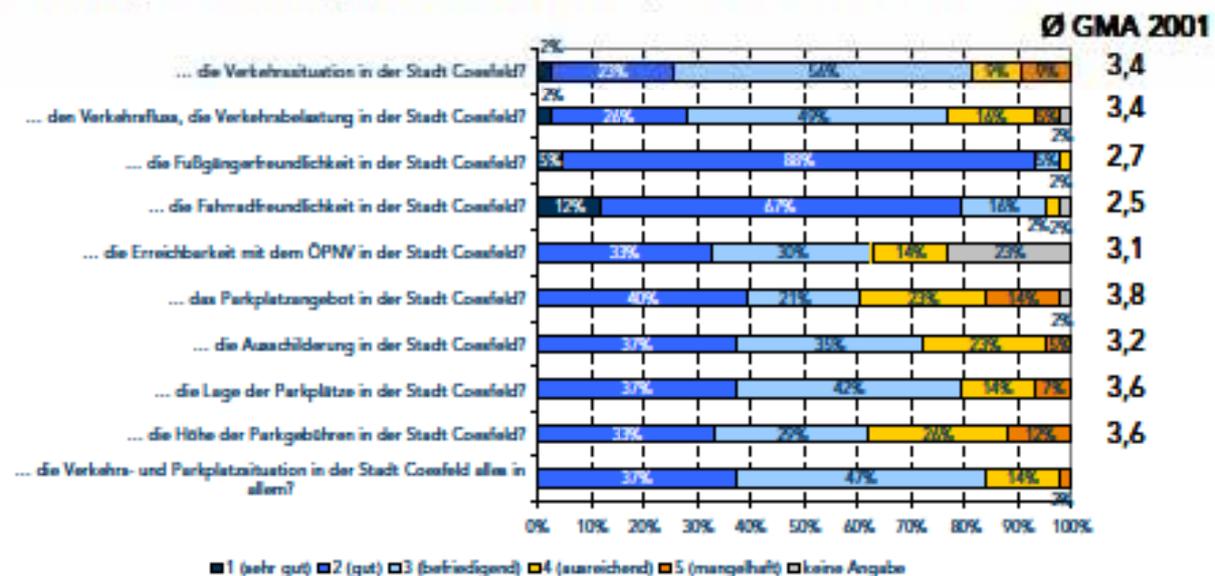
Die Kreisstadt Coesfeld ist über die Bundesstraßen 474 und 525 an die Autobahnen A31 und A43 angebunden. Somit bestehen besonders in Nord-Süd-Richtung gute Anschlüsse an die umliegenden Orte. Das nächstgelegene Oberzentrum Münster liegt in etwa 40 km Entfernung.

Coesfeld ist durch den Haltepunkt „Coesfeld (Westf.)“ an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Dorsten, Münster, Dortmund und Enschede angebunden. Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des „Regionalverkehr Münsterland“ dar. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie in das Oberzentrum Münster angeboten.

Bewertung der Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Stadt Coesfeld

Um die verkehrliche Anbindung sowie das Stellplatzangebot in der Stadt Coesfeld detaillierter bewerten zu können, wurden die Einzelhändler zu verschiedenen Aspekten dieses Themas befragt. Das Ergebnis ist in der folgenden Abbildung ablesbar.

Abbildung 6: Bewertung der Verkehrs- und Parkplatzsituation der Stadt Coesfeld



Quelle: Händlerbefragung 03+04/2010; n = 39; ÖPNV = Öffentlicher Personennahverkehr; Frage: „Wie bewerten Sie...?“

Alles in allem wird die Verkehrs- und Parkplatzsituation mit der Note 2,8 bewertet. Auffällig ist die überaus gute Bewertung der Aspekte „Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit der Stadt Coesfeld“. Diese erhalten die Durchschnittsnote 2,1. Eher negativ zu bewerten ist das Parkplatzangebot sowie die Höhe der Parkgebühren. Im Vergleich zur Befragung der GMA 2001 wird deutlich, dass die Bewertung der verschiedenen Aspekte durchweg positiver ausfällt. Insofern zeigt sich hier, dass die Stadt Coesfeld durch verschiedenste Maßnahmen in den letzten Jahren die Verkehrs- und Parkplatzsituation optimiert hat.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Coesfeld zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage im Münsterland aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Coesfeld als Einzelhandelsstandort mit den nahegelegenen Mittelzentren wie Borken oder Dülmen sowie dem Oberzentrum Münster ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist.

Die verkehrliche Anbindung Coesfelds ist insbesondere nach Norden und Süden, aber auch nach Osten, für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) gut ausgebaut; insofern ist auch eine Anbindung an die umliegenden Mittelzentren und das Oberzentrum Münster gegeben.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bilden die zusammenhängend besiedelten Stadtteile, die die Kernstadt Coesfeld bilden. Der Ortsteil Lette liegt abgesetzt, so dass für diesen eine spezifische Analyse erforderlich ist.

4.3 Angebotsanalyse

Die insgesamt 323 Betriebe in Coesfeld verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 118.330 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2001 (GMA 2001) leicht gestiegen, ebenso wie die Verkaufsfläche der in Coesfeld angesiedelten Betriebe (vgl. folgende Tabelle).²⁰

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Coesfeld

	Einzelhandelsgutachten 2001 (GMA)	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stadt + Handel 2010)
Anzahl der Betriebe	307	323
Gesamtverkaufsfläche	91.430 m ²	rd. 118.330 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	2,50 m ² / EW	3,21 m ² / EW
Verkaufsfläche Waren- gruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,4 m ²	0,6 m ²

Quellen: GMA 2001: „Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort“; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Bundesweit entfallen auf jeden Einwohner im Schnitt 1,46 m².²¹ In Coesfeld entfallen mit 3,21 m² Verkaufsfläche auf jeden Einwohner mehr als das Doppelte.

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Stadtteilen nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

²⁰ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstgerichtlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

²¹ Vgl. Website HDE 2010.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Stadtzentrum	Nord/ Nordost	Nord/ Nordwest	West	Süd/ Südost	Lette
Einwohner	3.349	3.961	7.931	8.769	7.646	5.245
Anzahl der Betriebe	166	5	25	31	64	32
Anteil	51 %	2 %	8 %	10 %	20 %	10 %
Verkaufsfläche (In m ²)	26.050	1.850	6.075	22.800	55.800	5.750
Anteil	22 %	2 %	5 %	19 %	47 %	5 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich aus Rundungen

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 166 Betrieben im Stadtzentrum zu finden. Der Stadtteil Süd/ Südost (64 Betriebe) verfügt ebenfalls über eine noch relativ hohe Anzahl an Ladeneinheiten. Die Verkaufsflächenanteile der Coesfelder Stadtteile gestalten sich gemessen an der Anzahl der Betriebe jedoch größtenteils nicht proportional. Das Stadtzentrum kann trotz der höchsten Betriebsanzahl nur den zweithöchsten Verkaufsflächenanteil aller Stadtteile vorweisen. Der Stadtteil Süd/ Südost (Standorte u. a. Dülmener Straße, Gewerbegebiete südlich der B 525) weist hingegen trotz geringerer Betriebsanzahl eine höhere Gesamtverkaufsfläche auf. Ebenso erreicht der Stadtteil West hohe Verkaufsflächenanteile mit relativ wenigen Ladeneinheiten. Kurzum: Großflächiger Einzelhandel ist besonders auf die Stadtteile Süd/ Südost und West konzentriert.

Die Zentren im Bestand vereinen mit einer Zahl von 199 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (62 %) auf sich, weisen aber nur etwa ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche auf (34 %). Mit 20 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (54 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentren im Bestand	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	199	59	65
Anteil	62 %	18 %	20 %
Verkaufsfläche (in m²)	40.400	13.540	64.400
Anteil	34 %	11 %	54 %

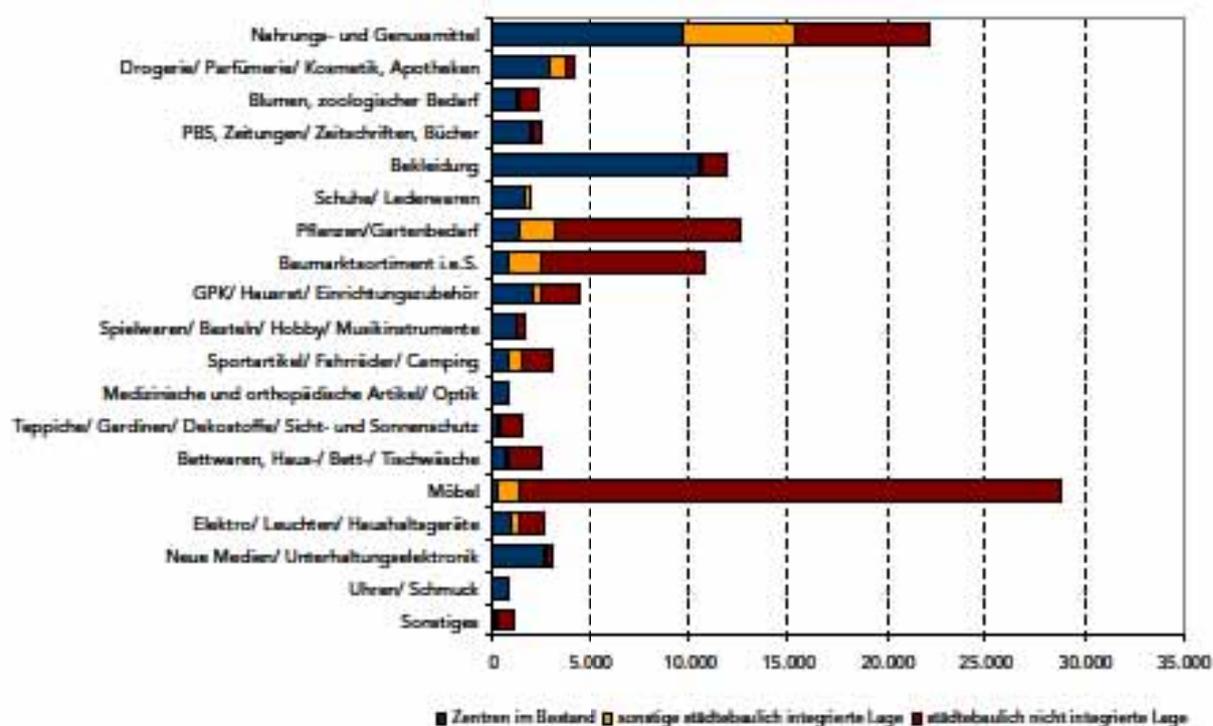
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich aus Rundungen

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, gefolgt von den Sortimenten Möbel, Pflanzen und Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment. Der Verkaufsflächenbestand im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,60 m² je Einwohner im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt (0,39 m²)²² überdurchschnittlich.

Insgesamt wird ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsfläche deutlich. Die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen, die im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen sollten, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Möbel), weisen in Coesfeld den Großteil der Verkaufsfläche auf. An diesen Standorten werden allerdings ebenfalls Sortimente angeboten, die wie Nahrungs- und Genussmittel oder Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör zu den Zentren prägenden Sortimenten zählen (vgl. nachfolgende Abbildung).

²² Eigene Berechnung auf Basis EHI 2009.

Abbildung 7: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf deutliche Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebietes zwischen den Zentren – vor allem dem Innenstadtzentrum – und den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen hin. Vor dem Hintergrund einer nahezu unmittelbaren Lage zu weiteren Mittelzentren und Oberzentren ist zugleich auch auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Handelsberatung GmbH zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Coesfeld heraus dargestellt werden, so dass u. a. die lokale Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Coesfeld durch die Kunden.

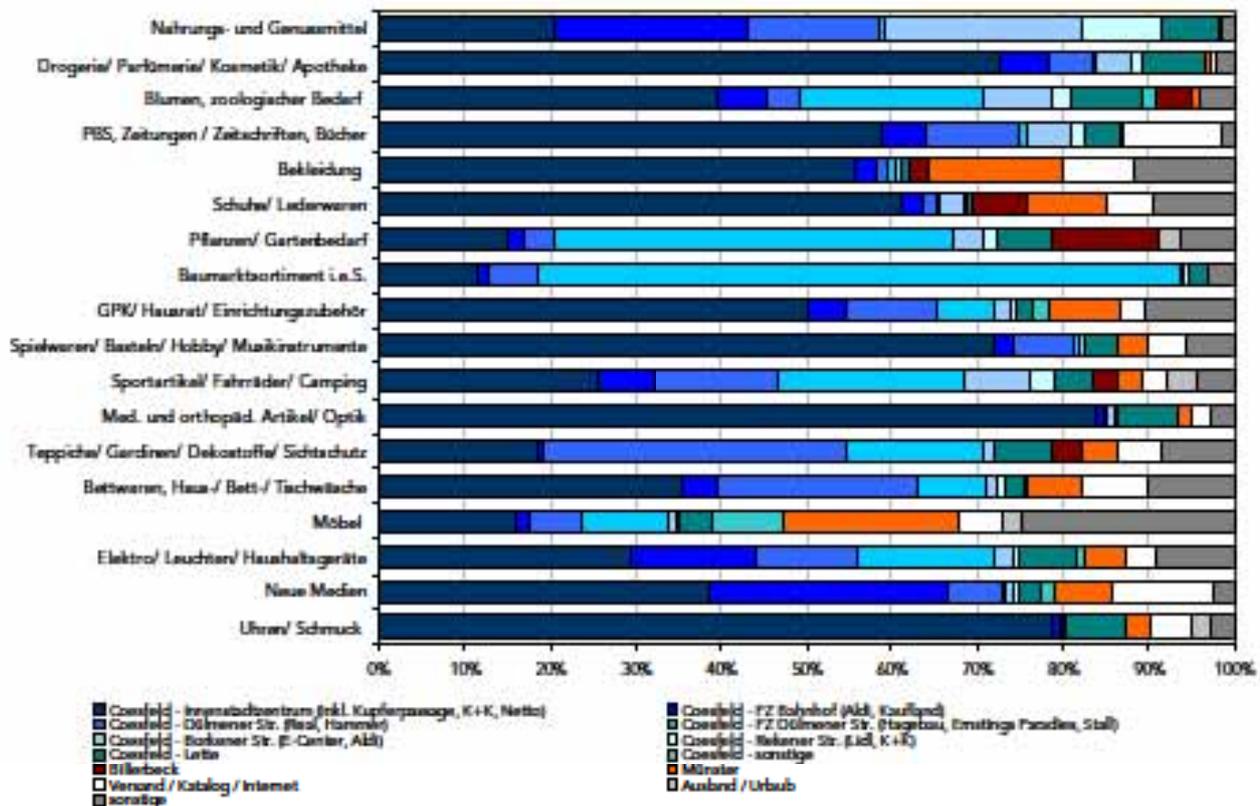
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Coesfeld verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 5.120 € je Einwohner und Jahr. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von rund 5.020 € weist Coesfeld daher eine um rund 2 Prozentpunkte erhöhte Kaufkraft auf. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt mit etwa 2.030 € je Einwohner und Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Coesfeld durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Coesfelder Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 8: Einkaufsorientierung in Coesfeld



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 04/2010

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Coesfelder Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in das benachbarte Oberzentrum Münster. Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen. Über alle Warengruppen beträgt die durchschnittliche lokale Einkaufsorientierung 86 %²³.

Es wird deutlich, dass Coesfeld bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine sehr hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann: Bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie und Kosmetikbedarf liegt sie durchweg bei nahezu 100 %²⁴. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie deutlich über 85 %.

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Oberzentrum Münster zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Münster erzielt in den Warengruppen Bekleidung (16 %), Schuhe/ Lederwaren (10 %) sowie

²³ Die lokale Einkaufsorientierung 2001 betrug im Durchschnitt rund 82 % (vgl. GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort).

²⁴ Im Vergleich zur lokalen Einkaufsorientierung 2001 ist die lokale Einkaufsorientierung für Nahrungs- und Genussmittel von 96 % auf 99 % gestiegen (vgl. GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort). Dies liegt überwiegend in den Neuansiedlungen in dieser Branche begründet (z. B. Kaufland im Bereich des Bahnhofs).

Möbel (20 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus Coesfeld. Billerbeck prägt das Kaufverhalten in den Warengruppen Schuhe/ Lederwaren sowie Pflanzen/ Gartenbedarf. Hier sind z. T. alteingesessene Einzelhandelsanbieter ausschlaggebend.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die lokale Einkaufsorientierung trotz der starken regionalen Konkurrenz vielfach noch über 75 %, so z. B. in den Warengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz oder Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa PBS, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher oder Neue Medien ins Gewicht, stellt aber keinen atypischen Wert dar²⁵.

Insgesamt ist über alle Warengruppen eine sehr hohe lokale Einkaufsorientierung festzustellen, so dass nur wenig Kaufkraft in andere Gemeinden fließt.

4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁶ im Coesfelder Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Coesfeld spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Coesfeld und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Coesfelder Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 278,3 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Nahezu die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Je rund ein Viertel des Umsatzes entfällt auf den mittelfristigen bzw. langfristigen Bedarfsbereich.

²⁵ Der Umsatz im Onlinehandel betrug 2009 rund 15,4 Mrd. €, die Durchschnittsausgaben pro Deutschem betragen 354 €. Beliebteste online gekaufte Produkte sind Bekleidung, Schuhe, Medien (Bücher, CDs, DVDs) (vgl. DerHandel. E-Commerce vom 28.07.2009, online unter: www.derhandel.de/news).

²⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine sehr hohe Zentralität von 147 %²⁷, so dass deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Coesfeld zu verzeichnen sind. Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2001 (Zentralität: 119 %) ist demnach eine klar erkennbare Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.²⁸

²⁷ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

²⁸ Vgl. GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort.

Tabelle 6: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Coesfeld

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²)/ Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	22.130	95,2	74,8	127 %	0,60
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	4.090	15,3	11,5	133 %	0,11
Blumen, zoologischer Bedarf	2.360	3,7	2,7	139 %	0,06
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2.510	11,0	7,4	149 %	0,07
kurzfristiger Bedarfsbereich	31.090	125,2	96,3	130 %	0,84
Bekleidung	11.940	27,9	17,7	158 %	0,32
Schuhe/Lederwaren	1.960	6,2	4,2	148 %	0,05
Pflanzen/Gartenbedarf	12.560	7,0	2,8	249 %	0,34
Baumarktsortiment i.e.S.	10.850	20,1	17,4	116 %	0,29
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4.460	5,1	2,7	189 %	0,12
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.620	6,0	4,2	142 %	0,04
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2.930	4,8	3,0	159 %	0,08
mittelfristiger Bedarfsbereich	46.320	77,2	52,1	148 %	1,26
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	780	4,4	2,8	159 %	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.470	3,0	2,3	131 %	0,04
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2.400	3,8	2,2	178 %	0,07
Möbel	28.800	29,8	10,9	274 %	0,78
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.570	9,1	4,9	187 %	0,07
Neue Medien	3.010	19,0	13,9	137 %	0,08
Uhren/Schmuck	840	3,7	2,0	185 %	0,02
Sonstiges	1.050	3,1	1,7	185 %	0,03
langfristiger Bedarfsbereich	40.920	75,9	40,5	187 %	1,11
Gesamt	118.330	278,3	188,9	147 %	3,21

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008

Coesfeld erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 130 %. Auch in den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo starke Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. So werden im mittelfristigen Bedarfsbereich Zentralitäten von 116 % (Baumarktsortiment) bis 249 % (Pflanzen/Gartenbedarf) bei einem Durchschnittswert von 148 % erzielt. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität gar bei 187 %, wobei sich hier das Spektrum zwischen 131 % (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz) und 274 % (Möbel) bewegt. Somit ist für jedes Sortiment und dementsprechend auch für jeden der drei

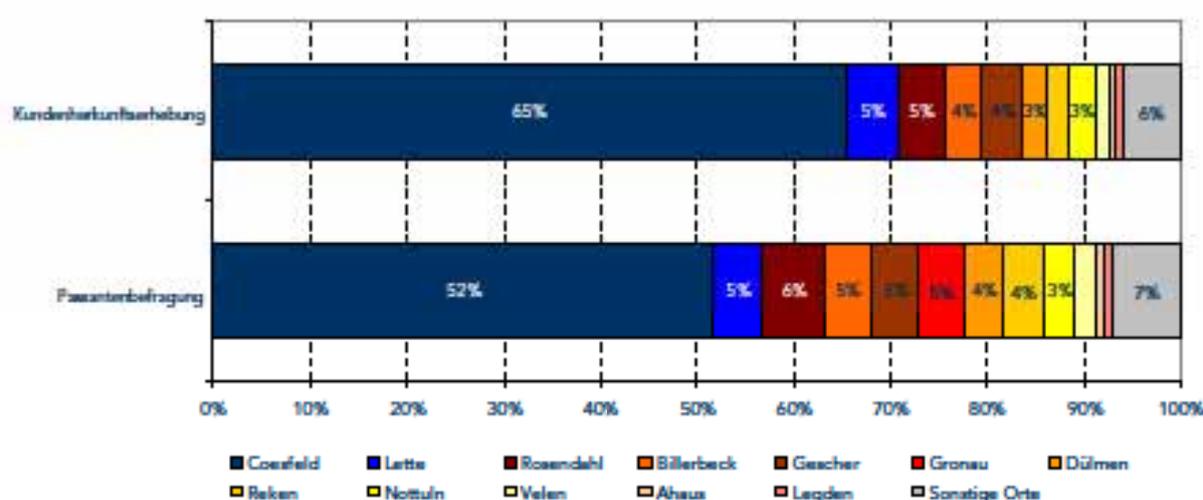
Bedarfsbereiche ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Daraus resultierend ergibt sich für die Stadt Coesfeld eine Gesamtzentralität über alle Bedarfsbereiche von 147 %.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Coesfeld

Zur Ermittlung der Kundenherkunft und des Einzugsbereichs der Stadt Coesfeld dienen die Ergebnisse der durchgeführten Passantenbefragung (Standort Innenstadtzentrum) sowie der Kundenherkunftserhebung.

Abbildung 9: Kundenherkunft



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

Es wird deutlich, dass der überwiegende Kundenanteil aus Coesfeld selbst stammt (70 % bzw. 57 %), der übrige Teil stammt mehrheitlich aus den direkt angrenzenden Kommunen. Insofern deckt sich der ermittelte Einzugsbereich mit dem der GMA aus dem Jahre 2001 und lässt sich wie folgt darstellen:

Abbildung 10: Einzugsbereich der Stadt Coesfeld



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage InWis 2002; *GMA 2001²⁹

Coesfeld erfüllt insofern die landesplanerisch zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums und versorgt auch die angrenzenden Grundzentren mit Angeboten aus zahlreichen Bereichen, wie z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen oder medizinische Versorgung.

Branchenspezifische Besonderheiten und/oder besondere Einkaufsqualitäten können in Einzelfällen jedoch dennoch zu weiteren überörtlichen Verflechtungen und damit zu erhöhten Kaufkraftzuflüssen führen. Zu solchen Besonderheiten zählen

- Sortimente bzw. Branchen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind,
- bestimmte Betriebstypen, sofern sie in den Nachbarstädten unterrepräsentiert sind (z. B. SB-Warenhäuser),
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Erlebniswert der Stadtstruktur).

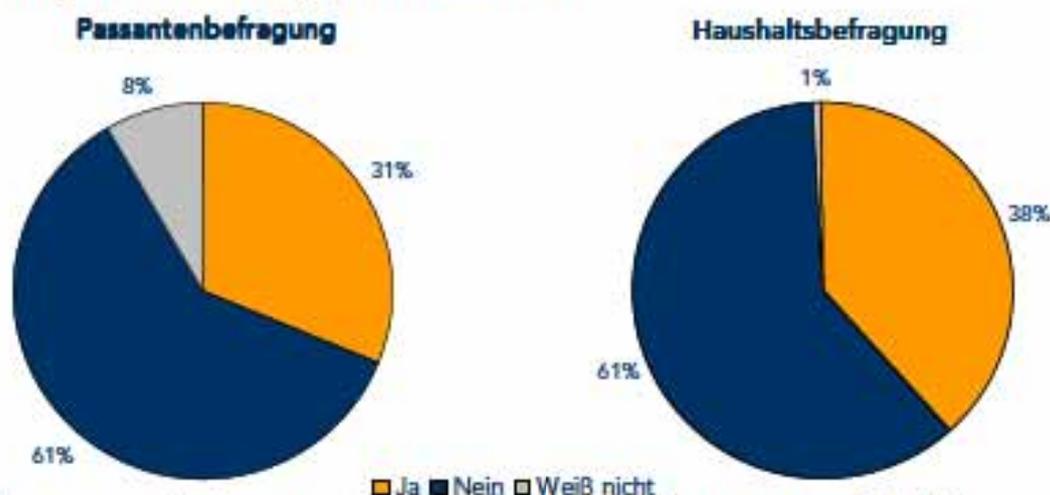
Sofern solche Besonderheiten für die weiteren Analyse- und Empfehlungsbausteine relevant sind, werden sie nachfolgend gesondert hervorgehoben.

²⁹ Zone I umfasst die Stadt Coesfeld (rd. 36.900 Einwohner), Zone II die Gemeinden Gescher, Rosendahl und Billerbeck (rd. 40.000 Einwohner). In Zone III (Legden, Nottuln, Velen, Reken sowie die nördlichen Siedlungsbereiche von Dülmen) leben rund 57.000 Einwohner.

4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung, der Passanten- sowie der Einzelhändlerbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der Befragten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisster Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Coesfeld ab.

Abbildung 11: Vermisste Angebote in Coesfeld



Quelle: Passantenbefragung 04/2010; Befragte in Coesfeld (n = 468); Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 03+04/2010 (n=600); Frage: Gibt es Sortimente, die Sie in Coesfeld vermissen?

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer keine Artikel oder Angebote in Coesfeld vermisst (jeweils 61 %) und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher durchaus zufrieden ist. Dem gegenüber stehen jeweils rund ein Drittel der Befragten aus Passanten- und Haushaltsbefragung, die bestimmte Angebote vermissen. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Abbildung.

Tabelle 7: Vermisste Angebote in Coesfeld im Detail

Passantenbefragung	Antworten (in%)	Haushaltsbefragung	Antworten (in%)
Bekleidung	31 %	Bekleidung	36 %
Nahrungs- und Genussmittel	24 %	Sportartikel	13 %
Sportartikel	12 %	Schuhe	11 %
Schuhe	8 %	Nahrungs- und Genussmittel	9 %
Spielwaren	3 %	GPK, Hausrat, Einrichtungsgegenstände	5 %

Quelle: Passantenbefragung/ Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 04/2010; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung/Wäsche, die von mehr als 30 % der Befragten bei beiden Befragungen, genannt wird. Mit Abstand folgt der Wunsch nach mehr Angeboten im Bereich der Sportartikel (12 % bzw. 13 %). Auch werden Artikel der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel vermisst, wobei hier die Aussagen der Passantenbefragung (24 %) und der Haushaltsbefragung (9 %) differenziert zu betrachten sind. Weiterhin werden Angebote aus dem Sortimentsbereich der Schuhe vermisst (8 % bzw. 11 %).

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

Einkaufshäufigkeit

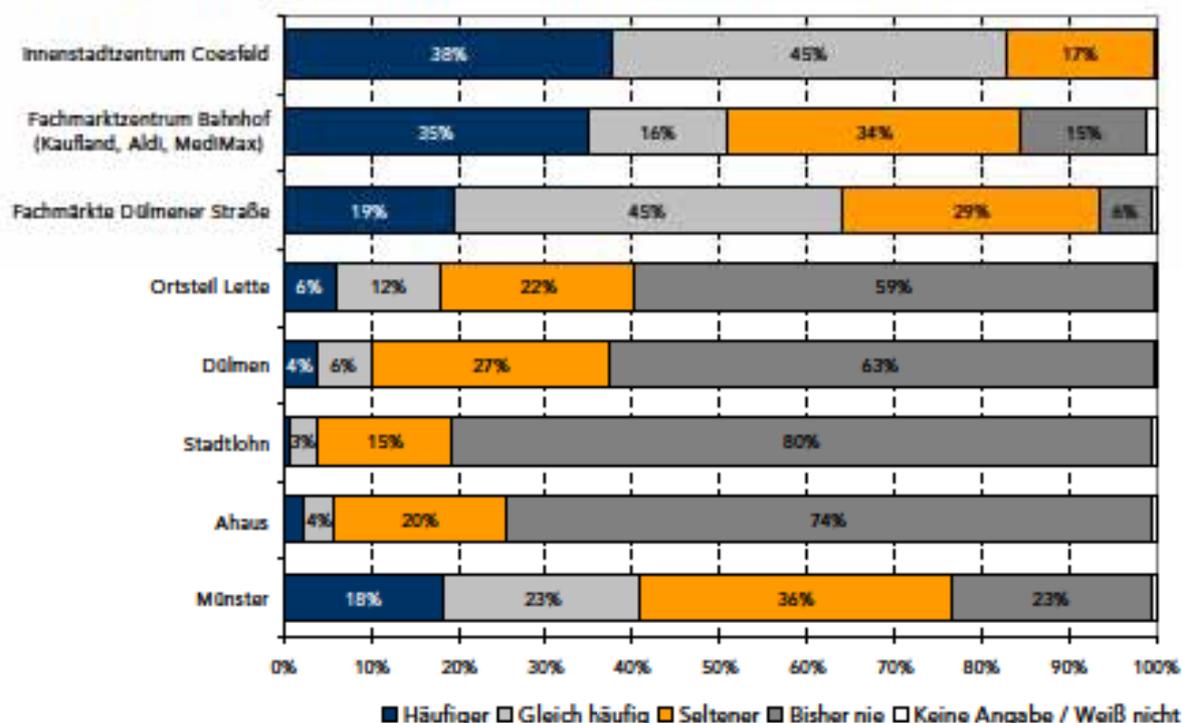
Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit des Innenstadtzentrums von Coesfeld aus Kundensicht im Saldo zugenommen hat. Rund 38 % der Befragten geben an, dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, während etwa 17 % der Befragten heute eher seltener im Zentrum einkaufen. Die zunehmende Besuchshäufigkeit zeigt, dass die vergangenen Entwicklungen innerhalb des Innenstadtzentrums (z. B. Neuansiedlungen wie die

Kupferpassage) zu einer Attraktivitätssteigerung des Standorts beigetragen haben, so dass die Kunden dort vermehrt einkaufen.

Das Fachmarktzentrum am Bahnhof wird von den Befragten überwiegend konstant besucht, während die Einkaufshäufigkeit der Fachmärkte an der Dülmener Straße im Saldo leicht rückläufig ist. Auch im Ortsteil Lette ist eine abnehmende Besuchshäufigkeit zu verzeichnen.

Die weiteren abgefragten Standorte Dülmen, Stadtlohn und Ahaus werden zum überwiegenden Teil von den Besuchern gar nicht aufgesucht, diejenigen, die die Standorte aufsuchen, gehen dort seltener einkaufen als vor drei Jahren. Das Oberzentrum Münster hingegen weist eine gewisse Attraktivität als Einkaufsstandort auf, wobei auch hier die Besuchshäufigkeit der Befragten abnimmt.

Abbildung 12: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 04/2010; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?, n = 600

4.4.4 Die wesentlichen Ausstattungsdaten Coesfelds im Vergleich zu weiteren Mittelzentren

Im Vergleich zu weiteren Mittelzentren der Region verfügt Coesfeld über überdurchschnittliche Ausstattungsdaten. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennziffern.

Tabelle 8: Ausstattungsdaten der Stadt Coesfeld im Vergleich zu weiteren Mittelzentren

Kennziffer	Coesfeld	Borken ¹	Ibbenbüren ²
Einwohnerzahl	36.901	41.660	51.640
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	323	370	381
Verkaufsfläche/ Einwohner	3,21 m ²	3,66 m ²	2,28 m ²
Verkaufsfläche NuG/ Einwohner	0,6 m ²	0,55 m ²	0,49 m ²
lokale Einkaufsorientierung	86 %	78 %	79 %
Zentralität	147%	127 %	118 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; eigene Berechnungen; ¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel, Juli 2009); ² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren (Stadt + Handel, Februar 2008)

Es wird deutlich, dass Coesfeld im Vergleich zu den Mittelzentren Borken und Ibbenbüren sehr gute Ausstattungswerte erreicht.

4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Coesfeld einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld, also insbesondere des Innenstadtzentrums und des untergeordneten Nahversorgungszentrums Lette – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

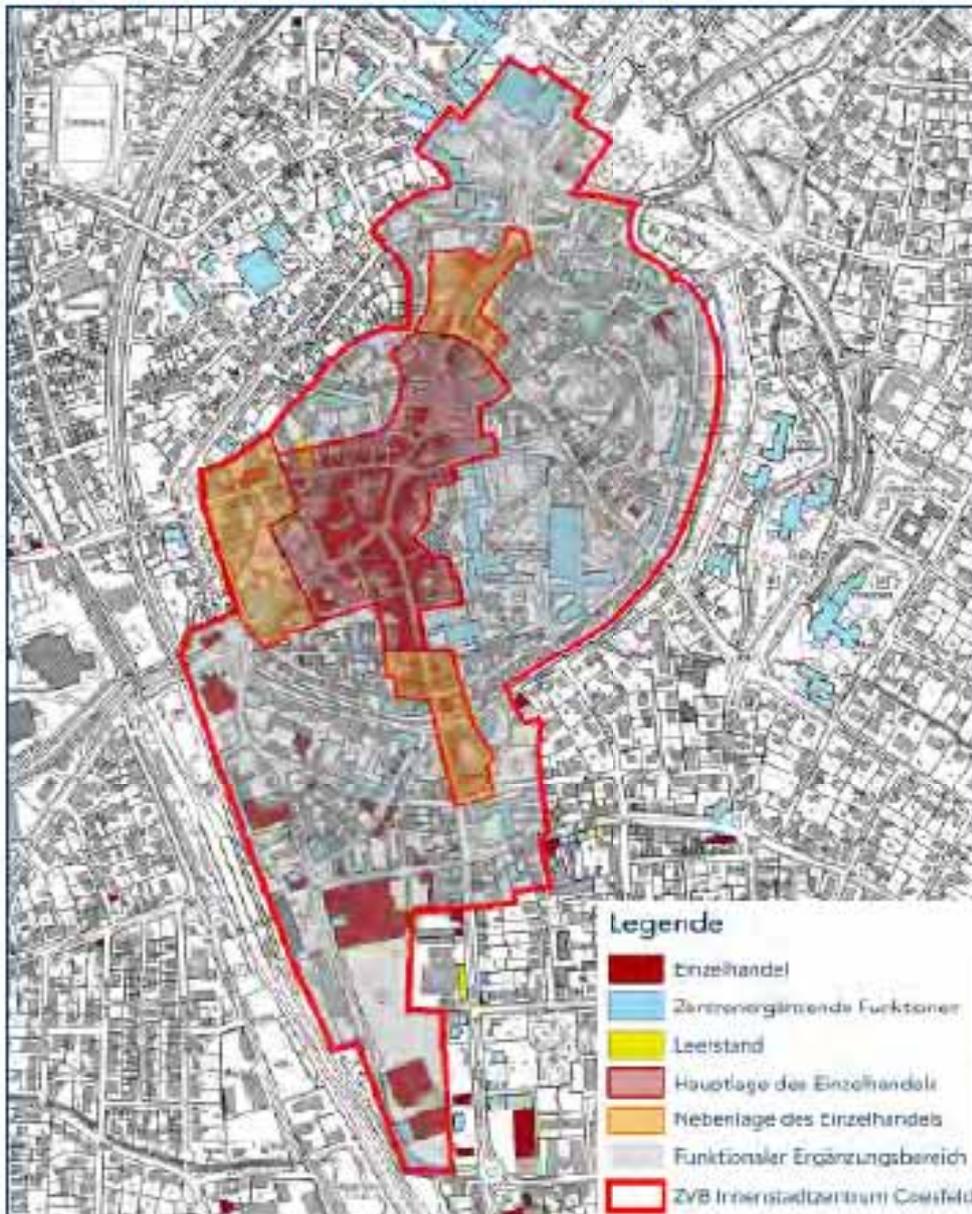
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum, zentral im Stadtgebiet gelegen, ist mit einem Anteil von rund 56 % aller Einzelhandelsbetriebe und 32 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Coesfelds. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich innerhalb des alten Stadtringes und beinhaltet die Fußgängerzonenbereiche sowie den Marktplatz. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung der Hauptlage als reine Fußgängerzone.

Abbildung 13: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Karten-
grundlage: Stadt Coesfeld

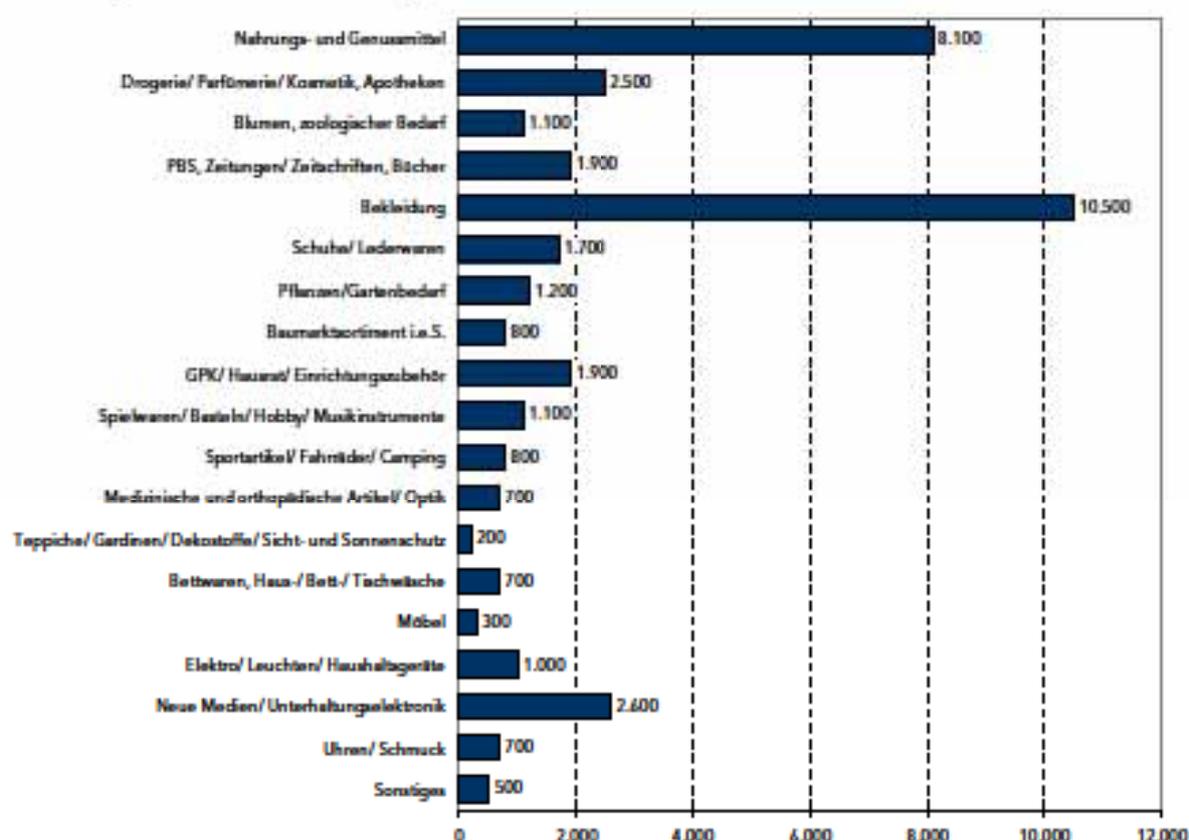
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung: Über diverse überörtliche Verbindungsstraßen (z. B. B474, B525) ist das Innenstadtzentrum an die Autobahnen A31 und A43 angebunden. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich sowohl innerhalb des alten Stadtringes als auch darüber hinaus.

Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr vor allem durch den Bahnhof Coesfeld (Westfalen) leistungsfähig erschlossen (überörtliche Bahnverbindungen). Innerhalb des Stadtgebietes verkehren diverse Buslinien, die das Stadtzentrum an alle Stadtbezirke anbinden.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rund 10.500 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rund 8.100 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rund 100 m² und 2.600 m².

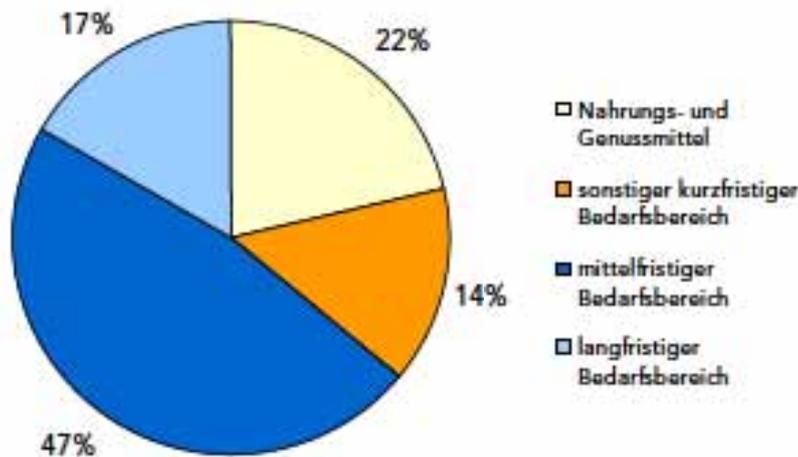
Abbildung 14: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren); GPK = Glas, Porzellan, Keramik)

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Bekleidung vorwiegend durch die Branche GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Schuhe gebildet. Aber auch der kurzfristige Bedarf mit insgesamt 36 % (22 % Nahrungs- und Genussmittel) nimmt in der Innenstadt Coesfelds einen hohen Anteil ein. Auf den langfristigen Bedarf entfällt knapp ein Fünftel der Verkaufsfläche (rund 17 %)

Abbildung 15: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

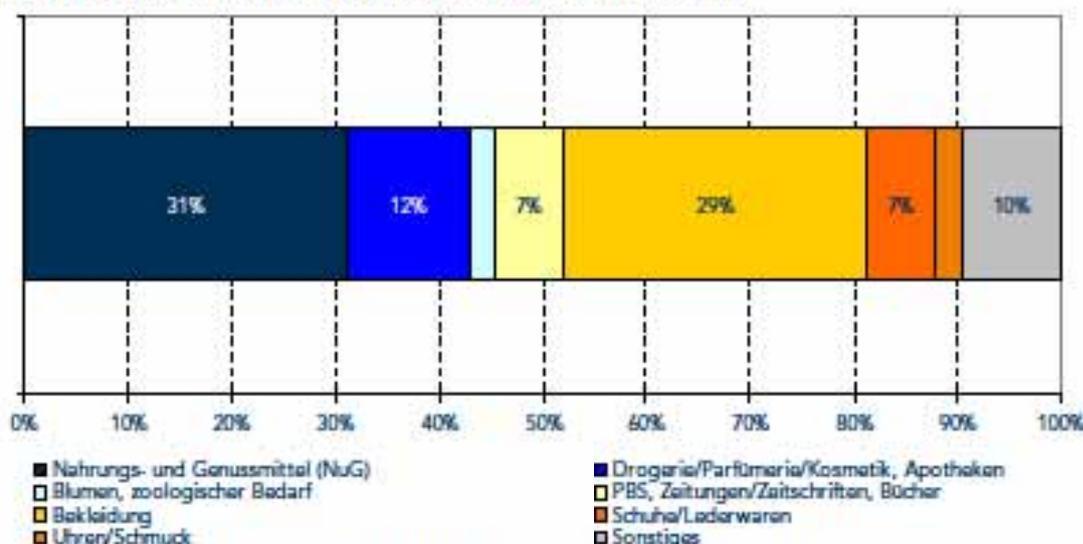


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit mehr als einem Drittel der Verkaufsflächen – davon wiederum mehr als die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar. Aber auch der mittelfristige Bedarf mit dem hohen Anteil an Bekleidung stellt innerhalb des Innenstadtzentrums Coesfeld ein attraktives Angebot dar.

Betrachtet man die Ergebnisse der Passantenbefragung, zeigt sich, welche Sortimente im Innenstadtzentrum Coesfelds am stärksten nachgefragt werden.

Abbildung 16: Gekaufte Sortimente im Innenstadtzentrum



Quelle: Passantenbefragung 04/2010; Mehrfachnennungen möglich

Es zeigt sich, dass der überwiegende Anteil der gekauften Sortimente aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich stammt. So werden zu 31 % Nahrungs- und Genussmittel, zu 12 % Drogeriewaren und weitere Sortimente dieses Bedarfsbereichs zu 9 % nachgefragt. Die sonstigen gekauften Sortimente sind überwiegend dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen, 29 % der gekauften Sortimente sind aus dem Bekleidungsbereich, 7 % aus dem Bereich Schuhe/ Lederwaren.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Das SB-Warenhaus Kaufland bildet den größten Betrieb im Innenstadtzentrum, zusammen mit dem Elektronikmarkt MediMax liegt dieser Magnetbetrieb im Fachmarktbereich im Süden des Zentrums. Des Weiteren sind in der Hauptlage mehrere größere Bekleidungskaufhäuser angesiedelt (u. a. Hettlage Fashion, H & M). Diese Betriebe prägen nicht allein die Struktur der Hauptlage bzw. des Hauptlaufs, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu.

Der erst vor kurzem verlagerte Elektronikmarkt Expert befindet sich wie die Betriebe Kaufland und MediMax südlich des Stadtrings. Es wird deutlich, dass auch im funktionalen Ergänzungsbereich im Süden des Innenstadtzentrums eine starke Einzelhandelsagglomeration vorhanden ist.

Tabelle 9: Die größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

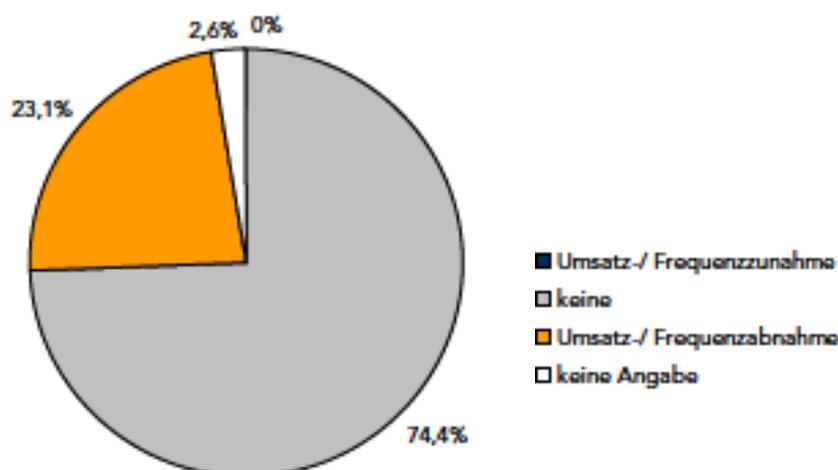
Betriebsname	Hauptsortiment	Lage
Kaufland	Nahrungs- und Genussmittel	Funktionaler Ergänzungsbereich
MediMax	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	Funktionaler Ergänzungsbereich
Hettlage Fashion	Bekleidung	Hauptlage
H & M	Bekleidung	Hauptlage
Expert	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	Funktionaler Ergänzungsbereich

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Kundenläufe wurde eine Passantenfrequenzzählung im Innenstadtzentrum durchgeführt (die grafische Aufbereitung der Ergebnisse ist im Anhang einzusehen). Der Hauptlauf der Kunden ist die Nord-Süd-Achse Schüppenstraße – Letter Straße. Weitere starke Frequenzen sind in die/ aus der Kupferstraße festzustellen. Es wird deutlich, dass die als Fußgängerzonen ausgewiesenen Bereiche die höchsten Passantenfrequenzen aufweisen. Dazu tragen auch die Magnetbetriebe (wie die vorhandenen Bekleidungskaufhäuser) bei.

Eine Kopplung zwischen der Hauptlage und dem Fachmarktstandort im Süden des Innenstadtzentrums ist nahezu nicht zu ermitteln. Dies zeigt auch das Ergebnis der Händlerbefragung. Durch die neuen Entwicklungen im Bereich des Bahnhofs haben bei den Innenstadthändlern weder positive noch negative Auswirkungen stattgefunden.

Abbildung 17: Zusammenhang Innenstadt und Fachmarktzentrum am Bahnhof



Quelle: Händlerbefragung 03+04/2010; n = 39; Frage: „Welche Auswirkungen haben die Entwicklungen im Bereich des Bahnhofs auf Ihren Betrieb?“

Der überwiegende Anteil der befragten Einzelhändler benennt, dass die Entwicklungen im Bereich des Bahnhofs keine Auswirkungen auf ihren Betrieb gehabt haben. Dies unterstützt

das Ergebnis einer fehlenden Kopplung zwischen der Hauptlage und dem Fachmarktstandort im Süden.

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, medizinische Versorgungseinrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und der Bahnhof als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

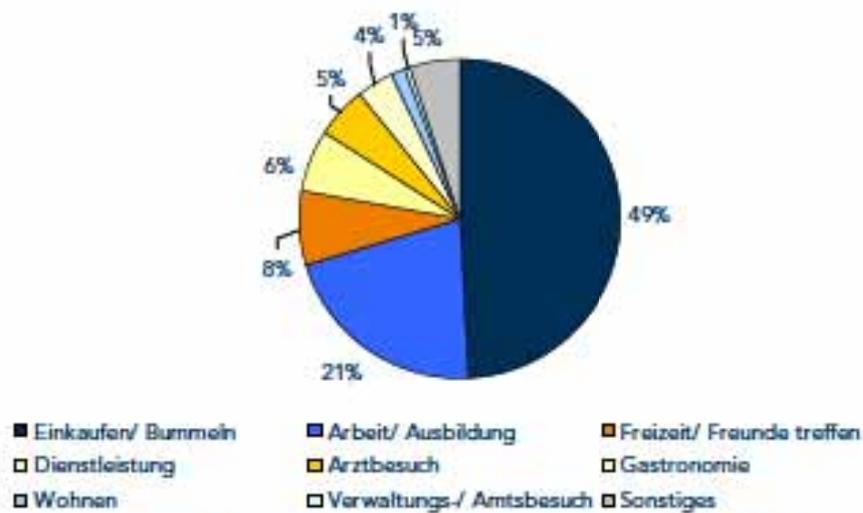
181 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt. Der Filialisierungsgrad der Einzelhandelsbetriebe beträgt 49 % und befindet sich in einem für ein Mittelzentrum angemessenen Bereich.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt. In jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die dieses als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel 48 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 28 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und noch immerhin 18 der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik. Selbst in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Innenstadtzentrum mindestens einen Einzelhandelsbetrieb (z. B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktartikel).³⁰

Auch die Besuchsmotivation der Kunden zeigt, dass der überwiegende Anteil zum Einkaufen in das Innenstadtzentrum kommt und die vorhandene Angebotsvielfalt von den Kunden angenommen wird.

³⁰ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

Abbildung 18: Besuchsgrund des Innenstadtzentrums



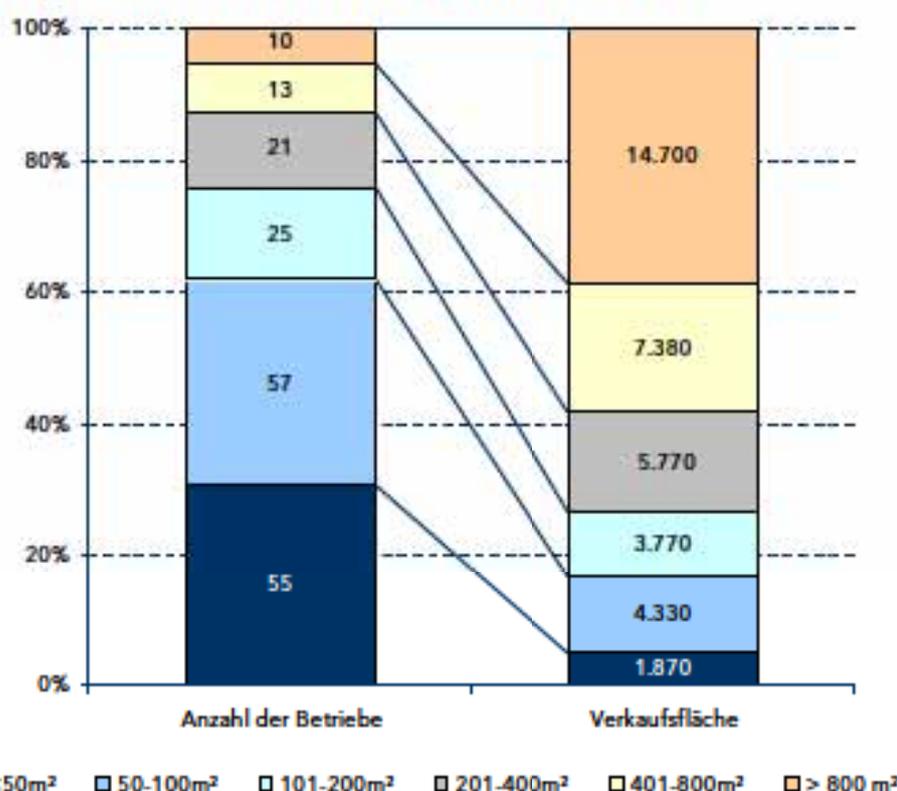
Quelle: Passantenbefragung 04/2010; Befragte in Coesfeld (n = 468)

Nachgeordnet wird das Innenstadtzentrum zum Arbeiten aufgesucht (21 %). Dienstleistungen bzw. gastronomische Angebote werden lediglich zu 6 % bzw. 4 % aufgesucht, hier ist ein erster Anhaltspunkt für die Erhöhung der Attraktivität dieser Angebote ersichtlich.

Verkaufsflächenstruktur

75 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m² zusammen. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (> 400 m²) sind im Innenstadtzentrum Coesfelds mit nur 12 % bzw. nur 13 % vertreten.

Abbildung 19: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Die in Teillagen vorhandene Kleinteiligkeit ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,

- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen³¹,
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht das Coesfelder Innenstadtzentrum nur partiell gegenüber. Die größten Magnetbetriebe konzentrieren sich zwar im Süden, gleichwohl können die Betriebe in der Fußgängerzone, vor allem in der Kupferpassage, ein gewisses Gewicht ausbilden.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.³²

In Coesfeld wurden neben 181 Einzelhandelsbetrieben ferner 181 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Auch die hohe Anzahl der medizinischen Versorgungseinrichtungen im Innenstadtzentrum als Bestandteil der mittelzentralen Versorgungsfunktion Coesfelds dient als Frequenzerzeuger über die Stadtgrenzen hinaus.

³¹ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen

³² Vgl. § 24 a LEPro NRW.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Zur inneren Differenzierung der Coesfelder Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Rathaus und Banken) eine deutliche Hauptlage entlang der Schüppenstraße, Süringstraße, Kupferstraße und der Letter Straße³³ aus. Sie bilden die Fußgängerzone innerhalb des Zentrums. Die Fußgängerzone bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Auch die Kupferpassage mit einer Vielzahl von Magnetbetrieben ist in der Fußgängerzone ansässig, auch diese trägt zur Funktionsvielfalt der Hauptlage bei.

Eine gewisse Konzentration an gastronomischen Einrichtungen lässt sich auf dem Marktplatz ausmachen. Plätze wie dieser aber auch der Bereich vor der Kirche St. Jakobi stellen bevorzugte Ansiedlungsstandorte für diese Branche dar. Die südliche Grenze der Hauptlage bildet der Kreuzungsbereich der Letter Straße mit der Hinterstraße/ Kellerstraße. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da sie das Angebot der Hauptlage durch zahlreiche Angebote ergänzen.

Die Nebenlagen sind ergänzend an den Randlagen der Hauptlage vorzufinden und bilden die Fortläufer der Fußgängerzone. An der Süring- und Kupferstraße sind der Bereich bis zum Gerichtsring sowie der Parkplatz an der Davidstraße, an der Letter Straße der Bereich bis zur Mittelstraße als Nebenlage einzustufen. Des Weiteren ist der Bereich der Kleinen Viehstraße dieser Lage zuzuordnen. Zumeist ist in diesen Bereichen eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen erkennbar, allerdings ist die Aufenthaltsqualität hier bereits gegenüber der Hauptlage wesentlich geringer, weil man sich bereits außerhalb der Fußgängerzone in einem Bereich mit Verkehrsfunktion befindet.

³³ Wochenmarkt: dienstags und freitags auf dem Marktplatz sowie samstags an der Jakobikirche.

Funktionale Ergänzungsbereiche Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich Coesfelds. Sie umsäumen die Haupt- und Nebenlagen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Standorte für

- kulturelle Einrichtungen (z. B. Kirchen)
- Bildungseinrichtungen (z. B. Schulen, Berufsschule)
- bedeutende soziale und medizinische Einrichtungen (z. B. St. Vincenz-Hospital oder St. Katharinenstift)
- stadthistorisch relevante Areale (z. B. Stadtwall)
- wichtige verkehrsinfrastrukturelle Bereiche (Bahnhof)
- Hotels (z. B. an der Mühlenstraße und Münsterstraße)
- aber auch für einen weiteren deutlichen Einzelhandelsbesatz wie an der Dülmener Straße (Fachmarkttagglomeration mit großflächigen Filialisten, z. B. Kaufland, Medi-Max, Aldi, etc.)

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Coesfelds. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen.

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind überwiegend gekennzeichnet durch Wohnnutzungen.

Städtebau und Stadtgestalt

Das Innenstadtzentrum verfügt insgesamt über eine hohe städtebauliche Attraktivität und eine hohe Aufenthaltsqualität. Insbesondere die Fußgängerzone weist eine attraktive, einheitliche Fassadengestaltung auf, die ein gepflegtes Stadtbild generiert. Dies liegt nicht zuletzt in der Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld begründet, die diese einheitliche Gestaltung beinhaltet, um den Kunden ein angenehmes Einkaufserlebnis zu ermöglichen.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 15 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt rund 60 m².³⁴ Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rund 8 % an allen verfügbaren Ladenlokalen.

Nahezu alle Leerstände befinden sich in den Nebenlagen und funktionalen Ergänzungsbereichen des Innenstadtzentrums³⁵. Eine Konzentration von Leerstandstendenzen ist innerhalb des Innenstadtzentrums Coesfeld nicht festzustellen, so dass die vorhandenen Leerstände aus Kundensicht kaum ins Auge fallen und somit kein direkter Handlungsbedarf ersichtlich wird.

Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Neben der Frage nach dem Besuchsgrund und den gekauften Sortimenten wurden die Kunden auch nach Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums, vermissten Sortimenten sowie weiteren Handlungsfeldern, die aus Kundensicht in Angriff genommen werden sollten, befragt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die von den Einzelhändlern genannten Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums.

³⁴ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

³⁵ Die durchschnittlichen Ladenmieten betragen laut Brockhoff und Partner (Einzelhandelsmietpiegel 2010) in der Coesfelder Innenstadt für Ladenlokale mit 60 bis 120 m² 27-37 €/m² und für 120 bis 260 m² 15 - 27 €/m², die Werte beziehen sich auf die 1a-Lage (im Vergleich Dülmen: 60 bis 120 m² 20 - 30 €/m², 120 bis 260 m² 12 - 20 €/m²; Borken 60 bis 120 m² 18 - 24 €/m², 120 bis 260 m² 13 - 18 €/m²). Diese Werte können jedoch nur als grobe Anhaltswerte betrachtet werden, da diese meist nur für Standard-Ladenlokale in 1a-Lagen passen. Vielmehr kommt es bei einem Ladenlokal auf die mikroräumliche Lage, den Zuschnitt, die Größe und vor allem auf den Ausbauzustand an. Hier ist eine große Bandbreite von Mietpreisen vorhanden.

Tabelle 10: Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums

Stärken	Antworten (in%)	Schwächen	Antworten (in%)
attraktiver Branchenmix/ inhabergeführte Geschäfte	33 %	Parkplatzsituation	20 %
kurze Wege	17 %	Verdrängung der Einzelhändler	16 %
Fußgängerzone	12 %	fehlende städtebauliche Attraktivität	16 %
Ambiente/ Sauberkeit/ keine PKWs	14 %	Öffnungszeiten	16 %
sonstiges	24 %	fehlende Angebotsvielfalt (fehlende Individualität)	11 %
		fehlende Gastronomie	9 %
		sonstiges	13 %

Quelle: Händlerbefragung 03+04/2010; n = 39; Mehrfachnennungen möglich

Positiv hervorgehoben werden der attraktive Branchenmix in der Innenstadt Coesfelds sowie die hohe Anzahl inhabergeführter Geschäfte. Als negatives Pendant wird die Verdrängung der vorhandenen Einzelhändler durch Filialunternehmer genannt. Es wird deutlich, dass die Einzelhändler einen hohen Wert auf eine hohe Vielfalt und Individualität des Angebots legen. Des Weiteren wird als Stärke des Innenstadtzentrums die städtebauliche Anlage, welche durch kurze Wege, die Ausweisung der Hauptlage als Fußgängerzone sowie das Ambiente und die Sauberkeit geprägt wird, genannt. Dieser Aspekt taucht allerdings auch als Schwäche (fehlende städtebauliche Attraktivität) auf, so dass die Einzelhändler diesen Aspekt zweiteilig bewerten. Weiterhin als Schwäche gesehen werden das Parkplatzangebot, die Öffnungszeiten sowie die fehlenden gastronomischen Angebote.

Bei der Frage nach Handlungsfeldern in Form der „Bürgermeisterfrage“ (Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken, wenn Sie einen Tag Bürgermeister von Coesfeld wären?) stellte sich ebenfalls heraus, dass die Händler vorwiegend die Attraktivität der Innenstadt steigern bzw. die Innenstadt beleben wollen sowie dass die Parkplatz- und Verkehrssituation geändert werden sollte. Ein weiteres Themenfeld stellt die Schaffung einer Verbindung zwischen der Hauptlage sowie dem südlichen Fachmarktstandort dar, hier fehlt es aus Einzelhändlersicht deutlich an Kopplungen, so dass positive Effekte für die Innenstadt erzielt werden.

Des Weiteren wurden die Einzelhändler gefragt, ob und wenn ja welche Sortimente sie im Innenstadtzentrum von Coesfeld vermissen.

Abbildung 20: Vermisste Sortimente im Innenstadtzentrum



Vermisste Sortimente	Nennungen in %
Nahrungs- und Genussmittel	22%
Sportartikel/ Sportgeschäft	18 %
Bekleidung	16%

Quelle: Händlerbefragung 03+04/2010; n = 39; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie im Innenstadtzentrum von Coesfeld vermissen; Nennungen der vermissten Sortimente beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen

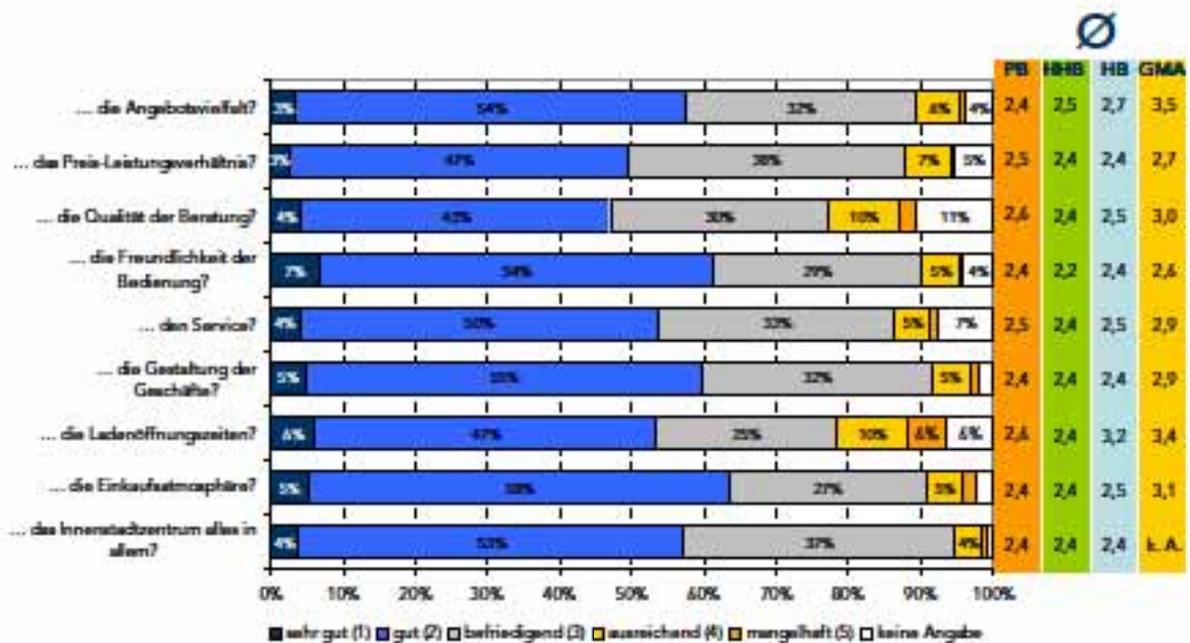
Es wird deutlich, dass der überwiegende Teil der befragten Einzelhändler (rund 67 %) Sortimente im Innenstadtzentrum von Coesfeld vermisst. Vorwiegend genannt werden hier Nahrungs- und Genussmittel sowie Sportartikel bzw. ein Sportgeschäft und Bekleidung. Diese Angaben decken sich mit den vermissten Sortimenten, welche auch in der Haushalts- und Passantenbefragung genannt wurden.

Im Folgenden soll ein genauere Blick auf die Bewertung des Innenstadtzentrums Coesfeld durch die Kunden geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- Zufriedenheit mit der Angebotsvielfalt
- Freundlichkeit und Service in den Betrieben
- Einkaufsatmosphäre und Gestaltung der Geschäfte

Die durchgeführten Befragungen endeten stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 21: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: PB – Passantenbefragung 04/2010 n = 468, HHB – Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 04/2010 n = 600; HB – Händlerbefragung 03+04/2010 n = 39; GMA – Passantenbefragung GMA 2001

Die Abbildung verdeutlicht die Einstellungen der Befragten zum Innenstadtzentrum. Grundsätzlich überwiegen die positiven Äußerungen, Handlungsbedarf ist bei der Qualität der Beratung und den Ladenöffnungszeiten erkennbar, dort sind jeweils 10 % mit dem entsprechenden Aspekt nur ausreichend zufrieden, 2 % bzw. 6 % vergeben sogar nur ein mangelhaft.

Betrachtet man die Entwicklung seit 2001 (Befragung der GMA) wird deutlich, dass das Innenstadtzentrum Coesfeld über alle Aspekte eine deutlich bessere Bewertung erhält. Besonders die heute viel positivere Bewertung der Angebotsvielfalt zeigt, dass die neuen Entwicklungen im Innenstadtzentrum Coesfeld (v. a. die Kupferpassage mit ihren Magnetbetrieben) zu einer Steigerung der Angebotsvielfalt beigetragen haben.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich (57 %) zufrieden. Nur rund 5 % äußern sich kritisch³⁶. Es kristallisiert sich insgesamt also eine deutliche positive Kundenzufriedenheit heraus, die in den Teilaspekten Qualität der Beratung und Ladenöffnungszeiten noch erhöht werden könnte.

³⁶ Die Bewertung für das Innenstadtzentrum „alles in allem“ lässt bei Betrachtung der unterschiedlichen Altersgruppen kaum Schwankungen erkennen, die Durchschnittsnote variiert zwischen 2,3 und 2,6.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Coesfeld folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil,
- eine überaus hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch deutlich hohe Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen,
- der starke Besatz drückt sich auch darin aus, dass die Nebenlagen teilweise bis weit über die eigentliche Fußgängerzone hinaus ausgeprägt sind (z. B. westliche Süringstraße, südliche Letter Straße),
- mehrere große Magnetbetriebe und gleichzeitig Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte,
- ein besonderes einladendes Ambiente im Stadtkern, eine überwiegend sehr ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und eine hohe Aufenthaltsqualität,
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- der im Süden des Innenstadtzentrums liegende integrierte Fachmarktstandort ist stark autokundenorientiert und bildet so aufgrund seiner Randlage und der ansässigen attraktiven Magnetbetriebe eine hohe Anziehungskraft für den Kunden. Eine Kopplung zwischen den Fußgängerzonenbereichen und dem Fachmarktstandort ist nicht zu ermitteln,
- die Rundlaufoptionen könnten besonders im Zwischenbereich der attraktiven Hauptläufe optimiert werden,
- trotz zahlreicher Magnetbetriebe ist das Innenstadtzentrum in einzelnen Teillagen durch eine gewisse Kleinteiligkeit der Betriebe geprägt, so dass dort aktuell keine Flächen, die den heutigen Betreiberanforderungen entsprechen, verfügbar sind.

Wie bereits dargestellt, wird das Innenstadtzentrum von den Coesfelder Kunden insgesamt überaus positiv bewertet. Die Haushalte bewerten allerdings sowohl die Qualität der Beratung in den Geschäften sowie die Ladenöffnungszeiten kritisch.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergibt sich bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Trotz der überwiegend positiven Gesamtbewertung aus Kundensicht wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebenlagen zu gefährden,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

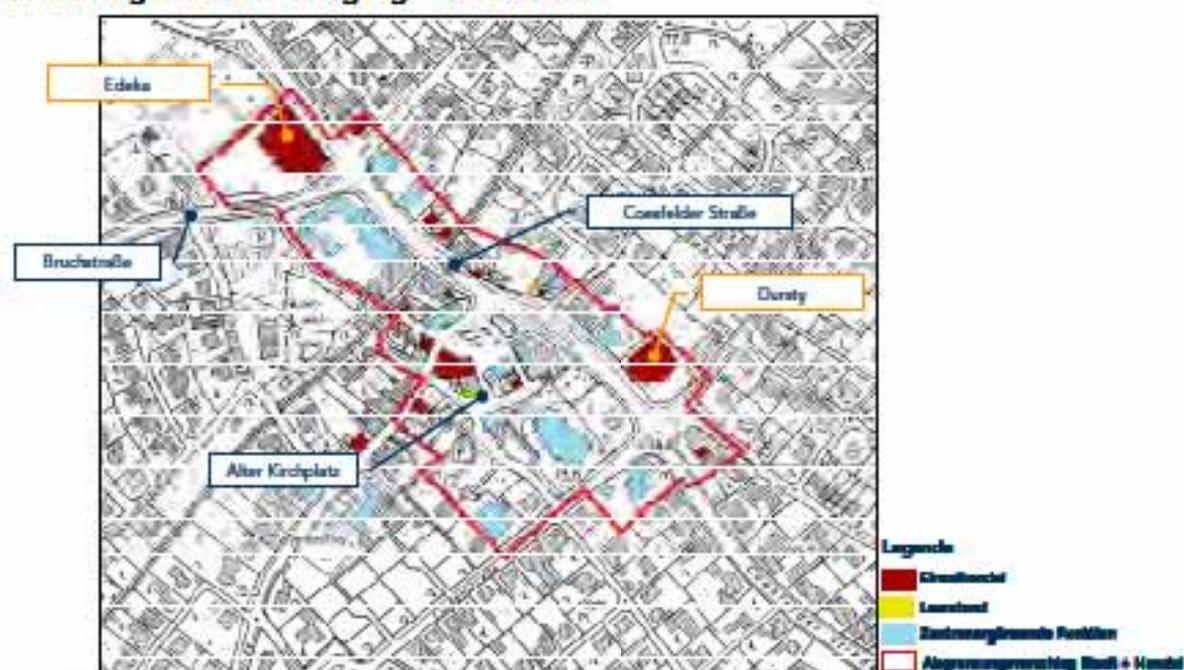
Das zukünftige Augenmerk sollte hier insbesondere mehr auf eine qualitative als quantitative Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums gerichtet sein.

4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lette

Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich im Ortsteil Lette, in rund sechs Kilometer Entfernung zum Innenstadtzentrum Coesfeld. Das Nahversorgungszentrum liegt an der Coesfelder Straße sowie südlich der Bruchstraße und schließt den Alten Kirchplatz mit ein. Über die Haltestelle Lette Ortsmitte ist das Nahversorgungszentrum an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, die Busverbindungen bilden einen Anschluss an den Bahnhof in der Kernstadt Coesfeld. Des Weiteren ist eine Anbindung an das Innenstadtzentrum Coesfeld sowie nach Dortmund und Enschede über den Bahnhof der Deutschen Bahn (Haltepunkt: Lette) gegeben.

Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Nahversorgungszentrum Lette eine Sparkasse, eine Volksbank, öffentliche Einrichtungen (u. a. Kirche St. Johannes) sowie gastronomische Angebote. In unmittelbarer Umgebung schließen sich überwiegend Wohnnutzungen an.

Abbildung 22: Nahversorgungszentrum Lette

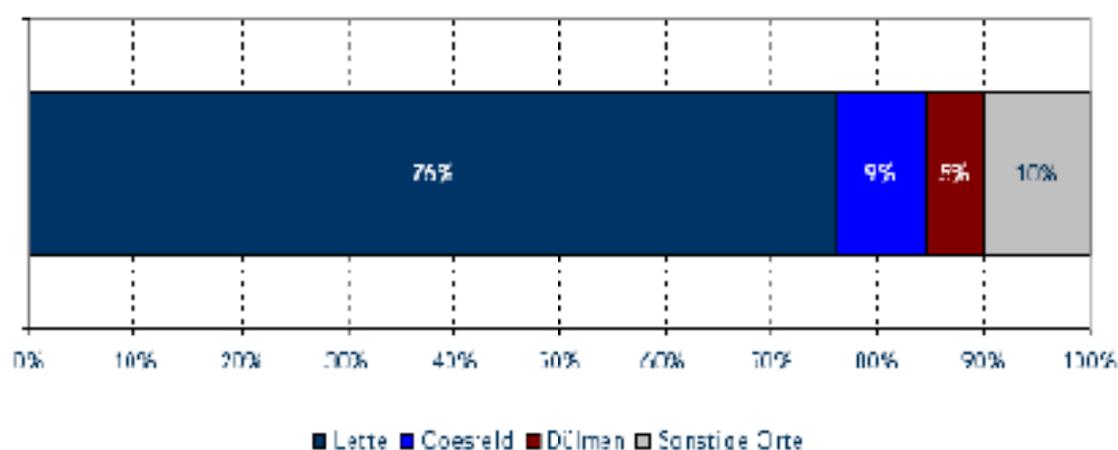


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Kundenherkunft und Besuchsgrund in Lette

Die Passanten wurden während der Befragung neben verschiedenen Einschätzungen auch nach ihrem Wohnort sowie nach der Motivation für den Besuch des Nahversorgungszentrums Lette befragt.

Abbildung 23: Kundenherkunft Lette



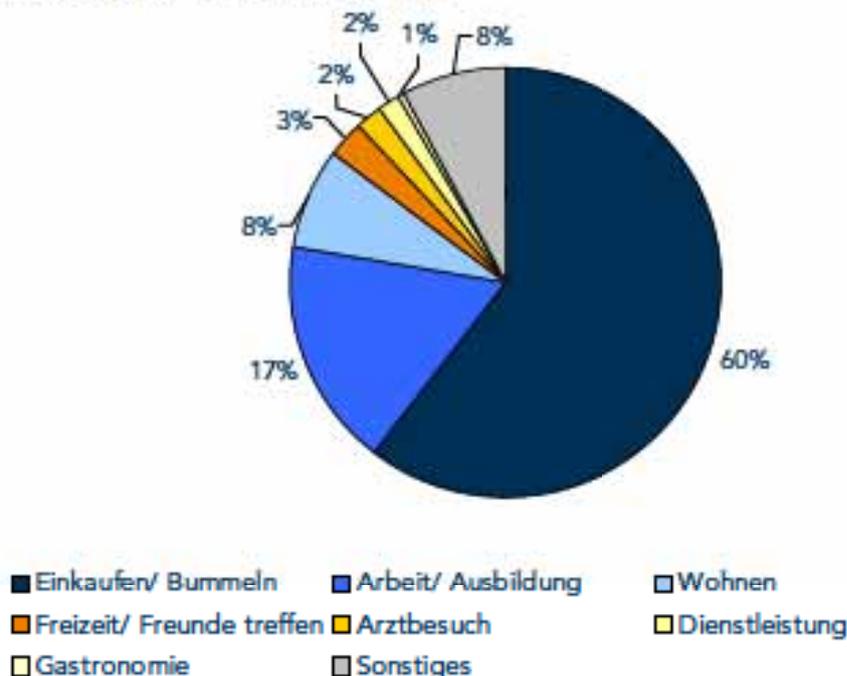
Quelle: Passantenbefragung 04/2010, n=151

Drei Viertel der Befragten stammen aus Lette, weitere 9 % aus den sonstigen Stadtteilen Coesfelds. Insofern stammt der überwiegende Teil der Kunden aus Lette bzw. Coesfeld

selbst. Lediglich 15 % der Befragte stammen aus sonstigen Orten, davon 5 % aus Dülmen, so dass deutlich wird, dass die Versorgungsfunktion Lettes sich größtenteils auf den eigenen Stadtteil konzentriert.

Weiteres Ergebnis der Passantenbefragung stellt die Ermittlung des Besuchsgrundes dar.

Abbildung 24: Besuchsgrund Lette



Quelle: Passantenbefragung 04/2010, n=151

Rund 60 % der befragten Passanten sucht Lette zum Einkaufen auf. Weitere 17 % besuchen das Zentrum zum Arbeiten/ zur Ausbildung. Weitere Besuchsmotivationen wie Freizeit/ Freunde treffen, Arztbesuche, Dienstleistungen oder Gastronomie sind nur in geringem Maße feststellbar und spiegeln die im Vergleich zum Innenstadtzentrum deutlich geringere Funktionsvielfalt in Lette wieder.

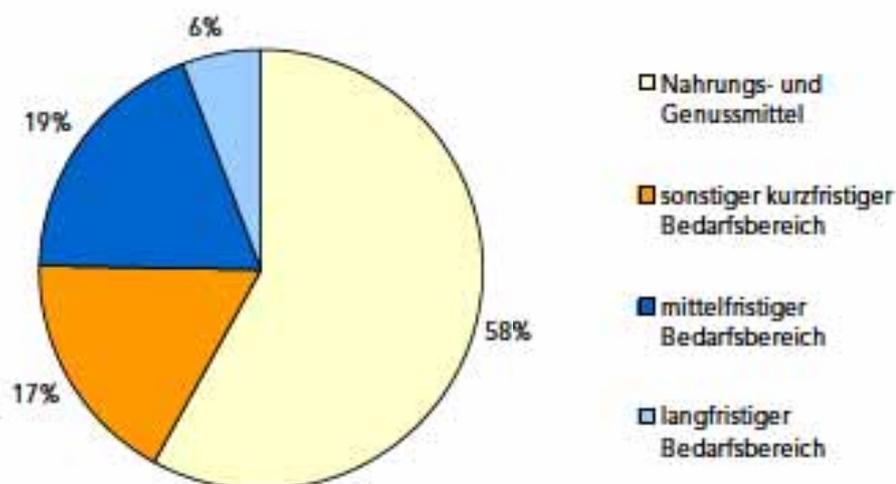
Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Lette sind insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Coesfeld von rund 6 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rund 2.600 m² machen sie etwa 2 % der Gesamtverkaufsfläche Coesfelds aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 21 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage.

Den größten Betrieb stellt der Lebensmittelsupermarkt Edeka dar, gefolgt vom Getränkefachmarkt Dursty. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum.

Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. So ist über die Hälfte der Verkaufsfläche der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Auf den sonstigen kurzfristigen Bedarf entfallen zusätzlich 17 % (vgl. nachfolgende Abbildung). Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen rund ein Fünftel der Verkaufsfläche ein, während der langfristige Bedarfsbereich mit rund 6 % eher untergeordnet ist.

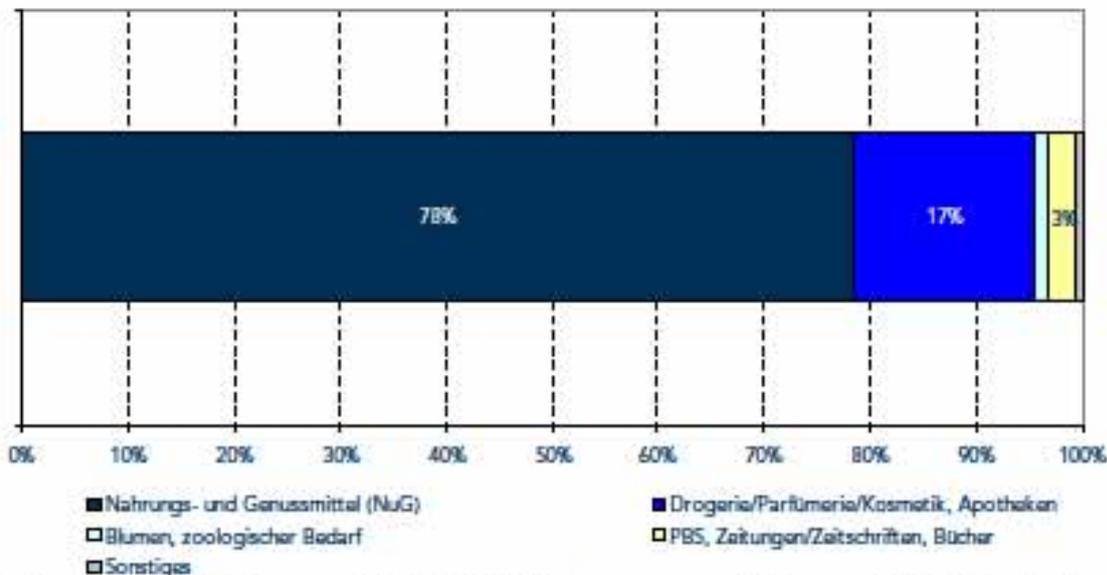
Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Lette



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Die Passanten in Lette wurden befragt, welche Sortimente sie vor Ort einkaufen.

Abbildung 26: gekaufte Sortimente in Lette



Quelle: Passantenbefragung 04/2010 (Mehrfachnennung möglich, n=151); PBS –Papier, Büro, Schreibwaren

Der Einkauf in Lette konzentriert sich ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarf. Zu 78 % werden hier Nahrungs- und Genussmittel und zu 17 % Drogeriewaren eingekauft. Es wird deutlich, dass das Nahversorgungszentrum gemäß seiner Versorgungsfunktion sich überwiegend auf die Nahversorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung konzentriert.

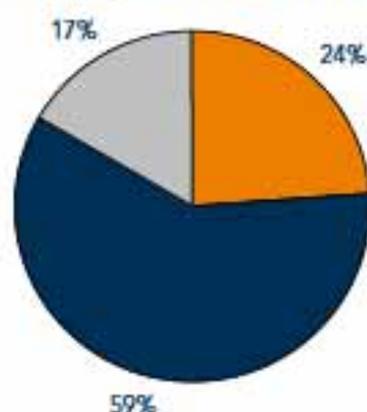
Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Nahversorgungszentrum Lette wurden bei der Bestandserhebung zwei Leerstände erfasst, die mit Verkaufsflächen von jeweils unter 100 m² aber insgesamt nicht stark ins Gewicht fallen. Insofern kann im Nahversorgungszentrum Lette weder von Leerstandstendenzen noch von Trading-Down-Effekten gesprochen werden.

Bewertung des Nahversorgungszentrums Lette aus Kundensicht

Auch in Lette wurde ermittelt, ob und wenn ja, welche Sortimente von Seiten der Kunden vermisst werden.

Abbildung 27: Vermisste Sortimente



■ Ja ■ Nein □ Weiß nicht

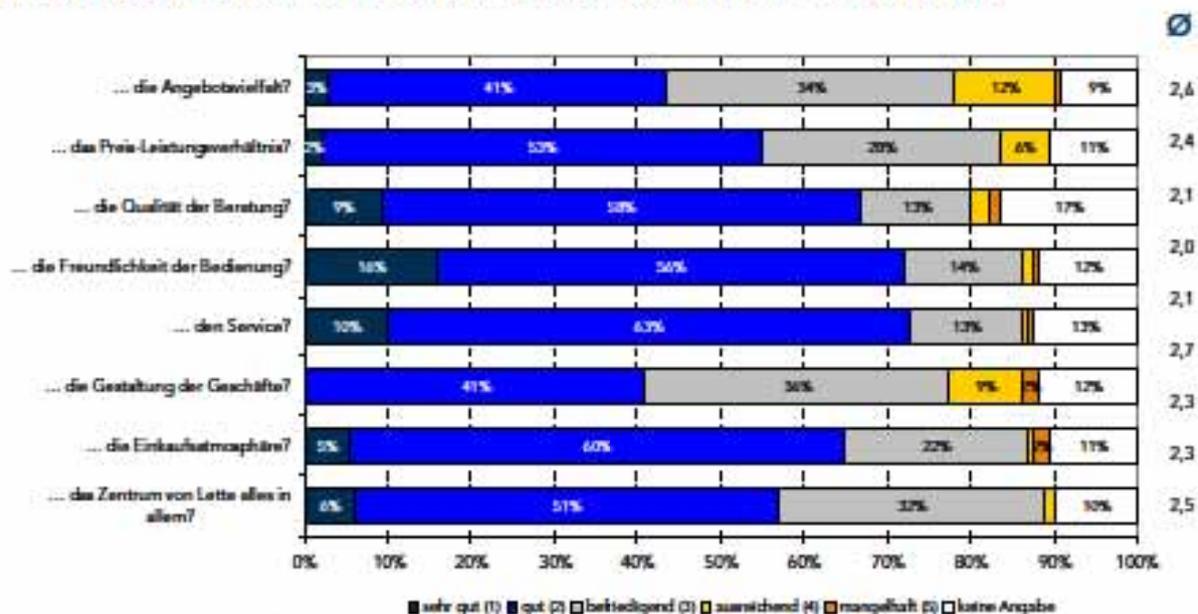
Vermisste Sortimente	Nennungen
Bekleidung	22 %
Nahrungs- und Genussmittel	22 %
Schuhe	22 %
Unterhaltungselektronik	4 %
Sonstiges	30 %

Quelle: Passantenbefragung 04/2010; n = 151; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie in Lette vermissen; Nennungen der vermissten Sortimente beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen

Nur rund ein Viertel aller Befragten vermissen in Lette Sortimente. Hier werden überwiegend Bekleidungsangebote, Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe genannt. Rund 60 % vermissen in Lette keine Sortimente, hier ist eine hohe Zufriedenheit mit dem Angebot erkennbar.

Ähnlich wie bereits beim Innenstadtzentrum, wurde ermittelt, wie die Passanten vor Ort das Nahversorgungszentrum Lette bewerten. Folgende Abbildung veranschaulicht das Ergebnis.

Abbildung 28: Bewertung des Nahversorgungszentrum Lette aus Kundensicht



Quelle: Passantenbefragung 04/2010 n = 151

Es wird deutlich, dass die Passanten mit dem Nahversorgungszentrum überwiegend zufrieden sind, nach einem Gesamturteil befragt, ergibt sich im Durchschnitt die Schulnote 2,5. Leichte Unzufriedenheit herrscht bei dem Aspekt der Angebotsvielfalt (13 % unzufriedene Befragte) sowie der Gestaltung der Geschäfte (11 % unzufriedene Befragte).

Gleichwohl ist aus der zusammenfassenden Bewertung wie auch der Bewertung der sonstigen Aspekte kein dringender Handlungsbedarf feststellbar.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrum Lette

Das Nahversorgungszentrum Lette ist anhand der Betriebsanzahl und des Verkaufsflächenbestands dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnet. Nichtsdestotrotz nimmt es für die Letter Bevölkerung eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahr. Dies zeigt sich vor allem in der Angebotsstruktur, die überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich abdeckt. Aber auch Betriebe mit mittel- und langfristigen Angeboten ergänzen das örtliche Angebot, so dass insgesamt eine erweiterte Grundversorgung des Ortsteils Lette vorhanden ist.

Als positiv hervorzuheben, ist die hohe Zahl zentrenergänzender Funktionen, welche die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern.

4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Coesfeld

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Coesfeld vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

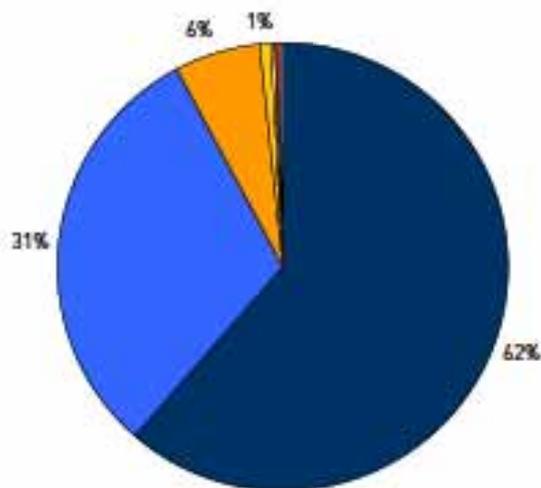
Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Coesfeld zusammengefasst (vgl. Kapitel 6.2).

Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren

Für den regelmäßigen Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren wird das Auto am häufigsten genutzt. Rund 62 % erledigen ihre täglichen Einkäufe mit dem Pkw. Der verbleibende Anteil von gut einem Drittel der befragten Haushalte greift nicht regelmäßig auf einen Pkw zurück, sondern nutzt überwiegend das Fahrrad oder geht zu Fuß. Auf die öffentlichen Verkehrsmittel sowie das Motorrad/ Moped wird nahezu nicht zurückgegriffen.

Abbildung 29: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



■ Auto / sonstiges Kfz ■ Fahrrad ■ Zu Fuß ■ Bus □ Motorrad / Moped ■ Bahn □ Sonstiges

Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 04/2010; Frage: Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Coesfeld verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,60 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur sehr wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Coesfelder Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 127 % verdeutlicht zudem, dass Coesfeld über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

Tabelle 11: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Coesfeld gesamt

Einwohner	36.901
Verkaufsflächenausstattung NuG	22.100 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,60 m ² VKF/EW <small>(im Bundesdurchschnitt 0,30 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 95 Mio. €
Einkaufsorientierung NuG	rd. 99 %
Zentralitätskennziffer NuG	127 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die räumliche Versorgung geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren. Der Betriebstypenmix ist mit je vier Lebensmitteldiscountern und Supermärkten sowie drei Verbrauchermärkten als ausgewogen zu bewerten.

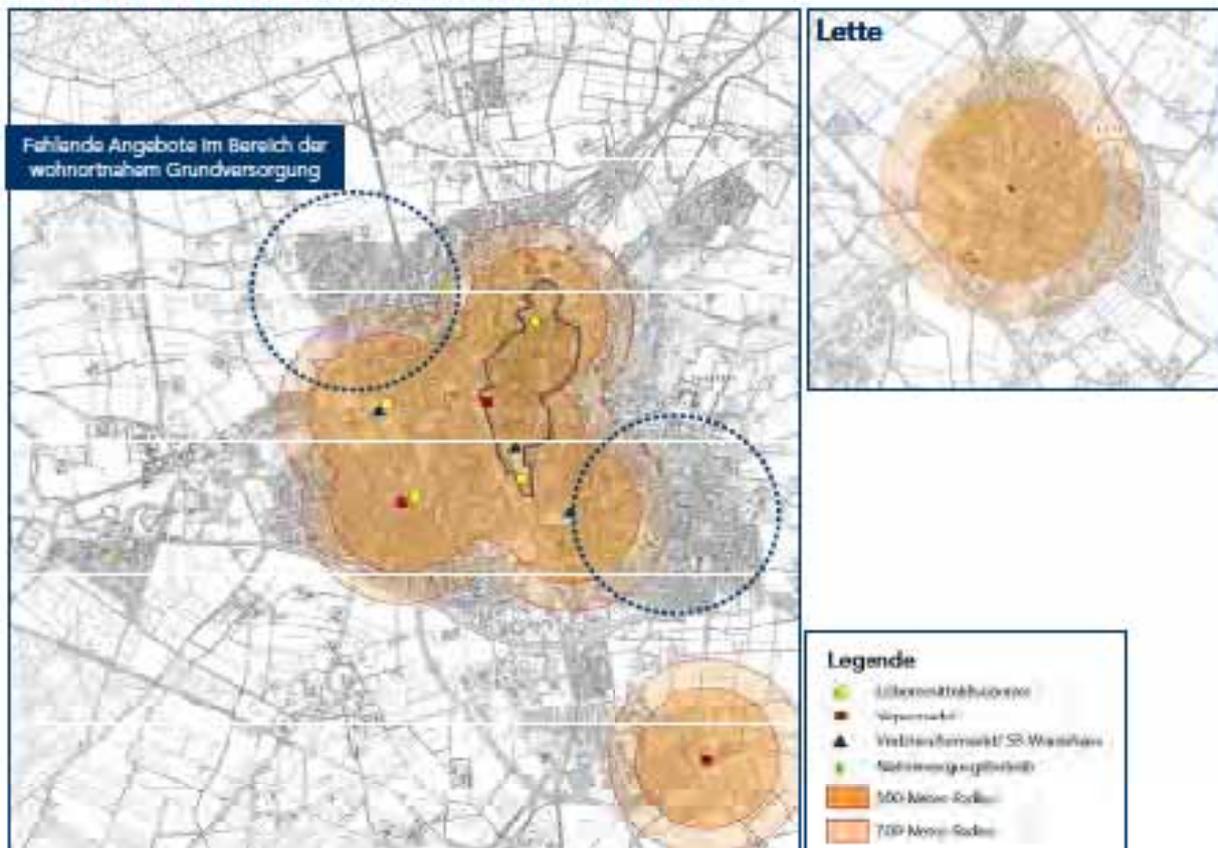
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m sowie 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.³⁷ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Coesfeld.

³⁷ Eine Luftlinienentfernung von 500 m bzw. 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m/ 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 bis 15 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

Abbildung 30: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



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

Die sich in den blau gestrichelten Radien befindlichen Bereiche sind Bereiche, in denen sich trotz der gesamtstädtisch guten Ausstattung kein adäquates Angebot im Nahraum befindet. Diese Thematik sowie Empfehlungen zu den vorhandenen Standorten werden in Kapitel 6.2 detailliert wieder aufgegriffen.

4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage: „Sonderstandorte“

Ein weiterer Standort ist gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, der allerdings als sog. Sonderstandort in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage³⁸ liegt. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen,
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind,
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden,
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht im folgenden Kapitel), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheint (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 6.3).

In Coesfeld ist dies der Sonderstandort: Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße.

³⁸ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

4.7.1 Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

Die Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße (Einzelhandelsanbieter u. a.: real-Markt, STALL, Unipolster, hagebaumarkt) liegt zentral im Stadtgebiet zwischen dem Innenstadtzentrum und den Gewerbegebieten im Süden der Kernstadt innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebiets. Die Agglomeration grenzt im Süden direkt an das Innenstadtzentrum an, die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Lette beträgt etwa 4 km.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Westen und Süden umschließt vorwiegend sonstige gewerbliche Bebauung den Standort, im Norden wird er durch das angrenzende Innenstadtzentrum begrenzt, im Osten bildet angrenzende Wohnbebauung den Abschluss der Fachmarkttagglomeration.

Die Dülmener Straße führt einerseits wie bereits genannt ins angrenzende Innenstadtzentrum Coesfelds, andererseits bildet sie den Anschluss an die B474, von der der Autobahnanschluss der A43 erreicht werden kann.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestellen Grimpingstraße und Wasserturm mit zwei verkehrenden Linien liegen unmittelbar am Sonderstandort.

Abbildung 31: Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 28.300 m² aus. Den größten Betrieb stellt das SB-Warenhaus real,- dar, gefolgt vom Gartenmarkt Ernsting's Paradies. Diese Frequenzbringer werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden das Angebot kleinere, z. B. in das SB-Warenhaus real,- integrierte Geschäfte sowie auch gastronomische Angebote (z. B. Schnellrestaurants) das Angebot ab.

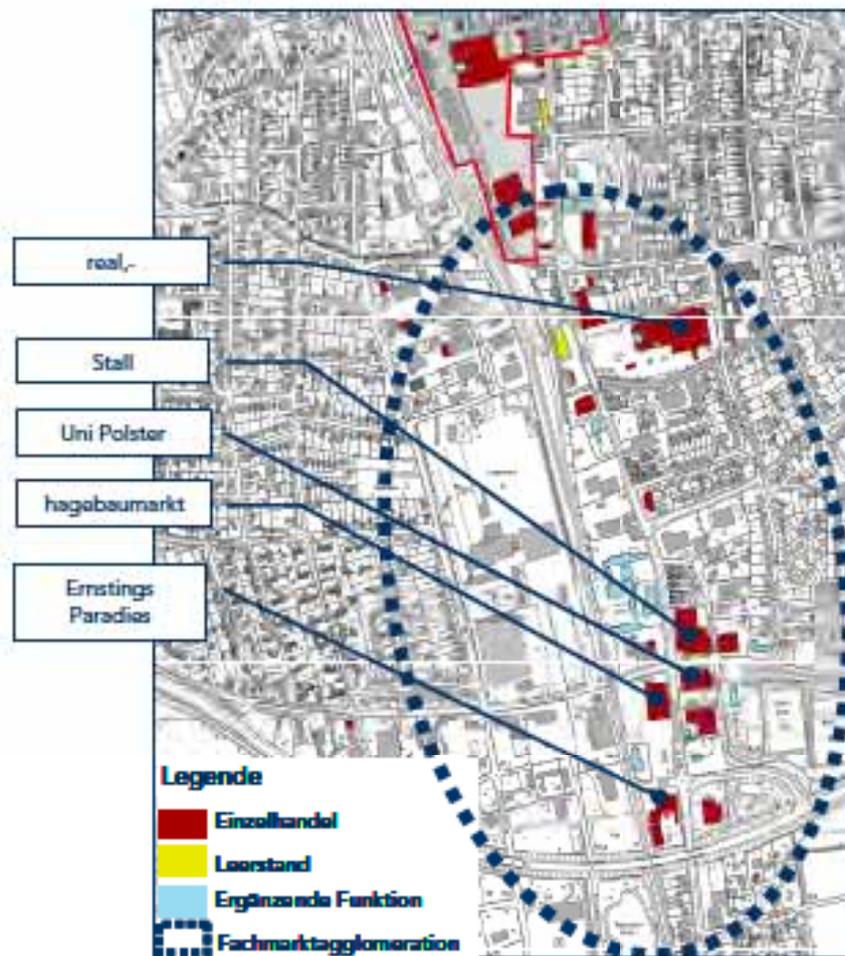
Tabelle 12: Einzelhandelsrelevante Daten zur Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

	Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	27
Anteil gesamtstädtisch	rd. 8 %
Verkaufsfläche [m ²]	28.300
Anteil gesamtstädtisch	rd. 24 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rund 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot annähernd so groß wie dasjenige des Innenstadtzentrums und rund zwölfmal so groß wie dasjenige im Nahversorgungszentrum Lette.

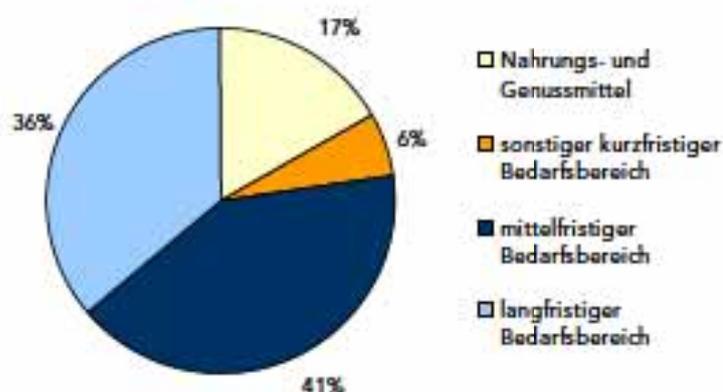
Abbildung 32: Heutiger Einzelhandelsbestand an der Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs und zu mehr als einem Drittel aus Gütern des langfristigen Bedarfs. Knapp ein Viertel der Gesamtverkaufsflächen nehmen Güter des kurzfristigen Bedarfs ein, davon entfallen rund 17 % auf Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 33: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche der Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist nicht erkennbar: zwar bieten fünf Betriebe im Hauptsortiment Möbel an (u. a. Wohnmöbel, Polstermöbel, Küchenmöbel). Des Weiteren sind allerdings auch Bau- und Pflanzenmarktsortimente sowie Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment der Betriebe nachzuweisen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort der zweitwichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe, durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer sowie auch durch die Ergänzung des Einzelhandelsangebots mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Gastronomie.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als ernstzunehmende Konkurrenz für das Innenstadtzentrum zu werten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 6.3) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen formuliert werden sollten.

4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Coesfeld

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Coesfeld kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Coesfeld wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Coesfeld liegt über dem Bundesdurchschnitt.
- Coesfeld liegt in einem ländlich geprägten Raum mit einer Wettbewerbssituation geprägt durch mehrere weitere Mittelzentren (Dülmen, Borken, Stadtlohn und Ahaus) sowie das Oberzentrum Münster.
- Coesfeld hat einen für ein Mittelzentrum angemessenen Einzugsbereich.
- Coesfeld ist geprägt durch ein Siedlungsgebiet, in dem rund 86 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper wohnen, aber weitere 14 % auf den Ortsteil Lette verteilt sind.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 323 Einzelhandelsbetrieben sind rund 56 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt.
- Vor dem Hintergrund des regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung: mehrere Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine hohe Vielfalt der Fachgeschäfte, eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur mit guter Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.
- Diese gute strukturelle Ausstattung spiegelt sich auch in einer überdurchschnittlichen Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum wider.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 147 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als überaus hoch zu bewerten.
- Gleiches trifft auf die Einkaufsorientierung – als Annäherungswert für die Kaufkraft-Eigenbindung – in vielen Warengruppen zu.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute lokale Einkaufsorientierung nahe 100 % und eine nicht mehr steigerbare Zentralität von 130 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – und zwar gemessen an den Verkaufsflächen: dort liegen zwar nur 20 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über 54 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Auch üblicherweise zentrenprägende Sortimente erreichen in diesen nicht integrierten Lagen hohe Verkaufsflächenanteile, was sich hemmend auf die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche auswirkt.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der Kundenläufe, die bislang Rundläufe oder abwechslungsreiche Diagonalverbindungen nur begrenzt zulassen.
- Die befragten Haushalte vermissen trotz der guten quantitativen Ausstattungsmerkmale gesamtstädtisch verschiedene Sortimente.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die gesamtstädtische Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte weitgehend gut gegeben. Allenfalls in kleineren Siedlungsbereichen (z. B. an der Loburg, im Stadtteil Süd/ Südost) sind Optimierungsbedarfe erkennbar.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Coesfelds für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade im Oberzentrum Münster, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts einerseits in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

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:

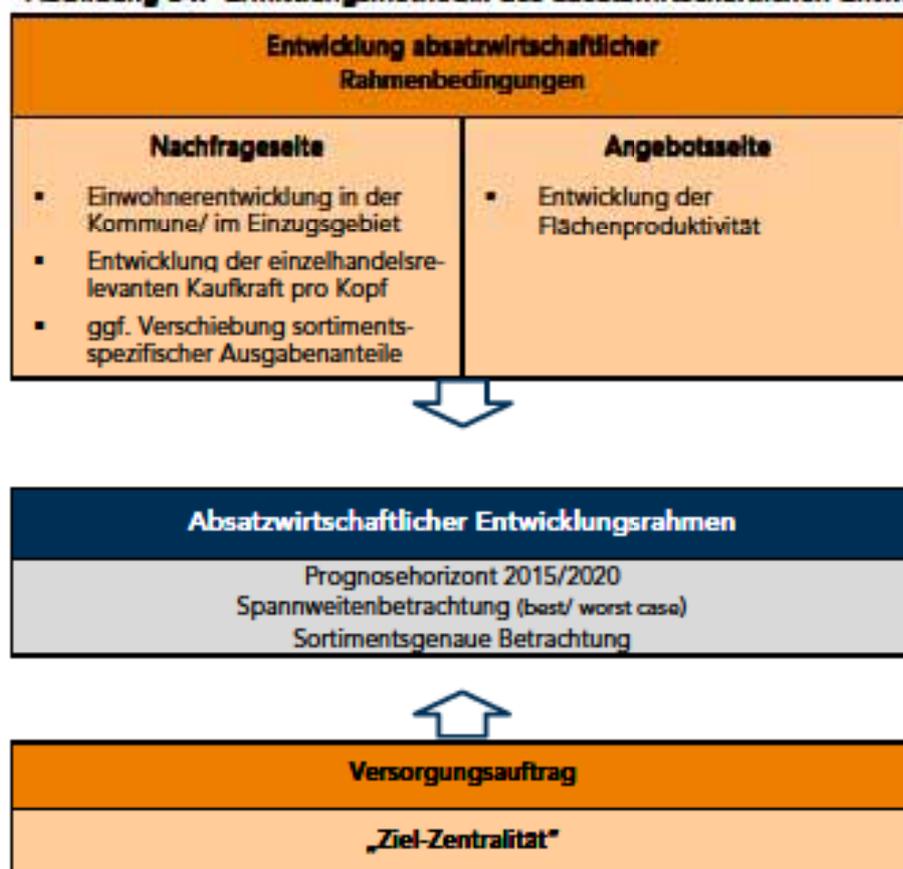
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- 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 Betriebsverlagerung 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.

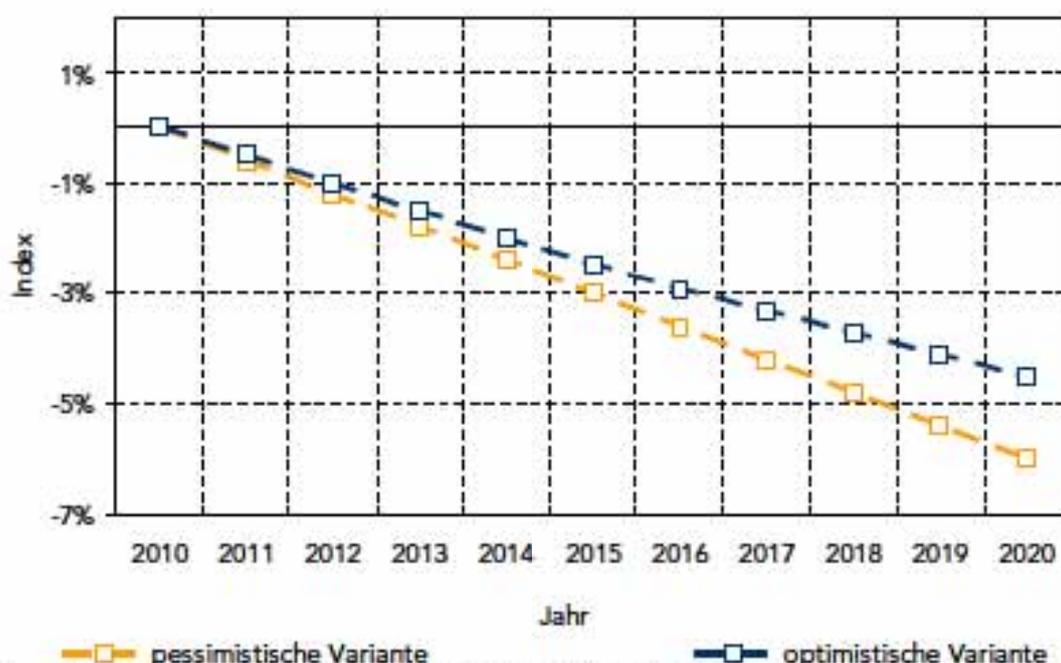
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Coesfeld wird die Bevölkerungsvorausberechnung der Bezirksregierung Münster sowie des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt³⁹. 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.

³⁹ 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

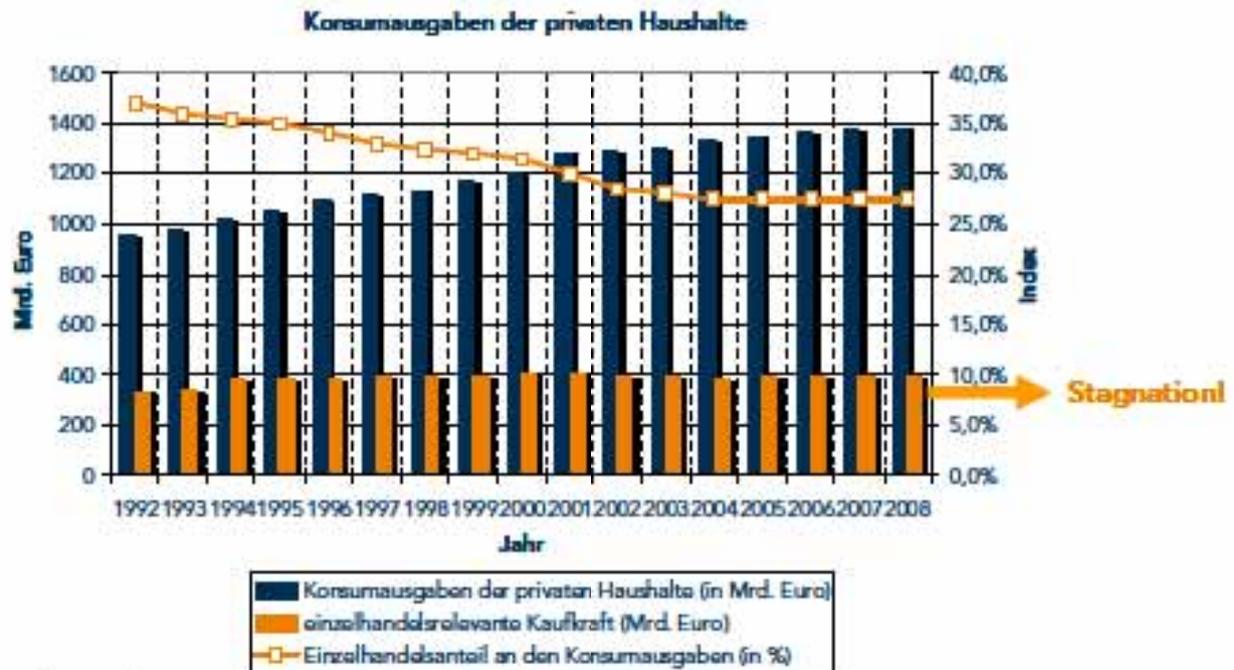


Quelle: pessimistische Variante: Bezirksregierung Münster; optimistische Variante: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

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



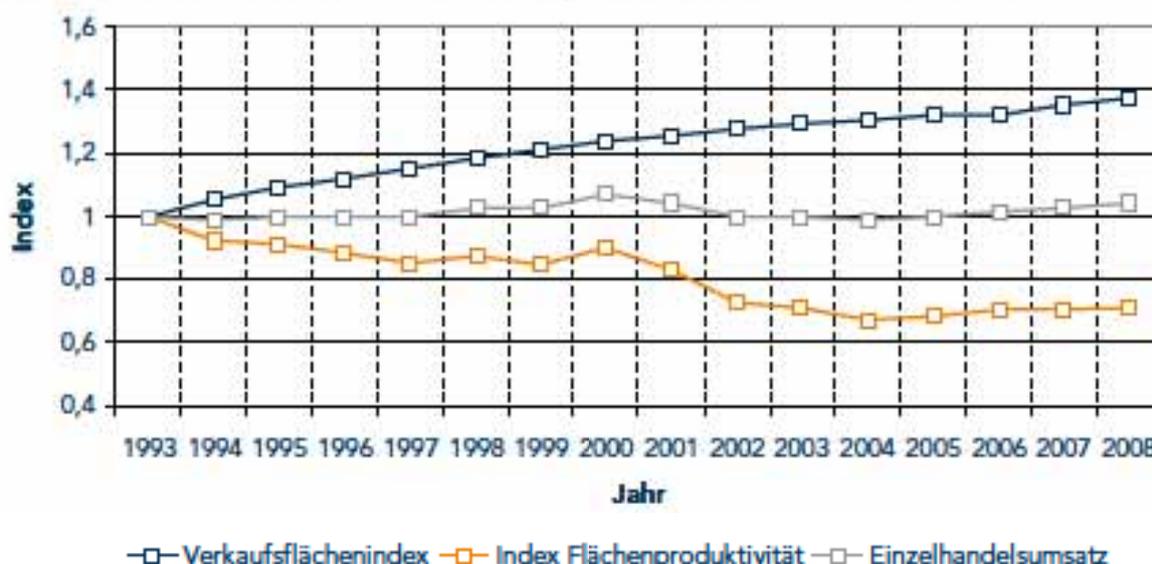
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben⁴⁰ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des 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.

⁴⁰ 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.

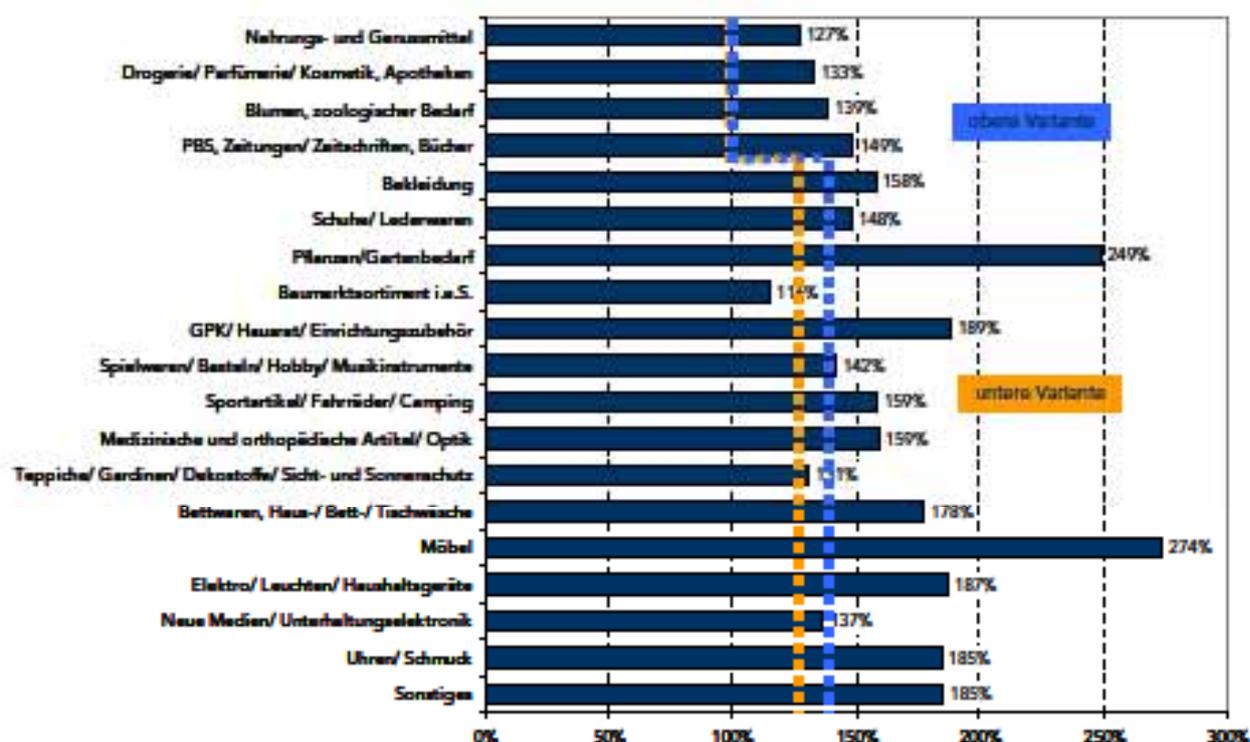
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

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/ Einrichtungsutensilien	-	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/ Dekorstoffe/ 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 Marktfaktoren⁴¹ 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.

⁴¹ 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)⁴². 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 ist⁴³, 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 Nachbarkommu-

⁴² In der Warengruppe Sportartikel/ Fahrräder/ Camping besteht rechnerisch aus dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, v. a. aufgrund der hohen örtlichen Ausstattung im Bereich Fahrräder und der bereits hohen Zentralität in dieser Warengruppe, kein zusätzlicher Verkaufsflächenrahmen. Dennoch fehlt es vor Ort an Anbietern aus dem Bereich der Sportartikel. Dieses wurde auch durch die Befragungen belegt, da von zahlreichen Kunden Sportartikel bei den vermissten Angeboten genannt wurden. Insofern ist hier eine Erweiterung des Warenangebotes im Bereich Sportartikel durchaus zu empfehlen.

⁴³ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

nen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.6) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

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.

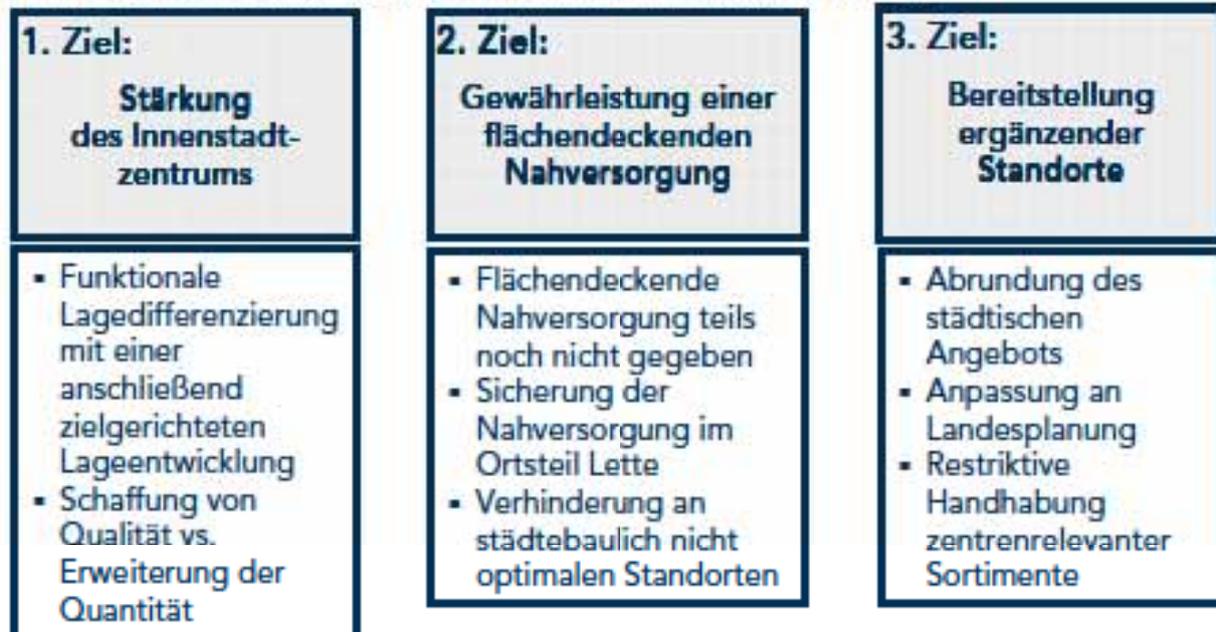
Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines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

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese 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).

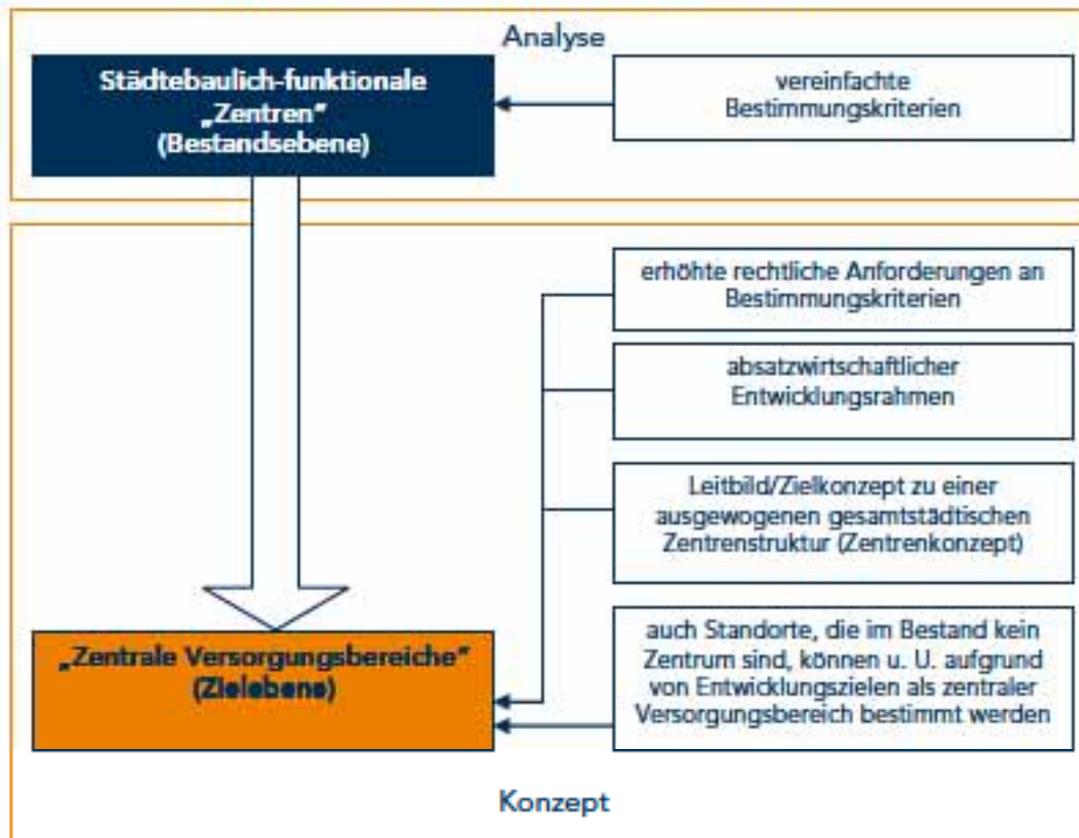
6.1 Das Zentrenkonzept

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 weiterhin⁴⁴ 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.

⁴⁴ 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
Hauptzentrum			
Innenstadtzentrum	Anz.: 181 VKF: 37.830 m ² Wochenmarkt	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einflussbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche	36.900
Nahversorgungszentren (NVZ)			
NVZ Lette	Anz.: 18 VKF: 2.580 m ²	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.⁴⁵ 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"> ▪ Sicherung der Magnetbetriebe ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften ▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen

Quelle: eigene Darstellung

⁴⁵ 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 könnten⁴⁶.
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 Einzelhandel⁴⁷
 - 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

⁴⁶ 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.

⁴⁷ 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

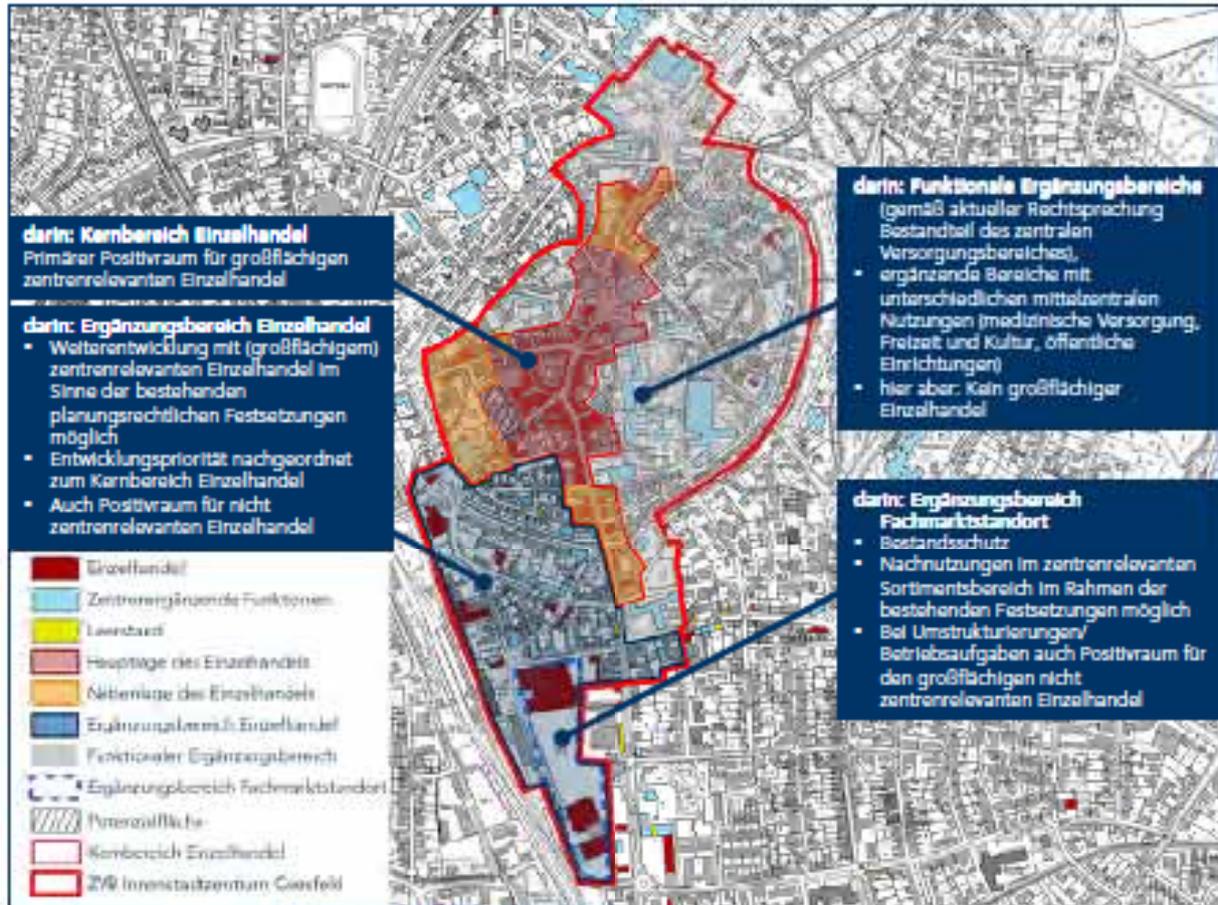
ZVB Innenstadtzentrum		
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ vgl. Kapitel 4.5.1	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Gesamtes Stadtgebiet von Coesfeld	rd. 36.900 EW

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 Einzelhandelsbestandserhebung 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

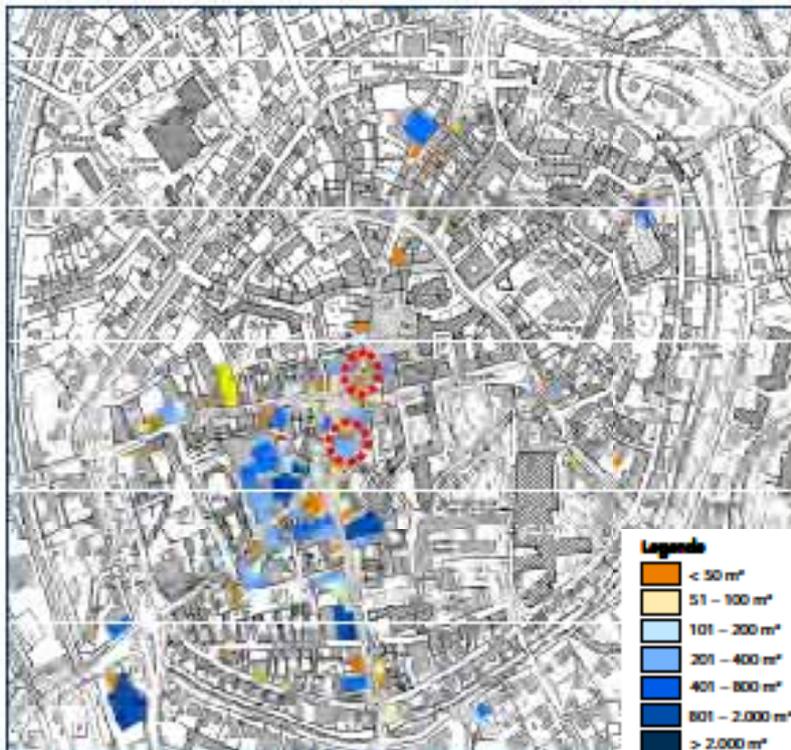
Die funktionalen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Coesfeld erstrecken sich überwiegend östlich des Kernbereichs Einzelhandel. Diese Bereiche sind nahezu nicht durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, sie ergänzen jedoch die Einzelhandelsfunktion des Zentrums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

6.1.2.1 Schaffung attraktiver Verkaufsflächengrößen: Ladenlokalzusammenlegung

Bei näherer Betrachtung der im Coesfelder Innenstadtzentrum vorhandenen Ladenlokalgrößenklassen wird deutlich, dass besonders in der nördlichen Hauptlage und in der Nebenlage Süringstraße nur geringe Verkaufsflächengrößen der Ladenlokale vorhanden sind.

Abbildung 42: Ladenlokalgrößen im Coesfelder Innenstadtzentrum



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

So steht insbesondere der historische Stadtkern (Haupt- und Nebenlagen) in starker Konkurrenz zum Fachmarkstandort im Süden des Innenstadtzentrums.

Um der mittelzentralen Versorgungsfunktion Coesfelds gerecht zu werden und um neue Betriebsformen ansiedeln zu können, sollte im Rahmen einer aktiven Innenstadtentwicklung geprüft werden, ob Ladenlokalzusammenlegungen möglich sind, so dass angebotsseitig nachgefragte Verkaufsflächen geschaffen werden.

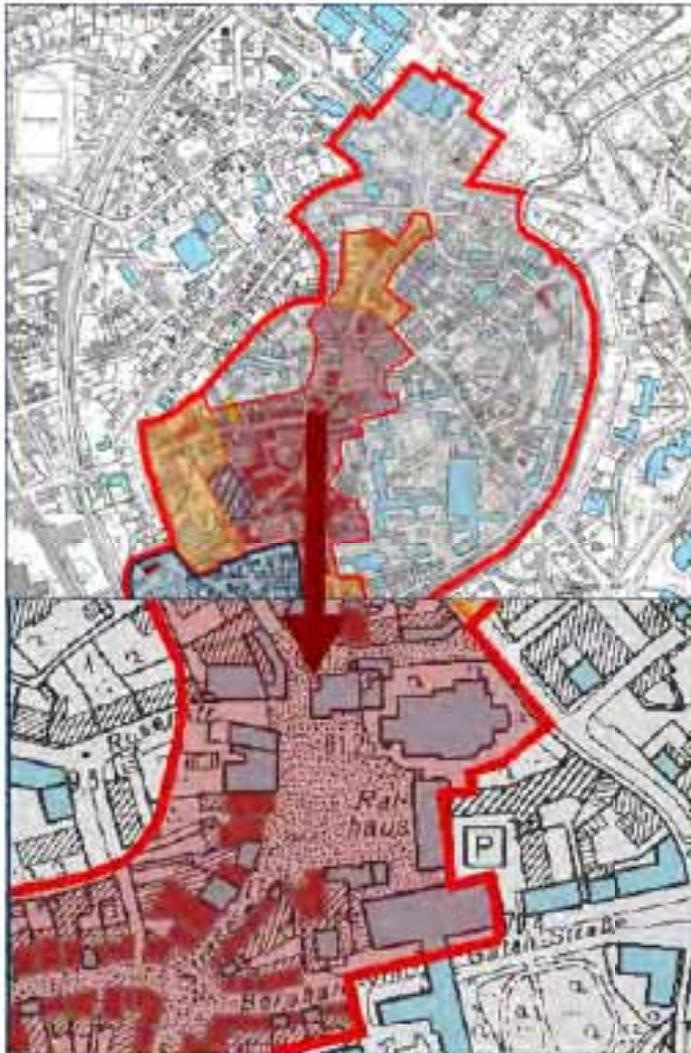
6.1.2.2 Lageprofilierung im Innenstadtzentrum

Da der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für Coesfeld begrenzt ist, so dass durch Neuansiedlungen überwiegend Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwarten sind, sollte der Fokus der Coesfelder Entwicklungspolitik auf der Schaffung von qualitativ hochwertigen Angeboten sowie der Ergänzung durch weitere Funktionen liegen. Insofern ist eine Profilierung von Lagen im Innenstadtzentrum anzustreben. Im Folgenden werden solche Profilierungsvorschläge für die einzelnen Lagen erarbeitet.

Hauptlage: Marktplatz

Der Marktplatz als historisch angelegter Platz ist bereits aktuell durch gastronomische Nutzungen geprägt. Diese Vorprägung soll weiterentwickelt werden, so dass eine Art „Food Court“ des Innenstadtzentrums (analog zu den Gastronomiebereichen eines Einkaufszentrums) entsteht.

Abbildung 43: Hauptlage Marktplatz



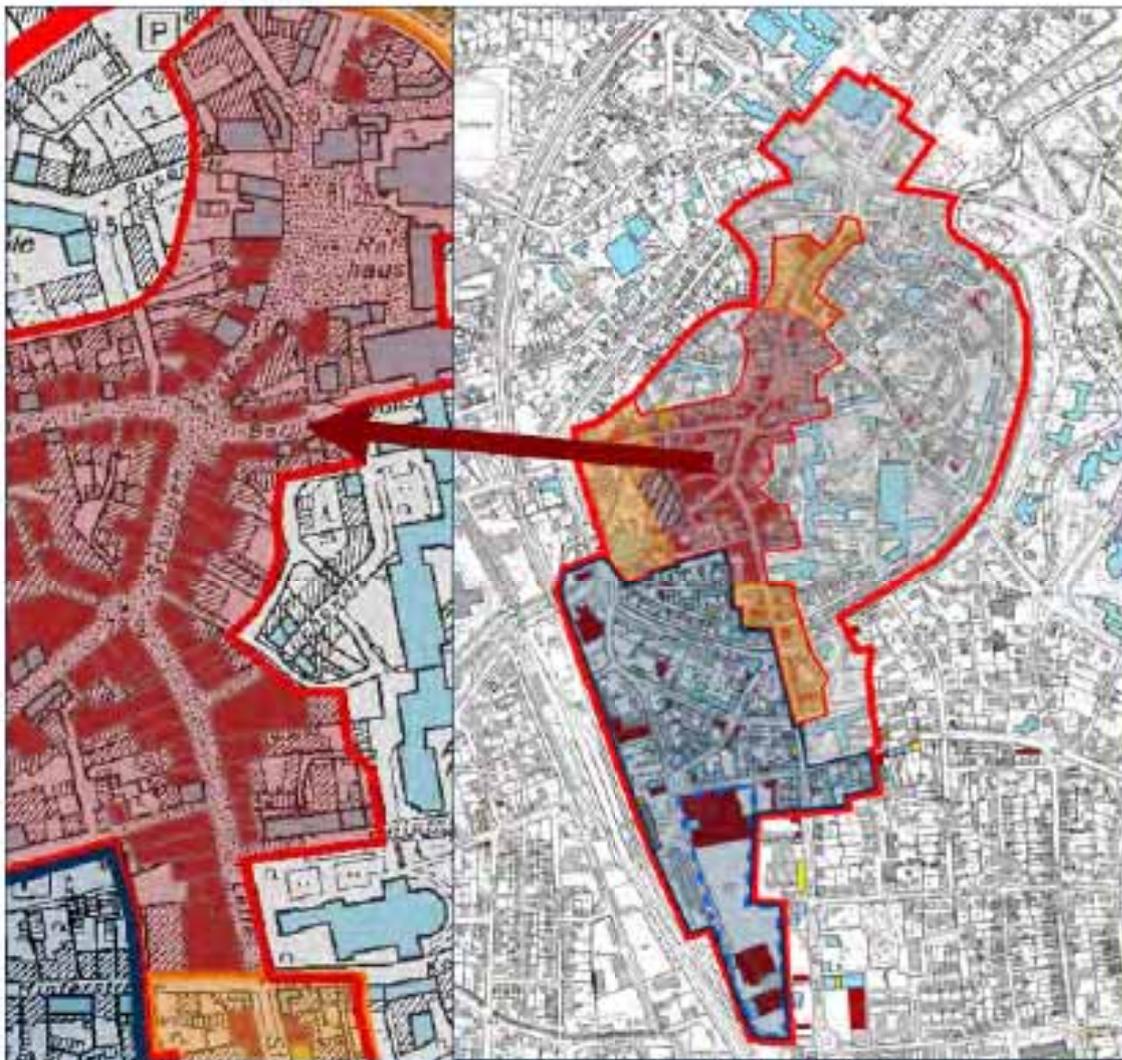
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Dazu sollen bislang fehlende oder unterrepräsentierte Angebotsformen wie z. B. Restaurants mit nationaler oder internationaler Küche angesiedelt werden. Auch Veranstaltungen sollen weiterhin auf dem Marktplatz stattfinden. Insofern sollte der Marktplatz nicht zwingend im Bereich des Einzelhandels entwickelt werden, sondern vorwiegend durch gastronomische und ergänzende Funktionen, um die bereits aktuell vorhandene hohe Aufenthaltsqualität weiter zu nutzen und auszubauen.

Hauptlage: Fußgängerzone Schüppenstraße/ Süringstraße/ Letter Straße/ Kupferstraße

Die Fußgängerzonenbereiche in der Coesfelder Innenstadt sind überwiegend durch Filialisten aus dem mittleren bis hohen Preissegment geprägt.

Abbildung 44: Hauptlage Fußgängerzone Schüppenstraße/ Süringstraße/ Letter Straße/ Kupferstraße



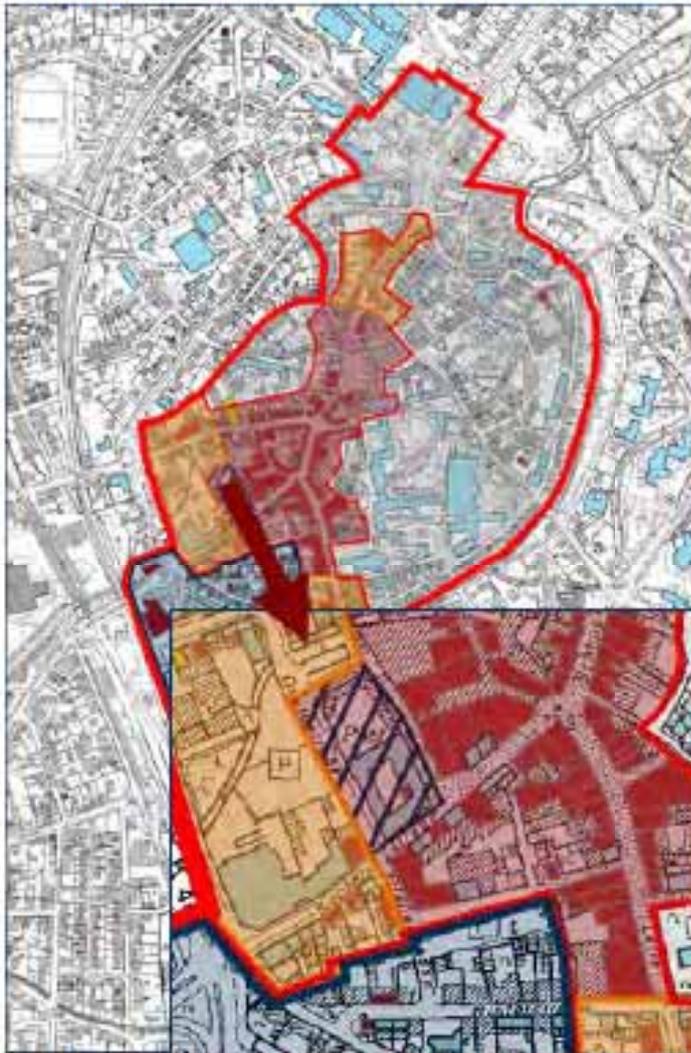
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Das vorhandene Angebot sollte durch weitere Anbieter aus diesem Preissegment ergänzt werden. Insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Leitsortimenten wie Sportartikel, Bekleidung, Schuhe oder Spielwaren sind anzustrebende Nutzer.

Haupt- und Nebenlage: Kupferstraße

Besondere Bedeutung im zentralen Gefüge kommt der Kupferstraße zu. An dieser ist die Kupferpassage als innerstädtische Einkaufspassage errichtet, welche durch die ansässigen Betriebe als Frequenzerzeuger dient.

Abbildung 45: Haupt- und Nebenlage Kupferstraße

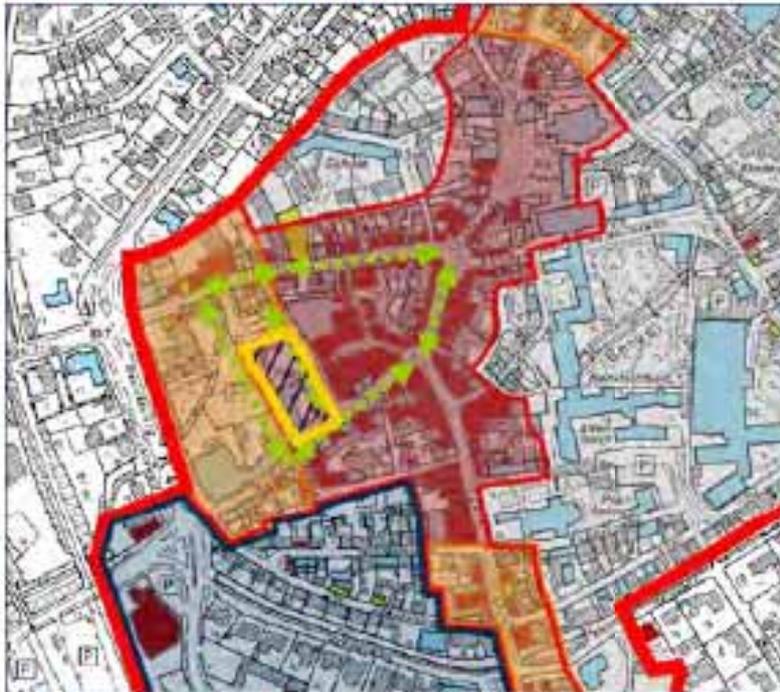


Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Außerhalb der Kupferpassage sind an der Kupferstraße mehrere Betriebe aus dem Bereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in unterschiedlichen Betriebsformen und unterschiedlichen Preissegmenten anzufinden. Möglich wäre hier eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes, so dass sich die westliche Kupferstraße im Bereich „Haushalt“ profiliert.

An der Kupferstraße, am Rande der Hauptlage, liegt die Potenzialfläche des Postgeländes.

Abbildung 46: Potenzialfläche Postgelände



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

Dieser Bereich zeichnet sich durch die optimale Lage zur weiteren Stärkung des Innenstadt-zentrums aus. Durch einen neuen Impuls können sich starke Angebote weiter an der Kupferstraße bündeln. Des Weiteren reicht die Flächengröße des Postgeländes aus, um neuartige Magneten anzusiedeln, da hier ausreichend Fläche für mittelgroße und großflächige Betriebsformen (ab 400 m² Verkaufsfläche) gegeben ist.

Als Nutzungsoption bietet sich vorwiegend die Nutzung durch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an. Insbesondere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten wie z. B. Sportartikel sowie ein Mix aus klein- und großflächigen Läden können hier fachgutachterlicherseits empfohlen werden. Optional ist auch die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums zu prüfen.

Die Entwicklung der Fläche bietet die Chance, einen Rundlauf Schuppenstraße, Süringstraße, Davidstraße zu schaffen, so dass die aktuell vorwiegend linearen Kundenläufe im Coesfelder Innenstadtzentrum aufgelockert würden.

Nebenlage: Süringstraße

Die Süringstraße, welche im westlichen Bereich als Nebenlage eingestuft ist, ist aktuell durch eine Kleinteiligkeit sowie erste Leerstandstendenzen geprägt.

Abbildung 47: Nebenlage Süringstraße



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

Bei Betrachtung der ansässigen Betriebe ist keine Profilierung auf einen Sortimentsbereich festzustellen, dahingegen sind jedoch Spezialangebote aus mehreren Sortimentsbereichen vorhanden (z. B. Antiquitäten, Weingeschäft).

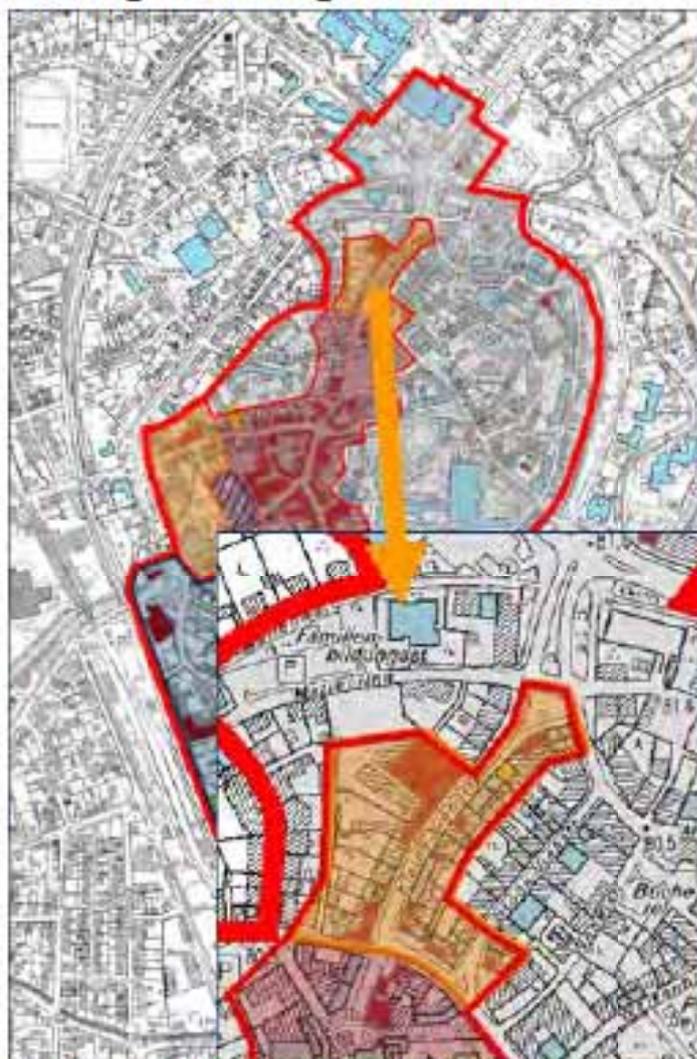
Folgende Entwicklungsmöglichkeiten sind denkbar:

1. Synergieeffekte durch eine Entwicklung auf dem Postgelände führen zu einer Stabilisierung/ Standortaufwertung der Süringstraße.
2. Bei angepassten Mieten wird weiterhin Raum für Spezialangebote oder auch Dienstleistungen, ggf. auch Kopplung von Angeboten, geschaffen.
 - Beispiele für Spezialangebote: Ansprechen eines Zielpublikums durch Spezialisierung
 - Tinten-Station für Druckerpatronen
 - Second-Hand-Bekleidung für Kinder/ Jugendliche
 - Berufsbekleidung
 - Orthopädische Schuhe/ Schuster
 - Spezielles Computergeschäft
 - Nutzungskopplungen und Shop-in-Shop: Kombination von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen in einem Ladenlokal oder Internethandel mit einem stationären Ladenlokal als zweiten Vertriebsweg.

Nebenlage: Kleine Viehstraße

Im Bereich der Kleinen Viehstraße ist aktuell ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, welcher für die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums als Frequenzbringer fungiert. Des Weiteren haben sich rund um den Lamberti-Platz zahlreiche (Fach-)Ärzte angesiedelt.

Abbildung 48: Nebenlage Kleine Viehstraße



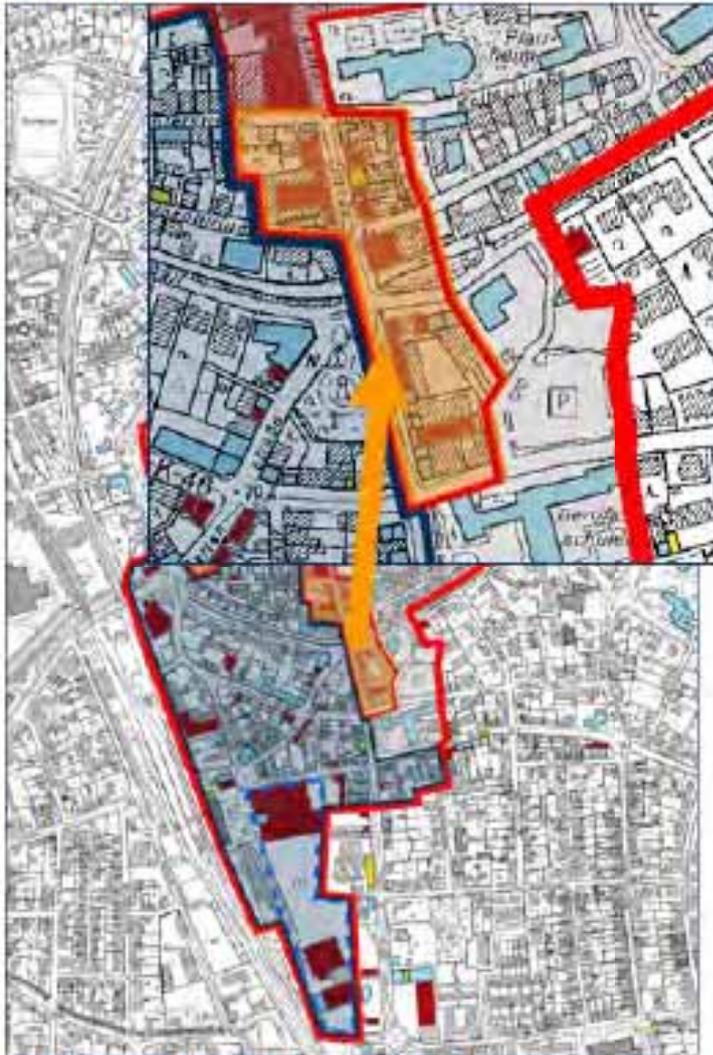
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

Eine weitere Profilierung in Richtung Gesundheit und Körperpflege ist somit als weitere Profilierungsmöglichkeit für die nördliche Nebenlage zu sehen. Dies kann beispielsweise durch eine Arrondierung des vorhandenen Angebots mit den Sortimenten Drogerie, Apotheke, Optik, Hörgeräte oder Sanitätsbedarf erreicht werden.

Nebenlage: Südliche Letter Straße

Die südliche Letter Straße ist aktuell durch keine Profilierung in einem Sortimentsbereich gekennzeichnet. Es ist eine große Spanne unterschiedlicher Warengruppen sowie Angebotsqualitäten vorhanden (z. B. Kik, Jack Wolfskin, Schlummerland Betten Beering).

Abbildung 49: Nebenlage südliche Letter Straße



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

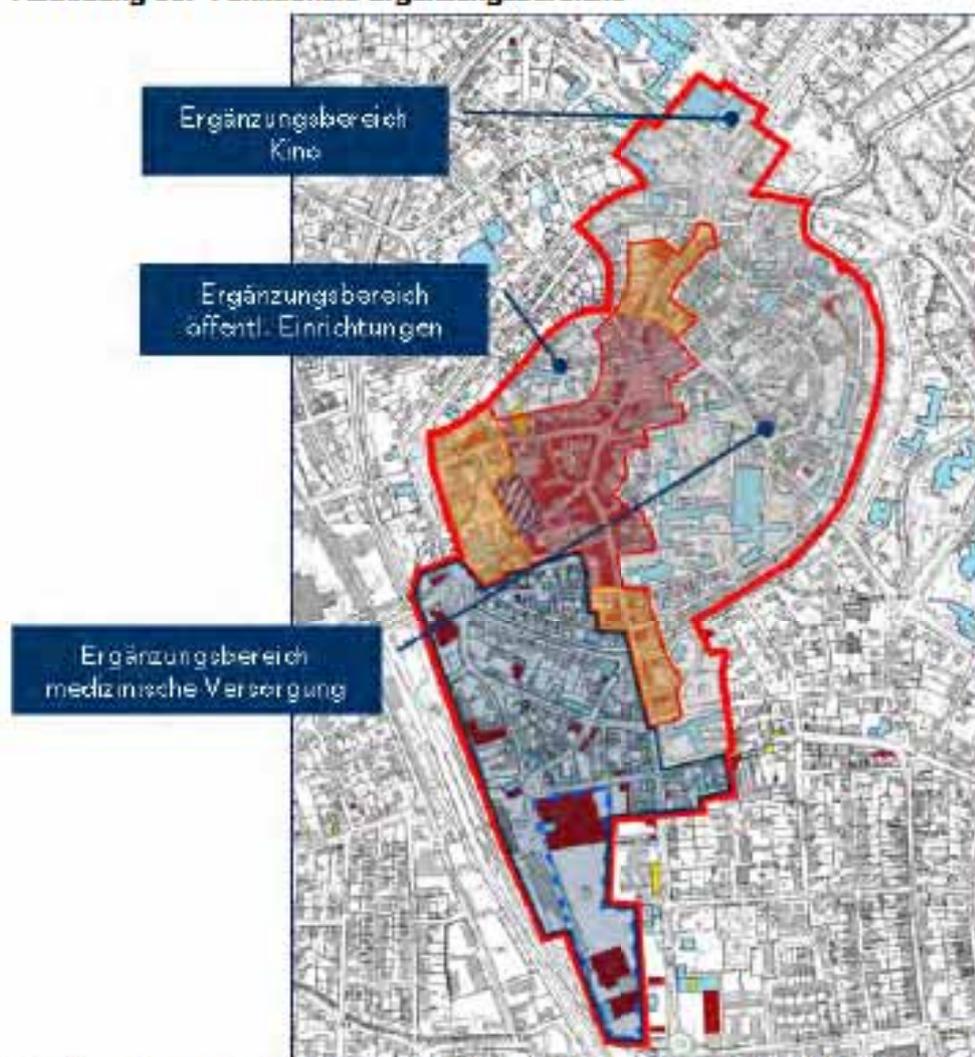
Dieser Bereich sollte als Ergänzungslage zur Fußgängerzone weiterentwickelt werden. Ansiedlungsoptionen sind hier:

1. Anbieter mit Spezialangeboten/ hochwertigen Angeboten mit Zielpublikum
2. discountorientierte Anbieter

Funktionale Ergänzungsbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld wird durch die funktionalen Ergänzungsbereiche vervollständigt.

Abbildung 50: Funktionale Ergänzungsbereiche



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

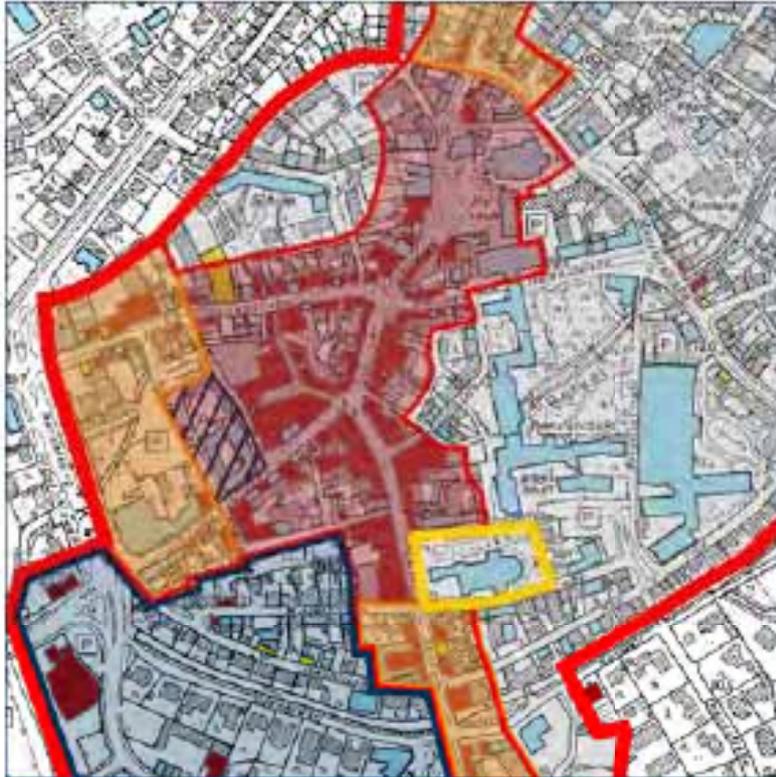
Die funktionalen Ergänzungsbereiche sollen sich durch Herausbildung unterschiedlicher Schwerpunkte, welche bereits im Ansatz vorhanden sind (siehe Abbildung), profilieren. Eine Einzelhandelsentwicklung soll dort nur nachgeordnet und unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit stattfinden.

Im südlichen Ergänzungsbereich Fachmarkstandort soll eine Profilierung im nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbereich stattfinden, um den Kernbereich Einzelhandel in seinen Entwicklungsoptionen nicht zu beeinträchtigen. Ausnahmsweise können, sofern Betriebe durch Schließungen oder Aufgaben betroffen sind, diese Betriebe im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nachgenutzt werden.

Funktionale Ergänzungsbereiche: Entwicklungsbereich Jakobikirche

Der Entwicklungsbereich der Jakobikirche liegt im funktionalen Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums, direkt angrenzend an die Hauptlage.

Abbildung 51: Funktionale Ergänzungsbereiche: Entwicklungsbereich Jakobikirche



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

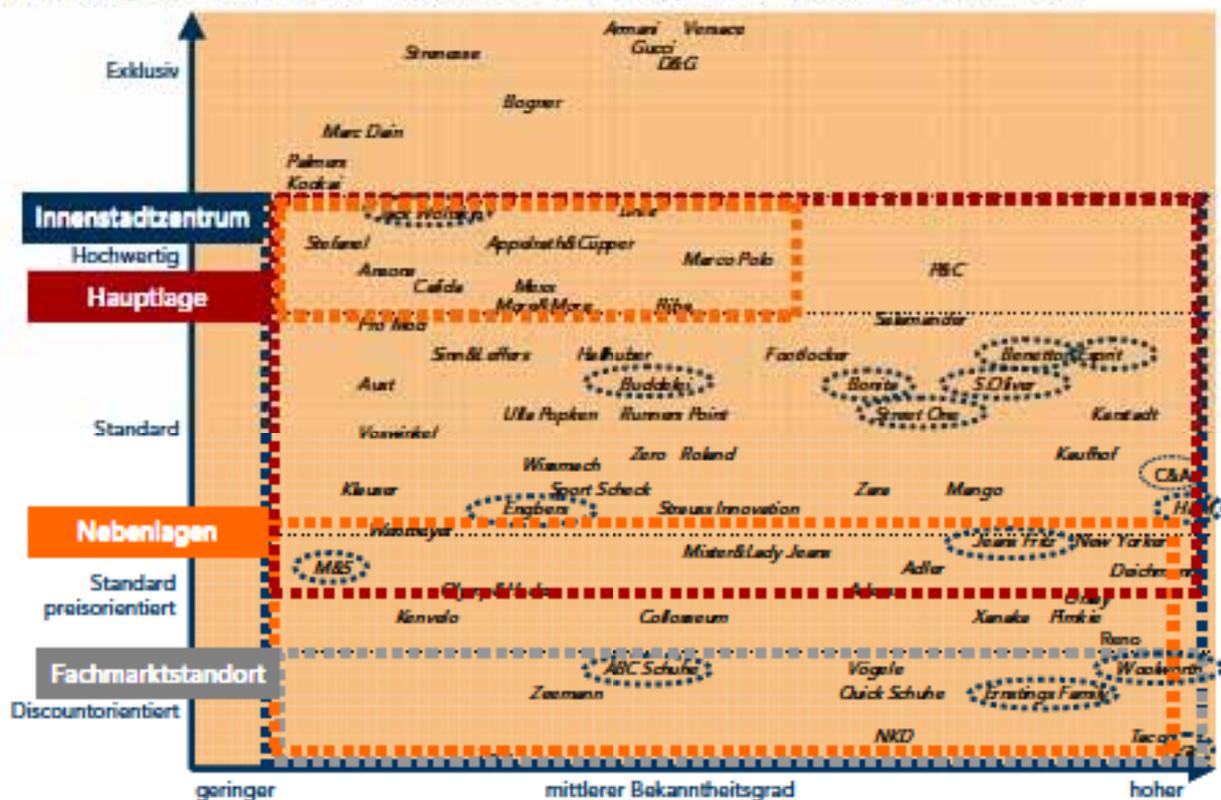
Die sakrale Funktion der Kirche sollte beibehalten werden, eine Entwicklung des Vorplatzes der Kirche in Richtung Außengastronomie sollte angestrebt werden, um auch im südlichen Bereich der Hauptlage eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Ergänzend dazu ist eine Arrondierung mit Angeboten aus dem kulturellen und sozialen Bereich zu empfehlen.

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 Ruhezone 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.

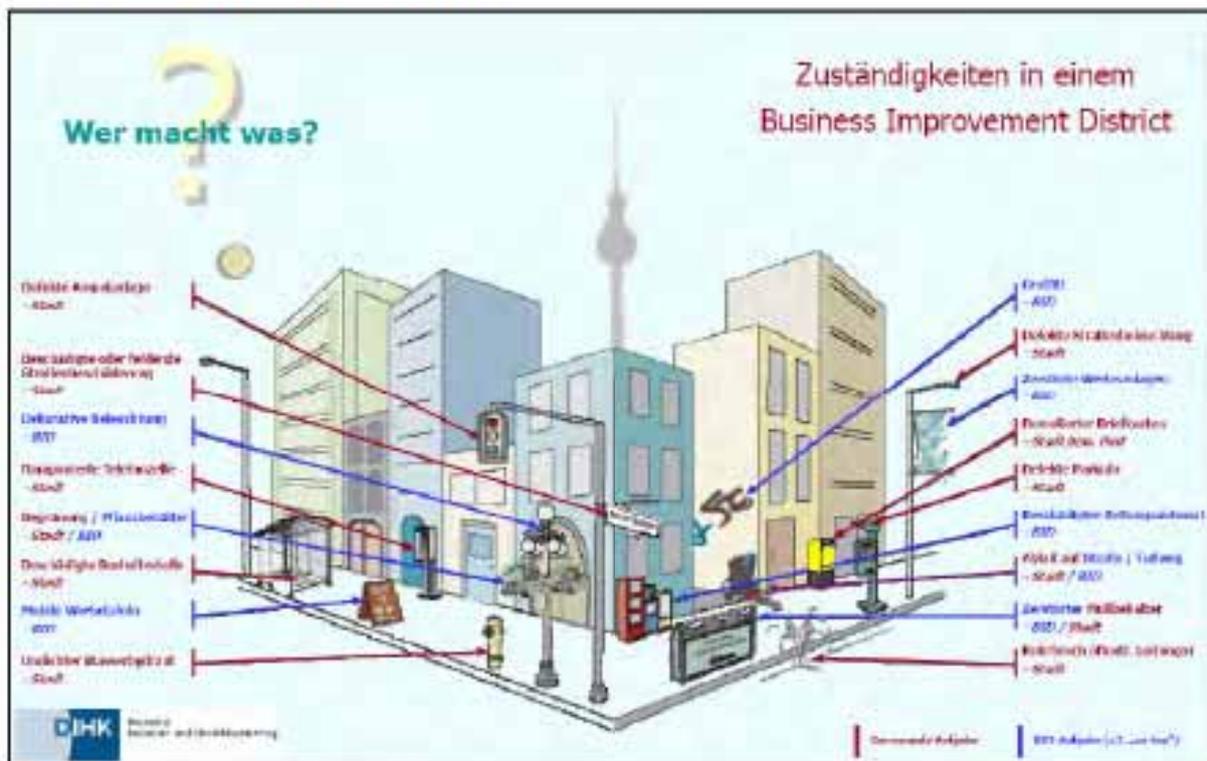
Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs)

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, beschlossen⁴⁸. 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.

⁴⁸ 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

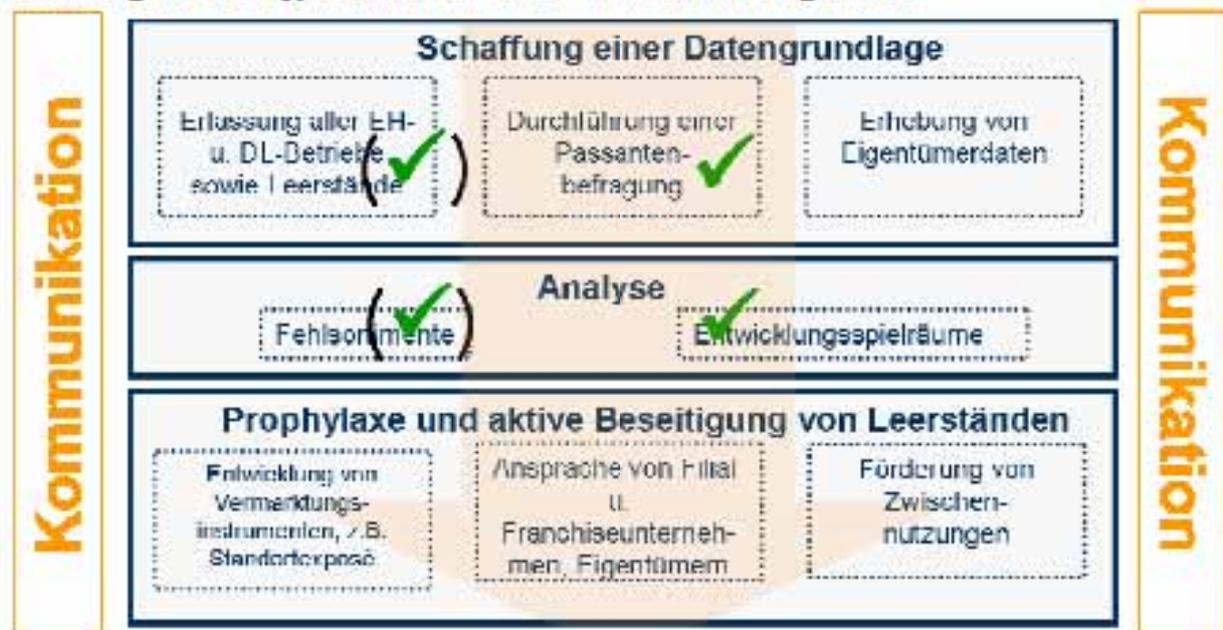


2. Gutes Beispiel: Kunst im Schaufenster

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	<p>Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion durch:</p> <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	<p>Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorrangig im kurzfristigen Bereich ▪ Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der Letter Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe) ▪ Siehe Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.6)

Quelle: eigene Darstellung

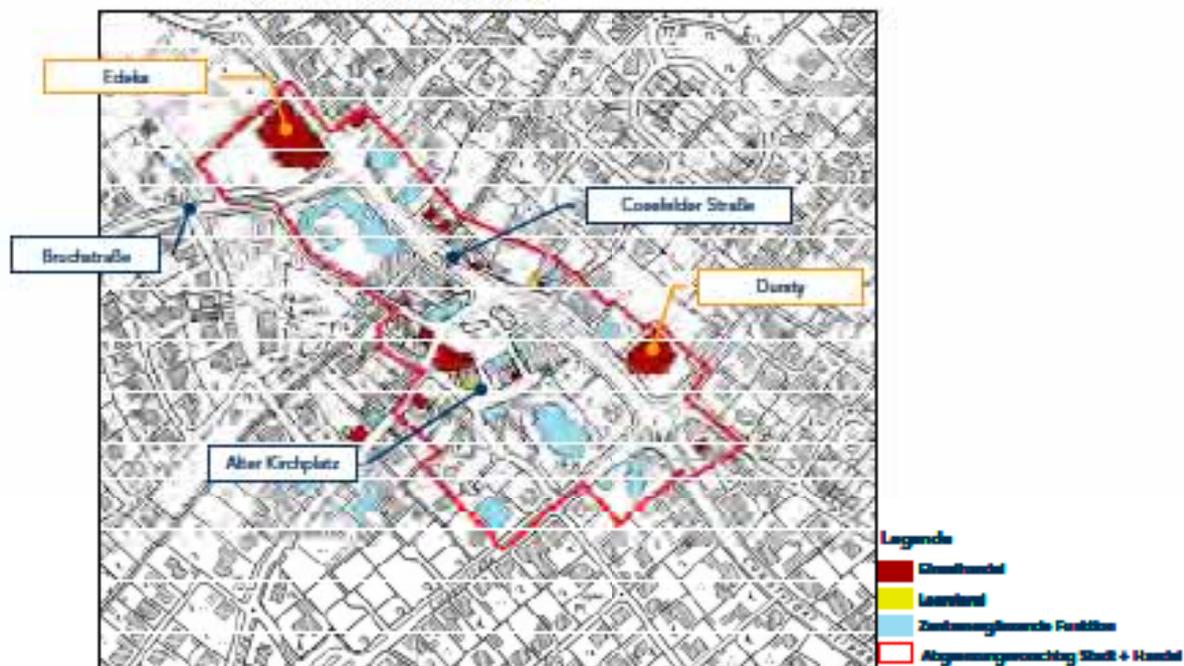
Für die zwei zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld, insbesondere jedoch für das kleinere Nahversorgungszentrum Lette gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁴⁹ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

⁴⁹ 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.

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.

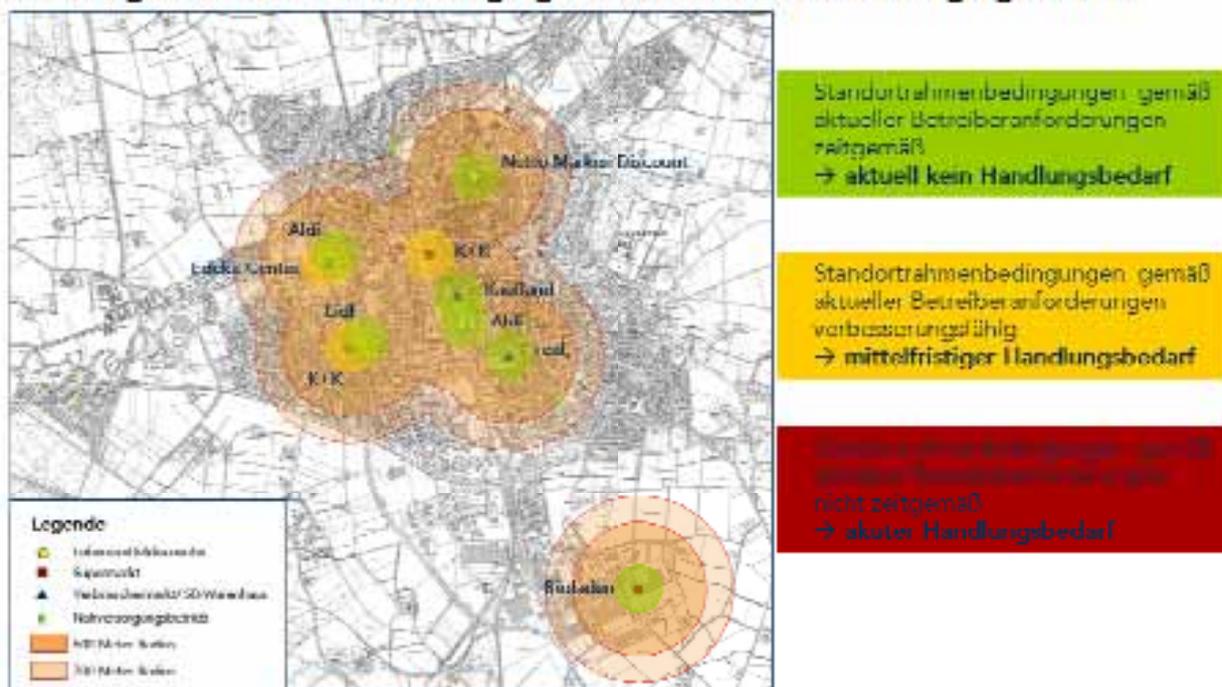
Neben dieser Priorisierung sollen die vorhandenen Nahversorgungsangebote qualitativ weiterentwickelt werden, dies vor allem hinsichtlich des vorhandenen Betriebstypenmixes, der Andienung, der Parkplatzsituation und des Services.

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

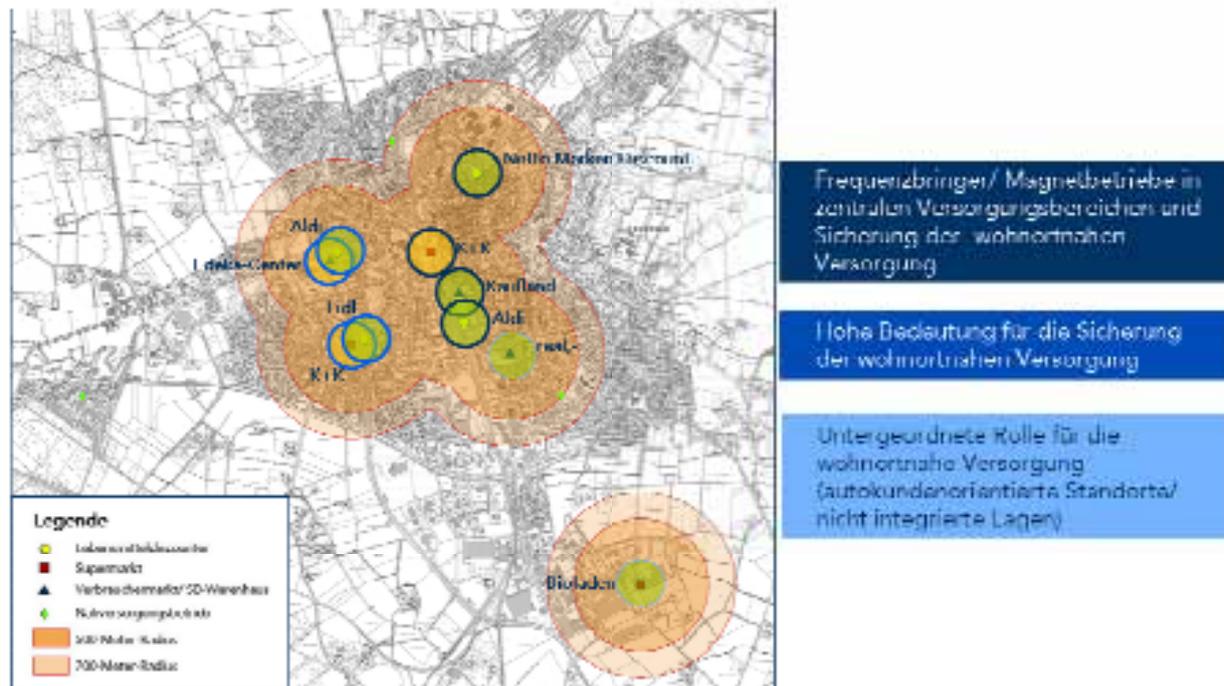
Es wird deutlich, dass der überwiegende Teil der vorhandenen Lebensmittelanbieter hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen den aktuellen Betreiberanforderungen entspricht. Diese Betriebe verfügen über eine gute Lage im Siedlungsgebiet, über gängige Verkaufsflächengrößen sowie über eine gute Andienung.

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.

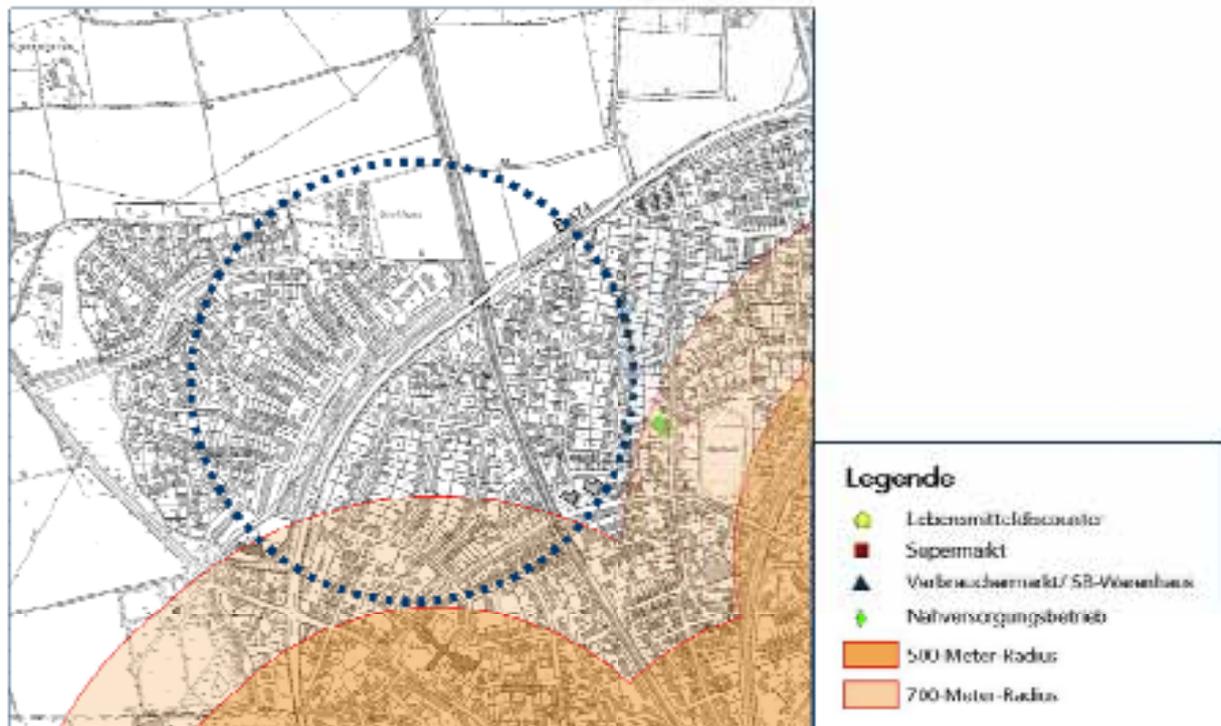
Der Betrieb strebt eine Erweiterung von rd. 500 m² Verkaufsfläche an. Auf der einen Seite ist der Betrieb, wenn man ihn als reinen Nahversorger betrachtet, aktuell bereits hinreichend groß dimensioniert. Betrachtet man ihn jedoch unter dem Gesichtspunkt eines Verbrauchermarktes, so liegt er aktuell unter 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 m²⁵⁰ wäre somit grundsätzlich gutachterlicherseits zu empfehlen.

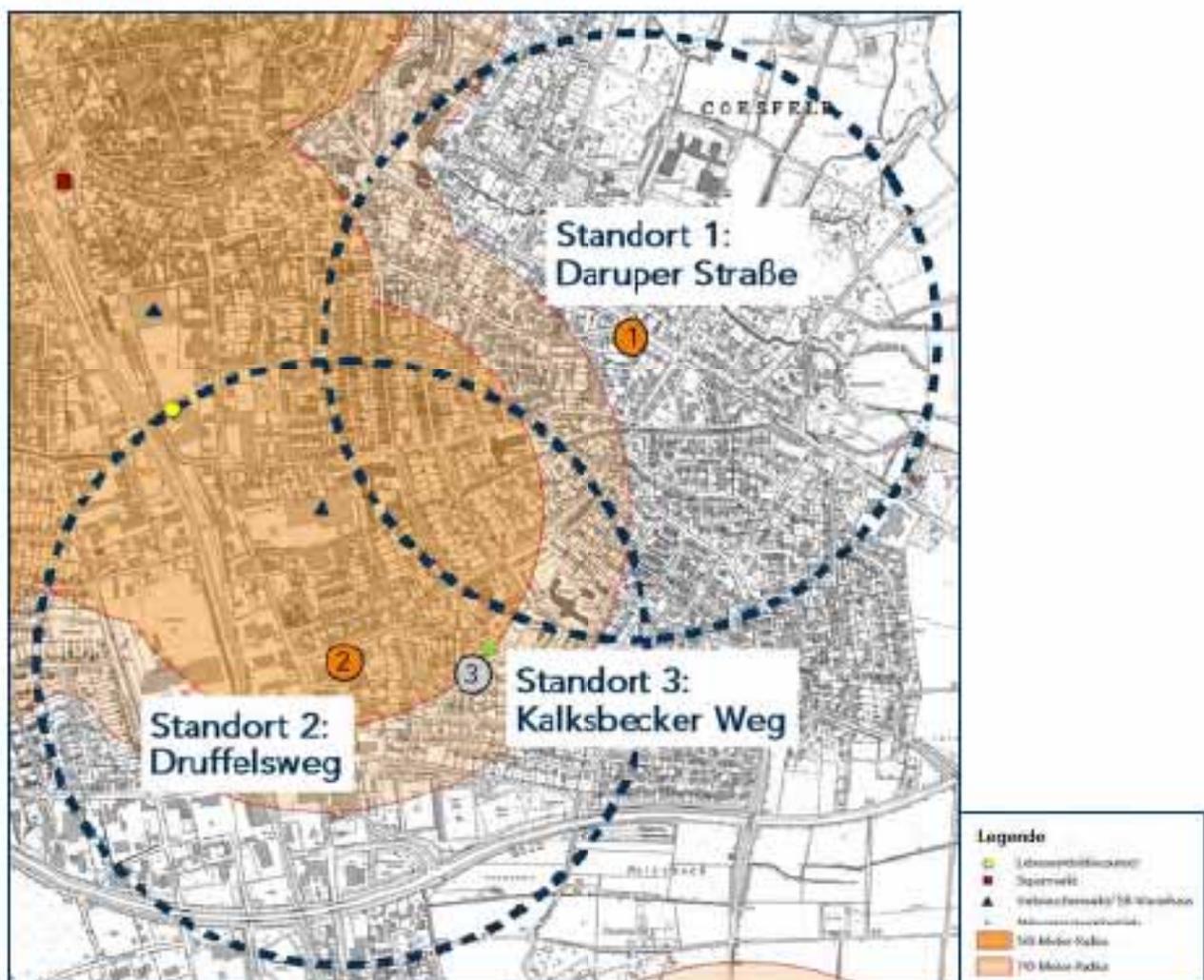
Bislang scheiterte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im betreffenden unterversorgten Bereich an der Umsetzbarkeit aufgrund aktuell mangelnder geeigneter Standorte. Da ein solcher Standort absehbar nicht zur Verfügung steht, ist im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung des nahe gelegenen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

⁵⁰ Bei größeren Verkaufsflächendimensionierungen Detailprüfung notwendig.

Fokus: Siedlungsbereich Süd/ Südost

Im betreffenden Stadtteil sind rund 3.700 Einwohner hinsichtlich der Nahversorgung räumlich unterversorgt. Dies entspricht einem Kaufkraftpotenzial von rund 7,5 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 steht somit absehbar und nach Aussage der Verwaltung auch perspektivisch nicht für eine Nahversorgungsentwicklung zur Verfügung.

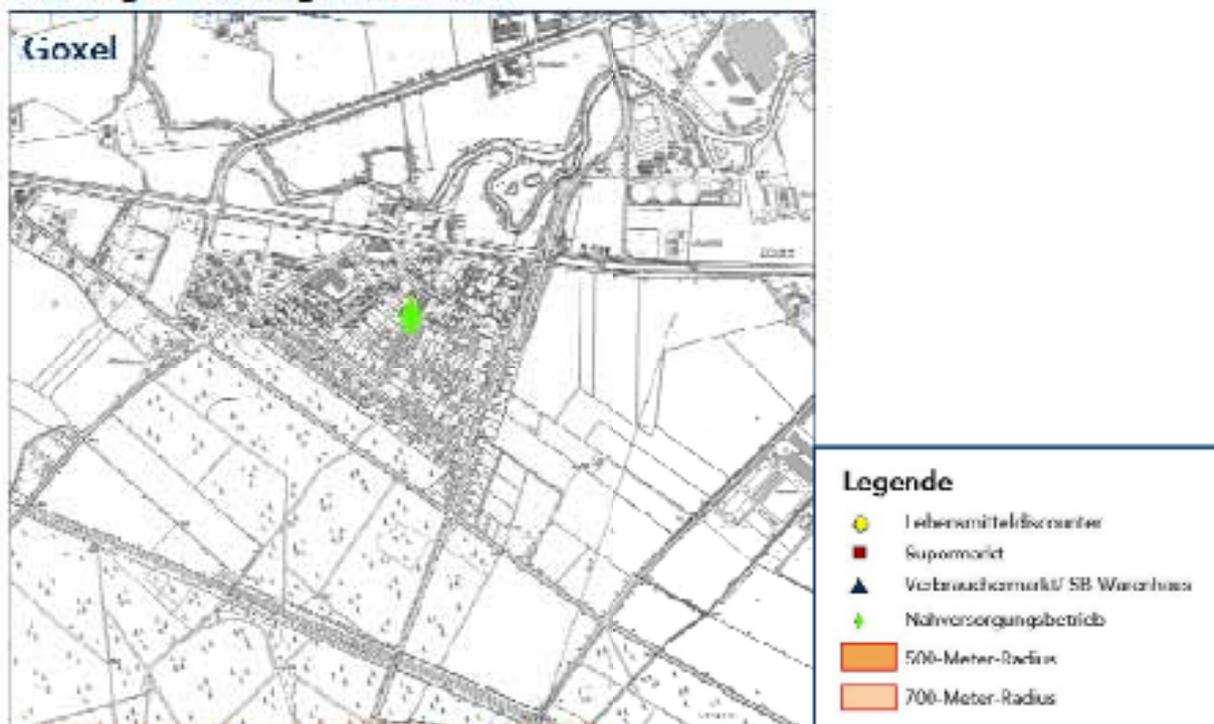
Andere wohnortnahe Standorte mit einer größtmöglichen Abdeckung des räumlich unterversorgten Siedlungsbereichs im Süden/ Südosten sind aktuell unter Marktgesichtspunkten kaum realisierbar.

Vertiefende und ergänzende Aussagen bezüglich einer Nahversorgungsentwicklung an den Standorten Daruper Straße und Druffelsweg sind in der separaten Ausarbeitung „Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden“ einzusehen.

Fokus: Siedlungsbereich Goxel

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

Abbildung 70: Siedlungsbereich Goxel



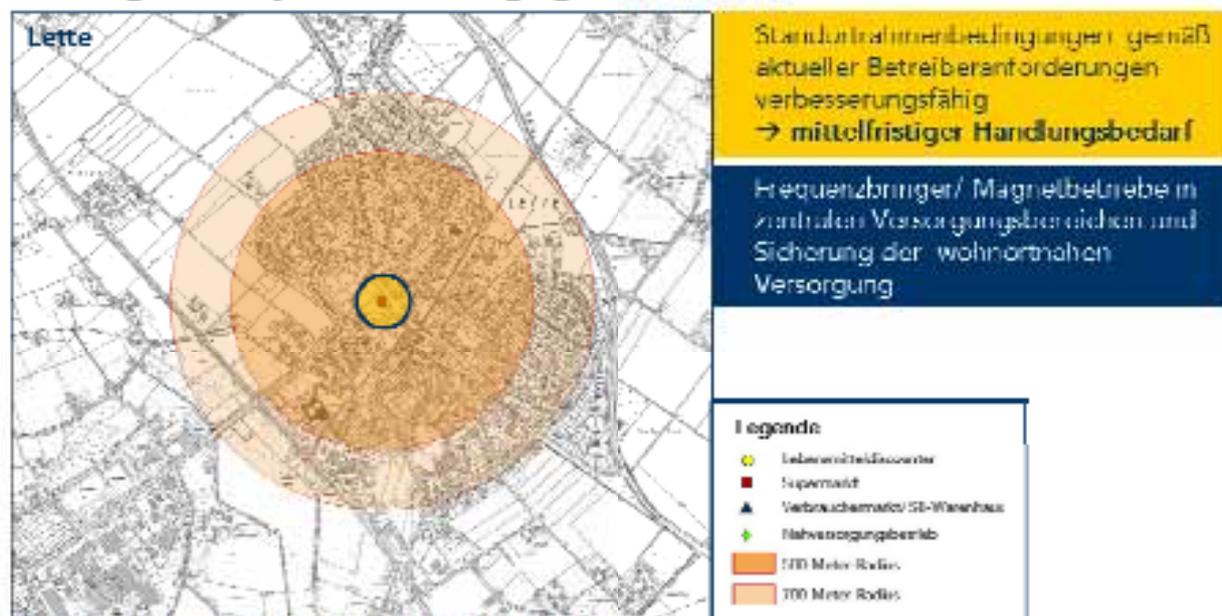
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

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.

6.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in Coesfeld eine Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieses Standorts Kapitel 4.7). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diesen Sonderstandort grundsätzlich sowie im einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zum ergänzenden Sonderstandort

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Sonderstandorts verbunden.

Der Sonderstandort ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Er dient der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem er Einzelhandelsbetriebe aufnimmt,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt oder im Nahversorgungszentrum Lette räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten am Sonderstandort also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung eines solchen Sonderstandorts und die nähere planerische Befassung mit diesem trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- dessen Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- er durch Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen wird,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung des Sonderstandorts vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, das von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesonde-

re den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelfernen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Coesfeld wird aufgrund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll: der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße.

Der empfohlene Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.6) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Tabelle 20: Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ol style="list-style-type: none"> 1. primär am dafür empfohlenen Sonderstandort, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum, vorwiegend im Ergänzungsbereich (hier bei Nachnutzungen/ Umstrukturierungen von Bestandsbetrieben), 3. in stadtplanerisch begründeten Ausnahmen ggf. an weiteren Standorten (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV), sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. primär gebündelt am dafür empfohlenen Sonderstandort, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum, vorwiegend im Ergänzungsbereich (hier bei Nachnutzungen/ Umstrukturierungen von Bestandsbetrieben), 3. nachrangig ggf. auch an weiteren Standorten im Stadtgebiet, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Quelle: eigene Darstellung

Auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Die obige Tabelle enthält daher den Hinweis, ergänzend zu Ansiedlungen am Sonderstandort stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

6.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

Der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche nach dem Innenstadtzentrum die größte Einzelhandelsagglomeration in Coesfeld. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zum Nahversorgungszentrum Lette. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

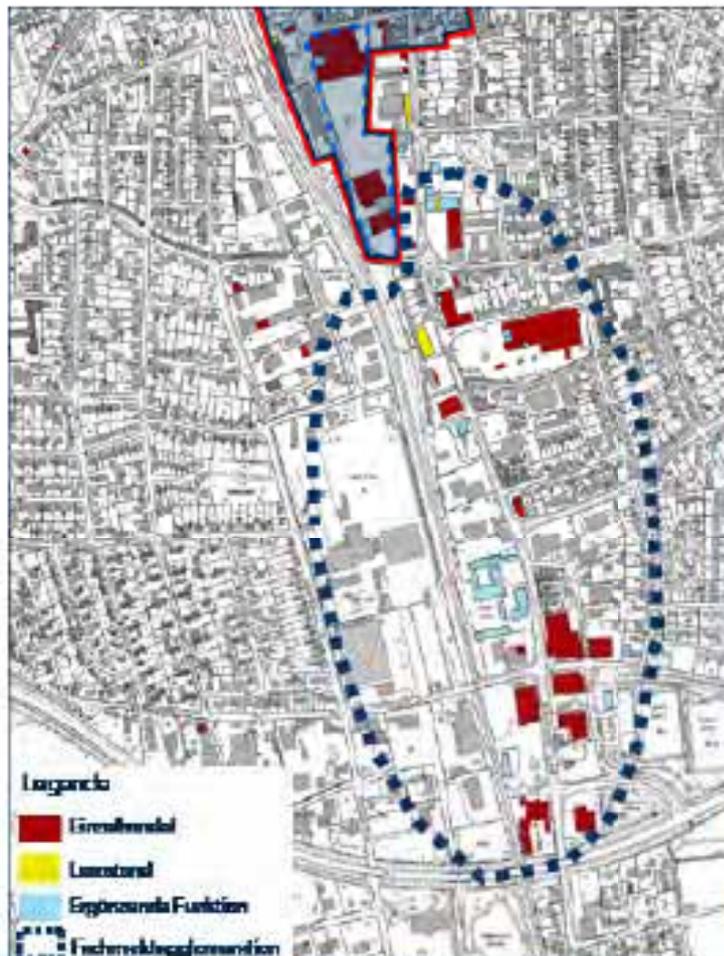
Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und untergeordnet im Nahversorgungszentrum Lette stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig überwiegend in den bislang unterversorgten Bereichen Coesfelds (siehe Kapitel 4.6) sowie in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.6). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Sonderstandort erstreckt sich ausschließlich entlang der Dülmener Straße und wird im Norden durch den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum begrenzt. Im Süden bildet die Grenze die kreuzende B 525.

Abbildung 72: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße



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

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Im Rahmen dessen sollte eine bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestands erfolgen, um den Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe zu gewährleisten. Eine Ausweitung des Sonderstandorts südlich der Bundesstraße sollte definitiv

vermieden werden. Die Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Tabelle 21: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte ▪ insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße unter Anwendung der Leitsätze sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: eigene Darstellung

6.4 Empfehlungen für den Standort des Möbelhauses Boer

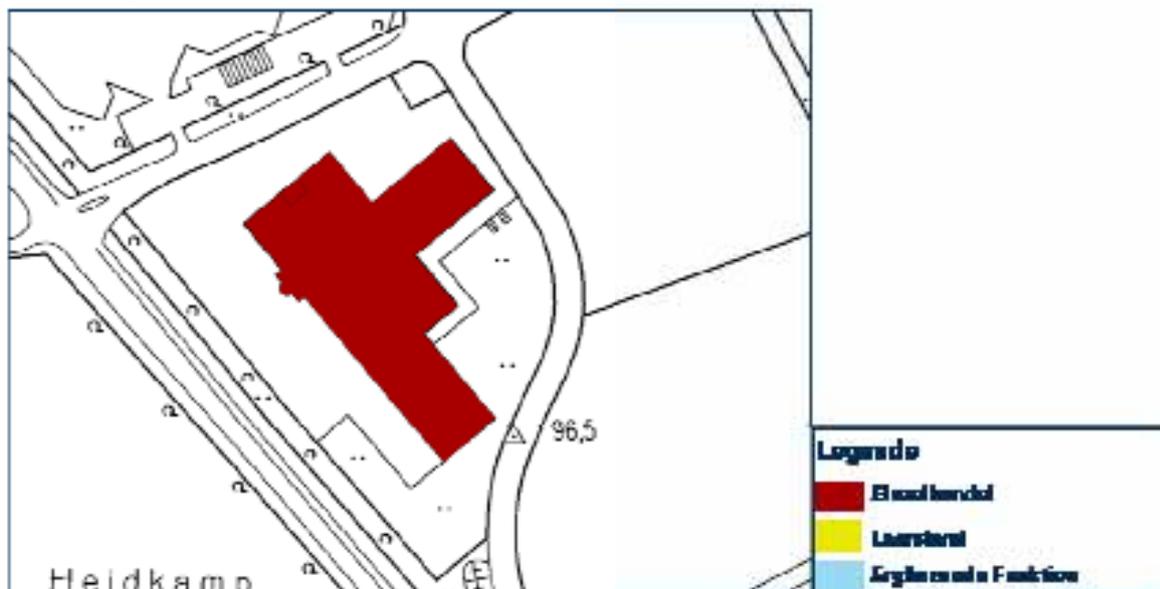
Bislang ohne konzeptionelle Aussagen belegt ist der Standort des Möbelhauses Boer. Das Möbelhaus ist ein wichtiger Anbieter im städtischen Gefüge. Das Möbelhaus liegt im Gewerbegebiet südlich der B525 in nicht integrierter Lage, außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

Aktuell besteht von Seiten des Betreibers eine Anfrage, die Verkaufsfläche zu erweitern, wobei auch der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente erhöht werden soll.

Grundsätzlich ist eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Möbel) zu empfehlen, so dass das Möbelhaus auch zukünftig wirtschaftlich agieren kann und so im Bestand gesichert wird. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten zum Schutz

des Innenstadtzentrums in der Summe weiterhin auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt bleiben. Für einzelne zentrenrelevante Randsortimente sollten zudem zusätzliche an der Innenstadtstruktur orientierte Obergrenzen festgelegt werden (vgl. Ansiedlungsleit-satz II).

Abbildung 73: Möbel Boer



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

Grundsätze der landesplanerischen Normen

Am Standort des Möbelhauses Boer ist eine Ausweitung der nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente in Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro nur dann grundsatzkonform, wenn die Konformität mit dem Regionalplan hergestellt wird. Aktuell liegt der Standort des Möbelhauses außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs, im Bereich für Gewerbe und Industrie. Daher ist eine Umsetzung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung mit der Bezirksregierung abzustimmen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO und somit durch die landesplanerischen Normen erfasst werden, sind hiervon nicht betroffen und können daher im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugelassen werden.

6.5 Die Sortimentsliste für Coesfeld

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Coesfeld als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁵¹

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW 2008 und das Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) heranzuziehen. Das LEPro enthält zu § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung bzw. sonstigen kommunalen Planungen berücksichtigt werden sollten. Der Einzelhandelserlass führt hierzu aus,

- dass ein reiner Verweis auf die Anlage der Leitsortimente im LEPro nicht ausreicht, sondern dass eine aus der Örtlichkeit begründete individuelle Betrachtung erforderlich ist,
- dass nahversorgungsrelevante Sortimente in der Regel zugleich als zentrenrelevant zu bewerten sind,
- und dass die Leitsortimente des LEPro mit der Erstellung einer ortsspezifischen Liste hinsichtlich detaillierter Warengruppen- bzw. Sortimentsbezeichnungen näher konkretisiert werden können.⁵²

⁵¹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

⁵² Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: Ziffer 2.5.

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁵³ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wengleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden in folgendem Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

⁵³ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 22: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung

Die Einstufung ausgewählter Sortimente wie z. B. Leuchten/ Lampen, Bettwaren und Fahrräder wurde intensiv zwischen Vertretern der Stadt Coesfeld, der IHK Nordwestfalen, der Bezirksregierung Münster sowie dem Gutachterbüro diskutiert.

Nach Abwägung der vorhandenen Bestandsstruktur sowie der Zielsetzung hinsichtlich neuer Ansiedlungsmöglichkeiten der genannten Sortimente sowie aktuell gängiger marktseitiger Betriebskonzepte ist die Warengruppe Bettwaren in nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Einzelsortimente differenziert worden: Im Bereich Bettwaren sind aktuell Fachmarktkonzepte expansiv am Markt tätig, die gerade für Nebenlagen ein Ansiedlungspotenzial bilden können. In Coesfeld ist aktuell der überwiegende Teil der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen verortet, jedoch auch ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bettwaren ist im Innenstadtzentrum vorhanden. Aus diesem Grund wurde das Sortiment in die Bereiche Matratzen (= nicht zentrenrelevant, da kein klassisches Mitnahmesortiment in der Innenstadt) sowie Bettdecken und Kopfkissen (= zentrenrelevant, da Transportfähigkeit vorhanden) eingeordnet.

Einordnung von Fahrrädern und Zubehör als nicht zentrenrelevant: Der überwiegende Verkaufsflächenanteil befindet sich in Coesfeld in nicht integrierten Lagen. Es sind keine Betriebe im Innenstadtzentrum mit Fahrrädern als Hauptsortiment vorhanden, somit ist dieses Sortiment nicht prägend für das Innenstadtzentrum. Die ist Ware nicht zwingend vom Kunden direkt mitnahmefähig (kein „Handtaschensortiment“).

Leuchten/ Lampen sind abschließend als zentrenrelevant eingeordnet worden.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung sowie der Überprüfung der bereits bestehenden Coesfelder Sortimentsliste ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Coesfeld als sog. „Coesfelder Liste“.

Tabelle 23: Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld („Coesfelder Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (NUR: Steppdecken u. a. Bettdecken und Kopfkissen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. a.)

⁵⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln

Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren (NUR: Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeschirren (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Kraftfahrzeuge)
Kinderwagen	aus 52.44.6 ⁵⁵	Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)

⁵⁵ Artikelnummer nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Laufmatten)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)

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

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁵⁶ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁵⁶ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

6.6 Ansiedlungsleitsätze für Coesfeld

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Coesfeld und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

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.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Coesfelder Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Coesfelder Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und

Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Coesfeld ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁵⁷

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

⁵⁷ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Coesfeld, insbesondere des Innenstadtzentrums.

6.6.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Coesfeld empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

Im Innenstadtzentrum Coesfeld:

- Im Kernbereich Einzelhandel (Haupt- und Nebenlage) des Innenstadtzentrums unbegrenzt⁵⁸
- Nachgeordnet im Ergänzungsbereich Einzelhandel des Innenstadtzentrums im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen,
- Im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort kein weiterer Ausbau der Verkaufsfläche (Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept; im Rahmen der bestehenden Festsetzungen sowie mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten)
- Im funktionalen Ergänzungsbereich: keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Lette:

- Im Nahversorgungszentrum Lette max. bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) zur Versorgung des Stadtteils

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im Kernbereich Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum, nachgeordnet unter Beachtung der aktuell bestehenden Festsetzungen auch im Ergänzungsbereich Einzelhandel, zulässig sein. Dahingegen soll im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort keine Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgen⁵⁹. Damit kann der die Haupt- und Nebenlagen des Einzelhandels umfassende Kernbereich Einzelhandel in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Kernbereich Einzelhandel sowie die potenzielle Gefährdung dessen verhindert. In den funktionalen Ergänzungsbereichen des Innenstadtzentrums sollen keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.

⁵⁸ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁵⁹ Eine Nachnutzung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich soll lediglich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich sein.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Lette zulässig sein, sofern sie der Nahversorgung dienen und nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht im hierarchisch nur nachgeordneten Nahversorgungszentrum, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses Nahversorgungszentrum erhalten bleibt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“⁶⁰ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 7 % der VKF eines Vorhabens
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes⁶¹

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Coesfelder Entwicklungszielstellung unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment

⁶⁰ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen gem. LEPro, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194)

⁶¹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 7 % der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁶² ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Einen Anhaltswert für die sortimentspezifischen zulässigen Verkaufsflächengrößen gibt die Tabelle der strukturprägenden Betriebe im Anhang.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden

⁶² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

(Beeinträchtigungsverbot). Orientierungswert für Verkaufsflächengrößen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁶³).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den äußerst begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 24a Abs. 2 LEPro NRW. Insofern gilt als Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment der Wert 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁶⁴).

Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten atypischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.⁶⁵

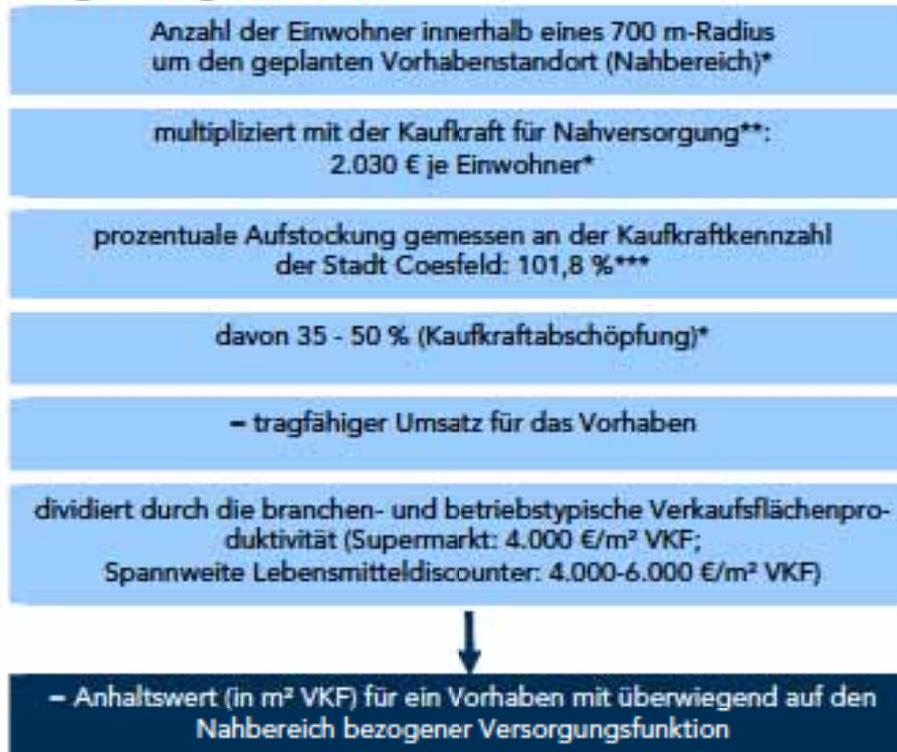
In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungszielstellung) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Die folgende Übersicht stellt die Herleitung von Anhaltswerten dar, mit denen das Merkmal der Gebietsversorgung für Coesfeld konkretisiert werden kann.

⁶³ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

⁶⁴ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

⁶⁵ Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

Abbildung 74: Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich und landesplanerisch verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen in Coesfeld



Quelle: eigene Darstellung, *im Einzelfall unter Berücksichtigung standortbezogener und wettbewerblicher Besonderheiten anzupassen; **Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch-, Reinigungs- und Pflegemittel sowie Bürstenwaren, Besen, Kerzen; ***Quelle Kaufkraftkennzahl: BBE 2008

Detaillierte Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden ergänzend in Kapitel 6.2 formuliert.

Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel primär am Sonderstandort Dülmener Straße, ergänzend dazu im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort des Innenstadtzentrums.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Dülmener Straße (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie in den zentralen Versorgungsbereichen, vor allem im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort bei Nachnutzungen und Umstrukturierungen angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Des Weiteren sind Entwicklungsmöglichkeiten am Standort des Möbelhauses Boer gegeben, vgl. Kapitel 6.4.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum Lette oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Dülmener Straße nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zum Sonderstandort werden zudem in Kapitel 6.3 formuliert.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus der Coesfelder Entwicklungszielstellung abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

6.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Coesfeld werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁶⁶ bzw. Sortimenten frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimenten (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V).
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsfächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen.

⁶⁶ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Coesfelder Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandorts sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁶⁷ (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Konzeptes,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

⁶⁷ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes⁶⁸ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁶⁹

Die Coesfelder Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁷⁰

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

⁶⁸ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁶⁹ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

⁷⁰ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO* ⁷¹. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Coesfelder Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz II:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal ## m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum Coesfeld weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Coesfelder Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*

Aus Gründen der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden.
Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Coesfelder Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

⁷¹ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁷²

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

6.8 Geeignete Kriterien für künftige Verträglichkeitsgutachten

Grundsätzlich sollte zukünftig jede Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in der Stadt Coesfeld im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gemäß den Ansiedlungsleitsätzen (vgl. Kapitel 6.6) bewertet werden. Prinzipiell ist so bereits eine grundlegende Aussage zur Bewertung eines Vorhabens zu treffen, die durch eine weitere Detailanalyse abgerundet werden sollte.

Die häufigsten Anfragen dürften auch künftig auf den Bereich der Nahversorgung entfallen. Die Größenordnung eines anzusiedelnden Lebensmittelmarktes kann im Einzelfall darüber entscheiden, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auftreten oder ob das Vorhaben unschädlich ist und der näheren Versorgung dient. Das Schema (siehe Abbildung 74) stellt ein einfaches Verfahren zur Erstprüfung dar, ob und wiefern ein Vorhaben der Nahbereichsversorgung dienen kann.

Durch das Prüfschema ergeben sich Spannweiten für die Gesamtverkaufsfläche geplanter Vorhaben, die unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Vermutungsregel nach BauNVO noch als tragfähig gelten können. Ggf. ist jedoch

⁷² Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

eine detaillierte Einzelfallsanalyse für eine abschließende Beurteilung und Folgeeinschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens nötig und vom Vorhabenträger beizubringen. Die transparente Darstellung folgender Eingangswerte ist dafür notwendig:

- Aktuelle Verkaufsflächen
- Spezifische Flächenproduktivitäten
- Umsatzzahlen nach Sortimentsgruppen, Umsatzzahlen nach Standorten
- Distanz und Raumwiderstände zwischen Nachfrage- und Angebotsstandorten
- Der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten, darunter auch betreiberunabhängige
- Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten/ -entwicklung

Im Einzelfall muss eine vertiefende Analyse auch die weiteren städtebaulich relevanten Umstände berücksichtigen. Ein kritischer Schwellenwert der Umsatzumverteilung ist im Kontext der allgemeinen und lokalen sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu suchen. Die Wettbewerbssensibilität der Anbieter im Umfeld eines Planvorhabens ist darüber hinaus an ihrer Branchenzugehörigkeit, den mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und absatzwirtschaftlichen Vorbelastungen zu bemessen. Die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex zeigt, dass Analyseergebnisse in ihrer Bewertung in den Kontext der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation zu rücken sind. Verschiedene Urteile verdeutlichen, dass sowohl Umsatzumverteilungen über 10 % als landesplanerisch und städtebaulich verträglich bewertet werden können (vgl. u. a. OHG Koblenz, Urteil 8 B 12650/98 vom 08.01.1999; OVG Weimar, Urteil 1 N 1096/03 vom 20.12.2004), gleichzeitig aber auch bei Umsatzumverteilungen unterhalb der 10 %-Schwelle eine Unverträglichkeit vorliegen kann (u. a. OVG Mecklenburg Vorpommern, Urteil 3 K 09/04 vom 03.02.2006; VG Arnberg, Urteil 4 K 572/ 04). Ein alleiniger Rückgriff auf den Schwellenwert von 10 % ist somit nicht zielführend. Vielmehr ist eine städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche ein integraler Bestandteil einer Verträglichkeitsanalyse. Diese sollte insbesondere Aussagen zur städtebaulich-funktionalen Bedeutung der potenziell von einem Vorhaben beeinträchtigten Betriebe, zu deren negativer städtebaulicher Vorprägung, etwa eine hohe Leerstandsquote oder bereits stark wettbewerbsrelevante Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Standorten, für die zentralen Versorgungsbereiche beinhalten. Insofern ist ein konsequenter Rückgriff auf die Inhalte und die Zielstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein zwingend erforderlicher Schritt in künftigen Verträglichkeitsgutachten. Das Konzept sollte Antragstellern demnach grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden.

6.9 Möglichkeiten und Zweckmäßigkeit der Steuerung von Spielhallen

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO RdNr. 58). Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil wegen ihres Besucherkreises und dessen oftmals großen Einzugsbereichs, ihrer oftmals nächtlichen Nutzungszeiten und z. T. wegen ihrer äußeren Gestalt mit greller Lichtwerbung, erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelastigungen verursachen können. Auch wenn moralische Aspekte oder Belange des Jugendschutzes bei Vergnügungsstätten in der Kommunalpolitik häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, sind diese Argumente planungsrechtlich unbeachtlich, weil sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

Vergnügungsstätten werden seit der Novelle der BauNVO 1990 nach kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Diese Unterscheidung wurde durch die Rechtsprechung entwickelt (BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 – 4 C 21/83 –, BauR 1984, 145-148, BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88 –, BauR 1988, 693-694, BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 – 4 C 57.89 –, ZfBR 1993, 35-36) und bildet die Grundlage für die heutige Fassung der BauNVO. Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar oder sollte jedenfalls erreichbar sein (BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 – 4 C 57.89 –, ZfBR 1993, 35-36). Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten. Im Umkehrschluss sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die wesentlich kleiner sind, einen geringen Einzugsbereich aufweisen und vom Störgrad WB-, MD- oder MI-verträglich sind. Für Spielhallen und bedingt für Diskotheken kann als zusätzlicher aus der Rechtsprechung abgeleiteter Anhaltspunkt (BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88 – BauR 1988, 693-694, BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1991 – 4 C 40.91 – DÖV 1992, 77) die Größe der Nutzfläche zur Unterscheidung zwischen kerngebieten- und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten herangezogen werden. Spielhallen bis 100 qm Nutzfläche und einer nach der Spielhallenverordnung ermittelten Anzahl von Spielgeräten sind als nicht kerngebietstypisch anzusehen. Problematisch ist eine Häufung mehrerer selbständiger Spielhallen in einem engen räumlichen Zusammenhang, weil sie zusammen eine größere Magnetfunktion ausüben, mehr Kunden anlocken und damit Auswirkungen wie kerngebietenrelevanten Vergnügungsstätten verursachen können. Eine Kumulation von Spielhallen ist regelmäßig nur durch eine Feinsteuerung der Vergnügungsstätten durch die Aufstellung von B-Plänen zu verhindern. Die von solchen Nutzungen ausgehenden „Trading-Down-Effekte“ sind regel-

mäßig ein besonderer städtebaulicher Grund, diese Nutzungen an unverträglichen Stellen auszuschließen oder einzuschränken.

Vor der letzten Novellierung der BauNVO war die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wesentlich schwieriger und für Gewerbe- und Industriegebiete rechtlich umstritten. Deshalb besteht in alten B-Plänen aus der Zeit vor 1990 regelmäßig ein Planungserfordernis zur Steuerung von städtebaulich unverträglichen Unterarten von Vergnügungsstätten, z. B. von Spielhallen oder Wettbüros durch eine Umstellung auf die heutige Fassung der BauNVO 1990 und ggf. einer ergänzenden Feinsteuerung durch einen Ausschluss bzw. eine Einschränkung von Vergnügungsstätten in MI, MD, GE und GI-Gebieten.

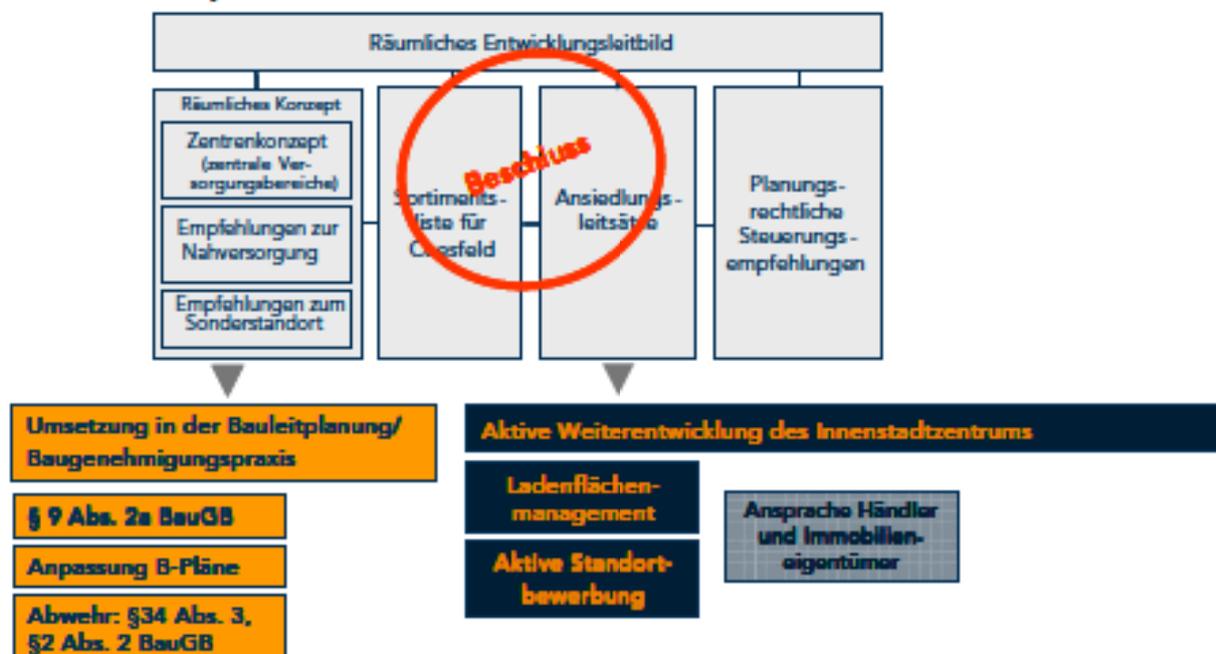
Zur Feinsteuerung der Ansiedlung von Spielhallen sowie Untersuchung der bislang in Coesfeld ansässigen Vergnügungsbetriebe sollte ein Vergnügungsstättenkonzept inkl. Prüfraster erstellt werden, welches den Umgang mit Anträgen von Spielhallenbetreibern, Entwicklungs- und Potenzialflächen sowie Einschränkungen definiert.

7 Schlusswort

Die Stadt Coesfeld verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine sehr gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 75: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: eigene Darstellung

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung sowie im Rahmen einer aktiven Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums,

welche als eine wichtige dauerhafte Aufgabe aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abzuleiten ist. Im Sinne einer aktiven Weiterentwicklung der Innenstadt können u. a. folgende Maßnahmen empfohlen werden (vgl. auch Abbildung 75):

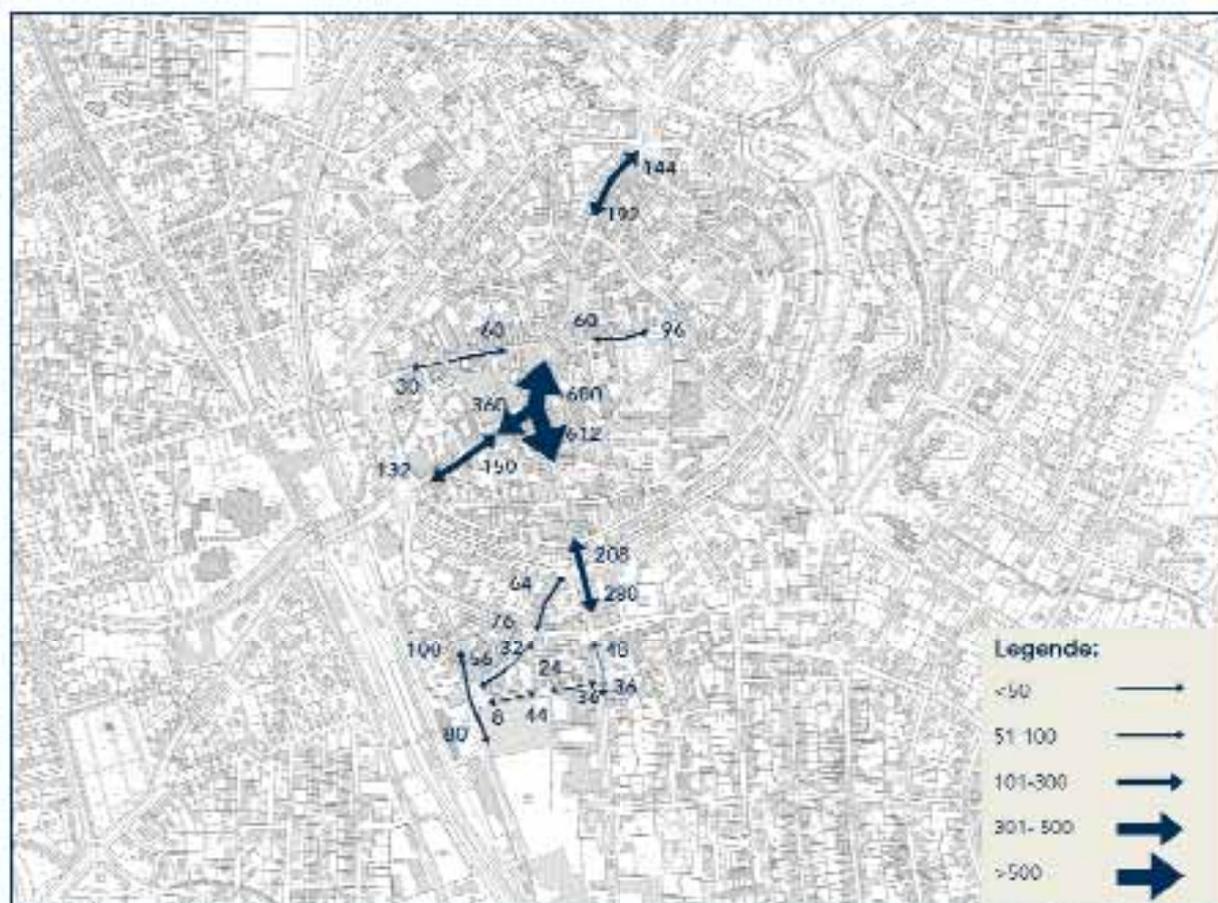
- Etablierung eines Ladenflächenmanagements
- Aktive Vermarktung des Standortes
- Prozessbegleitende Maßnahmen zur Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt
- Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt, z. B. im Rahmen von Immobilien- und Standortgemeinschaften in den Handlungsfeldern Branchenmix, Service, Qualifizierung, Vermarktung, Ordnung und Stadtgestaltung

Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Bereich der Nahversorgung) sowie für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (z. B. Entwicklung des Postgeländes in der Innenstadt, Vergnügungsstätten).

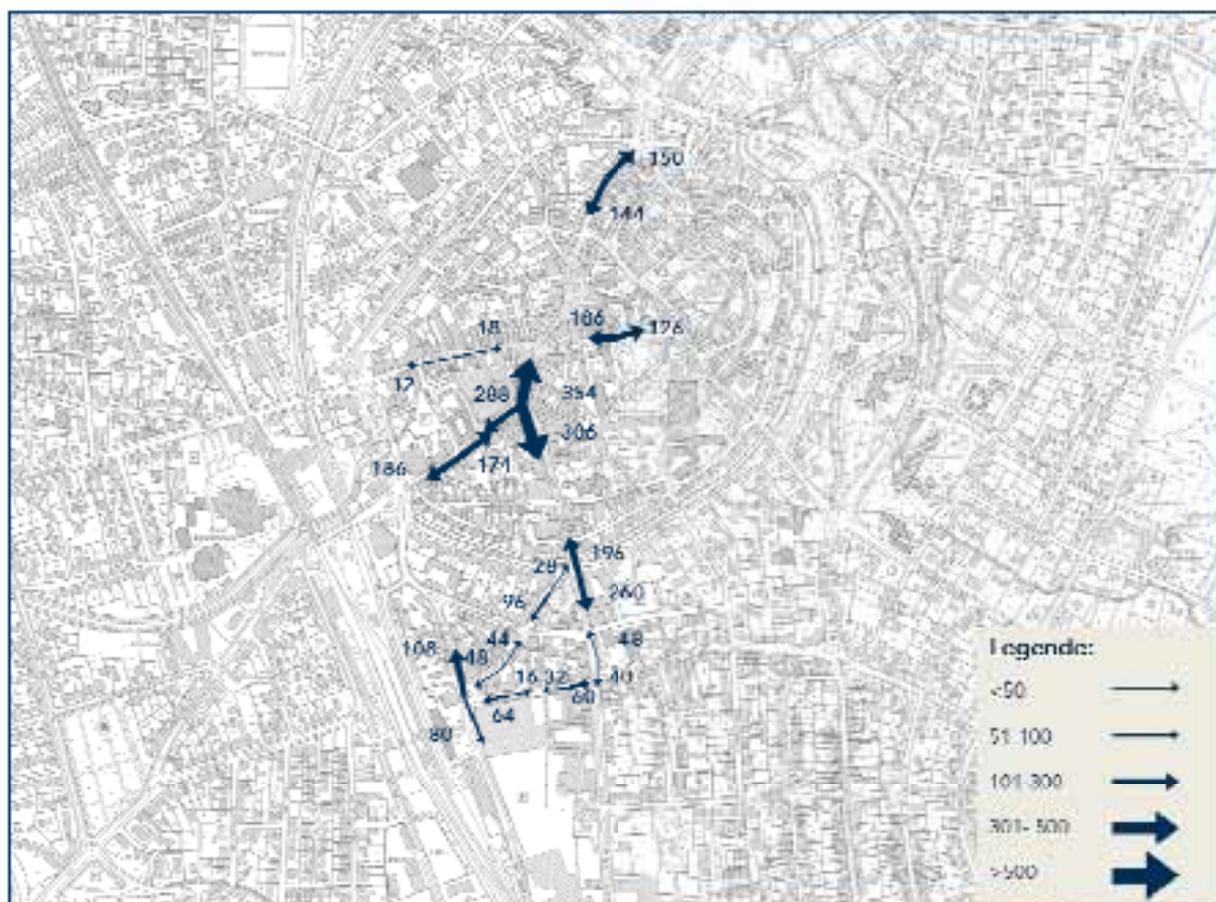
Anhang

Ergebnisse der Passantenfrequenzzählung

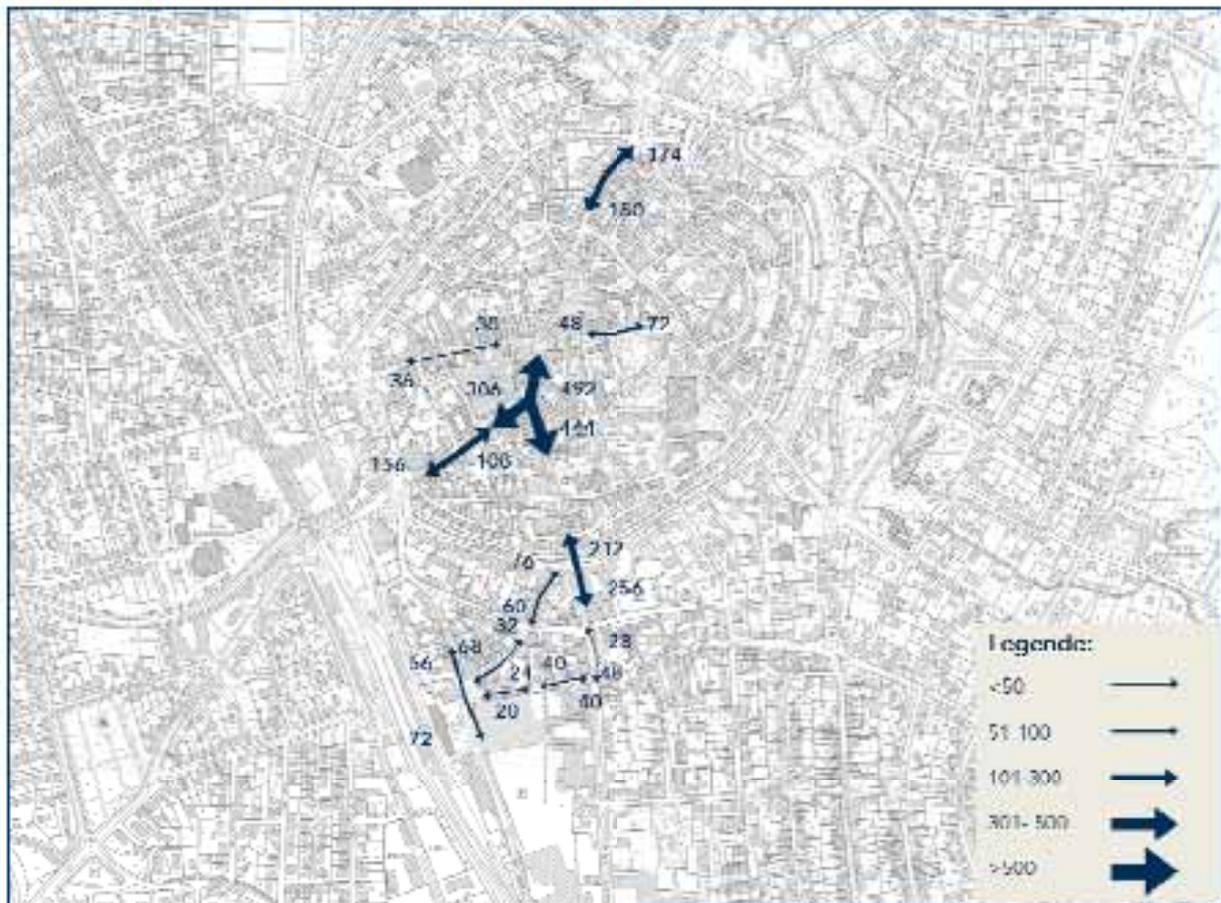
Zählzeitpunkt: Dienstag, 29.06.2010, 10 bis 11 Uhr



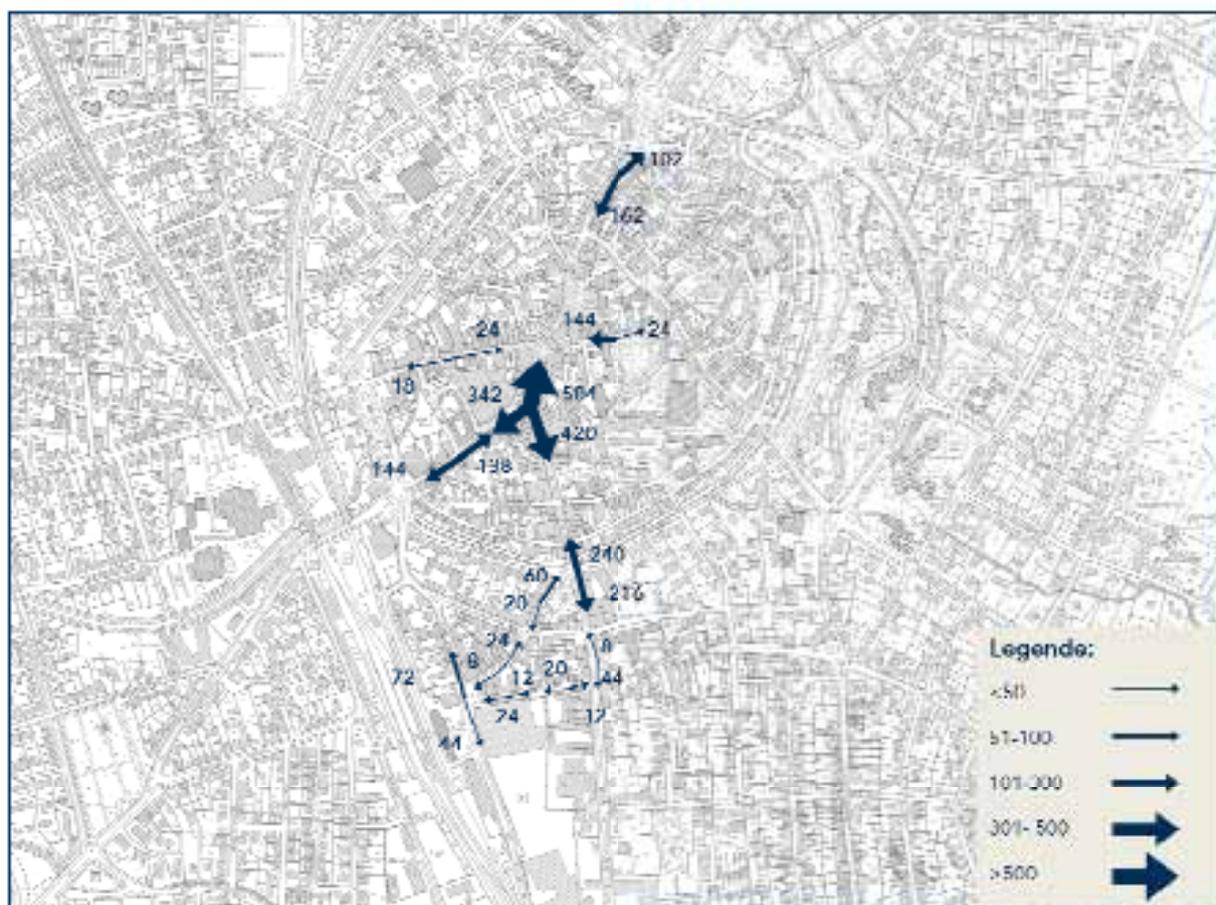
Zählzeitpunkt: Dienstag, 29.06.2010, 13 bis 14 Uhr



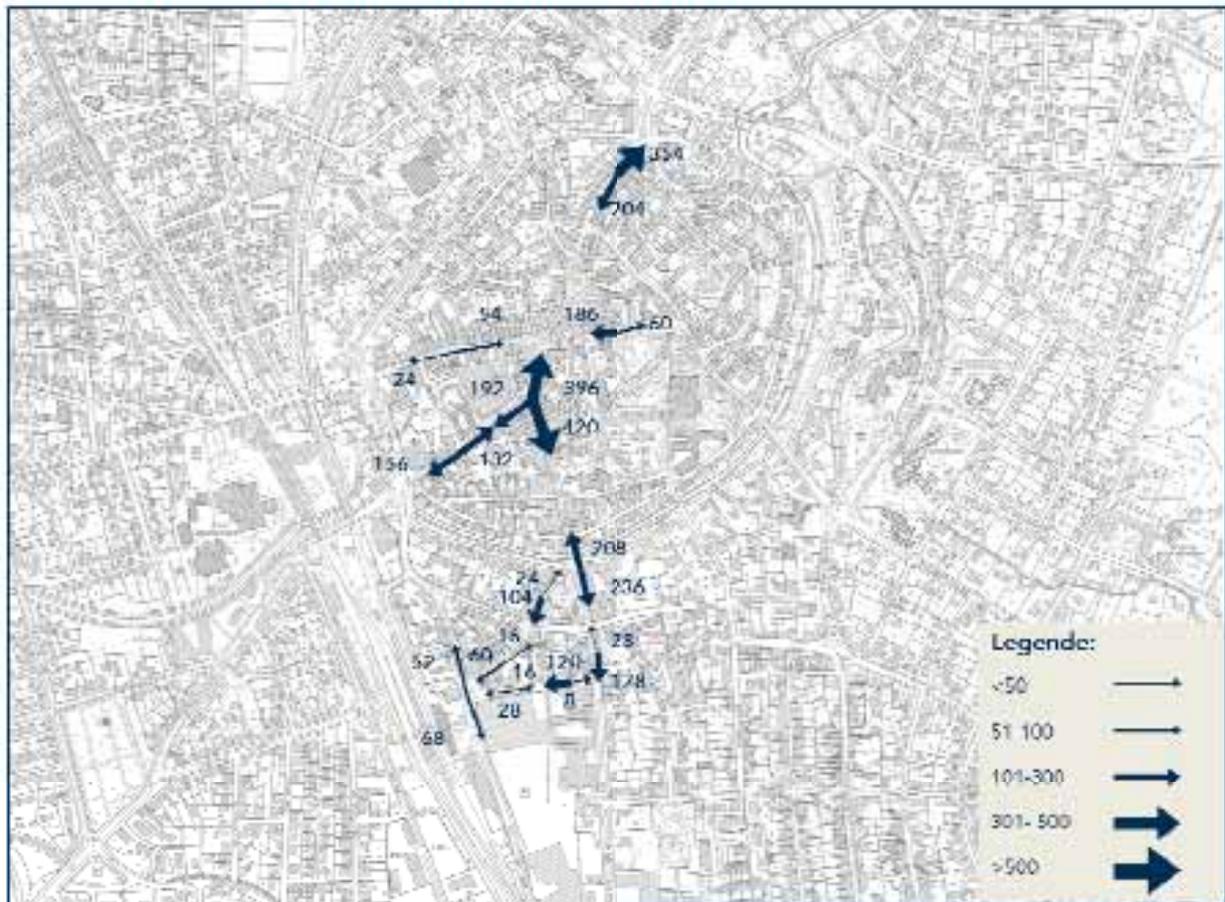
Zählzeitpunkt: Dienstag, 29.06.2010, 17 bis 18 Uhr



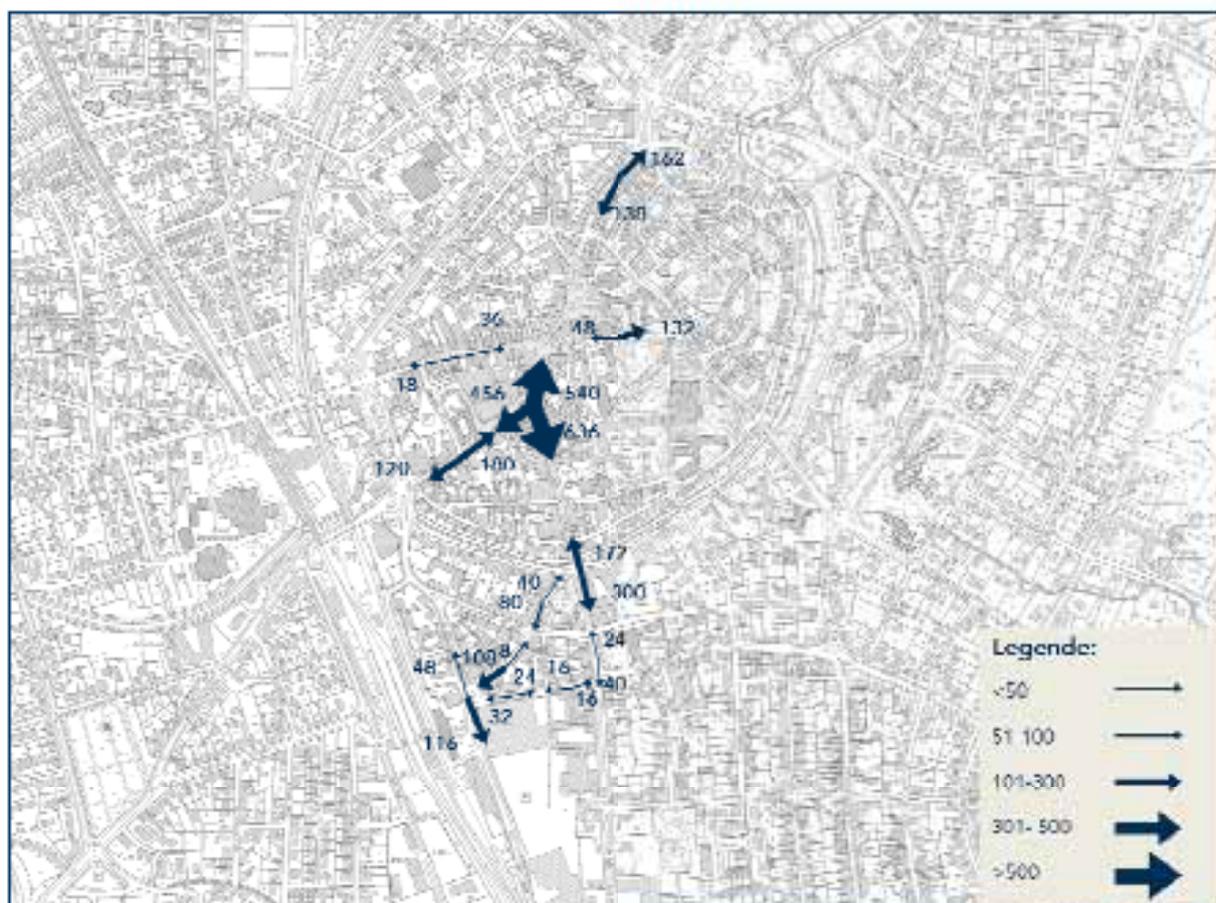
Zählzeitpunkt: Donnerstag, 01.07.2010, 10 bis 11 Uhr



Zählzeitpunkt: Donnerstag, 01.07.2010, 13 bis 14 Uhr



Zählzeitpunkt: Donnerstag, 01.07.2010, 17 bis 18 Uhr



Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsatz II beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 7 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² VKF einnehmen, im Einzelfall je nach Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen (Beispiel: 800 m² Randsortiment Schuhe/ Lederwaren stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum Coesfeld von rund 1.650 m² VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels des Innenstadtzentrums sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums Coesfeld als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums Coesfeld noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Coesfelder Innenstadtzentrum begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Coesfeld strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum gibt. Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe als auch der Ladenlokalgrößenklassenschwerpunkt.
- Beispiel: im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren sind im Innenstadtzentrum Coesfeld 3 der 6 Betriebe kleiner 150 m² VKF, aufgrund der Fachmärkte ist die durchschnittliche VKF aber 230 m² → Die Randsortimentsverkaufsfläche sollte in diesem Fall rund 150 m² nicht überschreiten.
- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation im Innenstadtzentrum Coesfeld zu Grunde zu legen.

Tabelle 24: Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Coesfeld

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße (in m ² VKF)										VKF Durchschnitt		
		5 kleinste Betriebe					5 größte Betriebe							
		10	20	20	30	30	760	880	880	950	5.420			
Nahrungs- und Genussmittel	28													
Drogerie/ Parfümere/ Kosmetik, Apotheken	12	30	40	50	60	70	110	230	340	480	900		210	
Blumen, zoologischer Bedarf	4	80	140							560	580		340	
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	10	40	40	40	40	40	50	60	180	240	890		160	
Bekleidung,	48	20	40	50	60	60	470	470	750	1.100	1.250		210	
Schuhe/ Lederwaren	6	30	80	150					300	400	420		230	
Pflanzen/ Gartenbedarf	1										670		670	
Baumarktsortiment i.e.S.	2	80									710		400	
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	8	30	30	80	90			170	250	320	360		170	
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	8	20	40	40	40			60	200	300	600		160	
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	5	60	90						140	170	280		150	
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	9	20	40	40	40	50		80	90	160	160		80	
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	3	40	80	90									70	
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	70									500		290	
Möbel	3	80								130	140		120	
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	30											30	
Neue Medien	18	20	20	30	30	30	100	100	250	1.060	1.380		190	
Uhren/ Schmuck	10	20	30	40	50	60	70	80	80	90	240		80	
Sonstiges	2	60									70		70	

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; zusätzlich im Innenstadtzentrum ein Betrieb mit gemischtem Warensortiment

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

Bezirksregierung Münster (2008): Modellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Regierungsbezirks Münster - Bevölkerungsvorausschätzung 2009 -. Münster

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2009/2010. Köln

GMA (2001): Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

ifH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	7
Abbildung 2:	Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs	9
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
Abbildung 4:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	23
Abbildung 5:	Die Bevölkerungsverteilung in Coesfeld	24
Abbildung 6:	Bewertung der Verkehrs- und Parkplatzsituation der Stadt Coesfeld	25
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	30
Abbildung 8:	Einkaufsorientierung in Coesfeld	32
Abbildung 9:	Kundenherkunft	36
Abbildung 10:	Einzugsbereich der Stadt Coesfeld	37
Abbildung 11:	Vermisste Angebote in Coesfeld	38
Abbildung 12:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren	40
Abbildung 13:	Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)	43
Abbildung 14:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	44
Abbildung 15:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	45
Abbildung 16:	Gekaufte Sortimente im Innenstadtzentrum	46
Abbildung 17:	Zusammenhang Innenstadt und Fachmarktzentrum am Bahnhof	47
Abbildung 18:	Besuchsgrund des Innenstadtzentrums	49
Abbildung 19:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum	50
Abbildung 20:	Vermisste Sortimente im Innenstadtzentrum	56
Abbildung 21:	Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht	57
Abbildung 22:	Nahversorgungszentrum Lette	60
Abbildung 23:	Kundenherkunft Lette	60
Abbildung 24:	Besuchsgrund Lette	61
Abbildung 25:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Lette	62
Abbildung 26:	gekaufte Sortimente in Lette	63

Abbildung 27:	Vermisste Sortimente _____	64
Abbildung 28:	Bewertung des Nahversorgungszentrum Lette aus Kundensicht __	65
Abbildung 29:	Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren _____	67
Abbildung 30:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	69
Abbildung 31:	Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße _____	71
Abbildung 32:	Heutiger Einzelhandelsbestand an der Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße _____	73
Abbildung 33:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche der Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße _____	74
Abbildung 34:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	78
Abbildung 35:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Coesfeld _____	80
Abbildung 36:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	81
Abbildung 37:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008	82
Abbildung 38:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität __	84
Abbildung 39:	Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Coesfeld _____	89
Abbildung 40:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren __	91
Abbildung 41:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	96
Abbildung 42:	Ladenlokalgrößen im Coesfelder Innenstadtzentrum _____	99
Abbildung 43:	Hauptlage Marktplatz _____	100
Abbildung 44:	Hauptlage Fußgängerzone Schuppenstraße/ Süringstraße/ Letter Straße/ Kupferstraße _____	101
Abbildung 45:	Haupt- und Nebenlage Kupferstraße _____	102
Abbildung 46:	Potenzialfläche Postgelände _____	103
Abbildung 47:	Nebenlage Süringstraße _____	104
Abbildung 48:	Nebenlage Kleine Viehstraße _____	106
Abbildung 49:	Nebenlage südliche Letter Straße _____	107
Abbildung 50:	Funktionale Ergänzungsbereiche _____	108

Abbildung 51:	Funktionale Ergänzungsbereiche: Entwicklungsbereich Jakobikirche	109
Abbildung 52:	Leitbranchen in der Innenstadt – Beispiel Textil/ Schuhe/ Lederwaren	110
Abbildung 53:	Beleuchtung im Innenstadtzentrum von Coesfeld	111
Abbildung 54:	Bepflanzung im Innenstadtzentrum von Coesfeld	112
Abbildung 55:	Abfallsammler im Innenstadtzentrum von Coesfeld	113
Abbildung 56:	Sitzgelegenheiten im Innenstadtzentrum von Coesfeld	114
Abbildung 57:	Öffentliches Mobiliar im Innenstadtzentrum von Coesfeld	115
Abbildung 58:	Außendarstellung der Betriebe im Innenstadtzentrum von Coesfeld	116
Abbildung 59:	Beschilderung im Innenstadtzentrum von Coesfeld	117
Abbildung 60:	Außengastronomie im Innenstadtzentrum von Coesfeld	118
Abbildung 61:	Fassadengestaltung im Innenstadtzentrum von Coesfeld	119
Abbildung 62:	Tätigkeitsfelder einer ISG	121
Abbildung 63:	Gestaltungsmöglichkeiten von Leerständen/ Zwischennutzungen	122
Abbildung 64:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	123
Abbildung 65:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	125
Abbildung 66:	Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorgungsanbieter	127
Abbildung 67:	Bedeutung der vorhandenen Nahversorgungsanbieter für das städtische Siedlungsgefüge	128
Abbildung 68:	Siedlungsbereich an der Loburg	130
Abbildung 69:	Siedlungsbereich Süd/ Südost	131
Abbildung 70:	Siedlungsbereich Goxel	133
Abbildung 71:	Analyse der Nahversorgung im Ortsteil Lette	134
Abbildung 72:	Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Fachmarkt- agglomeration Dülmener Straße	138
Abbildung 73:	Möbel Boer	140
Abbildung 74:	Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größen- ordnungen von städtebaulich und landesplanerisch verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städte- baulich in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen in Coesfeld	155

Abbildung 75: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive
Stadtentwicklungspolitik _____ 165

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 2:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Coesfeld _____	27
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen _____	28
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	29
Tabelle 6:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Coesfeld _____	35
Tabelle 7:	Vermisste Angebote in Coesfeld im Detail _____	39
Tabelle 8:	Ausstattungsdaten der Stadt Coesfeld im Vergleich zu weiteren Mittelzentren _____	41
Tabelle 9:	Die größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____	47
Tabelle 10:	Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums _____	55
Tabelle 11:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Coesfeld gesamt _____	68
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevante Daten zur Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße _____	72
Tabelle 13:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	83
Tabelle 14:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Coesfeld (in m ² VKF) _____	85
Tabelle 15:	Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente _____	88
Tabelle 16:	Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche _____	92
Tabelle 17:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____	93
Tabelle 18:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW _____	95
Tabelle 19:	Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lette (zentraler Versorgungsbereich) _____	124
Tabelle 20:	Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel _____	136

Tabelle 21:	Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dölmener Straße _____	139
Tabelle 22:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _	143
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld („Coesfelder Liste“)_____	145
Tabelle 24:	Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Coesfeld _____	VIII

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierten Freizeit und Unterhaltungsangeboten (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.