



**GMA – Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg - Erfurt, Köln, München, Wien

Büro Köln

Frankfurter Straße 249 b

51147 Köln

Tel. +49 (0) 22 03 / 96 43-0

Fax +49 (0) 22 03 / 96 43-19

eMail office.koeln@gma.biz

http://www.gma.biz

GMA · Frankfurter Straße 249 b · 51147 Köln

Stadt Coesfeld
FB 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Herrn Martin Richter
Postfach 1843
48638 Coesfeld



Unser Zeichen

JS / aw

Durchwahl

02202-9643-0

eMail

joachim.schulte@gma.biz

Datum

22. Januar 2007

**GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld / 61.
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87
„Bahnhofsquartier“ und Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“ / Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme der Stadt Dülmen, 08.01.2007**

Sehr geehrter Herr Richter,

nachfolgend greifen wir die in der Stellungnahme der Stadt Dülmen vom 08.01.2007 angesprochenen Aspekte gerne auf und geben folgende gutachterliche Anmerkungen ab:

Die Anregung der Stadt Dülmen, dass der im Gutachten dargestellte Einzugsbereich der Stadt Dülmen erweitert werden soll, wird von uns aus den nachfolgend dargestellten Gründen nicht aufgegriffen. Zudem kann belegt werden, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Stadt Dülmen haben wird.

Das Einzugsgebiet wurde auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertungen (empirisch-deduktives Verfahren unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten) überarbeitet wurde. Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die Einzelhandelsausstattung in der Stadt Coesfeld und im Umland,
- die aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens zu erwartenden Marktwirkungen,
- die Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum,
- die topografischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Aufsichtsratsvorsitzender:
Dipl.-Ing. Ulrich Ruetz
Geschäftsführer:
Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488

Steuer-Nr.: 99016/08199
Wüstenrot-Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
Kto 9 000 000 750 BLZ 604 200 00
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

Dresdner Bank AG Ludwigsburg
Konto 5 071 550
BLZ 604 800 08
Volksbank Ludwigsburg eG
Konto 506 379 000
BLZ 604 901 50

Darüber hinaus wurde auf die Erhebungen der GMA-Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2001 (v. a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterbefragung) zurückgegriffen.

Nach GMA-Einschätzung verfügt das abgegrenzte Einzugsgebiet über eine Bevölkerung von insgesamt ca. 121.640 Einwohnern und umfasst neben der Stadt Coesfeld die Gemeinden Billerbeck, Gescher, Rosendahl, Legden, Nottuln (Kernort und Darup-Limberg), Reken, Velen (ohne Ramsdorf). Darüber hinaus wird der Stadtteil Rorup der Stadt Dülmen zum Einzugsgebiet gezählt (vgl. GMA-Gutachten, S. 22). Aufgrund der zu erwartenden Marktwirkungen des Vorhabens bleibt das übrige Stadtgebiet von Dülmen unberücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass der Großteil des zu erwartenden Umsatzes des Planobjektes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet generiert wird. Die Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnhaft sind, werden in den Modellrechnungen als Streuumsätze berücksichtigt.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass Auswirkungsanalysen der GMA als „worst-case-Untersuchungen“ angelegt sind, so dass eine maximal mögliche Umverteilungswirkung unterstellt wird. Im Falle einer rechnerischen Vergrößerung des potenziellen Einzugsgebietes würden das Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet und die Zahl der betroffenen Einzelhandelsbetriebe erhöht, so dass geringere Umsatzverluste zu buche schlugen.

Die Modellrechnungen im GMA-Gutachten (vgl. S. 37 - 47) zeigen die möglichen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Coesfeld und die umliegenden Städte und Gemeinden. Nur im Falle einer Ansiedlung des geplanten Elektrofachmarktes der Media-/Saturn-Gruppe mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden in Zone II und III grundsätzlich nicht auszuschließen. Hiervon sind nach gutachterlicher Einschätzung jedoch keine Städte bzw. Stadtteile von Städten mit mittelzentralen Versorgungsfunktionen betroffen. Demzufolge sind strukturschädigende Auswirkungen auf den Stadtteil Dülmen-Rarup grundsätzlich auszuschließen.

Da der Umfang der Streuumsätze, d. h. der Umfang der Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen, als gering einzuschätzen ist, sind auch keine negativen versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf das weitere Stadtgebiet von Dülmen zu erwarten.

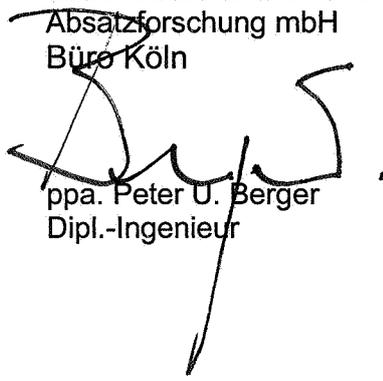
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der GMA-Ansatz zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sachgerecht und nachvollziehbar ist. Aufgrund der recherchierten Datenbasis und den darauf basierenden Berechnungen ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Coesfeld, „Scholz-Gelände“, als verträglich zu bewerten. Auch für die Stadt Dülmen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Sehr geehrter Herr Richter, wir hoffen, mit diesen Erläuterungen zur Klärung der Fragen bzw. Bedenken der Stadt Dülmen beigetragen zu haben. Für die Beantwortung weiterer

Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln



ppa. Peter U. Berger
Dipl.-Ingenieur



Joachim Schulte
Geograph, M.A.