



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 201/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.02 Bauleitplanung

Datum:
12.06.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Rat der Stadt Coesfeld	20.06.2007
	Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Bahnhofsquartier" -Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen -Satzungsbeschluss -Beschluss der Begründung

Anregungen im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung“

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18/4/2005 wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen der Planunterlagen, der Begründung und der erstellten Gutachten aufgearbeitet und werden somit in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Anregungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH zur Kenntnis zu nehmen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Die Hinweise des Kreises Coesfeld werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Die Stellungnahme vom Eisenbahnbundesamt und der Vermerk vom Planungsbüro ISR werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Anregungen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Hinweise der Deutschen Telekom AG nicht zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7:

Es wird beschlossen die Hinweise der Brandschutzdienststelle zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 8:

Es wird beschlossen die Anregungen der Feuerwehr zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 9:

Es wird beschlossen die Anregungen des Eisenbahn-Bundesamtes zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 10:

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 11:

Die Hinweise der Stadt Stadtlohn werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme der GMA und des im Sachverhalt, der Begründung und den Anlagen dargelegten Abwägungsmaterials wird beschlossen, die Bedenken der Stadt Stadtlohn jedoch nicht zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 12:

Die Hinweise der Stadt Gescher werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme der GMA und des im Sachverhalt, der Begründung und den Anlagen dargelegten Abwägungsmaterials wird beschlossen, die Bedenken der Stadt Gescher jedoch nicht zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 13:

Die Hinweise der Stadt Dülmen werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme der GMA und des im Sachverhalt, der Begründung und den Anlagen dargelegten Abwägungsmaterials wird beschlossen, die Bedenken der Stadt Dülmen jedoch nicht zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 14:

Die Hinweise der Stadt Borken werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme der GMA und des im Sachverhalt, der Begründung und den Anlagen dargelegten Abwägungsmaterials wird beschlossen, die Bedenken der Stadt Borken jedoch nicht zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 15:

Es wird beschlossen die Hinweise der Bezirksregierung Münster zur Kenntnis zu nehmen und die Bedenken hinsichtlich der Größe des geplanten Elektrofachmarktes aufgrund der Stellungnahme der GMA und des im Sachverhalt dargestellten Abwägungsmaterials nicht zu berücksichtigen.

Im Verfahren wurden die benachbarten Städte und Gemeinden beteiligt bei denen Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind. Durch die ergänzenden Unterlagen der GMA v. März 2007 wurden für die Gemeinden Legden, Velen, Reken und Nottuln keine unzulässigen Beeinträchtigungen nachgewiesen. Aus diesem Grund ist eine Beteiligung nicht erforderlich.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 16:

Es wird beschlossen, die Anregung der IHK Nord Westfalen hinsichtlich der Größe des Elektrofachmarktes nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 17:

Es wird beschlossen, dass die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Maßnahmen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Gebietes vollständig ausgeglichen sind.

Beschlussvorschlag 18:

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung, gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung, gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 19:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ in der Fassung vom März 2007 wird beschlossen.

Sachverhalt:

In der Sitzung am 29. März 2007 hat der Rat der Stadt Coesfeld die 61. Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungspläne Nr. 87 und Nr. 88 beschlossen. Im Anschluss hat die Verwaltung die Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 3. Mai 2007 hat die Bezirksregierung Münster alle Kommunen des Regierungsbezirks über ein aktuelles Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 14.02.2007 – Aktenzeichen 10 D 31/04.NE unterrichtet. In diesem Urteil hat sich das Oberverwaltungsgericht unter anderem mit der Frage beschäftigt, inwieweit eine zeitlich gestaffelte Abwägung rechtmäßig ist. Dies hat das Oberverwaltungsgericht verneint.

Im Fall der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Bebauungspläne Nr. 87 und Nr. 88 hat der Rat in der Sitzung am 25. Januar 2007 die Offenlage und TÖB-Beteiligung beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch das Protokoll zur frühzeitigen Bürgerversammlung zur Kenntnis genommen und somit inhaltlich eine Abwägung über die hier angesprochenen Belange getroffen. Dies entsprach der bisher allgemein üblichen Verfahrensabwicklung bei Bebauungsplanverfahren. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung hat die Bezirksregierung Münster empfohlen, den Feststellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt um einen Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu wiederholen. Es soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die in der vorzeitigen Bürgerbeteiligung angesprochenen Belange in die Gesamtabwägung eingestellt werden. Bei Vorlage des neuen Feststellungsbeschlusses hat die Bezirksregierung die Genehmigung des Flächennutzungsplanes kurzfristig in Aussicht gestellt.

In dieser Vorlage sind jetzt alle abwägungsrelevanten Beschlüsse und Unterlagen zusammengefasst.

Sachverhalt zu 1:

Die Einzelheiten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind aus dem beiliegenden Protokoll zu entnehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte bereits im Jahr 2005 im Zusammenhang mit der Diskussion der Einzelhandelsentwicklungen und den Planungszielen für die Bereiche „Post „

und „Bahnhof“. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wurden die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ beschlossen. Die vorgebrachten Belange wurden in den Planunterlagen, den Gutachten und in der Begründung aufgearbeitet und werden in die Gesamtabwägung eingestellt.

Da die Bürger bereits im Jahr 2005 grundsätzlich über die beabsichtigten Planungen informiert wurden, ist eine erneute frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

Sachverhalt zu 2:

Seitens des Abwasserwerkes wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Einstufung als verschmutztes Niederschlagswasser nicht zulässig ist. Außerdem kann wegen der ursprünglich gewerblichen Nutzung die Gefahr dass ausgewaschen Schadstoffe in das Grundwasser gelangen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Unterlagen werden dahingehend geändert, dass die gesamte Fläche an die Kanalisation anzuschließen ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist damit ausgeschlossen.

Sachverhalt zu 3:

Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH werden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

Die Problematik der Löschwasserversorgung aus Sicht der Stadtwerke wird in dem Schreiben nochmals deutlich gemacht. Da jedoch nach momentaner Einschätzung im näheren Umfeld keine alternativen Entnahmekquellen zur Verfügung stehen, wird das Trinkwassernetz gemäß den geltenden Vereinbarungen für die Sicherstellung des Grundschutzes herangezogen. In welchem Umfang vorhandene Brunnen oder Sammelbehälter in die Überlegungen einbezogen werden können ist im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung zu prüfen. Sollten darüber hinaus für den „Objektschutz“ größere Wassermengen erforderlich sein, ist der Eigentümer bzw. Betreiber verpflichtet, diese durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

In den umliegenden Straßen (Entfernung deutlich unter 300m) befinden sich Leitungen, die eine Wassermenge von bis zu 192 m³/h liefern können. Nach aktueller Einschätzung und gem. Stellungnahme der Feuerwehr wird für die Sicherstellung des Grundschutzes von einer Wassermenge von 96 m³/h ausgegangen.

Der Hinweis, dass seitens der Stadtwerke keine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung übernommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Eigentümer sind darüber informiert, dass für die Stromversorgung weiterer Abstimmungsbedarf mit den Stadtwerken besteht.

Sachverhalt zu 4:

Die Hinweise des Kreises Coesfeld bzgl. Altlasten und Grundwasser werden berücksichtigt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht mehr geplant.

Das Abwasserwerk hat eine Kopie der Stellungnahme erhalten und ist somit darüber informiert, dass notwendige Anträge rechtzeitig zu stellen sind.

Für den Grundschutz –Löschwasserversorgung- kann lt. Löschwasserplan im näheren Umfeld („Dülmener Straße“) eine Wassermenge von bis zu 192 m³/h entnommen werden. Darüber hinaus befinden sich in der „Gartenstraße“ und in der „Bahnhofstraße“ weitere Entnahmemöglichkeiten. Der Grundschutz ist auch nach momentaner Einschätzung der Feuerwehr damit sichergestellt.

Weitere Einzelheiten zum Brandschutz sind im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Sachverhalt zu 5:

Nachdem das Eisenbahnbundesamt ursprünglich davon ausging, dass Flächen überplant werden, die dem Fachplanungsvorbehalt der Bahn unterliegen, konnte der Sachverhalt mittlerweile geklärt werden. Die betroffenen Flächen der „Ladestraße“ befinden sich bereits seit längerer Zeit im Eigentum der Stadt Coesfeld.

Aus dem beiliegenden Vermerk ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes Nr. 87 keine Flächen mehr befinden, die noch dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen.

Somit sind hier keine weiteren Maßnahmen zur Entwidmung oder Freistellung erforderlich.

Das Eisenbahnbundesamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung erneut beteiligt und zur Abgabe einer „aktuellen“ Stellungnahme aufgefordert.

Sachverhalt zu 6:

Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationseinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Der Hinweis auf eine koordinierte Erschließung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die konkrete Trassenplanung kann im Zuge der Umsetzung und der Erschließungsplanung abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang kann auch der erforderliche Abstand zu Baumpflanzungen beachtet werden. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom wird für entbehrlich gehalten, da entsprechende Baulasten und Dienstbarkeiten im Zuge der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung auf privatrechtlicher Basis getroffen werden können und von der konkreten baulichen Ausführung abhängig sind. Diese werden erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich.

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthält bereits Aussagen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen. Weitere detaillierte Regelungen sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Sachverhalt zu 7:

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen. Die Begründung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ enthält weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung, die im notwendigen Grundschutz für dieses Gebiet aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann.

Sachverhalt zu 8:

Die Anregungen der Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet kann der Grundschutz aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Zu den erforderlichen Löschwassermengen wird auf die Begründung verwiesen. Die max. zulässige Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem Objekt wird eingehalten.

Die Belange des Brandschutzes und somit auch die Hinweise zu der verkehrsmäßigen Erschließung sind dezidiert im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren -im Anschluss an die Bauleitplanverfahren- auszuarbeiten und nachzuweisen. Die Vorgaben werden berücksichtigt.

Sachverhalt zu 9:

Die Anregungen des Eisenbahnbundesamtes werden berücksichtigt. Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden dahingehend angepasst, dass die vom Planungsvorbehalt betroffenen Flächen weiterhin nachrichtlich übernommen werden. Zusätzlich wird eine bedingte und aufschiebende Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB aufgenommen, die auch eine Folgenutzung nach bekannt gemachter Freistellung festlegen.

Parallel hat die Stadt Coesfeld die Freistellung der gewidmeten Bahnflächen beim Eisenbahnbundesamt beantragt. Der Freistellungsbescheid wurde am 15/5/2007 erteilt.

Sachverhalt zu 10:

Die Anregungen hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes werden berücksichtigt. Die Begründung, der Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen sind bereits überarbeitet worden.

Sachverhalt zu 11:

Die geplanten Einzelhandelsansiedlungen führen nach Einzelhandelsuntersuchung der GMA Köln zu keinen unmittelbaren und erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstandorte im nächstliegenden Mittelzentrum (Stadt Dülmen). Auch für die Stadt Stadtlohn konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur festgestellt werden, so dass für den Bebauungsplan von einer Verträglichkeit mit den diesbezüglichen Belangen

ausgegangen werden muss. Die vorgetragenen Bedenken werden in Hinblick auf die durchgeführten Untersuchungen nicht geteilt.

Die gutachterlichen Ergebnisse der GMA-Analyse werden seitens der Stadt Coesfeld grundsätzlich als fachlich und sachlich korrekt angesehen.

Durch Gutachten wurde das Einzugsgebiet für die vorgesehenen Nutzungen, sowie für den gesamten Innenstadtbereich Coesfelds durch die GMA untersucht. Hierbei wurde das Einzugsgebiet auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertung (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 topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Darüber hinaus wurde auf die Erhebung der GMA-Einzelhandelsuntersuchungen aus dem Jahr 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterberhebung) 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-Limbergen), Reken, Velen (ohne Ramsdorf). Darüber hinaus wird der Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen zum Einzugsgebiet gezählt (vgl. GMA-Gutachten Seite 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 gerechnet.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse der GMA als „worst-case-Untersuchung“ angelegt ist, 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 Begründung wurde entsprechend der aktuellen Aussagen der Einzelhandelsuntersuchungen angepasst.

In einer erneuten Stellungnahme der GMA vom 16. März 2007 wurden die eingebrachten Anregungen nochmals vertieft gutachterlich beurteilt. Das Schreiben der GMA liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Zur Anregung der Stadt Stadtlohn kommt der Gutachter zur folgenden Aussage:

Die Angebotsanalyse zeigt in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn insgesamt eine geringe Angebotsvielfalt im Bereich Elektrowaren auf, so dass zu unterstellen ist, dass große Teile der projektrelevanten Kaufkraft der Städte derzeit bereits in umliegende Oberzentren abfließen. Da in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn kein mit dem Planobjekt vergleichbarer Fachmarkt vorliegt, dürfte es demnach in erster Linie zu einer Umlenkung der bislang nach Münster oder in andere umliegende Mittel- und Oberzentren mit einer besseren Ausstattung im Bereich Elektrowaren abfließenden Kaufkraft kommen. Strukturgefährdende Umsatzverteilungseffekte in den o.g. Mittelstädten sind im Falle einer Projektrealisierung demnach auszuschließen. Auf die Darstellung der projektrelevanten Betriebe in den Hauptgeschäftsbereichen der Mittel- und Grundzentren, deren Struktur, Funktion, Bedeutung für den Hauptgeschäftsbereich und deren mögliche Betroffenheit aufgrund des Betriebstyps wird ausdrücklich verwiesen.

Sachverhalt zu 12:

Die Stadt Coesfeld übernimmt als Mittelzentrum die ihr durch die Raumordnung zugewiesene Versorgungsfunktion auch für das Grundzentrum Gescher. Durch die Ergänzung der Einzelhandelsfunktionen in den jeweiligen Segmenten profitiert somit auch die Stadt Gescher indem in unmittelbarer Nähe mittelzentrale Güter und Dienstleistungen vorgehalten und für die Bevölkerung Geschers bereitgehalten werden. Die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Befürchtung nicht nur absatzwirtschaftlicher sondern auch städtebaulicher Nachteile wird nicht geteilt. Zur geforderten Reduzierung der Verkaufsfläche für einen Elektrofachmarkt sind der Stellungnahme keine städtebaulichen Gründe zu entnehmen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine erheblichen negativen Auswirkungen befürchtet.

Die gutachterlichen Ergebnisse der GMA-Analyse werden seitens der Stadt Coesfeld grundsätzlich als fachlich und sachlich korrekt angesehen. Durch Gutachten wurde das Einzugsgebiet für die vorgesehenen Nutzungen, sowie für den gesamten Innenstadtbereich Coesfelds durch die GMA untersucht. Hierbei wurde das Einzugsgebiet auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertung (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 topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Darüber hinaus wurde auf die Erhebung der GMA-Einzelhandelsuntersuchungen aus dem Jahr 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterberhebung) 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-Limbergen), Reken, Velen (ohne Ramsdorf). Darüber hinaus wird der Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen zum Einzugsgebiet gezählt (vgl. GMA-Gutachten Seite 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 gerechnet.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse der GMA als „worst-case-Untersuchung“ angelegt ist, 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. Seite 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 2.400qm Verkaufsfläche sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden in Zone II und III nicht grundsätzlich auszuschließen. Hiervon sind nach gutachterlicher Einschätzung jedoch keine Städte und Stadtteile mit mittelzentraler Versorgungsfunktion betroffen.

In Ergänzung zu diesen Untersuchungsergebnissen wurde durch die GMA eine Detaillierung des Gutachtens erarbeitet. Es kann nachgewiesen werden, dass Umsatzverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen im weiteren Einzugsgebiet (Zone II und III) – hierzu zählt auch die Gemeinde Gescher – in einer Größenordnung von ca. 6 bzw. 3 – 4% liegen und somit

existenzgefährdende Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind. Die Ergänzung liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Begründung wurde entsprechend der aktuellen Aussagen der Einzelhandelsuntersuchungen angepasst.

Sachverhalt zu 13:

Die Hinweise der Stadt Dülmen werden zur Kenntnis genommen. Die GMA hat sich mit der ergänzenden Fragestellung nach der Einbeziehung der Stadt Dülmen nochmals beschäftigt. Nach gutachterlichen Aussagen der GMA Köln wird nach wie vor davon ausgegangen, dass durch die Planung eines Elektrofachmarktes mit max. 2.400 m² Verkaufsfläche keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf die Funktion der Stadt Dülmen als Mittelzentrum zu erwarten sind. Die Abgrenzung des Einzugsbereichs und die dabei getroffenen Annahmen können der Auswirkungsanalyse (Kap. III) entnommen werden.

Durch Gutachten wurde das Einzugsgebiet für die vorgesehenen Nutzungen, sowie für den gesamten Innenstadtbereich Coesfelds durch die GMA untersucht. Hierbei wurde das Einzugsgebiet auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertung (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 topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Darüber hinaus wurde auf die Erhebung der GMA-Einzelhandelsuntersuchungen aus dem Jahr 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterberhebung) 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-Limbergen), Reken, Velen (ohne Ramsdorf). Darüber hinaus wird der Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen zum Einzugsgebiet gezählt (vgl. GMA-Gutachten Seite 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 gerechnet.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse der GMA als „worst-case-Untersuchung“ angelegt ist, 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 Anregung der Stadt Dülmen, die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auch das Stadtgebiet Dülmens zu untersuchen wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde um die ergänzenden Aussagen der Auswirkungsanalyse ergänzt.

In einer erneuten Stellungnahme der GMA vom 16. März 2007 wurden die eingebrachten Anregungen nochmals vertieft gutachterlich beurteilt. Das Schreiben der GMA liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Zur Anregung der Stadt Dülmen kommt der Gutachter zur folgenden Aussage:

Die Angebotsanalyse zeigt in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn insgesamt eine

geringe Angebotsvielfalt im Bereich Elektrowaren auf, so dass zu unterstellen ist, dass große Teile der projektrelevanten Kaufkraft der Städte derzeit bereits in umliegende Oberzentren abfließen. Da in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn kein mit dem Planobjekt vergleichbarer Fachmarkt vorliegt, dürfte es demnach in erster Linie zu einer Umlenkung der bislang nach Münster oder in andere umliegende Mittel- und Oberzentren mit einer besseren Ausstattung im Bereich Elektrowaren abfließenden Kaufkraft kommen. Strukturgefährdende Umsatzverteilungseffekte in den o.g. Mittelstädten sind im Falle einer Projektrealisierung demnach auszuschließen. Auf die Darstellung der projektrelevanten Betriebe in den Hauptgeschäftsbereichen der Mittel- und Grundzentren, deren Struktur, Funktion, Bedeutung für den Hauptgeschäftsbereich und deren mögliche Betroffenheit aufgrund des Betriebstyps wird ausdrücklich verwiesen.

Die gutachterlichen Ergebnisse der GMA-Analyse werden seitens der Stadt Coesfeld grundsätzlich als fachlich und sachlich korrekt angesehen.

Die Begründung wurde entsprechend der aktuellen Aussagen der Einzelhandelsuntersuchungen angepasst.

Sachverhalt zu 14:

Die gutachterlichen Ergebnisse der GMA-Analyse werden seitens der Stadt Coesfeld grundsätzlich als fachlich und sachlich korrekt angesehen.

Durch Gutachten wurde das Einzugsgebiet für die vorgesehenen Nutzungen, sowie für den gesamten Innenstadtbereich Coesfelds durch die GMA untersucht. Hierbei wurde das Einzugsgebiet auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertung (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 topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Darüber hinaus wurde auf die Erhebung der GMA-Einzelhandelsuntersuchungen aus dem Jahr 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterberhebung) 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-Limbergen), Reken, Velen (ohne Ramsdorf). Darüber hinaus wird der Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen zum Einzugsgebiet gezählt (vgl. GMA-Gutachten Seite 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 gerechnet.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse der GMA als „worst-case-Untersuchung“ angelegt ist, 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. Seite 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 2.400qm Verkaufsfläche sind

negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden in Zone II und III nicht grundsätzlich auszuschließen. Hiervon sind nach gutachterlicher Einschätzung jedoch keine Städte und Stadtteile mit mittelzentraler Versorgungsfunktion betroffen.

Die Beurteilung eines ähnlich gelagerten Falles der Stadt Borken entzieht sich der Beurteilungsmöglichkeit der Stadt Coesfeld und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht relevant.

Die Begründung wurde entsprechend der aktuellen Aussagen der Einzelhandelsuntersuchungen angepasst.

In einer erneuten Stellungnahme der GMA vom 16. März 2007 wurden die eingebrachten Anregungen erneut gutachterlich beurteilt. Das Schreiben der GMA liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Zur Anregung der Stadt Borken kommt der Gutachter zur folgenden Aussage:

Die Angebotsanalyse zeigt in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn insgesamt eine geringe Angebotsvielfalt im Bereich Elektrowaren auf, so dass zu unterstellen ist, dass große Teile der projektrelevanten Kaufkraft der Städte derzeit bereits in umliegende Oberzentren abfließen. Da in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn kein mit dem Planobjekt vergleichbarer Fachmarkt vorliegt, dürfte es demnach in erster Linie zu einer Umlenkung der bislang nach Münster oder in andere umliegende Mittel- und Oberzentren mit einer besseren Ausstattung im Bereich Elektrowaren abfließenden Kaufkraft kommen. Strukturgefährdende Umsatzverteilungseffekte in den o.g. Mittelstädten sind im Falle einer Projektrealisierung demnach auszuschließen. Auf die Darstellung der projektrelevanten Betriebe in den Hauptgeschäftsbereichen der Mittel- und Grundzentren, deren Struktur, Funktion, Bedeutung für den Hauptgeschäftsbereich und deren mögliche Betroffenheit aufgrund des Betriebstyps wird ausdrücklich verwiesen.

Sachverhalt zu 15:

Seit Mitte der 90er Jahre ist im Sortimentsbereich Elektrowaren ein starker Rückgang der Kaufkraftbindung in Coesfeld festzustellen. Grund ist die Schließung verschiedener Fachgeschäfte in der Coesfelder Innenstadt. Die Geschäftsaufgaben waren insbesondere durch die ungünstigen Standortbedingungen bedingt. Für eine zeitgemäße Präsentation des Warenangebotes standen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Diese konnten auch im direkten Umfeld der bestehenden Betriebe nicht geschaffen werden. Dies zwang die Betreiber teilweise, ihre Betriebe an zwei Standorten mit einer Trennung des Warenangebotes in braune und weiße Ware vorzuhalten. Dies wiederum führte zu hohen Kosten, die auf Dauer nicht tragbar waren. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es in der Innenstadt von Coesfeld nur noch kleinflächige Anbieter, die jeweils nur Teile des Segments Elektrowaren abdecken.

Die Stadt Coesfeld hat in der Folge seit dem Jahr 1995 versucht, den Sortimentsbereich Elektrowaren in einer für ein Mittelzentrum angemessenen Größenordnung an einem geeigneten Standort anzusiedeln. Zunächst wurde im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Coesfelder Weberei) die Ausweisung für einen Elektrofachmarkt in der Größenordnung von 1.800 m² VK planungsrechtlich zugelassen. Grundlage der Ausweisung am Standort Coesfelder Weberei war ein auf dem Einzelhandelsgutachten des ISH Dr. Danneberg basierendes Planungsleitbild und Einzelhandelskonzept, mit dem das Innenstadtzentrum und das in den 70er Jahren entstandene faktische Sondergebiet Allkauf/Real über weitere Standorte an der Dülmener Straße verbunden werden sollten. Maßgeblich für dieses Leitbild war, dass andere innenstadtnahe Flächen nicht zur Verfügung standen. Das Vorhaben „Coesfelder Weberei“ konnte nicht umgesetzt werden.

Im Rahmen des von der GMA 2001 erstellten Einzelhandelsgutachtens wurde daher zunächst empfohlen, die Realisierung dieses Sortimentes an 2 Standorten im Innenstadtbereich zu prüfen. Intensive Bemühungen der Stadt, am Standort Kupferpassage/Post und am Standort Mittelstraße ein solches Angebot zu etablieren, sind jedoch nicht zum Tragen gekommen. Die Stadt Coesfeld hat sich daraufhin auf Empfehlung der GMA entschlossen, auf den Industriebrachen der Firmen Borgmann und Fritzen sowie der bei Verlagerung des Betriebs

Maschinenbau Scholz freiwerdenden Flächen einen **Ergänzungsbereich des Hauptgeschäftsbereiches** zu schaffen, allerdings spezifisch ausgerichtet auf die in der Innenstadt nicht zu realisierenden Sortimente.

Neben dem Sortimentsbereich **Elektrowaren** wurde auch auf Empfehlung der GMA seit 2001 ebenfalls versucht, die in der Innenstadt von Coesfeld bis Ende der 90er Jahre existenten, aber dann aufgegebenen Flächen für das Sortiment **Lebensmittel** neu zu beleben. Auch die Etablierung eines größeren Lebensmittelangebotes ist aus wirtschaftlichen Gründen in der Innenstadt von Coesfeld nicht möglich. Daher wurde auch für diesen Sortimentsbereich eine Ansiedlung am Bahnhofsquartier beschlossen. Die Entscheidung für diesen Standort ist durch die nachfolgenden Überlegungen begründet.

Zur Stärkung der Funktion des Mittelzentrums ist ein angemessenes Warenangebot in den genannten Sortimentsbereichen notwendig. Dieses Warenangebot sollte so zentrumsnah wie möglich untergebracht werden. Eine Unterbringung im Stadtzentrum direkt ist aufgrund der Parzellenstruktur und der daraus sich ergebenden wirtschaftlichen Problematik insbesondere der mangelnden Verknüpfung von Verkaufsflächen und Parkflächen nicht möglich. Als einziger innenstadtnaher Standort bietet sich der Bereich zwischen Bahnhofstraße/Dülmener Straße/Ladestraße an. Dieser Bereich ist durch die als verkehrsberuhigten Bereich/Fußgängerbereich ausgebildete Gartenstraße mit dem Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld fußläufig verbunden. Auch die Gartenstraße weist heute kerngebietstypische Nutzungen auf. Sie ist sowohl von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, zentralen Versorgungseinrichtungen, Kultureinrichtungen und Wohnen geprägt. Der Bereich ist im Sinne einer Stärkung der Kerngebietsfunktion entwicklungsfähig.

Die Gartenstraße bietet jedoch selber nicht das Flächenpotenzial, die oben aufgeführten Nutzungen zu realisieren. Die Gartenstraße bildet zugleich die direkte fußläufige Verbindung zwischen Coesfelder Innenstadt und dem Coesfelder Bahnhof und dem zentralen Verknüpfungspunkt Bus/Schiene. Eine stärkende Aufwertung dieses Bereiches ist daher von hohem städtebaulichem Interesse. **Daher sollen die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen den Bereich Bahnhofstraße/Gartenstraße möglichst gut zugeordnet werden.** In der konkreten baulichen Situation wurde daher entschieden, die Hauptnutzung S.B. Warenhaus diesem Bereich direkt zuzuordnen.

Mit Realisierung des Ergänzungsstandortes soll gleichzeitig der Bahnhofsvorplatz städtebaulich gefasst werden und der Bahnhofsbereich durch Ansiedlung eines Frequenzbringers insgesamt belebt werden. Die Ansiedlung der in der Innenstadt nicht zu realisierenden innenstadtrelevanten Sortimente in diesem Ergänzungsstandort soll daher insgesamt der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Coesfeld dienen.

Die Ansiedlung der in der Innenstadt nicht zu realisierenden innenstadtrelevanten Sortimente in diesem Standort soll insgesamt der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Coesfeld dienen. Gleichzeitig soll das Plangebiet allerdings nicht für weitere kerngebietstypische Nutzungen und auch nicht für alle innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente geöffnet werden. Er soll vielmehr nur jene Sortimente und kerngebietstypischen Nutzungen aufnehmen, die im jetzigen Geschäftsbereich aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden können, aber der Funktion des Mittelzentrums Coesfeld dienen.

Durch das GMA-Gutachten von 2001 wurde ein Hauptgeschäftsbereich räumlich definiert. **Der Rat der Stadt hat mit Beschluss vom 14.02.2002 diesen Hauptgeschäftsbereich im Rahmen des Zentrenkonzeptes in der Abgrenzung des Gutachtens räumlich festgelegt.** Entsprechend der Empfehlungen des GMA- Gutachtens wurden für die wohnungsnah Grundversorgung 3 Nebenzentren festgelegt. Auch der Bahnhofsbereich zwischen Dülmener Strasse, Bahnhofstrasse und Ladestrassen wurde als Entwicklungsbereich beschlossen. Die angestrebte Komplementärwirkung zur Innenstadt sollte allerdings ohne Ausweisung größerer Flächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten erreicht werden. **Durch die Beschlüsse des Rates zur Entwicklung des Bahnhofsbereichs (u.a. vom 23.12.2004 und 28.09.2006) wurde das Einzelhandelskonzept modifiziert.** Dem **Bahnhofsbereich** wird für bestimmte in der

Innenstadt nicht zu realisierende Nutzungen die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches **für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten** zugesprochen.

Der innerstädtische Versorgungsbereich A (Abgrenzung gemäß GMA Gutachten 2001) und der Standort Bahnhofsquartier als innerstädtischer Versorgungsbereich B (innerstädtischer Versorgungsbereich für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten) sollen in einer ausdifferenzierten, arbeitsteiligen und aufeinander bezogenen Funktionsteilung die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Coesfeld gewährleisten. Die Modifizierung des Einzelhandelskonzepts wird gestützt durch die ergänzenden Gutachten der GMA vom Dezember 2006 „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld“ und „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“. In dem Gutachten „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ ist in Karte 2 eine ungefähre Abgrenzung des Ergänzungsgebietes dargestellt. Diese Darstellung wird durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 87 und 88 weiter präzisiert. Der Bereich der Gartenstraße ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bereits als Kerngebiet ausgewiesen. Daraus ergibt sich die Konzeption zur Entwicklung dieses Bereiches. Der Bereich soll mit kerngebietstypischen, insbesondere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen angereichert werden, damit er die Funktion der Verbindung zwischen dem Ergänzungsstandort und der Innenstadt wahrnehmen kann. Aufgrund noch offener Grundstücksverfügbarkeiten kann eine abschließende Eingrenzung des Ergänzungsstandortes noch nicht vorgenommen werden.

Elektrofachmarkt

Der Versorgungs- und Einzugsbereich des Mittelzentrums Coesfeld ist in mehreren Gutachten empirisch nachgewiesen worden. Von der GMA wurde das Einzugsgebiet im Rahmen des aktuellen Gutachtens auf Basis des Huff- Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertungen (empirischdeduktives 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

Sowohl das Stadtentwicklungsgutachten des Instituts ish Dr. Danneberg aus 1995 als auch das GMA-Gutachten 2001 grenzen die Zone 1 mit der Kernstadt Coesfeld und dem Ortsteil Lette, die Zone 2 mit den Städten Gescher und Billerbeck und der Gemeinde Rosendahl und die Zone 3 mit den Gemeinden Nottuln, Reken, Velen und Legden ab. Zur Zone 3 zählt noch der Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen, im Gutachten 1995 noch die Gemeinde Havixbeck. **Auch diese beiden Gutachten kommen aufgrund einer umfassenden empirischen Untersuchung zu der klaren Aussage, dass die Mittelzentren Dülmen, Borken und Ahaus nicht zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Coesfeld gehören.** Dabei unterscheidet sich das Mittelzentrum Coesfeld von den Mittelzentren Dülmen, Borken, Stadtlohn und Ahaus durch die Größe des Einzugsbereichs. In beiden Gutachten wird der Einzugsbereich für das Mittelzentrum Coesfeld nachgewiesen.

Gutachterlich wurde von der GMA nachgewiesen, dass der Umsatz eines Elektrofachmarkts mit 2.400 m² VK aus dem Einzugsbereich, der dem Mittelzentrum Coesfeld zugeordnet ist, generiert werden kann. Bei der Berechnung wurde ein Worst-Case-Szenario unterstellt. Es wurden die aus der einschlägigen Fachliteratur bekannten höchsten Flächenleistungswerte eingesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt nicht die Spezifika des vorhandenen ländlichen Raumes. Daher ist sicher davon auszugehen, dass die tatsächlichen Umsätze deutlich unter diesen Annahmen liegen. Dafür sprechen folgende Gründe.

Die Stadt Coesfeld hat den Standort für den Elektrofachmarkt aus städtebaulichen Gründen in unmittelbarer Nähe der Innenstadt vorgesehen. Damit ist die Erreichbarkeit dieses Standortes deutlich schlechter als vergleichbare Standorte in den Oberzentren oder auch Standorte von Mitbewerbern z. B. im Mittelzentrum Ahaus.

Der spezifische Wettbewerb wirkt sich in aller Regel zwischen identischen Betriebsformen aus. Da in Dülmen nach unserem Kenntnisstand kein vergleichbarer Fachmarkt vorhanden ist, dürfte es nur zu einer Umlenkung der bislang nach Münster oder in andere Oberzentren abfließenden Kaufkraft kommen.

Das Mittelzentrum Dülmen hat gleichwertige Angebote bereits heute in gut erreichbarer Nähe. Auch für die Mittelzentren Ahaus und Borken bestehen bereits Alternativen. Die Entfernungen der Wettbewerber zu den übrigen Mittelzentren und jetzt im Vergleich die Entfernung und Fahrtzeiten zwischen den Mittelzentren und der Stadt Coesfeld ergeben sich aus nachfolgender Übersicht.

Wettbewerber	Lage	Entfernung	Fahrtzeit
Vom Mittelzentrum Dülmen			
Media-Markt Recklinghausen	Kaiserwall 37	34 km	27 Minuten
Media-Markt Münster	Robert-Bosch-Straße	31 km	26
Media-Markt Münster	Münster Akarden	32 km	28
Saturn Münster	Grevener Straße	33 km	30
Makro-Markt, Marl	Marler Stern	29 km	23
Elektrofachmarkt	Coesfeld	17 km	22
Vom Mittelzentrum Ahaus			
Media-Markt Enschede	Klandereij 37	21 km	34
Media-Markt Rheine	Kardinal-v-Galen-Ring	49 km	50
Elektrofachmarkt	Coesfeld	21 km	29
Vom Mittelzentrum Borken			
Medimax Rhede	Gronauer Str. 23	12 km	18
Medimax Bocholt	Berliner Platz	19 km	26
Elektrofachmarkt	Coesfeld	31 km	37
Entfernung und Reisezeiten	nach Routenplaner reiseplanung.de Stadtmitte / Standort		

Aus der Tabelle ergibt sich insbesondere, dass für das Mittelzentrum Dülmen bereits heute eine Vielzahl vergleichbarer Angebote mit etwa vergleichbarem Aufwand an Fahrtzeit zu erreichen sind. Diese liegen überwiegend in Oberzentren. Spezialisierte Angebote im Oberzentrum sind in der Regel attraktiver als vergleichbare Angebote im Mittelzentrum.

Für das Mittelzentrum Ahaus ist festzuhalten, dass ein vergleichbares Angebot in vergleichbarer Entfernung und mit vergleichbarer Fahrtzeit ebenfalls heute erreichbar ist. Dennoch existieren in Ahaus selber 2 größere Elektrofachmärkte.

Für das Mittelzentrum Borken ist ein Angebot in Coesfeld wegen vergleichbarer Angebote in der Nähe ohnehin nicht interessant.

Von besonderer Bedeutung ist insoweit die Stadt Dülmen, weil sie sich im Beteiligungsverfahren auf den Standpunkt gestellt hat, dass negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist allerdings nicht Aufgabe der Stadt Coesfeld, im Rahmen des

Bauleitplanverfahrens die Einzelhandelssituation in Dülmen zu erheben. Es ist der Stadt Dülmen im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht vielmehr zuzumuten, ihre Belange zu konkretisieren und die Angaben beizusteuern, die benötigt werden, um zu prüfen, ob die von ihr behaupteten versorgungsstrukturellen Auswirkungen tatsächlich zu befürchten sind.

Die Stadt Dülmen wurde gebeten, ihre Bedenken zu konkretisieren und die notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen. Diese Daten liegen zwischenzeitlich vor und wurden in einer ergänzenden Stellungnahme der GMA nochmals bewertet (Siehe Stellungnahme GMA vom 16. März 2007). Eine von der Stadt durchgeführte ergänzende Analyse der Situation führt zu folgendem Ergebnis.

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen eines Elektrofachmarktes am Standort Coesfeld muss aus Sicht der benachbarten Mittelzentren das vorhandene Angebot in deren Einzugsbereichen betrachtet werden. Speziell bezogen auf die Stadt Dülmen ist die zusätzliche Verkaufsfläche in Coesfeld im Verhältnis zu den bereits im Umland vorhandenen Verkaufsflächen vergleichbarer Anbieter untergeordnet. Wie oben dargestellt, befinden sich die anderen Angebote in vergleichbarer Autoentfernung. Da sie in Oberzentren liegen, sind sie zudem attraktiver. Insbesondere bezogen auf das Mittelzentrum Dülmen ist daher nicht zu erkennen, dass die zusätzliche Verkaufsfläche die Funktion des Mittelzentrums Dülmen nachhaltig beeinträchtigen kann.

Es ist nicht städteplanerische Aufgabe der Stadt Coesfeld sicherzustellen, dass gleichartige Entwicklungen in allen Mittelzentren gewährleistet werden. Es ist daher nicht zu fragen, ob in den benachbarten Mittelzentren ebenfalls noch ein Elektrofachmarkt von 2.400 m² VK realisierbar wäre. In der Abwägung kann sich alleine die Frage stellen, ob die benachbarten Mittelzentren durch die in Coesfeld geplante Ansiedlung nachhaltig in ihrer mittelzentralen Funktion beeinträchtigt werden.

Dabei ist die mittelzentrale Funktion insgesamt, und nicht alleine sektoral bezogen auf den Einzelhandel, schon gar nicht nur spezifisch auf den Sortimentsbereich Elektrofachmarkt zu werten. Zudem ist hier nicht alleine die Umsatzumverteilung entscheidend. Berücksichtigt man das Urteil des OVG Münster vom 11.12.2006 zur Umwandlung eines Möbelmitnahmemarktes in einen Elektronikfachmarkt, sind wesentliche Kriterien das Verhältnis der neu entstehenden Verkaufsfläche zu den bereits vorhandenen Verkaufsflächen im Einzugsgebiet, der Abstand des neuen Betriebes zu den innerstädtischen Hauptgeschäftszonen der Mittelzentren und die konkrete städtebauliche Situation. Weiteres Kriterium ist die Empfindlichkeit des jeweiligen Zentrums gegenüber Funktionsstörungen. Das o. g. Urteil bezieht sich zwar auf einen Fall, in dem innerhalb eines Stadtgebietes im Rahmen § 34 (3) die Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch eine extern angesiedelte Einzelhandelsnutzung zu beurteilen war. Sinngemäß lassen sich die Überlegungen aber auch auf die raumordnerische Beurteilung übertragen.

Die Betrachtungen der GMA Köln stellen in Bezug auf die Flächenproduktivität einen Worst-Case-Umsatz eines potenziellen Elektrofachmarkt dar. Die aufgeworfene Frage, ob ein Kunde aus Dülmen oder Ahaus seine Ausgaben anstelle auf kleinflächiger Angebote in seiner Stadt oder auf einen Elektrofachmarkt mit 2.400 m² Verkaufsfläche in Coesfeld verteilt, lässt sich dahingehend zu beantworten, dass seitens des Gutachters hierzu keine erheblichen Umsatzverlagerungen zu Lasten umliegender Mittelzentren erwartet werden. Vielmehr wird z.B. in Bezug auf Dülmen stets eine starke Bindung an das Oberzentrum Münster vorausgesetzt. Ein Kunde, der in Dülmen bislang die kleinflächigen Elektrofachhandelsangebote wahrgenommen hat, wird aufgrund der Zeitdistanz nach Coesfeld dieses voraussichtlich auch weiterhin tun. Bei Kunden, die für Elektroartikel bislang ins Oberzentrum Münster gefahren sind, wird angenommen, dass diese auch weiterhin die attraktiveren oberzentralen Angebote in Münster nutzen werden. Möglicherweise können zusätzliche Kunden aus diesem Bereich nach Coesfeld gezogen werden; dabei handelt es sich aber um Umsatz, der in Bezug auf den Einzelhandel in Dülmen keine oder nur geringfügige Auswirkungen hat, da der Umsatz für die Stadt, wie in der Stellungnahme angemerkt, bereits verloren ist. Bezüglich der Stadt Ahaus ist anzumerken, dass durch die Lage im Grenzbereich zu den Niederlanden ein vergleichbares Fachmarktangebot in

ähnlicher Entfernung jenseits der Grenze befindet.

Die Mittelzentren Ahaus und Dülmen haben jeweils einen Einzugsbereich von 50.000 bis höchstens 100.000 EW. Legt man nur die zu erwartende Kaufkraft von 50.000 EW für den Bereich Elektrowaren in Höhe von etwa 400 €/EW zugrunde, ergibt sich daraus eine Kaufkraft im Einzugsgebiet von jeweils rd. 20 Mio. €. Durch die heute in den beiden Mittelzentren vorhandenen spezialisierten Betriebe dürften zwischen 5 und 8 Mio. € Kaufkraft gebunden werden. Es liegt also ohne weitere Untersuchung auf der Hand, dass die Kaufkraft in den jeweiligen Einzugsgebieten der Mittelzentren ausreicht, dass das notwendige Umsatzvolumen für die relevanten Betriebe, die heute in den Mittelzentren vorhanden sind, auch bei einer Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit einer hohen Flächenleistung in Coesfeld ausreichen wird und dies auch dann, wenn gegen jede vernünftige Annahme nicht nur Streuumsätze aus diesen Mittelzentren, sondern weitergehende Kaufkraftumlenkungen angenommen werden. Insbesondere bezogen auf das Mittelzentrum Dülmen ist allenfalls zu erwarten, dass schon heute bestehende Kaufkraftabflüsse in andere Mittel- oder Oberzentren in gewissem Umfang auf den Standort Coesfeld umgelenkt werden.

Unterstellt man entgegen der Einschätzung der Gutachten Dr. Danneberg und GMA über den Streuumsatz hinausgehende Auswirkungen des Elektrofachmarktes auf das weitere Umland und damit auf die Mittelzentren, führt dies automatisch zu einem deutlich erweiterten Einzugsbereich und damit neu zu bewertenden Umsatzumverteilungen. In diesem Fall würde sich der zu erwartende Umsatz des Elektrofachmarktes von 19,2 Mio. auf eine Bevölkerung von ca. 250.000 bis 300.000 EW im Umkreis des Mittelzentrums Coesfeld in einer Entfernung bis zu 30 km verteilen. Damit würden sich die Umverteilungseffekte in den benachbarten Grundzentren erheblich reduzieren, ohne dass es zu erheblich über die prognostizierten Streuumsätze ansteigenden Kaufkraftabflüssen aus den benachbarten Mittelzentren kommt. Es ist nach Auffassung der Stadt Coesfeld nicht Aufgabe der Regionalplanung, allen benachbarten Mittelzentren eine ähnlich große Elektrofachmarktansiedlung zu ermöglichen. Es ist vielmehr Aufgabe der benachbarten Mittelzentren, die für eine Fachmarktansiedlung notwendigen Standorte im zentralen Versorgungsbereich oder in Ergänzungsbereichen des zentralen Versorgungsbereiches planerisch auszuweisen und bereitzustellen. Die für einen Elektrofachmarkt mittlerer Größe (1.200 – 1.400 m²) notwendigen Umsatzvolumina von ca. 6 Mio. € können aus den Einzugsbereichen der Mittelzentren bei einem Kaufkraftvolumen von jeweils rd. 20 Mio. € zweifellos generiert werden.

Das Vorhaben wurde bereits in den Vorplanungen von ursprünglich vorgesehenen 4.000 m² auf zunächst 3.000 m² und dann nochmals auf 2.400 m² reduziert. Eine weitere Absenkung der Verkaufsfläche ist nicht akzeptabel, da der notwendige Entwicklungsspielraum im Sinne einer langfristigen Planungssicherheit gewährleistet werden soll. Dabei wird ausdrücklich nochmals auf die Ausführung Urteil vom 11.12.2006 hingewiesen. Danach ist entscheidend der Betriebstyp, nicht der spezielle Betreiber. Baurechtlich wird ein Elektrofachmarkt mit 2.400 m² VK ausgewiesen. Dass in der Auswirkungsanalyse die Umsatzerwartungen eines Marktes der Media-Saturn-Gruppe unterstellt werden, dient lediglich der Absicherung der Berechnungen ist aber baurechtlich nicht zu steuern und somit auch nicht relevant.

Der Hinweis auf die Fachmarktplanungen und Konzessionärsbetriebe, die in der Auswirkungsanalyse nicht behandelt sind, wird zur Kenntnis genommen. In der Untersuchung der GMA Köln „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ sind die ergänzenden Fachmarktplanungen bereits untersucht und abgehandelt worden. Diese Nutzungen bzw. die Konzessionärsbetriebe und die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Umsätze werden seitens der Stadt Coesfeld als verträglich eingeschätzt, so dass hierzu kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf in Bezug auf die Zentrenverträglichkeit für erforderlich gehalten wird.

Konkretisierung der Umverteilungseffekte in den Zonen II und III

Im Falle einer Ansiedlung des geplanten Elektrofachmarktes der Media/Saturn Gruppe (als Worst-Case-Betrachtung) mit ca. 2.400qm Verkaufsfläche ist von einer deutlichen Steigerung der Kaufkraftbindung (ca. 30%) bzw. des Kaufkraftzuflusses (ca. 35 – 36% aus Zone II und ca.

29 – 30% aus Zone III) auszugehen, da derzeit kein vergleichbarer Anbieter im Stadt- sowie im weiteren Einzugsgebiet ansässig ist. Die Auswirkungen auf die Innenstadtbetriebe liegen bei ca. 0,5 Mio. Euro (gleichbedeutend ca. 15% des derzeitigen Umsatzes); bei den sonstigen Wettbewerbern im Stadtgebiet sind Umverteilungswirkungen in Höhe von ca. 20% des projektrelevanten Umsatzes (gleichbedeutend ca. 2,4 Mio. Euro) anzunehmen. Darin enthalten sind Sortimentsüberschneidungen mit den größeren Lebensmittel SB-Märkten, den Drogeriefachmärkten sowie den Bau- und Gartenmärkten. Die Umsatzverluste können z.T. durch Sortimentsanpassungen kompensiert werden.

Die Umsatzverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen im weiteren Einzugsgebiet (Zone II und III) liegen mit ca. 6 bzw. 3 – 4% in einer Größenordnung, bei der **existenzgefährdende Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen** sind. Auch in der Einzelbetrachtung der Städte und Gemeinden der jeweiligen Zonen im weiteren Untersuchungsgebiet liegen die Umsatzverteilungseffekte jeweils deutlich unter dem 10%-Schwellenwert. Damit können trotz eines hohen Kaufkraftzuflusses von insgesamt ca. 33% der vorhandenen Kaufkraft existenzgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen im weiteren Einzugsgebiet ausgeschlossen werden.

Der Umfang der Streuumsätze, d.h. der Umfang der Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen, ist mit ca. 0,1 Mio. Euro als gering einzuschätzen. Auf eine ortsspezifische Ausweisung der hiervon betroffenen Städte und Gemeinden wird auf Grund dieses geringen Wertes verzichtet. **Negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf Städte und Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet – insbesondere auf die Mittelzentren Dülmen, Borken, Stadtlohn und Ahaus – sind demnach nicht zu erwarten.**

Hinsichtlich der zu beteiligenden umliegenden Gemeinden hat es im Vorfeld eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster und der IHK gegeben. Dabei wurde über den Kreis der Nachbargemeinden hinaus eine Beteiligung der umliegenden Mittelzentren gefordert. Eine Ausdehnung auf weitere Grundzentren wie z. B. Legden wurde nicht verlangt.

In den Grundzentren wurden durch das Gutachten der GMA keine Kaufkraftbindungszahlen errechnet, die existenzgefährdende Auswirkungen in den Umlandgemeinden verursachen. Damit konnten „Auswirkungen gewichtiger Art“ auf die städtebauliche Ordnung in den nicht unmittelbar benachbarten Grundzentren, die jedoch in den Zonen II und III des Einzugsgebietes liegen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Beteiligung weitere Grundzentren war somit nicht erforderlich und ist auch nicht erfolgt.

Sachverhalt zu 16:

Die Stellungnahme der IHK Nord Westfalen wurde nach Ablauf der Frist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Ablauf der Offenlegungsfrist am 19. März 2007 (Eingang am 20. März 2007) eingereicht. Die IHK empfiehlt die Reduzierung der Verkaufsfläche für den Elektrofachmarkt auf 2.000qm. Durch das Gutachten der GMA vom Dezember 2006 „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld“ und „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ sowie durch die ergänzenden Stellungnahme vom 13. März 2007 wurde die Ermittlung der ausgewiesenen Versorgungsbereiche dargestellt. Hierbei wurde das Einzugsgebiet auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertung (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 topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Darüber hinaus wurde auf die Erhebung der GMA-Einzelhandeluntersuchungen aus dem Jahr 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterberhebung)

zurückgegriffen.

Eine fehlerhafte Ermittlung des Einzugs- und Versorgungsbereichs ist aus Sicht der Stadt nicht erkennbar. Im Übrigen wurde die Abgrenzung des Einzugsbereiches auch bei vergleichbaren Projekten der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in gleicher Form herangezogen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von der IHK Nord Westfalen bezüglich der gleichen dargestellten Größe des Elektrofachmarktes keine Bedenken erhoben.

Sachverhalt zu 17:

Bei dem Gebiet handelt es sich heute um einen fast vollständig versiegelten Bereich. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen findet eine Reduzierung der versiegelten Flächen statt. Weiterhin wird durch textliche Festsetzungen eine Anpflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich vorgegeben. Damit ergibt sich im Vergleich zur heutigen Situation insgesamt eine Aufwertung der Situation. Der Eingriff kann innerhalb des Gebietes vollständig ausgeglichen werden. Weitere Einzelheiten sind aus dem Umweltbericht und aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sachverhalt zu 18+19:

Während der öffentlichen Auslegung vom 6/2/2007 bis einschließlich 6/3/2007 und von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Der Bebauungsplan und die Begründung können somit in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Anlagen:

Übersichtsplan*)

Bebauungsplan*)

Begründung mit Umweltbericht und Anlagen*)

Textliche Festsetzungen*)

Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung

Stellungnahmen öffentliche Auslegung*)

Stellungnahme IHK*)

Stellungnahme GMA / Dülmen*)

GMA-Stellungnahme / Ergänzung vom 16.03.2007*)

GMA-Stellungnahme / Ergänzung vom 21.03.2007

Protokoll Öffentlichkeitsbeteiligung

Die mit einem *) versehenen Unterlagen wurden bereits mit der Einladung zur Sitzung des Rates am 29.03.2007 zu Vorlage Nr. 116/2007 zugesandt. Auf Anforderung können diese Unterlagen noch einmal zur Verfügung gestellt werden.

Die vollständigen Unterlagen können in der Ratssitzung eingesehen werden.