

Verträglichkeitsuntersuchung Coesfeld, Bahnhofsquartier (Scholz-Gelände)



GMA-Präsentation am 07.12.2005

**in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen
der Stadt Coesfeld**

Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Anlage 1 zur Niederschrift über
die Sitzung des Ausschusses
für Umwelt, Planen und Bauen
am 07.12.2005

Rahmenbedingungen

- /// starker Wettbewerb der Einkaufsstädte in der Region, z.B. Münster, Bocholt, Dülmen, Ruhrgebiet (u.a. Centro)
- /// dezentrale Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet haben ihre Marktbedeutung stabilisiert (Bereiche Dülmener Straße, Borkener Straße)
- /// Einzelhandelsentwicklung der Coesfelder Innenstadt war in den letzten Jahren rückläufig (Rückgänge Betriebe ca. 12 %, Verkaufsfläche ca. 9 %)
- /// VK-Zusatzbedarf (bis 2010) liegt bei ca. 10.700 m² VK
- /// zentral gelegene, größere Entwicklungsflächen stehen - bis auf das Post-Areal - in der Stadtmitte nicht zur Verfügung
- /// das Post-Areal bietet keine Vermarktungschancen für ein SB-Warenhaus/einen Elektrofachmarkt

Projektplanung Stadt Coesfeld

Bahnhofsquartier (Scholz-Gelände)



bisherige

GMA-

Projektplanung:

Projektempfehlung

SB-Warenhaus	ca. 5.000 m ² VK	ca. 5.000 m ² VK
Lebensmittel-Discountmarkt	ca. 1.200 m ² VK	ca. 1.200 m ² VK
Elektrofachmarkt	ca. <u>4.000 m² VK</u>	ca. <u>3.000 m² VK</u>
	ca. 10.200 m ² VK	ca. 9.200 m ² VK
	(= 48 %)	(= 43 %)

zum Vergleich:

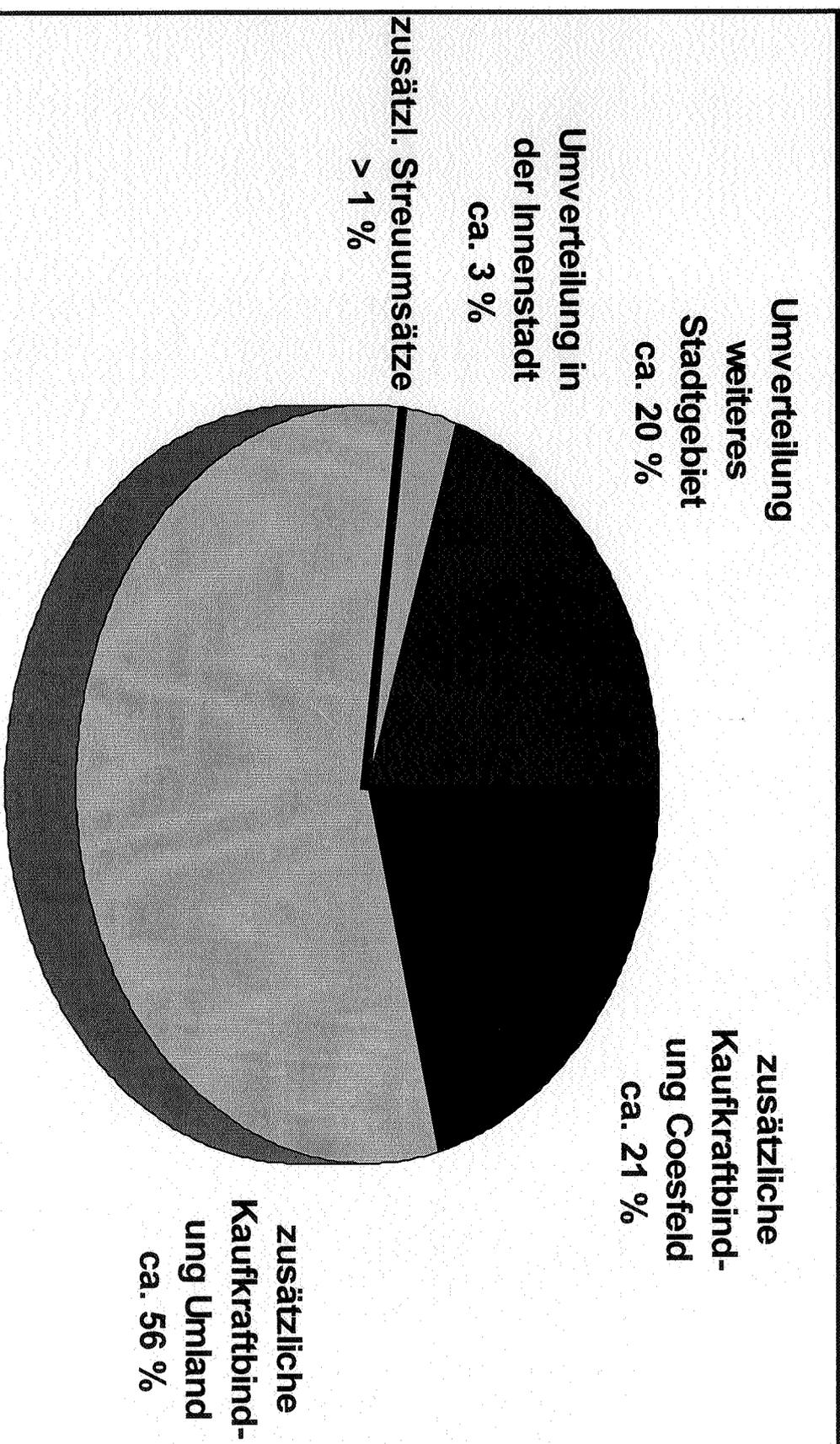
Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt

ca. 21.430 m² VK (= 100 %)

179

Darstellung des Planumsatzes

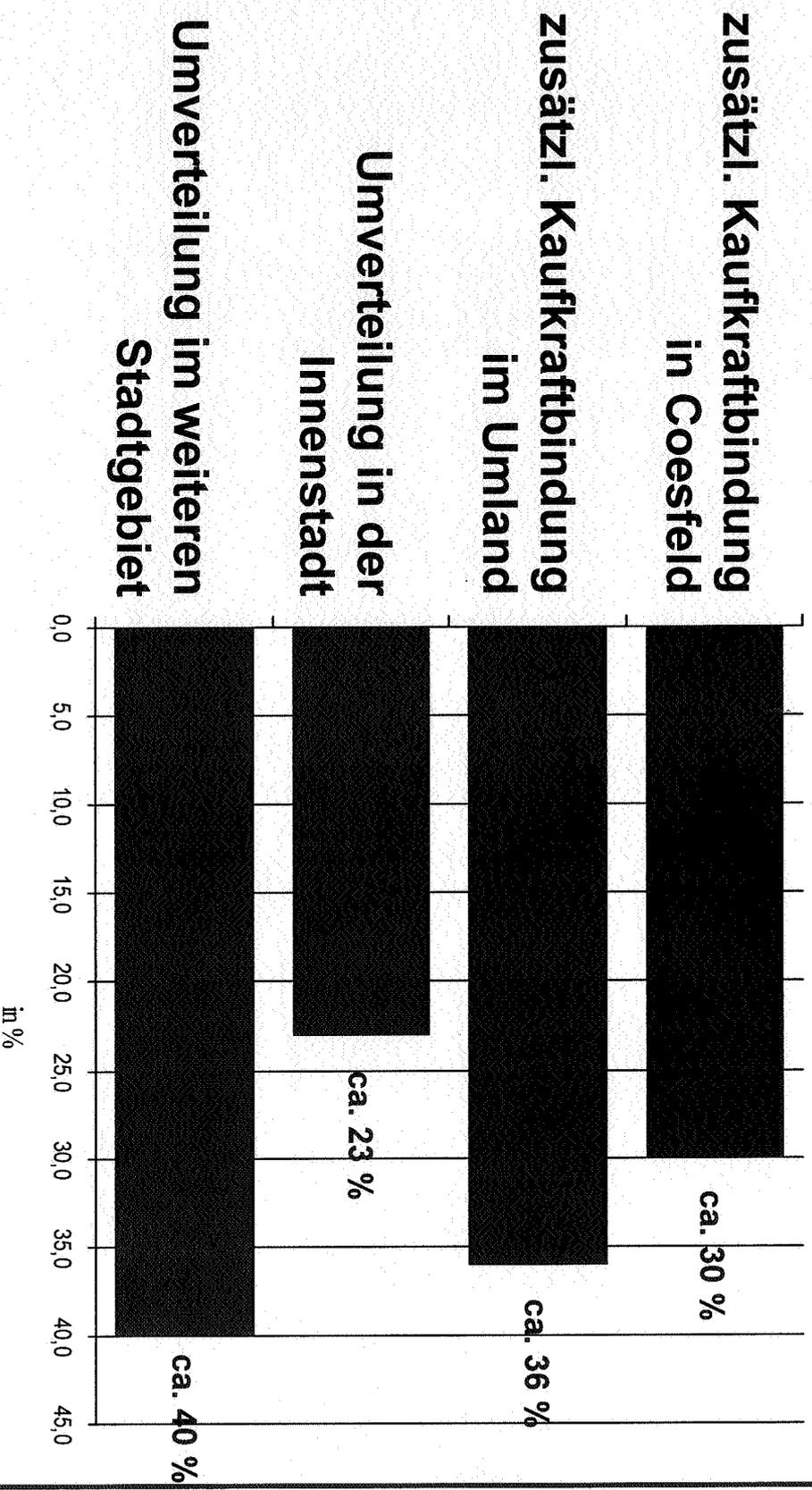
Elektronikfachmarkt (ca. 3.000 m² VK)



Gesamtumsatz: ca. 24,1 Mill. €

Quelle: GMA, Dezember 2005,

Modellrechnung zu Auswirkungen Elektronikfachmarkt (ca. 3.000 m² VK)



Risiken des Projektes

- Einzelhandelsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt
- Umverteilungseffekte können Betriebe in der Innenstadt gefährden (insbesondere Radio/TV/Elektroartikel)
- Schwerpunktverlagerung im Standortgefüge → Leerstände in Randbereichen/in der nördlichen City
- andere innerstädtische Entwicklungsstandorte (Post-Areal, Mittelstraße) können nicht mehr mit den vorgenannten Betrieben belegt werden
- Anbindung des Planobjektes an die Innenstadt gelingt nicht → Gefahr der Isolierung
- nachfolgende „Aufrüstung“ an dezentralen Standorten (z.B. Dülmener Straße) → Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen

Chancen des Projektes

- + Stadtmittle-Impuls, deutliche Attraktivitätssteigerung gegenüber Wettbewerbsstandorten/dezentralen Standorten
- + bislang nicht in der Stadtmittle vertretene Magnetbetriebe/Sortimente (SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt) führen zur Profilierung der Innenstadt
- + Lebensmittelangebot in Innenstadt wird ausgeweitet (Nahversorgungsaspekt)
- + Abbau städtebaulicher Defizite/Nutzung einer Brachfläche
- + innenstadtorientiertes Bauungskonzept ermöglicht Belebung des Kundenverkehrs
- + Verbundeffekte/Leistungsaustausch mit der City stärken die Erneuerung Bahnhofsquartiers

Bedingungen für die Stärkung der Innenstadt

- /// Flächenzuwachs maximal ca. 9.200 m² Verkaufsfläche (Einzelhandel)
- /// intensive städtebaulich-funktionale Anbindung an die Innenstadt/Ausrichtung des Eingangsbereichs auf den Bahnhofsvorplatz
- /// Verbesserung der Nutzung/Gestaltung der Gartenstraße als Fußwegverbindung zur City
- /// Parallel-Investition auf dem Post-Areal (Einzelhandel mit hochwertigen, innenstadttypischen Sortimenten)
- /// leistungsfähige Verkehrserschließung/bedarfsgerechte Parkierung
- /// standortangemessene, hochwertige Architektur

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP
3 des Ausschuss für Umwelt, Planen und
Bauen vom 07.12.2005 handelt,
beschneigen:
Frieling
Vorsitzender
Schwering
Schriftführerin