



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 114/2007

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
20.03.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.03.2007 Entscheidung

## 61. Änderung des Flächennutzungsplanes -Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen -Beschluss des Änderungsplanes -Beschluss der Begründung

### Beschlussvorschlag 1:

Das Bahnquartier wird als innerstädtischer Versorgungsbereich für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Der mit Beschluss des Rates vom 14.02.2002 beschlossene Bereich des innerstädtischen Versorgungszentrums mit kleinteiligen Nutzungseinheiten wird hierum ergänzt.

### Beschlussvorschlag 2:

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

### Beschlussvorschlag 3:

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

### Beschlussvorschlag 4:

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

### Beschlussvorschlag 5:

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

### Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne 87 und 88 zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### Beschlussvorschlag 7:

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 Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 8:**

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 Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 9:**

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 Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 10:**

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 Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 11:**

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

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 12:**

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

**Beschlussvorschlag 13:**

Es wird beschlossen, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Maßnahmen gem. den Festsetzungen der Bebauungspläne innerhalb des Gebietes vollständig ausgeglichen sind.

**Beschlussvorschlag 14:**

Es wird beschlossen den Änderungsplan zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend festzustellen.

**Beschlussvorschlag 15:**

Die Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Januar 2007 wird beschlossen.

**Sachverhalt zu 1:**

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 m<sup>2</sup> 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 den 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 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 dem Bereich Bahnhofstraße/Gartenstraße möglichst gut zugeordnet werden.**

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 den Empfehlungen des GMA- Gutachtens wurden für die wohnungsnah Grundversorgung 3 Nebenzentren festgelegt. Auch der Bahnhofsbereich zwischen Dülmener Strasse, Bahnhofstrasse und Ladestrasse 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 Einzelhandelskonzeptes 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.

#### **Sachverhalt zu 2:**

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.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthält bereits Aussagen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen. Weitere detaillierte Regelungen sind nicht Aufgabe einer Flächennutzungsplanänderung.

#### **Sachverhalt zu 3:**

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen. Die Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 und 88 (Parallelverfahren) enthalten weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung, die im Umfang des notwendigen Grundschutzes für dieses Gebiet aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann.

#### **Sachverhalt zu 4:**

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 den Löschwasserentnahmestellen und den Objekten wird eingehalten.

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

#### **Sachverhalt zu 5:**

Die Anregungen des Eisenbahnbundesamtes werden berücksichtigt. Die Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung der Bebauungspläne (im Parallelverfahren) 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. Eine Prüfung der Entbehrlichkeit der Anlagen für Bahnzwecke wurde bereits durchgeführt.

Parallel hat die Stadt Coesfeld die Freistellung der gewidmeten Bahnflächen beim Eisenbahnbundesamt beantragt.

#### **Sachverhalt zu 6:**

Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange betreffen die Bebauungspläne Nr. 87 und 88, die im Parallelverfahren aufgestellt werden. In den Begründungen sind entsprechende Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes enthalten. Weitere, die Flächennutzungsplanänderung betreffende Anregungen wurden nicht vorgetragen.

#### **Sachverhalt zu 7:**

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.

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.

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 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.

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

#### **Sachverhalt zu 8:**

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 davon, dass 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 die Bauleitplanung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen befürchtet.

In Ergänzung zu wurde durch die GMA eine Detaillierung des Gutachtens erarbeitet. In diesem 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.

#### **Sachverhalt zu 9:**

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 m<sup>2</sup> 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-Einzelhandeluntersuchungen 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. (In Ergänzung wurde durch die GMA eine Detaillierung des Gutachtens erarbeitet. In diesem kann nachgewiesen werden, dass Umsatzverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen im weiteren Einzugsgebiet (Zone II und III) in einer Größenordnung von ca. 6 bzw. 3 – 4% liegen und somit existenzgefährdende Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind.)

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 der 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 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.

#### **Sachverhalt zu 10:**

Die Anregungen der Stadt Borken werden zur Kenntnis genommen. Die GMA hat sich mit der ergänzenden Fragestellung, speziell zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, nochmals beschäftigt.

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 Kundenwohnorterhebung) 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.

In der 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. 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 11:**

Wie in der Stellungnahme angemerkt bestehen für die Steuerung von Einzelhandel z. Zt. keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die in Aufstellung befindlichen Ziele durch § 24a LEPro (LT-Drucksache 14/3451, 11.01.2007) sind als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Die gutachterlichen Ergebnisse der GMA-Analyse werden seitens der Stadt Coesfeld grundsätzlich als fachlich und sachlich korrekt angesehen. Wie der Auswirkungsanalyse zu entnehmen ist, geht die Abgrenzung des Untersuchungsraums auf entsprechende Befragungen zurück. Im Zusammenhang mit der laufenden Bauleitplanung wurden die Abgrenzungen des Untersuchungsbereichs überprüft. Die Begründung wurde entsprechend der aktuellen Aussagen der Einzelhandelsuntersuchungen angepasst.

Seitens der GMA werden die Aussagen weiter konkretisiert. Die Unterlagen dazu werden zurzeit noch erstellt und bis zur Sitzung nachgereicht.

Die Betrachtungen der GMA zeigen einen worst-case-Umsatz eines potenziellen Elektrofachmarkts auf. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Coesfeld verteilt, ist zumindest für das Mittelzentrum Dülmen dahingehend zu beantworten, dass hierzu keine erheblichen Umsatzverlagerungen erwartet werden. Vielmehr muss in Bezug auf Dülmen stets eine starke Bindung an das Oberzentrum Münster berücksichtigt werden. Ein Kunde, der in Dülmen bislang die kleinflächigen Elektrofachhandelsangebote wahrgenommen hat, wird aufgrund der Entfernung und des damit verbundenen Raumwiderstandes nach Coesfeld dieses voraussichtlich auch weiterhin tun. Bei Kunden, die für Elektroartikel bislang nach Münster gefahren sind, wird angenommen, dass diese auch weiterhin die oberzentralen Angebote in Münster nutzen werden. Möglicherweise können zusätzliche Kunden aus diesem Kundensegment 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.

Ein Zusammenhang von „Kopplungskäufen“ zwischen SB-Warenhaus und Elektrofachmarkt ist nicht anzusetzen, da der eine Bereich eher dem (z.B. wöchentlichen) „Versorgungseinkauf“ zugerechnet werden kann, während der Elektrofachmarkt eher zielgerichtet angesteuert bzw. als Erlebniseinkauf wahrgenommen wird. Mögliche Ausnahmen davon müssen als geringfügig angesehen werden. Eine Bindung von Kunden aus Dülmen durch die Angebote SB- Warenhaus und Lebensmitteldiscountmarkt, die dann zu Kopplungseinkäufen in dem benachbart liegenden Elektrofachmarkt führen könnte, ist nicht anzunehmen. In der Stadt Dülmen sind vergleichbare Angebotsstrukturen vorhanden und gut erreichbar.

Die Ansiedlung eines 2.400 m<sup>2</sup> Elektrofachmarktes in Coesfeld steht nicht im Widerspruch zur Ansiedlung ähnlich gelagerter Projekte in den umliegenden Mittelzentren. Die Stadt Coesfeld geht davon aus, dass solche Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Mittelzentren (z.B. Dülmen oder Ahaus) grundsätzlich möglich und (in den MK-Gebieten der dieser Städte) planungsrechtlich zulässig wären. Inwiefern sich eine solche Ansiedlung in Dülmen oder Ahaus betriebswirtschaftlich lohnt oder nicht, kann die Stadt Coesfeld nicht beantworten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird die damit verbundene betriebswirtschaftliche Betrachtung (sämtlicher) potenziell möglicher und ähnlich gelagerter Handelsansiedlungen in den umliegenden Mittelzentren als nicht erforderlich angesehen.

Die Stadt Coesfeld erfüllt als Mittelzentrum nicht allein Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet selbst, sondern auch für das Umland im ihrem Einzugsbereich. Es muss folglich mit Sicherheit davon auszugehen werden, sofern die Stadt der ihr übertragenen

Versorgungsfunktion gerecht werden soll, dass der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft im Stadtgebiet selbst übersteigt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Städte und Gemeindebundes NRW vom 22.12.2006 hingewiesen, die sich mit dem Gesetzentwurf zum § 24a LEPro befasst. Darin wird deutlich ausgeführt, dass der Gesetzentwurf die Versorgungsfunktion der zentralen Orte missachtet und dass Vorhaben insbesondere in den zentralen Orten über die Kaufkraft der Standortkommune hinausgehen müssen, um der Versorgungsfunktion gerecht werden zu können. Im Sinne dieser Versorgungsfunktion beabsichtigt die Stadt Coesfeld als Mittelzentrum, eine höhere Umsatzerwartung als Kaufkraft im Gemeindegebiet in diesem Segment in Anspruch zu nehmen. Nach einschlägiger gutachterlicher Betrachtung wird die vorliegende Planung mit den Belangen der umliegenden Städte als verträglich eingestuft. Die Erforderlichkeit einer Reduzierung der Verkaufsfläche unter 2.000 m<sup>2</sup> wird vor dem Hintergrund dieser Ausführungen nicht gesehen. Zudem können der Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde keine städtebaulichen Gründe entnommen werden, warum eine Verkaufsfläche < 2.000 m<sup>2</sup> verträglicher sein sollte. Die Planung führt zu einer Stärkung der Coesfelder Wirtschaftskraft, der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und zusätzlichen Arbeitsplätzen im Einzelhandelssektor.

Der Hinweis zur Beteiligung der Städte Dülmen und Ahaus wurde im Zuge des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB berücksichtigt.

Die Anregung zur Ergänzung der Begründung zur 61. FNP-Änderung zur Einordnung des Gebietes in das zentralörtliche System wurde berücksichtigt.

Der Hinweis zur Sortimentsliste wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Coesfeld hat durch die Erarbeitung einer eigenen „Coesfelder“-Liste die landesplanerischen Vorgaben, die sich u.a. aus dem Einzelhandelserlass NRW und der Rechtsprechung ergeben, aufgegriffen und anhand der örtlichen Situation konkretisiert. Es ist sicherlich möglich, dass sich im Laufe der Zeit Änderungen in Bezug auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten und Sortimentsgruppen ergeben. Die Stadt Coesfeld wird bei einer folgenden Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes (§ 24a LEPro) die Sortimentsliste überprüfen.

Der Hinweis auf die Fachmarktplanungen und Konzessionärsbetriebe, die in der Auswirkungsanalyse nicht behandelt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchung der GMA Köln wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

#### **Sachverhalt zu 12:**

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-Einzelhandelsuntersuchungen aus dem Jahr 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnerhebung) 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 13:**

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 Änderung des Flächennutzungsplanes sowie aus den Unterlagen zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 und 88, die im Parallelverfahren aufgestellt werden, zu entnehmen.

**Sachverhalt zu 14+15:**

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 Änderungsplan kann somit in der vorliegenden Fassung abschließend festgestellt und die Begründung in der Fassung v. Januar 2007 beschlossen werden.

**Anlagen:**

Änderungsplan  
Begründung (incl. Umweltbericht)  
Stellungnahmen  
Stellungnahme GMA / Dülmen  
Stellungnahme GMA / Ergänzung 16.03.2007