



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 203/2007

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. 88 "Dülmener Straße / Bahnhofstraße" -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:

Es wird beschlossen die Anregung des Staatlichen Umweltamtes zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ 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 Stellungnahmen sind 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 Stellungnahmen sind 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 Stellungnahmen sind 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 Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 15:

Es wird beschlossen die Hinweise / Anregungen der Bezirksregierung Münster im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 zu behandeln.

Beschlussvorschlag 16:

Es wird beschlossen die Anregungen der IHK Nord Westfalen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 zu behandeln.

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. 88 „Bahnhofstraße / Dülmener Straße“ 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. 88 „Bahnhofstraße / Dülmener Straße“ 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 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.

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.

Hierzu hat bereits eine Abstimmung mit der Bezirksregierung stattgefunden.

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 diesen 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:

Größere Teilflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der im Nahbereich vorhandenen Wohnnutzungen sind Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Der ursprüngliche Gedanke, dieses durch die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) zu erreichen, wurde nach Rücksprache mit dem Staatlichen Umweltamt wegen der „aufwändigen und unpraktikablen Handhabung“ verworfen. Ein weiterer Grund war die Tatsache, dass durch die Festsetzung der IFSP kein Schutz vor „Geruchsbelästigungen oder Staub“ gewährleistet ist.

Durch die Gliederung nach dem Abstandserlass sind sämtliche Belange abgedeckt. Die Unterlagen wurden dementsprechend überarbeitet.

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. 88 „Bahnhofstraße / Dülmener Straße“ 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 Eisenbahn-Bundesamtes betreffen ausschließlich den Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und werden dort behandelt und berücksichtigt.

Parallel hat die Stadt Coesfeld die Freistellung der gewidmeten Bahnflächen beim Eisenbahn-Bundesamt 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 das Mittelzentrum 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.

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.

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.

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. 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 13:

Die Stellungnahme der Stadt Dülmen betrifft hauptsächlich den Bebauungsplan Nr. 87. Auch für

den Bebauungsplan Nr. 88 wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (61.) geändert. Bei einer Entwicklung aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans wäre ein Kerngebiet entlang der Dülmener Straße möglich und würde zudem dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen. In diesem Kerngebiet wäre großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel aufgrund des Typenzwangs und der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes zulässig.

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 88 sehen eine deutliche Reduzierung des Kerngebietes entlang der Dülmener Straße vor. Demnach sollen kerngebietstypische Nutzungen (darunter auch großflächige und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen) lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt werden können. Durch die Reduzierung eines Kerngebietes entlang der Dülmener Straße und durch zusätzliche planungsrechtlich steuernde Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet, werden die Belange der Stadt Dülmen berücksichtigt.

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 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 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:

Die von der Bezirksregierung Münster vorgebrachten Hinweise und Anregungen betreffen ausschließlich den Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und werden dort behandelt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurden keine Anregungen vorgetragen.

Sachverhalt zu 16:

Die von der IHK Nord Westfalen vorgebrachten Anregungen betreffen ausschließlich den Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und werden dort behandelt. Zum Bebauungsplan Nr. 88 wurden keine Anregungen vorgetragen.

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. 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. 115/2007 zugesandt. Auf Anforderung können diese Unterlagen noch einmal zur Verfügung gestellt werden.

Die vollständigen Unterlagen können in der Ratssitzung eingesehen werden.