



## Auswirkungsanalyse zur Nutzungs- änderung einer Teilfläche des Wohnzentrums Stall am Standort

### Coesfeld, Dülmener Straße

Auftraggeber: Stadt Coesfeld  
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.  
Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Juli 2006



Gesellschaft für Märkt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b  
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319  
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

**Tabelle 6: Quantifizierung des Kundenaufkommens**

Planobjekte	Umsatzerwartung in Mio. € pro Jahr	Ø Einkaufsbetrag in € pro Kunden	Anzahl der Kunden pro Jahr (gerundet)
Nutzungsänderung Teilfläche Baby- Fachmarkt	0,2	45,00	4.444
Quelle: GMA-Berechnung			

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsstätten, aufgeführt sind. Hiernach ist den Genehmigungsbehörden durch eine Bandbreite von Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsfläche, ein Ermessensspielraum an die Hand gegeben. Während für Einzelhandelsbetriebe (großflächige Einkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauN-VO) im Allgemeinen ein Stellplatz je 10 - 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt wird, sehen die Richtzahlen bei Läden und Geschäftshäusern mit geringerem Besucherverkehr einen Stellplatz je 30 - 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

Der rechnerische Stellplatzbedarf des gesamten Planobjektes von ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst demnach eine Bandbreite von ca. 14 - 23 Stellplätzen, die auf dem Plangrundstück bereitgestellt werden müssen.

Die verkehrliche Bewertung des Planobjektes und die Prüfung von verkehrstechnischen Anpassungsmaßnahmen für die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs bleiben einer gesonderten Verkehrsuntersuchung vorbehalten.

## 5. Abschließende Bewertung und Empfehlung

Auf der Grundlage der vorstehend aufgeführten Prüfkriterien, die aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen bei der Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens am Standort Coesfeld, Dülmener Straße, zu beachten sind, ist nachfolgende Projektbewertung abzugeben:

### **Raumordnung und Landesplanung**

- Im Hinblick auf die zentralörtliche Bestimmung der Stadt Coesfeld ordnet sich das Vorhaben in punkto Projektgröße und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums ein.
- Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen ausgeschlossen werden.

### **Städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

- Die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Baby-Fachmarktes ist vor dem Hintergrund der Erfüllung der Vorgabe des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996, des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten.

### **Infrastrukturelle Ausstattung**

- Unter dem Aspekt der Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen der Stadt Coesfeld sind dem Vorhaben grundsätzlich negative Wirkungen beizumessen, da das Plangrundstück als stadträumlich-funktional isolierter Standort zu bewerten ist, der außerhalb des fußläufig erlebbaren Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld liegt.
- Für den motorisierten Individualverkehr verfügt der Planstandort über geeignete Standortbedingungen i. S. der Erreichbarkeit und der störungsfreien Abwicklung des Kunden- und Andienungsverkehrs.

### **Versorgung der Bevölkerung**

- Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe in integrierter Lage sind bei der Nutzungsänderung von Teilflächen des Baby-Fachmarktes Existenzgefährdungen auszuschließen.
- Dem projektierten Vorhaben sind positive Auswirkungen auf die Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes der Stadt Coesfeld beizumessen, da durch die Realisierung des Vorhabens eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes bewirkt würde. Da es sich um einen Standort außerhalb des städtebaulich integrierten Hauptgeschäftsbereichs der Stadt Coesfeld handelt, sind jedoch keine positiven Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

### **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Coesfeld**

- In der Stadt Coesfeld würde durch das Vorhaben der Nutzungsänderung grundsätzlich eine Kaufkraftumverteilung eingeleitet, da sich der Planstandort an einem dezentralen Standort befindet, der keine fußläufigen Kopplungseffekte mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt ermöglicht. Aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte sind Existenz gefährdende Wirkungen auf innerstädtische Betriebe nicht zu erwarten.
- Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsorte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind nicht zu unterstellen.

Die Nutzungsänderung auf einer Teilfläche des untersuchten Baby-Fachmarktes ist als Ergänzung des bestehenden Angebotes in der Stadt Coesfeld als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten. Aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte bei Wettbewerbern innerhalb der Innenstadt ist eine Gefährdung der bestehenden, schützenswerten Versorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld nicht zu erwarten.

Zudem umfasst die Nutzungsänderung mit ca. 60 m<sup>2</sup> nur ca. 8 - 9 % der Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Fachmarktes, so dass die Vorgabe des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 berücksichtigt ist, die für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen maximalen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche benennt.