



## Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

<b>Vorl.-Nr.:</b> <b>23/2002</b>
<b>Fachbereich:</b> Planung, Bauordnung, Verkehr
<b>Produktnummer:</b> 60.01.01
<b>Datum:</b> 21.02.2002
<b>Gez.:</b> <b>Thomas Backes</b>

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Dezernent

<b>21.03.02</b>	<b>Rat</b>				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

### Betreff

**Großflächiger Einzelhandel**  
**hier: Standortfragen**

### Beschlussvorschlag (1)

Durch aktive Projektentwicklung soll die Ansiedlung eines Magnetbetriebes in einem der innerstädtischen Entwicklungsbereiche erreicht werden. Die Entwicklung der im GMA-Gutachten vorgeschlagenen Bereiche "Postgelände / Parkplatz Davidstraße" und "Südliche Letterstraße / Mittelstraße" hat hierbei Priorität. Marktpolitische Erwägungen sind wegen der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen zurückzustellen. Zur Sicherstellung der Tragfähigkeit sind Beschränkungen der Verkaufsfläche, soweit sie nicht aus landesplanerischer Sicht erforderlich sind, nicht vorzusehen.

Da von einem Betrieb der Sortimentsgruppe "Braune und weiße Ware" eine entsprechende Magnetbetriebsfunktion zu erwarten wäre, ist die Ansiedlung eines solchen Betriebes ausschließlich an einem der Entwicklungsbereiche zu betreiben. Standorte für einen Elektrofachmarkt außerhalb des im GMA - Gutachten dargestellten "Innenstadtbereichs" sind auszuschließen.

### Beschlussvorschlag (2)

Als Standort für einen Elektrofachmarkt ist neben den Bereichen Postgelände/Parkplatz Davidstraße und südliche Letter Straße/Mittelstraße auch der nördliche Teil des Entwicklungsbereichs Bahnhofstraße/Dülmener Straße/Ladestraße vorzusehen. Hierbei sollen marktpolitische Erwägungen berücksichtigt werden. Im Interesse ortsansässiger, mittelständischer Betriebe dieser Branchengruppe und mit dem Ziel, einen leistungsstarken Betrieb

an den Standort Coesfeld zu binden, soll auch eine Entwicklung im nördlichen Bereich "Bahnhofstraße/Dülmener Straße/Ladestraße" zugelassen werden.

## **Begründung:**

### **Anlass**

Anlass für diese Beschlussvorlage ist die Standortsuche des in Coesfeld ansässigen Unternehmens „Dieker GmbH“ für einen Elektro-Fachmarkt. Die Firma „Dieker GmbH“ sucht seit etwa zwei Jahren einen Standort in Coesfeld. Sie betreibt seit etwa einem Jahr am Standort Letter Straße einen Fachmarkt für braune Ware auf ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Firma betreibt darüber hinaus ein weiteres Geschäft in Ahaus an der B 474. Der Ansiedlung am Standort Letter Straße waren verschiedene Gespräche über Standorte an der Dülmener Straße und in Gewerbegebieten vorausgegangen. Mit Hinweis auf das Danneberg-Gutachten und die damals bestehende positive Ausweisung am Standort „Coesfelder Weberei“ hatte die Verwaltung andere Standorte damals abgelehnt.

Aus wirtschaftlichen Gründen konnte eine Ansiedlung am Standort „Coesfelder Weberei“ nicht erreicht werden. Im Rahmen des GMA – Gutachtens wurden neue Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung ausgesprochen. Im Interesse einer Stärkung der Innenstadt und vor dem Hintergrund verhaltener Prognosen zur Kaufkraft- und damit Verkaufsflächenentwicklung sollten danach großflächige Angebote innenstadtrelevanter Waren vorrangig an einem der im Gutachten dargestellten Entwicklungsbereiche konzentriert werden. Die planerischen Aussagen zur „Dülmener Strasse“ und zur Verknüpfung „Dülmener Straße“ – „Innenstadt“ (u.a. „Coesfelder Weberei“) wurden entsprechend modifiziert.

Inzwischen besteht aufgrund des städtebaulichen Vertrages mit der „FRESIA-Immobilien GmbH“ zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Ansiedlung am Standort „Coesfelder Weberei“ nicht mehr.

Der Standort „Letter Straße/Mittelstraße“ ist nach Angaben der Firma „Dieker“ auf Dauer nicht zu betreiben. Die Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> ist für einen wirtschaftlichen Betrieb zu klein. Es kann nicht das komplette Fachmarktangebot dargestellt werden. Für einen Fachmarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> erforderlich. Weiterhin sind die Zuordnung von Stellplätzen zum Betrieb, die Lage in Bezug auf die Hauptverkehrsachsen, die Erreichbarkeit für den Lieferverkehr, die Wiedererkennbarkeit des Standortes und der Flächenzuschnitt nach Ansicht der Firma „Dieker“ problematisch.

### **Empfehlungen GMA**

Nach dem Einzelhandelsgutachten der GMA sind für die Warengruppe "Elektrowaren" Flächenzuwächse von 450 m<sup>2</sup> bis 2005 und 1.100 m<sup>2</sup> bis 2010 vorgesehen (Tabelle 27). Festgestellt wird außerdem, dass die Einkaufsorientierung derzeit im Bereich Elektrowaren ca. 80 %, im Bereich Unterhaltungselektronik ca. 71 % und im Bereich Computer ca. 57 % beträgt. Es finden daher deutliche Abwanderungen der Kaufkraft statt.

Der Gutachter empfiehlt eine Verkaufsflächenausweitung in diesen Sortimentsbereichen für den Standort Innenstadt. Ziel ist die Absicherung der Attraktivität des Zentrums durch Ansiedlung eines Magnetbetriebes aus dieser Branchengruppe. Hiermit soll vorrangig die Funktion der Kupferpassage abgesichert werden. Alternativ ist nach Meinung des Gutachters ein attraktives Fachmarktangebot im südlichen Zugangsbereich der Fußgängerzone und damit im Bereich „Letter Straße/Mittelstraße“ sinnvoll.

### **Bisherige Planungsüberlegungen**

Vom Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr wurde als Diskussionsgrundlage für den

Bereich „südliche Letter Straße/Mittelstraße“ ein Grobkonzept für eine Erweiterung der Verkaufsflächen und eine Anbindung der Parkplätze im Zuge der Erstellung eines Parkdecks entwickelt. Das Konzept wurde mit den Grundstückseigentümern erörtert und mit der Firma „Dieker“ besprochen. Es zeigen sich jedoch folgende Problempunkte:

- Eine zusammenhängende Fläche von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann unter den formulierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Miete) praktisch nicht realisiert werden. Für ein Fachmarktkonzept ist die Verlegung des Eingangs zum Parkplatz Mittelstraße erforderlich. Die Letter Straße wird damit zur Rückseite des Betriebes.
- Die Aussicht der Firma „Dieker“ zur Erzielung einer ausreichenden Erkennbarkeit des Standortes notwendige Einbeziehung der Immobilien an der Mittelstraße ist unter den formulierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Miete) praktisch nicht realisierbar.

Mit den Eigentümern im Bereich „Südliche Letterstraße“ wurde die Sachlage am 28.02.2002 umfassend erörtert. Es bestand Übereinstimmung darin, dass unter den von der Firma „Dieker“ GmbH formulierten Kriterien eine Entwicklung am Standort „Südliche Letterstraße / Mittelstraße“ nicht möglich ist. Es bestand aber auch Übereinstimmung darin, dass die Stadt an den Entwicklungszielen festhalten sollte und ein Abwandern des Betriebes notfalls in Kauf genommen werden muss. Es wurde Bereitschaft bekundet, gemeinsam einer alternative Entwicklung für die Grundstücke zu betreiben.

Der Standort „Postgelände/Parkplatz Davidstraße“ wurde vom Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr ebenfalls planerisch grob untersucht. Verschiedene Gespräche mit dem Eigentümer Deutsche Post Immobilien GmbH wurden inzwischen geführt. Hier ergeben sich für die Ansiedlung der Firma „Dieker GmbH“ folgende Problempunkte:

- Eine kurzfristige Lösung ist nicht möglich, da der Standort nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für das Postgelände und den Bereich Davidstraße eine Bebauung realisierbar ist.
- Wegen der notwendigen erheblichen baulichen Vorleistungen (Tiefgarage, Straßenführung) ist eine Bebauung unter den vorgegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Miete) nicht realisierbar.

Die Problemlage wurde am 19.12.2001 mit dem Gutachter der GMA, Herrn Berger, und Herrn Dieker erörtert. In der Analyse der Randbedingungen bestand Übereinstimmung. Es wurde vereinbart, dass die Firma „Dieker“ die aus ihrer Sicht bestehenden Randbedingungen und Problempunkte in einem Resümee (siehe Anlage) zusammenfasst, damit auf dieser Grundlage eine Entscheidung durch den Rat herbeigeführt wird.

Am 29.01.2002 wurde die Sachlage auch mit der Arbeitsgruppe „Planungsrecht“ der Arbeitskreise „Einzelhandel und Gastronomie“ und „Wirtschaft“ besprochen. Auch hier bestand Übereinstimmung, dass die Entwicklung des „Postareals“ Vorrang haben muß und mögliche Risiken in Kauf genommen werden müssen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung schlägt vor, die Entscheidung nach folgenden Kriterien zu treffen und in folgenden Schritten vorzugeben:

1. Die Entwicklung der Bereiche Postgelände/Parkplatz Davidstraße und südliche Letter Straße/Mittelstraße muss aus städtebaulichen Gründen und wegen der Bedeutung für die Innenstadt Vorrang vor verständlichen und berechtigten einzelbetrieblichen Interessen haben.
2. Es müssen zunächst alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, eine Realisierung an den Standorten zu prüfen. Wenn es gelingen soll, einen Magnetbetrieb der Branchengruppe "Weiße und Braune Ware" an einem der Entwicklungsbereiche der Innenstadt anzusiedeln, sind marktpolitische Überlegungen (Mittelstandsförderung) und die vorrangige Berücksichtigung ortsansässiger Betriebe zurückzustellen, da eine Ansiedlung wahrscheinlich

- nur mit einem Konzernfilialisten realisierbar ist.
3. Wegen der städtebaulichen Bedeutung einerseits und der schwierigen Randbedingungen andererseits muss für den Bereich Postgelände/Davidstraße) mit einem längeren Projektierungszeitraum gerechnet werden. Dies muss in Kauf genommen werden.
  4. Wegen der schwierigen Randbedingungen kann eine Entwicklung des „Postareals“ sich auch als nicht durchführbar herausstellen. Dieses Risiko ist ebenso wie eine Abwanderung des Betriebes „Dieker“ an einen benachbarten Standort in Kauf zu nehmen.
  5. Bis Mitte 2003 ist der bis dahin erzielte Planungsstand dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen erneut zur Beratung vorzulegen. Den Projektpartnern soll damit auch deutlich gemacht werden, dass sie die Entwicklungsoption jetzt nutzen müssen.
  6. Andere Standortentscheidungen sind daher derzeit nicht in Erwägung zu ziehen. Als Standortalternative käme wegen der Verknüpfungsfunktion „Dülmener Straße“ – „Innenstadt“ bzw. „Bahnhof“ – „Innenstadt“ und wegen Synergieeffekten zum Kino ohnehin nur der nördliche Bereich Bahnhofstraße/Dülmener Straße/Ladestraße (nördlich des geplanten Kinostandes bzw. der Güterabfertigung) in Frage. Auch an diesem Standort sind wegen der Aufbereitungs- und Erwerbskosten schwierigere wirtschaftliche Rahmenbedingungen gegeben. Stärker peripher gelegene Standorte sind generell nicht diskussionsfähig.
  7. Mit den Eigentümern der Grundstücke Letter Straße/Mittelstraße ist in weiteren Gesprächen gemeinsam anderen Nutzungsmöglichkeiten (innenstadtrelevantes Fachmarktsortiment) zu suchen.

***Der TOP wurde in der Sitzung vom 14.02.2002 von der Tagesordnung abgesetzt. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Stadtmarketingverein eine Klärung der widersprüchlichen Aussagen der Arbeitsgruppe „Planung“ und der Sprecherin des AK „Handel und Gastronomie“ herbeizuführen.***

***In der Sitzung des Arbeitskreises „Handel und Gastronomie“ am 18.02.2002 wurde das Thema nochmals umfassend diskutiert. Die Stellungnahme der Arbeitsgruppe „Planung“ wurde bestätigt.***

Anlagen:

Resümee Firma Dieker

Grobkonzept Bereich südliche Letter Straße/Mittelstraße

Grobkonzept Bereich Postgelände/Parkplatz Davidstraße

*(wurden bereits zu den Sitzungen 05.02.02 (UPB) und 14.02.2002 (Rat) versandt; hier nicht mehr beigefügt)*