

11/2022

Aktualisierte Begutachtung

**zur kumulierten Auswirkungsbewertung in
Rede stehender Ansiedlungs- und Erweite-
rungsgesuche in Coesfeld**

Impressum

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Vermessungsbüro Schemmer,
Wülfing, Otte
Alter Kasernenring 12
46325 Borken

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius

Dortmund, 14. November 2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL		SEITE
1	Ausgangssituation	4
2	Veränderungen der Ausgangssituation im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018	5
3	Nachfrageanalyse	7
4	Angebotsanalyse	8
5	Umsatzprognose	10
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	14
7	Städtebauliche Einordnung	16
8	Zusammenfassung	18

1

Ausgangssituation

In Coesfeld ist die Erweiterung des LIDL- Lebensmitteldiscounters an der Rekener Straße von 920 m² auf 1.200 m² GVKF geplant.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes Nr. 129 „LIDL Discountmarkt“ an der Rekener Straße ist angesichts des nicht mehr aktuellen Datenstandes (09/2017) eine Aktualisierung der wesentlichen Parameter und Verifizierung der damaligen Ergebnisse der kumulierte Auswirkungsbewertung aktuell in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche¹, in welcher u.a. eine städtebauliche Verträglichkeit einer Erweiterung des LIDL auf 1.200 m² nachgewiesen wurde, notwendig.

Angesichts des Datenstandes aus 09/2017, der zwischenzeitlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Rechtsprechung, die ein möglichst aktuelles Gutachten in „Nähe“ zum Satzungsbeschluss fordert, ist dabei ein insbesondere Update folgender Aspekte erforderlich:

- Angebotsanalyse
- Nachfrageanalyse
- Vorhabenkenwerte (insb. Aktualisierung Flächenproduktivitäten)
- Auswirkungsanalyse
- Städtebauliche Einordnung der Auswirkungsanalyse

¹ Stadt + Handel (2018): Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld. Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld sowie kumulierte Auswirkungsbewertung aktuell in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche, Dortmund. Nachfolgend als kumulierte Auswirkungsanalyse 2018 bezeichnet.

2

Veränderungen der Ausgangssituation im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018

In der kumulativen Auswirkungsanalyse 2018 wurden folgende Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche im Hinblick auf potenzielle absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen untersucht:

- Verlagerung und Erweiterung Netto Lebensmitteldiscounter von 720 auf 1.010 m² GVKF (Lage: innerhalb ZVB); Aufgrund der damals fortgeschrittenen Entwicklung wurde dieses Vorhaben in Absprache mit der Stadt Coesfeld im Rahmen der damaligen Untersuchung bestandseitig beachtet);
- Erweiterung Aldi Nord (Hansestraße 8) von 989 auf 1.288 m² VKF (Lage: innerhalb ZVB);
- Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.470 m² VKF (Lage: damals außerhalb ZVB);
- Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.480 m² VKF (Lage: damals außerhalb ZVB);
- Ansiedlung Netto (Dülmener Straße) mit 1.048 m² GVKF (Lage: außerhalb ZVB).

Im Ergebnis wurden in der kumulativen Auswirkungsanalyse dabei folgende Empfehlung im Hinblick auf die Bewertung der Vorhaben getroffen:

- *„Die aktuelle Anfrage zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Dülmener Straße ist nach fachlichem Dafürhalten im Hinblick auf die kumulierten Auswirkungen kritisch zu würdigen, da der Planstandort im Vergleich mit den anderen untersuchten Standorten den geringsten Beitrag zur räumlichen Nahversorgungsentwicklung liefert;*
- *Vor dem Hintergrund der ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen, den absehbar städtebaulich-funktionalen Auswirkungen durch die in Rede stehenden Planvorhaben und den Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenerweiterung für die bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi Nord (Hansestraße, Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße) unter Berücksichtigung einer Reduktion des Lidl-Marktes sowie Aldi Nord-Marktes (Borkener Straße) von 1.480 m² bzw. 1.470 m² auf 1.200 m² GVKF zu empfehlen.“*

In der Zwischenzeit haben sich grundlegende Parameter im Hinblick auf eine kumulative Betrachtung der damals untersuchten Vorhaben geändert. **So wurden sowohl die geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters als auch des ALDI Nord (Hansestraße) (beide ZVB IZ Coesfeld) umgesetzt.** Von einer Ansiedlung des **Netto-Lebensmitteldiscounters (Dülmener**

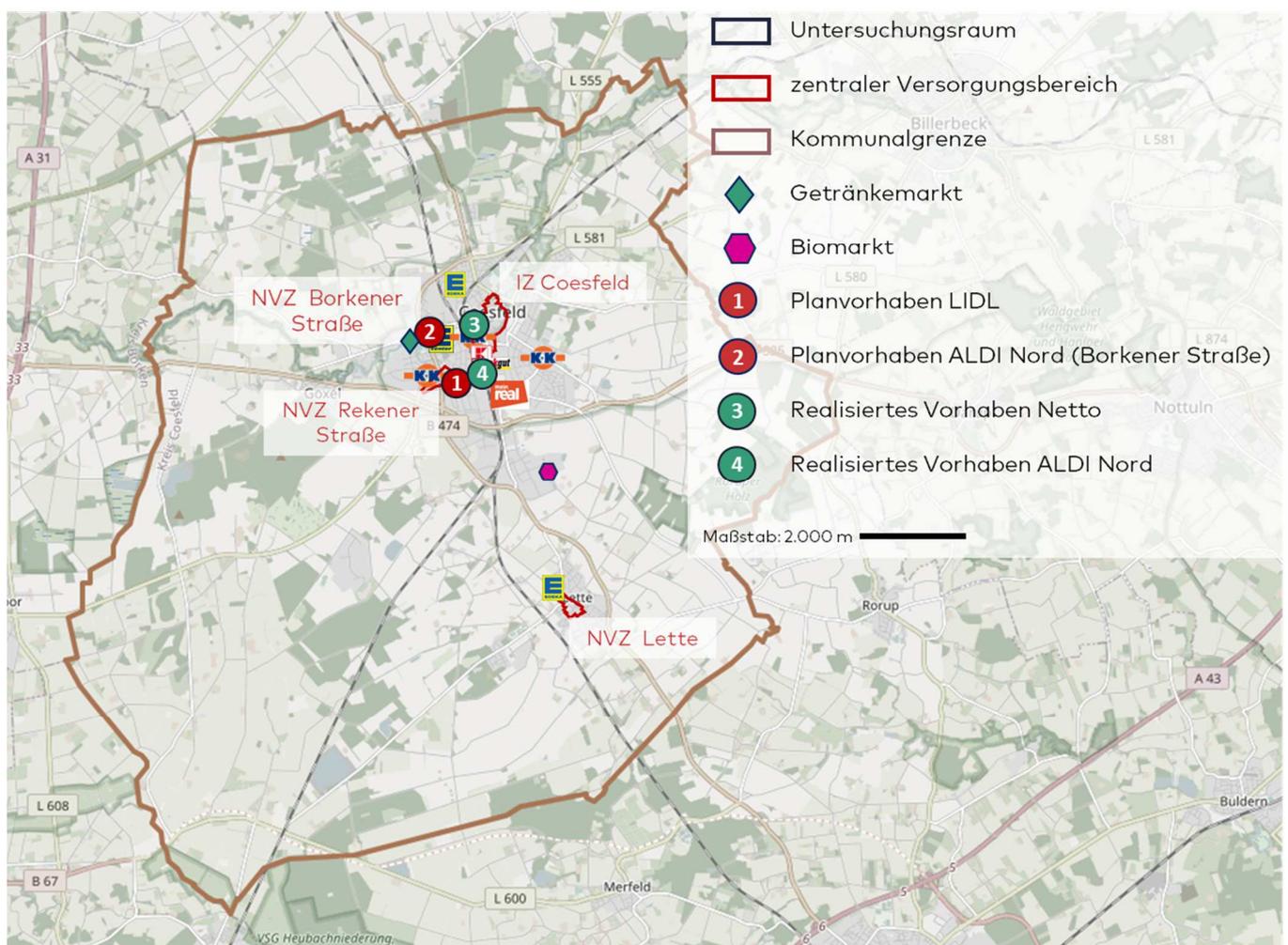
Straße) wurde mittlerweile entsprechend der Empfehlung der kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 **Abstand genommen**, sodass diese nicht mehr in Rede steht.

Entsprechend sind im Rahmen der nachfolgenden Aktualisierung ,unter Berücksichtigung der damaligen Empfehlungen, nur noch folgende Vorhaben im Hinblick auf kumulative Auswirkungen zu betrachten:

- Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.200 m² VKF (Lage: innerhalb des zwischenzeitlich festgesetzten ZVB NVZ Borkener Straße);
- Erweiterung LIDL (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.200 m² VKF (Lage: innerhalb des zwischenzeitlich festgesetzten ZVB NVZ Rekener Straße).

Nachfolgend erfolgt die Darstellung der bereits realisierten Vorhaben, die aktuell im Rahmen der kumulierten Betrachtung zu berücksichtigenden Vorhaben sowie der relevanten Wettbewerbsstrukturen in Coesfeld.

Abbildung 1: Übersicht Planvorhaben und Wettbewerbsstrukturen in Coesfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Desk-Research; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

3

Nachfrageanalyse

Von großer Relevanz für die Bewertung der Vorhaben ist die Entwicklung der Nachfrage. Daher erfolgt eine Aktualisierung des verfügbaren Kaufkraftpotenzials, basierend auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 sowie auf seitens der Stadt Coesfeld veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 30.06.2022).

Sowohl hinsichtlich der Einwohnerzahl als auch der Kaufkraftentwicklung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel lassen sich deutliche Zuwächse seit 2018 feststellen. So weist Coesfeld eine Einwohnerzahl von 37.723 (Stand 06/22) und ein Kaufkraftpotenzial von rd. 112,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf (+ rd. 28 % im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018).

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials

Der Prognosehorizont wurde angesichts der bereits um 4 Jahre zurückliegenden Analyse (kumulierte Auswirkungsanalyse 2018) nachfolgend von ursprünglich Ende 2021 auf Ende 2025 ausgeweitet.

Gemäß Bevölkerungsprognose von IT.NRW ist bis Ende 2025 von einem leichten Bevölkerungsrückgang in Coesfeld um rd. - 1,2 % auszugehen.

Dagegen wird vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel (u.a. Corona-Pandemie, Inflation) die gemäß Prognosen anzunehmende positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis Ende 2025 (u.a. BBSR 2017) im Sinne einer Worst Case-Betrachtung nicht in die vorliegende Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens eingestellt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten negativen Einwohnerentwicklung und der aktuellen Kaufkraftzahlen (IfH 2022) ergibt sich somit für Coesfeld ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 111,1 Mio. Euro pro Jahr.

In der späteren absatzwirtschaftlichen Betrachtung findet diese negative Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4 Angebotsanalyse

Stadt + Handel führte im September 2022 eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes durch. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. hierzu kumulierte Auswirkungsanalyse 2018). Es erfolgte dabei eine Erfassung des kompletten Bestandes.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse sind zudem absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Coesfeld. Stadt + Handel sind diesbezüglich zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine zu berücksichtigenden planungsrechtlich gesicherten Veränderungen bekannt.²

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab dabei folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz in Coesfeld

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Coesfeld	ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld	8.600	58,7
	ZVB NVZ Borkener Straße*	3.200	17,5
	ZVB NVZ Lette	1.400	9,3
	ZVB NVZ Rekener Straße**	1.600	10,4
	SO Dülmener Straße	3.500	18,1
	sonstige Lage	3.200	17,7
GESAMT***		21.500	131,6

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * inkl. Bestandsmarkt ALDI Nord (Planvorhaben 1); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben 2); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 ist ein Verkaufsflächenrückgang um rd. 700 m² festzustellen. Dies ist insbesondere auf die Schließung eines Getränkemarktes im ZVB NVZ Lette sowie auf Umstrukturierungsprozesse im Bereich des SO Dülmener Straße (Umstrukturierung Real-Markt zu MeinReal) zurückzuführen.

Im Gegenzug kam es im Zuge der Realisierung der Erweiterungsvorhaben ALDI

² Im Bereich des ZVB NVZ Lette steht hingegen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes in Rede. Angesichts des frühen Planungsstandes findet dieses Vorhaben in der Angebotsanalyse noch keine Berücksichtigung.

Nord (Hansestraße) und Netto Coesfeld insgesamt zu einem leichten Verkaufsfächenzuwachs innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum.

Darüber hinaus sind gewisse Marktgänge und Neueröffnungen von kleinteiligen Anbietern/Fachgeschäften zu verzeichnen, welche sich in Summe nicht wesentlich auf die Bestandsverkaufsfläche bzw. -umsätze auswirken.

Ungeachtet des Rückgangs der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kam es zu einem deutlichen Anstieg der Umsätze. Dies ist insbesondere auf die deutliche Steigerung der Kaufkraft seit 2018 (IfH 2017) zurückzuführen (s. oben).

Die Zentralität³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 117 %. Demnach kam es im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 (Zentralität 120 %) trotz der deutlichen Zuwächse des Kaufkraftpotenzials zu einer leichten Reduktion der Zentralität. Dies ist angesichts der weitestgehend unveränderten Angebotsstruktur (keine wesentlichen Marktgänge) insbesondere auf ein verändertes Nachfrageverhalten zurückzuführen (u.a. gesteigerter Anteil Onlinehandel).

³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

5 Umsatzprognose

In Zusammenführung der vorgenannten Veränderungen der Angebots- und Nachfrage-seite sowie unter Berücksichtigung aktueller Handelskennziffern und weiterer Fachliteratur ist festzustellen, dass die damaligen Umsatzannahmen des Planvorhabens aus der kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 (S. 49 ff.) nicht mehr einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz entsprechen und auf Basis aktueller Handelskennziffern angepasst werden müssen.

Umsatzschätzung für die Bestandsstrukturen

Die durchschnittliche Flächenproduktivität⁴ des Betreibers LIDL beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021) rd. 9.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 917 m².

Im Jahr 2020 hat die Fa. LIDL im Vergleich zu 2019 einen signifikanten Zuwachs der durchschnittlichen Flächenproduktivität erzielt. „Dieses Ergebnis kann auch als Resultat der von LIDL während des Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 umgesetzten Philosophie gewertet werden, sich weniger auf die Expansion, als vielmehr auf die kontinuierliche Warenversorgung zu konzentrieren“ (vgl. Hahn-Report 2021/2022; S. 29). In den Jahren zuvor betrieb LIDL eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik, weshalb die Flächenproduktivität deutlich geringeren Veränderungen unterworfen war. Unter anderem bedingt durch die veränderte Expansionspolitik ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2020 von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 8.120 Euro/m² VKF auszugehen (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität⁵ des Betreibers ALDI Nord beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021) rd. 6.450 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 934 m².

Auf dieser Basis lässt sich unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfrageanalyse, der leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von rd. 101 in Coesfeld (IfH 2022) sowie unter Berücksichtigung der weiterhin gültigen weiteren Standortfaktoren der Märkte (s. hierzu kumulierte Auswirkungsanalyse 2018) eine zu erwartende aktuelle Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL und ALDI Nord (Borkener Straße) ableiten.

Für den Aldi Nord-Bestandsbetrieb (Borkener Straße) wird eine über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Aldi Nord liegende Flächenproduktivität von rd. 7.200 Euro/m² angenommen. Dies entspricht einer Steigerung des Umsatzes im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 um + rd. 7,5 %. Aus gutachterlicher Sicht erscheint diese Steigerung unter Berücksichtigung der rückläufigen durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers (rd. 6.650 Euro/m² VKF bei durchschnittlicher Gesamtverkaufsfläche von rd. 860 m² ⁶) sowie des

⁴ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021).

⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021).

⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2018/2019 (Datenstand: 2017).

durch die Erweiterung des ALDI Nord an der Hansestraße und des Netto (beide IZ Coesfeld) verschärften Wettbewerbs in räumlicher Nähe auch unter Berücksichtigung des deutlich gestiegenen Nachfragepotenzials als realitätsnah. Es ist grundsätzlich weiterhin davon auszugehen, dass der ALDI Nord eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers leicht überdurchschnittliche Flächenleistung aufweist.

Für den LIDL-Bestandsbetrieb (Rekener Straße) wird eine Flächenproduktivität von rd. 8.400 Euro/m² angenommen, die damit ebenfalls leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers LIDL liegt. Dies entspricht einer Steigerung um rd. 13,6 % im Vergleich zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018. Für den LIDL ist dabei im Vergleich zum ALDI Nord an der Borkener Straße auch unter Berücksichtigung des verstärkten Wettbewerbs mit den Angebotsstrukturen im ZVB IZ Coesfeld eine stärkere Umsatzsteigerung im Bestand anzunehmen. Dies ist insbesondere auf die deutlich gestiegene durchschnittliche Flächenleistung – welche zum einen auf die gesteigerte Kaufkraft und zum anderen die im Vergleich zum Betreiber ALDI Nord gesteigerte Marktdurchdringung – zurückzuführen. So betrug die durchschnittliche Flächenproduktivität von LIDL-Filialen zum Stand der kumulierten Auswirkungsanalyse 7.400 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlicher Gesamtverkaufsfläche von 870 m² GVKF⁷. Folglich ist auch unter Würdigung der veränderten Wettbewerbsstrukturen von einer stärkeren Umsatzsteigerung des LIDL auszugehen.

Umsatzprognose nach Erweiterung der Märkte

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmitteldiscounter wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivitäten der Vorhaben berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 350 m² (ALDI Nord) bzw. 280 m² (LIDL). Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität der Vorhabenstandorte, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die jeweils avisierte bzw. empfohlene VKF-Dimensionierung von 1.200 m² liegt über dem jeweiligen betreiberspezifischen Durchschnittswert, welcher der jeweiligen durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenproduktivität zugrunde liegt. Die angedachten Verkaufsflächen entsprechen dennoch üblichen Expansionsformaten der Betreiber.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Die Auswirkungen der Vorhaben untereinander. In diesem Zusammenhang ist aufgrund der bestehenden Entfernung der Planstandorte zueinander, der Systemgleichheit der Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) und der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

⁷ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2018/2019 (Datenstand: 2017).

von einer Beeinflussung der Planvorhaben untereinander auszugehen (Kanibalisierungseffekte), in Folge dessen von einer sinkenden Flächenproduktivität der Vorhaben auszugehen ist.

- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang weitestgehend gleich. Gleichzeitig wird somit auf das während COVID-19 eingetretene Kundenverhalten (Abstandsregelungen) eingegangen.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes LIDL und ALDI Nord zu einer Modernisierung und Optimierung der Vorhaben in Relation zu den umliegenden Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im jeweiligen Einzugsgebiet des Planvorhaben zu begründen (s. kumulierte Auswirkungsanalyse 2018, Kapitel 6.3). Von einer nennenswerten Ausweitung der Einzugsgebiete durch die Erweiterungen kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen Coesfeld nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 7.900 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 8.200 Euro/m² VKF angenommen.

In Bezug auf ALDI Nord ist davon auszugehen, dass dieser nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere, für den Betreiber aber immer noch leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 7.000 Euro/m² VKF angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze durch die Erweiterungen:

Tabelle 2: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für die Vorhaben

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL (Rekener Straße)					
Nahrungs- und Genussmittel	8.400	6,2	7.900	7,6 - 7,9	+ 1,4 - 1,7
Drogeriewaren		0,8			0,9 - 1,0
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,8	8.200	0,9 - 1,0	+ ~ 0,2
LIDL Gesamt		7,7		9,5 - 9,8	+ 1,8 - 2,1
ALDI Nord (Borkener Straße)					
Nahrungs- und Genussmittel	7.200	4,9	6.600	6,3 - 6,7	+ 1,4 - 1,8
Drogeriewaren		0,6	-	~ 0,8	+ ~ 0,2
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6	7.000	~ 0,8	+ ~ 0,2
ALDI Nord Gesamt		6,1		7,9 - 8,4	+ 1,8 - 2,3
GESAMT*	-	13,8	-	17,4 - 18,2	+ 3,6 - 4,4
Nahrungs- und Genussmittel		11,1		13,9 - 14,6	+ 2,8 - 3,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet. * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für die Planvorhaben ein perspektivischer kumulierter Jahresumsatz von max. rd. 18,2 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 4,4 Mio. Euro). Im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 14,6 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 3,5 Mio. Euro).

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung der Planvorhaben.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. oben) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Coesfeld.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 3: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Coesfeld	ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld	58,0	1,8	3
	ZVB NVZ Borkener Straße*	12,4	0,7	6
	ZVB NVZ Lette	9,2	0,1	1
	ZVB NVZ Rekener Straße**	4,2	0,3	7
	SO Dülmener Straße	17,9	0,3	2
	sonstige Lage	17,4	0,1	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			- 0,2	
GESAMT*** (Worst Case)		119,1	3,5	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * ohne Planvorhaben ALDI Nord (Planvorhaben 1); ** ohne Planvorhaben LIDL (Planvorhaben 2); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von den Planvorhaben wird kumuliert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,5 Mio. Euro, davon rd. 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

7

Städtebauliche Einordnung

Im Gegensatz zur kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 kommt es nur noch zu deutlich verminderten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Dies ist zum einen auf die bereits teilweise realisierten Erweiterungen und zum anderen auf die Reduktion der Verkaufsfläche auf 1.200 m² für die Erweiterungsvorhaben LIDL und ALDI Nord (Borkener Straße) zurückzuführen.

Für den **ZVB Innenstadtzentrum** ergeben sich dabei Umsatzumverteilungen von max. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 3 %. Diese tangieren aufgrund der Vergleichbarkeit der Betriebstypen insbesondere die im ZVB verorteten Discounter (Netto, ALDI Nord) sowie den Kaufland. Die beiden Discounter ALDI Nord und Netto weisen angesichts der kürzlichen Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung einen modernen und marktgerechten Marktauftritt auf. Der Kaufland weist als einer der größten Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel ein weitreichendes Einzugsgebiet und entsprechende Marktposition in Coesfeld auf. Zudem profitiert er von ausgeprägten Kopplungseffekten mit dem ALDI Nord. Insgesamt ist den Angebotsstrukturen somit eine vergleichsweise hohe Resilienz zuzuschreiben, wodurch angesichts der nur geringen prozentualen Umsatzumverteilungen **keine städtebaulich negativen Auswirkungen** durch die Planvorhaben zu erwarten sind.

Sowohl der **ZVB NVZ Borkener Straße** als auch der **ZVB NVZ Rekener Straße** erfahren mit 6 % bzw. 7 % die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben.

Im **ZVB NVZ Borkener Straße** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere das neben dem Vorhaben ALDI Nord verortete E-Center innerhalb des ZVB. Durch die Erweiterung und Attraktivierung des ALDI Nord ist dabei insbesondere mit Kannibalisierungseffekten gegenüber des E-Centers zu rechnen. Angesichts der unterschiedlichen Betriebstypen, der bestehenden Kopplungseffekte der Betriebe untereinander sowie der grundsätzlichen Aufwertung und Attraktivierung des Angebotes im ZVB NVZ Borkener Straße durch die Erweiterung des ALDI Nord sind diese jedoch zu relativieren. Es ist vielmehr angesichts des sodann attraktiveren Angebotes von einer Stärkung der Angebotsstrukturen innerhalb des ZVBs insbesondere ggü. den weiteren Wettbewerbsstrukturen in Coesfeld (u.a. MeinReal, Kopplungsstandort ALDI Nord/Kaufland im IZ Coesfeld) auszugehen. Angesichts der nur moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen sind folglich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im **ZVB NVZ Rekener Straße** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den neben dem Vorhaben LIDL verorteten K+K innerhalb des ZVB. Durch die Erweiterung und Attraktivierung kommt es zu Kannibalisierungseffekten gegenüber dem K+K. Als Lebensmittelvollsortimenter weist der K+K jedoch einen differenten Betriebstyp zum LIDL auf, wodurch zunächst nicht mit einer grundlegenden Kundenumorientierung zu rechnen ist. Ferner profitiert der K+K von seiner gut integrierten Lage und einer hohen Mantelbevölkerung. Darüber hinaus profitiert der K+K von gewissen Kopplungseffekten mit dem LIDL, welche angesichts der Barrierewirkung des Konrad-Adenauer-Rings jedoch, insbesondere in Bezug auf fußläufige Kopplungseinkäufe, leicht eingeschränkt sind. Dennoch ist mit der Erwei-

terung des LIDL eine deutliche Stärkung des Lagebereiches gegenüber den auto-kundenorientierten Standorten von MeinReal und Kaufland/ALDI Nord (IZ Coesfeld) auszugehen, wovon eingeschränkt auch der K+K profitieren kann. Angesichts der unterschiedlichen Betriebstypen, der bestehenden Kopplungseffekte der Betriebe untereinander sowie der grundsätzlichen Aufwertung und Attraktivierung des Angebots im ZVB NVZ Rekener Straße sind unter Würdigung der nur moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen somit keine städtebaulich negativen Auswirkungen in Form einer Marktaufgabe oder -umstrukturierung des K+K zu erwarten.

Für den **ZVB NVZ Lette, die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen sowie den SO Dülmener Straße** ergeben sich nur marginale prozentuale Umsatzumverteilungen von max. 2 %. Vorhabenbedingte Auswirkungen sind für diese Lagebereiche somit auszuschließen.⁸

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Coesfeld sind nicht zu erwarten.

⁸ Die Vorhaben konterkarieren dabei auch nicht die avisierte, jedoch noch nicht planungsrechtlich gesicherte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im ZVB NVZ Lette. Zum einen handelt es sich bei den Planvorhaben um Erweiterungen von langjährigen Bestandsbetrieben und somit bereits heute um relevante Wettbewerbsstrukturen, zum anderen ist von differenter Kerneinzugsgebieten auszugehen, da der Stadtteil Lette räumlich deutlich abgesetzt von den Planvorhaben liegt.

8 Zusammenfassung

Tabelle 4: Zusammenfassung der Ergebnisse

	Kumulierte Betrachtung 2018	Aktualisierte Begutachtung 2022	Bewertung
Planvorhaben	<p>Erweiterung Netto (IZ Coesfeld): 720 auf 1.010 m² GVKF;</p> <p>Erweiterung Aldi Nord (IZ Coesfeld): 989 auf 1.288 m² VKF;</p> <p>Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.470 m² VKF;</p> <p>Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.480 m² VKF</p> <p>Ansiedlung Netto (Dülmener Straße) mit 1.048 m² GVKF.</p>	<p>Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.200 m² VKF;</p> <p>Erweiterung LIDL (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.200 m² VKF.</p> <p>Erweiterungsvorhaben in IZ Coesfeld wurden bereits realisiert;</p> <p>Netto (Dülmener Straße) wird nicht realisiert.</p>	<p>Seit der kumulierten Betrachtung 2018 wurden die Vorhaben im IZ Coesfeld bereits umgesetzt. Die damals avisierte Ansiedlung eines Netto an der Dülmener Straße wurde zu Gunsten des Schutzes von ZVB verworfen.</p> <p>Die aktuell zu betrachtenden Vorhaben ALDI Nord und LIDL weisen eine reduzierte GVKF zur damaligen Betrachtung auf.</p> <p style="text-align: center;">● ● ●</p>
Nachfrageanalyse	<p>EW: 36.439</p> <p>KK NuG: 87,8 Mio. Euro</p>	<p>EW: 37.723</p> <p>KK NuG: 112,5</p>	<p>Es ist ein deutlicher Anstieg sowohl der Einwohnerzahl (+ rd. 3,5 %) als auch des Kaufkraftpotenzials (+ rd. 28 %) zu verzeichnen.</p> <p style="text-align: center;">● ● ●</p>
Angebotsanalyse	<p>GVKF: 22.200 m²</p> <p>Umsatz NuG: 105,2</p>	<p>GVKF: 21.500 m²</p> <p>Umsatz NuG: 131,6</p>	<p>Nur geringfügige Veränderungen im Hinblick auf die strukturprägenden Angebotsstrukturen (Abgang Getränkemarkt im NVZ Lette); Erweiterungen des ALDI Nord und Netto im ZVB IZ Coesfeld.</p> <p style="text-align: center;">● ● ●</p>
Umsatzprognose	<p>Mehrumsatz NuG durch Planvorhaben: + 10,3 - 10,9 Mio. Euro</p>	<p>Mehrumsatz NuG durch Planvorhaben: + 2,8 - 3,5 Mio. Euro</p>	<p>Deutlich reduzierte Mehrumsätze zur damaligen Betrachtung, da nur noch zwei (reduzierte) Vorhaben.</p> <p style="text-align: center;">● ● ●</p>

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

UUV (max.)	<p>ZVB IZ Coesfeld: 12 %</p> <p>ZVB NVZ Lette: ~ 2 %</p> <p>SO Dülmener Straße: 13 %</p> <p>sonstige Lage: 12 % (inkl. heutige ZVB Borkener Straße und Rekener Straße)</p>	<p>ZVB IZ Coesfeld: 3 %</p> <p>ZVB NVZ Borkener Straße: 6 %</p> <p>ZVB NVZ Lette: 1 %</p> <p>ZVB NVZ Rekener Straße: 7 %</p> <p>SO Dülmener Straße: 2 %</p> <p>sonstige Lage: 1 %</p>	<p>Angesichts der nun nur noch zwei in Rede stehenden Erweiterungsvorhaben und der zwischenzeitlichen Erweiterung des Angebots im IZ Coesfeld, kommt es zu deutlich reduzierten Umverteilungsquoten, insbesondere für das IZ.</p> <p style="text-align: right;">● ● ●</p>
Städtebauliche Einordnung	<p>Insgesamt wurde bei kumulierter Betrachtung insbesondere ein Gefährdungspotenzial für die Angebotsstrukturen im ZVB IZ Coesfeld attestiert. Entsprechend wurde empfohlen auf eine Realisierung des Netto an der Dülmener Straße zu verzichten und die Vorhaben ALDI Nord (Borkener Straße) und LIDL auf max. 1.200 m² GVKF zu begrenzen, um mögliche negative Auswirkungen ausschließen zu können.</p>	<p>Insbesondere unter Würdigung der bereits realisierten Erweiterungsvorhaben innerhalb des ZVB Innenstadt (Netto, ALDI Nord) und der nunmehr reduzierten Gesamtverkaufsfläche der geplanten Erweiterungen des ALDI Nord (Borkener Straße) und des LIDL (Rekener Straße) auf jeweils 1.200 m² sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung in Coesfeld auch bei kumulativer Umsetzung der genannten Vorhaben nicht zu erwarten.</p>	<p style="text-align: right;">● ● ●</p>

Nach Aktualisierung der wesentlichen Parameter der kumulierten Auswirkungsanalyse 2018 (Angebotsanalyse, Nachfrageanalyse, Umsatzprognose der Vorhaben) lassen sich die damaligen Ergebnisse nach wie vor verifizieren. Städtebaulich negative Auswirkungen sind bei Realisierung der Vorhaben (Erweiterung ALDI Nord und LIDL auf 1.200 m² GVKF) nicht zu erwarten.