



Vorab per email

GMA · Frankfurter Straße 249 b · 51147 Köln

Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister
Herrn Thomas Backes
Markt 8
48638 Coesfeld

GMA-Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg - Erfurt, Köln, München, Wien

Büro Köln
Frankfurter Straße 249 b
51147 Köln
Tel. +49 (0) 22 03 / 96 43-00-0
Fax +49 (0) 22 03 / 96 43-19
eMail office.koeln@gma.biz
http://www.gma.biz

Unser Zeichen
JS/aw

Durchwahl
02203 - 9643-0

E-Mail
joachim.schulte@gma.biz

Datum
21. März 2007

GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld / 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“ / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Stadt Gescher, 14.02.2007 / Stellungnahme der Stadt Stadtlohn, 28.02.2007 / Stellungnahme der Stadt Dülmen, 01.03.2007 / Stellungnahme der Stadt Borken, 05.03.2007

Sehr geehrter Herr Backes,

nachfolgend greifen wir die in den o.g. Stellungnahmen angesprochenen Aspekte auf und geben folgende gutachterliche Anmerkungen ab:

I. Auswirkungen der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (ca. 2.400 m² VK) auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet (Zone II - III)

1. Analyse der Wettbewerbssituation

Angesichts der Größendimension und der von den Nachbarstädten unterstellten erhöhten regionalen Ausstrahlung des Planvorhabens haben wir ergänzend zu der vorgelegten Auswirkungsanalyse die relevanten Angebote außerhalb von Coesfeld untersucht, um Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen der dortigen Handelsstrukturen durch das geplante Vorhaben ermitteln zu können. Im Einzelnen wurden die projektrelevanten Wettbewerbsbetriebe in den zentralen Versorgungslagen¹ im überörtlichen Einzugsgebiet, differenziert nach Sortimenten und Verkaufsflächen, erhoben. Als Wettbewerber werden alle Ladengeschäfte eingestuft, die Sortimente anbieten, welche das Planobjekt führen wird. Auf Grund der Dimensionierung und der vorgesehenen Sortimentsstruktur des Vorhabens ist bei der Analyse der Wettbewerbssituation in erster Linie auf die größeren Anbieter der Warengruppe „Elektrowaren“ abzustellen.

¹ Die Abgrenzung der zentralen Lagen im überörtlichen Einzugsgebiet wurde - um mögliche negative Auswirkungen aufzeigen zu können - auf Anraten der Bezirksregierung Münster gutachterlicherseits möglichst großzügig vorgenommen.

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Aufsichtsratsvorsitzender:
Dipl.-Ing. Ulrich Ruetz
Geschäftsführer:
Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488

USt-IdNr.: 99016/08199
Wüstenrot-Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
Kto 9 000 000 750 BLZ 604 200 00
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

Dresdner Bank AG Ludwigsburg
Konto 5 071 550
BLZ 604 800 08
Volksbank Ludwigsburg eG
Konto 506 379 000
BLZ 604 901 50

Für die Erfassung der Einzelhandelsdaten gelten folgende Erhebungsmodalitäten:

- Die Betriebe wurden den Branchen nach dem Umsatzschwerpunkt zugeordnet.
- Die Verkaufsflächen wurden durch GMA-Mitarbeiter durch Inaugenscheinnahme eingeschätzt.
- Die Umsatzleistung der Betriebe wurde auf der Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern eingeschätzt, wobei GMA-Erfahrungswerte aus zahlreichen Befragungen des Einzelhandels eingeflossen sind.

Folgende Wettbewerber befinden sich innerhalb der integrierten Versorgungszentren der Städte und Gemeinden im übergemeindlichen Einzugsgebiet:

Zone II:

Billerbeck

Elektro Miltrup, Lange Straße, ca. 50 m² VK, Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich weiße Ware²; im Angebot befindet sich zudem braune Ware³, Lage innerhalb der Fußgängerzone, wenige öffentliche Stellplätze befinden sich auf der Rückseite des Betriebes.

Hesselmann, Lange Straße, ca. 60 m² VK, Angebotsschwerpunkt bei weißer Ware, rückversetzter Standort, von Fußgängerzone nicht einsehbar, ein größerer öffentlicher Parkplatz steht in der Nähe des Betriebes zur Verfügung.

Neben den o.g. Betrieben befinden sich mit einem Fotofachgeschäft, einem Computerfachgeschäft und einem Quelle-Shop noch drei weitere Betriebe im Billerbecker Hauptgeschäftsbereich, die Sortimentsüberschneidungen mit dem projektierten Elektrofachmarkt in Coesfeld aufweisen.

Gescher

Elektro Hinricher, Hofstraße, ca. 90 m² VK, weiße Ware als Angebotsschwerpunkt, darüber hinaus Haushaltswaren, wenige Stellplätze sind vorgelagert.

Elektro Paspert, Hauskampstraße, ca. 70 m² VK, weiße Ware und Lampen als Angebotsschwerpunkt, wenige öffentliche Stellplätze sind vorgelagert.

Fort Knox Store, Hauskampstraße / Ecke Gartenstraße, ca. 50 m² VK, Angebotsschwerpunkt im Bereich Computer und Zubehör, im Geschäftsumfeld ist eine defizitäre Stellplatzsituation festzustellen.

Schering, Kirchplatz, ca. 50 m² VK, braune Ware als Angebotsschwerpunkt, wenige öffentliche Stellplätze sind vorgelagert.

T-Mobile, Hauskampstraße, ca. 20 m² VK, wenige öffentliche Stellplätze sind vorgelagert.

² zur weißen Waren zählen Haus- und Küchengeräte

³ zur braunen Ware zählen Radio, TV und Video

Außerhalb des Versorgungszentrums von Gescher befinden sich zudem noch fünf weitere Betriebe der Branche „Elektrowaren“, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 200 m² Verkaufsfläche verfügen.

Rosendahl

Elektro König, Stadtteil Osterwick, Gartenstraße, ca. 130 m² VK, Angebotsschwerpunkt liegt bei weißer Ware, daneben ein größeres Angebot an Lampen, Geschenkartikeln und Haushaltswaren, wenige Stellplätze sind vorgelagert.

Darüber hinaus befinden sich im Versorgungszentrum von Rosendahl wenige kleiner Anbieter, die Sortimentsüberschneidungen mit dem projektierten Elektrofachmarkt aufweisen. Hierzu zählen ein Quelle-Shop und ein Otto-Shop.

Zone III:

Legden

Winkelhaus GmbH, Hauptstraße, ca. 90 m² VK, weiße Ware als Angebotsschwerpunkt, daneben braune Ware sowie Computer und Zubehör, dem Betrieb sind ausreichende Stellplätze zugeordnet.

In Gewerbegebietslage befindet sich mit dem Betrieb „Haustechnik“ darüber hinaus noch ein Betrieb in Legden (Angebotsschwerpunkt Bau- und Heimwerkerbedarf), der im Rahmen seiner Randsortimente Angebotsüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweist.

Reken

In Reken sind innerhalb des integrierten Versorgungszentrums keine projektrelevanten Wettbewerber ansässig. Mit den Anbietern Elektro Ross (Reken-Bahnhof, Frankenstraße, ca. 100 m² VK, Angebotsschwerpunkt im Bereich weißer und brauner Ware) nahe eines kleineren Versorgungszentrums und Elektro Wolf (Reken-Bahnhof, Marienstraße, ca. 150 m² VK, Angebotsschwerpunkt weiße Ware) befinden sich zwei Betriebe in wohnungsnaher Lage der Gemeinde Reken.

Velen

Radio und Fernsehen Büning, Gartenstraße, umfasst zwei sich gegenüber liegende Geschäftsgebäude mit zusammen ca. 400 m² VK, Angebotsschwerpunkt liegt bei weißer und brauner Ware, darüber hinaus besteht ein größeres Angebot im Bereich Haushaltswaren und Geschenkartikel, dem Betrieb sind wenige öffentliche Stellplätze vorgelagert.

Hausgeräte Elektro Kemper, Rekener Straße, ca. 40 m² VK, Angebotsschwerpunkt liegt bei weißer Ware, daneben auch Computer und Zubehör, wenige öffentliche Stellplätze sind vorgelagert.

Neben den o.g. Anbietern befinden sich noch zwei Fotofachgeschäfte sowie ein Quelle-Shop als Betriebe mit Sortimentsüberschneidungen zum Planobjekt im Versorgungszentrum der Gemeinde Velen.

Nottuln

Elektro Vacker, Martin-Luther-Straße, ca. 150 m² VK, Angebotsschwerpunkt bei weißer Ware, dazu Lampen und braune Ware, ausreichend Stellplätze sind vorgelagert.

Als weitere Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen zum Planobjekt sind u.a. ein Fotofachgeschäft sowie ein Otto-Shop aufzuführen. Im Stadtteil Nottuln-Darup befindet sich mit dem Anbieter **Elektro Schlottbohm** (Nieresch, ca. 15 m² VK, überwiegend Elektrozubehör) ein weiterer Anbieter im projektrelevanten Gemeindegebiet.

Dülmen-Rorup

Im Stadtteil Dülmen-Rorup ist mit dem Anbieter **Elektro Jasper** (Schulstraße, ca. 55 m² VK, neben weißer Ware und Elektrozubehör auch Geschenkartikel und Getränke im Angebot) ein projektrelevanter Wettbewerber in wohnungsnaher Lage ansässig.

2. Bewertung der Wettbewerbssituation

Insgesamt ist zur **Wettbewerbssituation im übergemeindlichen Einzugsgebiet** festzustellen, dass sich die Wettbewerber überwiegend in zentralen bzw. wohnungsnahen Lagen der jeweiligen Städte und Gemeinden befinden. Die projektrelevante Angebotsstruktur umfasst in den Versorgungszentren der Städte und Gemeinden im übergemeindlichen Einzugsgebiet von Coesfeld (Zone II und III) insgesamt 13 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.300 m², die ihren Umsatzschwerpunkt im Bereich Elektrowaren haben. Der Wettbewerb in den integrierten Lagen der Städte und Gemeinden im übergemeindlichen Untersuchungsgebiet wird von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von meist deutlich unter 100 m² geprägt. Es handelt sich somit ausschließlich um kleinere Anbieter, die überwiegend auf Teilbereiche des Elektrowarensortiments spezialisiert sind. Die Wettbewerber sind nach gutacherlicher Einschätzung unterschiedlich leistungsstark. Bei einer geschätzten Gesamtumsatzleistung von ca. 6,4 Mio. € liegt insgesamt eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.920 € / m² Verkaufsfläche vor.

Darüber hinaus sind voraussichtlich weitere Betriebe von einer Realisierung des geplanten Elektrofachmarktes betroffen, die Elektrowaren als Randsortimente führen. Hierzu gehören Betriebe mit anderem Angebotsschwerpunkt (z.B. Fotofachgeschäfte) oder solche, die als Mehrbranchenunternehmen in begrenztem Umfang Elektrowaren anbieten (z.B. Quelle-/ Otto-Shops).

Ein mit dem Planobjekt vergleichbarer großflächiger Anbieter mit hoher Versorgungsbedeutung für die örtliche Bevölkerung ist an den untersuchten Standorten nicht ansässig. Das aktuelle **Umsatzvolumen der Betriebe der Warengruppe Elektrowaren** zuzüglich der o.g. Randsortimente in den Versorgungszentren im übergemeindlichen Einzugsgebiet wird für die folgenden Berechnungen mit ca. 6,9 Mio. € angesetzt. Davon entfallen ca. 2,8 Mio. € auf die Wettbewerber in Zone II und ca. 4,1 Mio. € auf die Wettbewerber in Zone III des Einzugsgebietes.

Auf die nicht integrierten Standorte entfallen insgesamt ca. 1,4 Mio. € (Zone II: ca. 0,6 Mio. €; Zone III: ca. 0,8 Mio. €).

Anhand der **Zentralitätswerte** (= Relation Umsatz zu Kaufkraft im Gemeindegebiet) der Städte und Gemeinden im übergemeindlichen Einzugsgebiet ist keine bedarfsgerechte Versorgungssituation im Bereich „Elektrowaren“ in den genannten Städten festzustellen.

Tabelle: Zentralität im Sortimentsbereich „Elektrowaren“ im übergemeindlichen Einzugsgebiet

Stadt / Gemeinde	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Zentralität in %
Billerbeck	4,8	1,0	21
Gescher	6,9	1,8	26
Rosendahl	4,6	0,6	13
Zone II gesamt	16,3	3,4	21
Legden	2,8	0,6	21
Nottuln	5,9	0,9	15
Reken	2,9	1,1	38
Velen	6,0	2,2	37
Zone III gesamt*	17,6	4,8	27
Zone II und III gesamt	33,9	8,2	24
* die Stadt Dülmen wird in dieser Tabelle nicht aufgeführt, da zum Einzugsgebiet lediglich der Stadtteil Dülmen-Darup zu zählen ist			
Quelle: GMA-Berechnungen (ca.-Werte, gerundet)			

Die Angebotsanalyse zeigt in den untersuchten Städten / Gemeinden erhebliche Ausstattungsdefizite im Bereich der Elektrowaren, so dass große Teile der projektrelevanten Kaufkraft der Städte und Gemeinden im überregionalen Einzugsgebiet derzeit bereits in umliegende Mittel- und Oberzentren abfließen. Aufbauend auf der detaillierteren Wettbewerbsanalyse sind bei Realisierung des Planobjektes nur geringe Wettbewerbswirkungen auf die Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen der untersuchten Städte und Gemeinden im übergemeindlichen Einzugsgebiet zu erwarten.

Elektrofachmärkte, die mit dem projektierten Vorhaben vergleichbar sind, befinden sich weit außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Coesfeld, u.a. in folgenden größeren Städten:

- **Media Markt, Münster, Robert-Bosch-Straße;**
- **Media Markt, Münster, Münster Arkaden**

- **Saturn, Münster, Grevener Straße;**
- **ProMarkt, Dorsten, Marler Straße;**
- **Media Markt, Recklinghausen, Löhrhof;**
- **Makro Markt, Bocholt, Berliner Platz;**
- **Medimax, Wesel, Rudolf-Diesel-Straße;**
- **Medimax, Marl, Marler Stern;**
- **Medimax, Rhede, Gronauer Straße;**
- **Saturn, Gelsenkirchen, Marienstraße.**

3. Mögliche raumordnerische, versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Durch den Markteintritt eines Elektrofachmarktes der Media- / Saturn-Gruppe am Standort Coesfeld, „Scholz-Gelände“, werden einerseits Umsatzumverteilungseffekte initiiert, indem sich einerseits bei den in der Stadt Coesfeld und im weiteren Einzugsgebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben der Umsatz verringert und auf das Planobjekt umverteilt wird. Andererseits kann durch die Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Coesfeld eine begrenzte Steigerung der Kaufkraftbindung bzw. des Kaufkraftzuflusses aus dem Umland erreicht werden.

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Im Rahmen eines **Umsatzumverteilungsmodells** werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Mittelzentrum Coesfeld sowie in den zentralen Lagen in den umliegenden Städten und Gemeinden eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo - und in welchem Umfang - dem Einzelhandel Umsätze entzogen werden.

4. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen

Eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse in den projektrelevanten Branchen zeigt im Rahmen der „Worst-Case-Betrachtung“ folgendes Bild, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Berechnungen hinsichtlich der Umverteilungen im übergemeindlichen Einzugsgebiet nur für die jeweiligen Hauptgeschäftsbereiche vorgenommen wurden. Die außerhalb dieser Bereiche solitär gelegenen Anbieter werden auf Grund ihrer begrenzten Versorgungsbedeutung unter der Rubrik „sonstige Betriebe im übergemeindlichen Einzugsgebiet“ zusammengefasst.

Für den Elektrofachmarkt der Media-/Saturn-Gruppe mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 2.400 m² beläuft sich die Umsatzerwartung auf ca. 19,2 Mio. €.⁴ Die potenziellen Auswirkungen sind wie folgt einzuschätzen:

⁴ Die Umsatzeinschätzung wurde auf Basis bundesdurchschnittlicher Produktivitätswerte vorgenommen. Dieser Ansatz lässt die Spezifika des ländlichen Raumes sowie die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit

zusätzliche Kaufkraftbindung in Coesfeld (Zone I) ca. 30 % von ca. 15,3 Mio. €	ca. 4,6 Mio. €
zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II ca. 35 - 36 % von ca. 16,3 Mio. €	ca. 5,8 Mio. €
zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III ca. 29 - 30 % von ca. 18,6 Mio. €	ca. 5,5 Mio. €
zusätzliche Streuumsätze	ca. 0,1 Mio. €
Umverteilung bei Wettbewerbern in der Coesfelder Innenstadt ca. 15 % von ca. 3,1 Mio. €	ca. 0,5 Mio. €
Umverteilung bei Wettbewerbern im weiteren Coesfelder Stadtgebiet ca. 20 % von ca. 12,1 Mio. €	ca. 2,4 Mio. €
Umverteilung bei Wettbewerbern in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone II ca. 6 % von ca. 2,8 Mio. €	ca. 0,2 Mio. €
davon:	
<i>Umverteilung von Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich von Billerbeck ca. 6 % von ca. 1,0 Mio. €</i>	
<i>Umverteilung von Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich von Gescher ca. 7 % von ca. 1,2 Mio. €</i>	
<i>Umverteilung von Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich von Rosendahl ca. 4 % von ca. 0,6 Mio. €</i>	
Umverteilung bei Wettbewerbern in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone III ca. 3 - 4 % von ca. 4,1 Mio. €	ca. 0,1 Mio. €
davon:	
<i>Umverteilung von Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich von Legden ca. 3 % von ca. 0,4 Mio. €</i>	
<i>Umverteilung von Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich von Nottuln ca. 3 % von ca. 0,8 Mio. €</i>	
<i>Umverteilung von Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich von Velen ca. 4 % von ca. 2,2 Mio. €</i>	
sonstige Betriebe im übergemeindlichen Einzugsgebiet (Zone II + III) ca. 2 % von ca. 1,4 Mio. €	marginal
gesamt	ca. 19,2 Mio. €

auf Grund der unmittelbaren Nähe des Planstandortes zur Innenstadt unberücksichtigt, dass die tatsächlichen Umsätze deutlich unter dieser Annahme liegen dürften.

Im Falle der Ansiedlung des geplanten Elektrofachmarktes der Media-/Saturn-Gruppe mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche ist von einer deutlichen Steigerung der Kaufkraftbindung (ca. 30 %) bzw. des Kaufkraftzuflusses (ca. 35 - 36 % aus Zone II und ca. 29 - 30 % aus Zone III) auszugehen, da derzeit kein vergleichbarer Anbieter im Stadt- sowie im weiteren Einzugsgebiet ansässig ist. Die Auswirkungen auf die Innenstadtbetriebe liegen bei ca. 0,5 Mio. € (gleichbedeutend ca. 15 % des derzeitigen Umsatzes); bei den sonstigen Wettbewerbern im Stadtgebiet sind Umverteilungswirkungen in Höhe von 20 % des projektrelevanten Umsatzes (gleichbedeutend ca. 2,4 Mio. €) anzunehmen. Darin enthalten sind Sortimentsüberschneidungen mit den größeren Lebensmittel-SB-Märkten, den Drogeriefachmärkten sowie den Bau- und Gartenmärkten. Die Umsatzverluste können teilweise durch Sortimentsanpassungen kompensiert werden.

Die Umsatzumverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen im weiteren Einzugsgebiet (Zone II und III) liegen mit ca. 6 bzw. 3 - 4 % in einer Größenordnung, bei der existenzgefährdende Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind. Auch in der Einzelbetrachtung der Städte und Gemeinden der jeweiligen Zonen im weiteren Untersuchungsgebiet liegen die Umverteilungseffekte jeweils deutlich unter dem 10-%-Schwellenwert.⁵ Damit können trotz eines hohen Kaufkraftzuflusses von insgesamt ca. 33 % der vorhandenen Kaufkraft existenzgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen im weiteren Einzugsgebiet ausgeschlossen werden. Bei dieser Einschätzung wird zu Grunde gelegt, dass grundsätzlich der Wettbewerb zwischen Betrieben desselben Betriebstyps am stärksten ist, so dass durch die Ansiedlung in erster Linie größere Elektrofachmärkte von Umverteilungseffekten betroffen sein werden. Da in den Städten und Gemeinden des weiteren Einzugsgebietes kein mit dem Planobjekt vergleichbarer Fachmarkt ansässig ist, dürfte durch die Realisierung des Planobjektes in erster Linie eine Umlenkung der bislang in andere Mittel- und Oberzentren abfließenden Kaufkraft induziert werden. Der Umsatzverlust für die Spezialanbieter liegt deutlich unter 10 % des derzeitigen Umsatzes, so dass in den Städten und Gemeinden im weiteren Einzugsbereich städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Vielmehr sind großflächige Fachmarktanbieter in den benachbarten Mittel- und Oberzentren als Hauptwettbewerber im Rahmen der Wettbewerbsverschärfung betroffen. Eine Gefährdung einzelner Betriebe ist jedoch vor dem Hintergrund des Umsatzvolumens und der Größe des Marktgebietes auszuschließen.

Der Umfang der Streuumsätze, d.h. der Umfang der Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen, ist mit ca. 0,1 Mio. € als gering einzuschätzen. Auf eine ortsspezifische Ausweisung der hiervon betroffenen Städte und Gemeinden wird auf Grund dieses geringen Wertes verzichtet. Negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf Städte und Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet- insbesondere auf die Mittelzentren Dülmen, Borken, Stadtlohn und Ahaus - sind demnach nicht zu erwarten.

II. Abgrenzung des zu Grunde gelegten Einzugsgebietes

Das Einzugsgebiet wurde auf Basis des Huff-Gravitationsmodells abgegrenzt, wobei dieses Modell durch gutachterliche Bewertungen (empirisch-deduktives Verfahren unter Zuhilfenahme von

⁵ Bei Umverteilungseffekten von deutlich unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vgl. GMA-Langzeitstudie zu den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, Stadtforschung aktuell, 1998, sowie Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 05.09.1997 (AZ: 7 A 2902/93) und 07.12.2000 (AZ: 7 A D 60/99.NE) und Beschluss bzw. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 08.01.1999 (AZ: 8 B 12650/97) und 25.04.2001 (AZ: 8 A 11441/00).

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 auf Grund der Dimensionierung des Vorhabens zu erwartenden Marktwirkungen,
- die Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum,
- die topografischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Darüber hinaus wurde auf die primärstatistischen Erhebungen der GMA-Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2001 (v.a. Ergebnisse einer Einzelhandelsbefragung und einer Kundenwohnorterhebung) zurückgegriffen.

Nach GMA-Einschätzung weist das abgegrenzte Einzugsgebiet insgesamt ca. 121.640 Einwohnern auf und umfasst neben der Stadt Coesfeld die Städte / Gemeinden Billerbeck, Gescher, Rosendahl, Legden, Nottuln (Kernort und Darup-Limberg), Reken, Velen (ohne Ramsdorf). Darüber hinaus wird der Stadtteil Rorup der Stadt Dülmen zum Einzugsgebiet gezählt (vgl. GMA-Gutachten, S. 22). Auf Grund der zu erwartenden Marktwirkungen des Vorhabens bleiben das übrige Stadtgebiet von Dülmen sowie sonstige umliegende Mittelzentren 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 berücksichtigt.

Die oben aufgeführte Modellrechnung zeigt die möglichen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Coesfeld und die umliegenden Städte und Gemeinden. Demnach sind strukturschädigende Auswirkungen auf die umliegenden Städte und Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet grundsätzlich auszuschließen.

Der Umfang der Streuumsätze, d.h. der Umfang der Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen, bewegt sich in einer Größenordnung, die keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf das weitere Stadtgebiet von Dülmen sowie weitere Mittelzentren im erweiterten Umland erwarten lässt.

Auch unter den Gesichtspunkten, dass die zusätzliche Kaufkraftbindung in der Stadt Coesfeld, die durch die projektierte Ansiedlung ausgelöst wird, und der zusätzliche Kaufkraftzufluss in die Stadt Coesfeld aus dem überörtlichen Einzugsgebiet zu Lasten von Anbietern außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes gewonnen wird, sind keine negativen versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf weitere Mittelzentren im Umland zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung des projektierten Elektrofachmarktes und der Größe und Wettbewerbsstruktur des Einzugsgebietes erscheint der gewählte Ansatz zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sachgerecht und nachvollziehbar. Auf Grund der recherchierten Datenbasis und den darauf basierenden Berechnungen ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Coesfeld, „Scholz-Gelände“, unter raumordnerischen Gesichtspunkten als verträglich zu bewerten.

Exkurs: Erweiterung des zu Grunde gelegten Einzugsgebietes

Um bestehende Bedenken seitens der Städte Borken, Dülmen und Stadtlohn auszuräumen, wird im Folgenden mittels ergänzenden Annahmen ermittelt, welche Auswirkungen das Vorhaben für den Fall haben würde, dass auch die Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu rechnen wären.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen eines Elektrofachmarktes mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche am Standort Coesfeld, „Scholz-Gelände“, wird im Folgenden das derzeitige Angebot im Bereich „Elektrowaren“ innerhalb der zentralen Versorgungsbereich der Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn analysiert. Hierbei konnte auf vorhandene Abgrenzungen der Hauptgeschäftsbereiche sowie Bestandsdaten im Bereich Elektrowaren der Städte Borken und Dülmen (Stand: April 2006 / September 2005 bzw. Februar 2004) zurückgegriffen werden. Die Abgrenzung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs der Stadt Stadtlohn wurde im Rahmen einer gutachterlichen Vor-Ort-Recherche vorgenommen.

Stadt Borken

Das innerstädtische Geschäftszentrum der Stadt Borken wird von den Straßen Wallstraße / An der Alten Windmühle, Brinkstraße / Willbecke / Am Kuhm und Am Papendieck umschlossen. In der Warengruppe „Elektrowaren“ verfügt das Geschäftszentrum über insgesamt ca. 650 m² Verkaufsfläche.⁶ Im Rahmen einer eigenen Vor-Ort-Recherche im März 2007 wurden im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum insgesamt 16 Betriebe ermittelt, die einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Elektrowaren aufweisen. Der Wettbewerb im Borkener Hauptgeschäftsbereich wird von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von jeweils meist deutlich unter 100 m² geprägt. Als wichtigster Anbieter ist Elektro Radke (Brinkstraße, ca. 160 m² VK) zu nennen. Ein großflächiger Anbieter mit hoher Ausstrahlung auf das Umland ist nicht ansässig.

Darüber hinaus gibt es weitere Betriebe, die Elektrowaren als Randsortimente führen. Hierzu gehören Betriebe mit anderem Angebotsschwerpunkt (z.B. Fotofachgeschäfte) oder Betriebe, die als Mehrbranchenunternehmen in begrenztem Umfang Elektrowaren anbieten (z.B. Kaufland, Kodi).

In der Gesamtstadt Borken bestehen aktuell insgesamt 35 Anbieter mit zusammen ca. 3.680 m² Verkaufsfläche, die die Warengruppe „Elektrowaren“ im Hauptsortiment offerieren. Davon besitzen nur sieben Anbieter eine Verkaufsfläche von mehr als 200 m² (insbesondere EP Denker und Leuchten Theben mit jeweils ca. 500 m²), die rund 70 % der Verkaufsfläche auf sich vereinen.⁷ Somit wird deutlich, dass in der Stadt Borken insgesamt ein quantitativ geringes Angebot vorliegt und die vorhandenen Betriebe meist nur eine geringe Größe aufweisen.

Stadt Dülmen

Der Dülmener Hauptgeschäftsbereich liegt innerhalb des historischen Stadtzentrums von Dülmen (Lohwall, Nordring, Ostring, Lüdinghauser Straße sowie Marktstraße südlich der Lüdinghauser Straße). In der Warengruppe „Elektrowaren“ verfügt das Geschäftszentrum über insgesamt ca.

⁶ vgl. Junker & Kruse, Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Borken, April 2006.

⁷ vgl. Junker & Kruse, Stadt Borken, Verträglichkeitsuntersuchung geplanter Einzelhandels- (erweiterungs-)vorhaben, September 2005.

1.040 m² Verkaufsfläche.⁸ Laut Angaben der Stadt Dülmen sind dieser Fläche ca. 560 m² Verkaufsfläche hinzu zu zählen, da mit der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes ein weiterer Anbieter der Sortimentsgruppe „Elektrowaren“ im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich angesiedelt wurde. Der Wettbewerb im Dülmener Hauptgeschäftsbereich wird - wie auch in Borken - von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von meist deutlich unter 100 m² geprägt.

Darüber hinaus gibt es auch in Dülmen weitere Betriebe, die Elektrowaren als Randsortimente führen und die ggf. ebenfalls von einer Realisierung des geplanten Elektrofachmarktes betroffen wären (z.B. TEDI, Kodi und Fotofachgeschäfte).

Die Gesamtstadt Dülmen weist insgesamt ca. 2.650 m² Verkaufsfläche auf, die der Warengruppe „Elektrowaren“ im Hauptsortiment angehören. Ein großflächiger Anbieter mit hoher Ausstrahlung auf das Umland ist nicht ansässig.

Stadt Stadtlohn

Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Stadtlohn liegt innerhalb des historischen Stadtzentrums von Stadtlohn (Grabenstraße, Burgstraße, Brakstraße und Klosterstraße). In der Warengruppe „Elektrowaren“ verfügt das Geschäftszentrum über fünf Betriebe mit insgesamt ca. 450 m² Verkaufsfläche. Wie auch in den o.g. Mittelzentren wird der Wettbewerb auch im Mittelzentrum Stadtlohn von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von meist deutlich unter 100 m² geprägt. Als wichtigster Anbieter ist der Betrieb HS-Leuchten & Geschenkideen (Klosterstraße, ca. 300 m² VK) zu nennen. Ein großflächiger Anbieter mit hoher Ausstrahlung auf das Umland ist nicht vorhanden.

Als Betriebe, die Elektrowaren als Randsortimente führen und die ggf. ebenfalls von einer Realisierung des geplanten Elektrofachmarktes betroffen wären, sind in der Stadt Stadtlohn Fotogeschäfte und Möbelanbieter zu nennen.

Die Angebotsanalyse zeigt in den Mittelzentren Borken, Dülmen und Stadtlohn insgesamt eine geringe Angebotsvielfalt und deutliche Ausstattungsdefizite im Bereich der 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 Umsatzumverteilungseffekte in den o.g. Mittelstädten sind im Falle einer Projektrealisierung demnach auszuschließen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass höchstens Streuumsätze mit Kunden aus den vorgenannten Mittelzentren erzielt werden, da auf Grund der räumlichen Entfernung und der Dominanz des Oberzentrums Münster in der Region nur geringe Einkaufsverflechtungen zwischen den Mittelzentren bestehen bzw. initiiert werden.

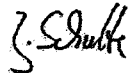
⁸ vgl. Junker & Kruse, „Verträglichkeitsuntersuchung der geplanten Erweiterung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe“, Februar 2004.

Sehr geehrter Herr Backes, wir hoffen, mit diesen Erläuterungen zur Klärung der Fragen bzw. Bedenken der Städte Borken, Dülmen, Stadtlohn und Gescher beigetragen zu haben. Für die Beantwortung weiterer Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.]

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Büro Köln



ppa. Peter U. Berger
Dipl.-Ingenieur
(nach Diktat verweist)

Joachim Schulte
Geograph, M.A.