

# Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden

im Auftrag der Stadt Coesfeld



Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12

**44147 Dortmund**

fon 0231.8626890

fax 0231.8626891

Hirschstraße 89

**76137 Karlsruhe**

fon 0721.14512262

fax 0721.14512263

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de) [info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

**Verfasser:**

Dipl.- Ing. Marc Föhler  
Dipl.- Geogr. Daniela Becker

**Dortmund, 16. März 2011**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

**Inhalt**

Inhalt		i
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Reflektion der Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Szenarienhafte Prüfungen zur Verbesserung der Versorgungsqualität im Coesfelder Süden</b>	<b>6</b>
3.1	Bestandsdarstellung: Nahversorgung im Süden/ Südosten der Kernstadt	6
3.2	Erläuterungen und Vorbemerkungen zu den Szenarien	7
3.3	Szenario 1: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 Daruper Straße (ehemaliges Autohaus Tönnemann)	9
3.4	Szenario 2: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 2 Druffelsweg (ehemalige Druckerei Fleißig)	10
3.5	Szenario 3: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an Standort 1 Daruper Straße und Standort 2 Druffelsweg	11
<b>4</b>	<b>Fazit und Schlussfolgerungen</b>	<b>13</b>

## 1 Einleitung

Im Rahmen der Projektbearbeitung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept haben sich für den Coesfelder Süden vertiefende Fragestellungen zur Nahversorgungsentwicklung ergeben. Ausgangspunkt sind mehrere sich aktuell in der Diskussion befindliche Vorhaben/Entwicklungsflächen sowie die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandelskonzept vorgebrachte Stellungnahme der Kanzlei Lenz und Johlen in Vertretung der Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH & Co. KG vom 22.12.2010.

Der folgende Bericht ist als eine ergänzende Ausarbeitung zum im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf 2010) der Stadt Coesfeld zu verstehen. Ziel ist es, das Nahversorgungskonzept im Hinblick auf eine möglichst konkrete Aussage zu den in Frage stehenden Standorten zu vertiefen, zu konkretisieren und einen Entwicklungs- und Prüfungsrahmen für anstehende Projektentwicklungen in diesem Bereich aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang stellt sich insbesondere die Frage, in welchem Umfang zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen verträglich im Hinblick auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen sind und an welchem Standort diese denkbar sind. Auch die Nahversorgungsfunktion des real-Marktes soll in dieser vertiefenden Konzeption eine Rolle spielen.

Aufgrund der seit längerem in Rede stehenden und diskutierten Standortbereiche Tönnemann und Druffelsweg umfasst die vertiefende Nahversorgungskonzeption für den Coesfelder Süden in Absprache mit dem Auftraggeber im Kern eine szenarienhafte Prüfung der Veränderung der Versorgungsqualität der Bevölkerung und der groben absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei der Entwicklung eines Standortes oder bei der Entwicklung beider Standorte. Der Standort Kalksbecker Weg ist gemäß bisherigem Stand des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchaus geeignet durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beizutragen. Das Grundstück steht absehbar, sowie nach Aussage der Verwaltung auch perspektivisch, jedoch nicht für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung. Der Standort wird insofern auftragsgemäß nicht in die Szenarienbetrachtung aufgenommen.

Im Ergebnis liegt eine Einschätzung vor, ob im Kontext der konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts ein oder zwei Standorte denkbar sind, welche Standortoptionen in Frage kommen und sofern das Ergebnis im Rahmen dieser Grobabschätzung einen gewissen Entwicklungsrahmen aufzeigt, welche ergänzenden Verträglichkeitsnachweise von potenziellen Vorhabenträgern additiv zu leisten sind.

In die Betrachtung werden Nahversorgungsmärkte mit einem Richtwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel) als betriebstypologisch neutral im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einbezogen. Die Ausarbeitung setzt somit eine reine Nahversorgungsgrößenordnung möglicher zukünftiger Lebensmittelmärkte an. In Anlehnung an die AG Strukturwandel (vgl. Ansiedlungsleitsatz III im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld) könnte

bei einem Vollsortimenter (Lebensmittelsupermarkt) grundsätzlich auch eine leicht größere Verkaufsfläche ggf. der grundsätzlichen Nahversorgungskonzeption entsprechen.

## 2 Reflektion der Ausgangslage

### Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Coesfeld verfügt gesamtstädtisch über eine hohe quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 m<sup>2</sup> (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur sehr wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ so gut, dass die Coesfelder Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen. Gleichwohl sagen diese werte zunächst nichts über die Qualität der fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten in Coesfeld aus (s. u.).

**Tabelle 1: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Coesfeld gesamt**

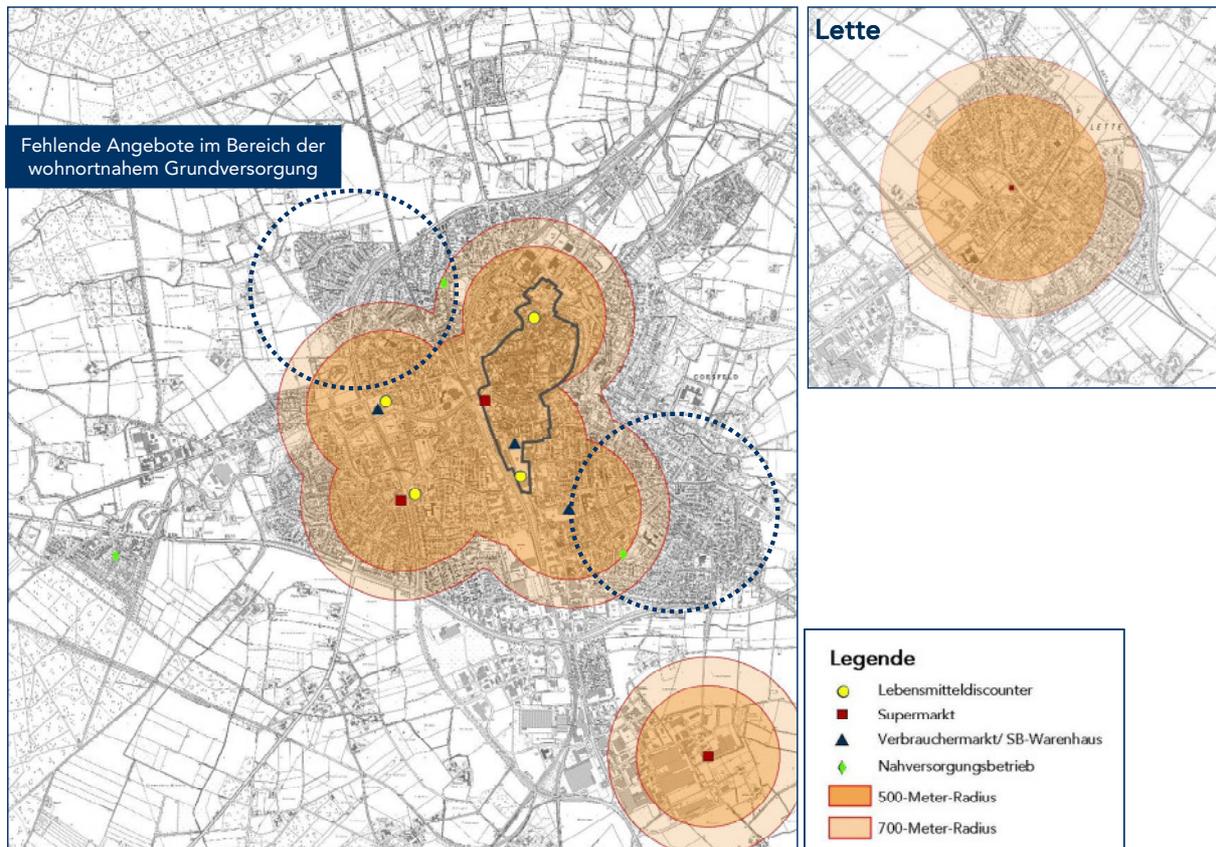
<b>Einwohner</b>	36.901
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	22.100 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,60 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rund 95 Mio. €
<b>Einkaufsorientierung NuG</b>	rd. 99 %
<b>Zentralitätskennziffer NuG</b>	127 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m sowie 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>1</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Coesfeld.

<sup>1</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m bzw. 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m/ 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 bis 15 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

Abbildung 1: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld

Die sich in den blau gestrichelten Radien befindlichen Bereiche sind Bereiche, in denen sich trotz der gesamtstädtisch guten Ausstattung kein adäquates Angebot im Nahraum befindet.

## Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente äußerst begrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Coesfeld aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Das geringe Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.

2. Nahversorgungseinrichtungen sollen in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung entwickelt werden. Dabei sollen die vorhandenen Standorte in integrierten Lagen gesichert sowie Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen nur zur Versorgung des Gebiets und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden.

Neben dieser Priorisierung sollen die vorhandenen Nahversorgungsangebote qualitativ weiterentwickelt werden, dies vor allem hinsichtlich des vorhandenen Betriebstypenmixes, der Andienung, der Parkplatzsituation und des Services.

### **3 Szenarienhafte Prüfungen zur Verbesserung der Versorgungsqualität im Coesfelder Süden**

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung für den Coesfelder Süden ist insbesondere das oben genannte 2. Ziel von besonderer Relevanz. Im Folgenden wird im Rahmen einer szenarienhaften Herangehensweise überprüft, ob die anstehenden möglichen Entwicklungen im Bereich Tönnemann und am Druffelsweg mit diesem Ziel korrespondieren. Die Entwicklungswege werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen und ihres Nutzens zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld bewertet.

#### **3.1 Bestandsdarstellung: Nahversorgung im Süden/ Südosten der Kernstadt**

In der Kernstadt leben im Siedlungsbereich Süd/ Südost insgesamt rd. 7.650 Einwohner, von diesen Einwohnern verfügen rd. 3.700 Einwohner<sup>2</sup> über kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot (vgl. Abbildung 1). Die Kaufkraft dieser Einwohner in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel beträgt 7,5 Mio. € per anno (= 2.027 € pro Einwohner und Jahr).

Der real SB-Warenhaus stellt das nächst gelegene Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln dar, wenngleich ein SB-Warenhaus als Betriebstyp eher als autokundenorientierter Einzelhandelsstandort zu sehen ist. Dennoch zeigen die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung, dass der real als Versorgungsstandort im Stadtteil Süd/ Südost die wichtigste Rolle einnimmt: die Einkaufsorientierung auf diesen Standort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 30 %. Dem real-SB-Warenhaus ist somit trotz des eher autokundenorientierten Betriebstypus somit sicherlich eine bestimmte Nahversorgungsfunktion zuzusprechen.

---

<sup>2</sup> Einwohnerangaben: Stadt Coesfeld, 2011.

**Tabelle 2: Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung Siedlungsbereich Süd/ Südost (n=125): Wo werden Nahrungs- und Genussmittel überwiegend gekauft?**

<b>Einkaufsorientierung Nahrungs- und Genussmittel</b>	
Innenstadtzentrum (inkl. K+K, Netto) Kaufland und Aldi	~50 %
Real Dülmener Straße	30 %
Sonstige (u. a. E-Center und Aldi, Borkener Straße, K+K und Lidl Rekener Straße)	20 %
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Haushaltsbefragung i. V. Stadt + Handel 04/2010

Im Folgenden wird für den in Bezug auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote unterversorgten Bereich im Süden szenarienhaft geprüft, wie sich die Versorgungsqualität der Bevölkerung verändert und wie die groben absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei der Entwicklung eines Standortes oder bei der Entwicklung zweier Standorte einzuordnen sind.

### 3.2 Erläuterungen und Vorbemerkungen zu den Szenarien

Für die Szenarienbetrachtung wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes von 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche angenommen. Ein solcher Markt wird auf rd. 650 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel anbieten und somit bei einer Flächenproduktivität von 4.000 – 5.000 €/ m<sup>2</sup> VKF rd. 2,6 bis 3,2 Mio. € Umsatz erwirtschaften. Aufgrund der bestehenden hohen quantitativen Ausstattungsdaten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie des geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Nahrungs- und Genussmittel ist mit Umsatzumverteilungen zu Lasten von Bestandsbetrieben in Coesfeld zu rechnen.

In die szenarienhafte Betrachtung werden folgende Standortbereiche in Coesfeld aufgenommen (vgl. Abbildung 2):

#### 1. Standort Daruper Straße (ehemaliges Autohaus Tönnemann)

- Unter Berücksichtigung der erforderlichen Standortrahmenbedingungen bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (z. B. Verkehrsanbindung) ist der Standort grundsätzlich für eine Nahversorgungsentwicklung geeignet.

#### 2. Standort Druffelsweg (ehemalige Druckerei Fleißig)

- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am genannten Standort ist ebenfalls eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegeben.

**Der Standort Kalksbecker Weg ist gemäß bisherigem Stand des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchaus geeignet** durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beizutragen. Es überschneiden sich jedoch von Seiten der Stadtverwaltung verschiedene Interessen/ Planungen an diesem Standort. Der Standort wird insofern auftragsgemäß nicht in die Szenarienbetrachtung aufgenommen. Andere wohnortnahe Standorte mit einer größtmöglichen Abdeckung des räumlich unterversorgten Siedlungsbereichs im Süden/ Südosten sind aktuell unter Marktgesichtspunkten kaum realisierbar und sollen nicht mit betrachtet werden.

Es gilt im Folgenden zu überprüfen, welchen Beitrag eine Betriebsansiedlung an dem jeweiligen Standort (Standort 1 Daruper Straße und Standort 2 Druffelsweg) zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung beitragen würde und welche groben Umsatzumverteilungen zu Lasten der bestehenden Betriebe in Coesfeld damit verbunden wären. Nachstehende Tabelle zeigt die Veränderung der fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem der beiden in der Diskussion befindlichen Standorte. Diese Einwohnerwerte werden im Folgenden in die szenarienhafte Betrachtung der beiden Standorte einbezogen. Für den Standort Druffelsweg gilt es zudem zu relativierend zu bedenken, dass sich ein Teil der Einwohner im 700-Meter-Einzugsbereich westlich der Bahnlinie befinden. Die Bahnlinie wirkt hier somit als städtebauliche Barriere, so dass rd. 300 Einwohner weniger fußläufig durch einen neuen Lebensmittelmarkt am Druffelsweg versorgt würden.

**Tabelle 3: Standortrahmenbedingungen Standort 1 und 2**

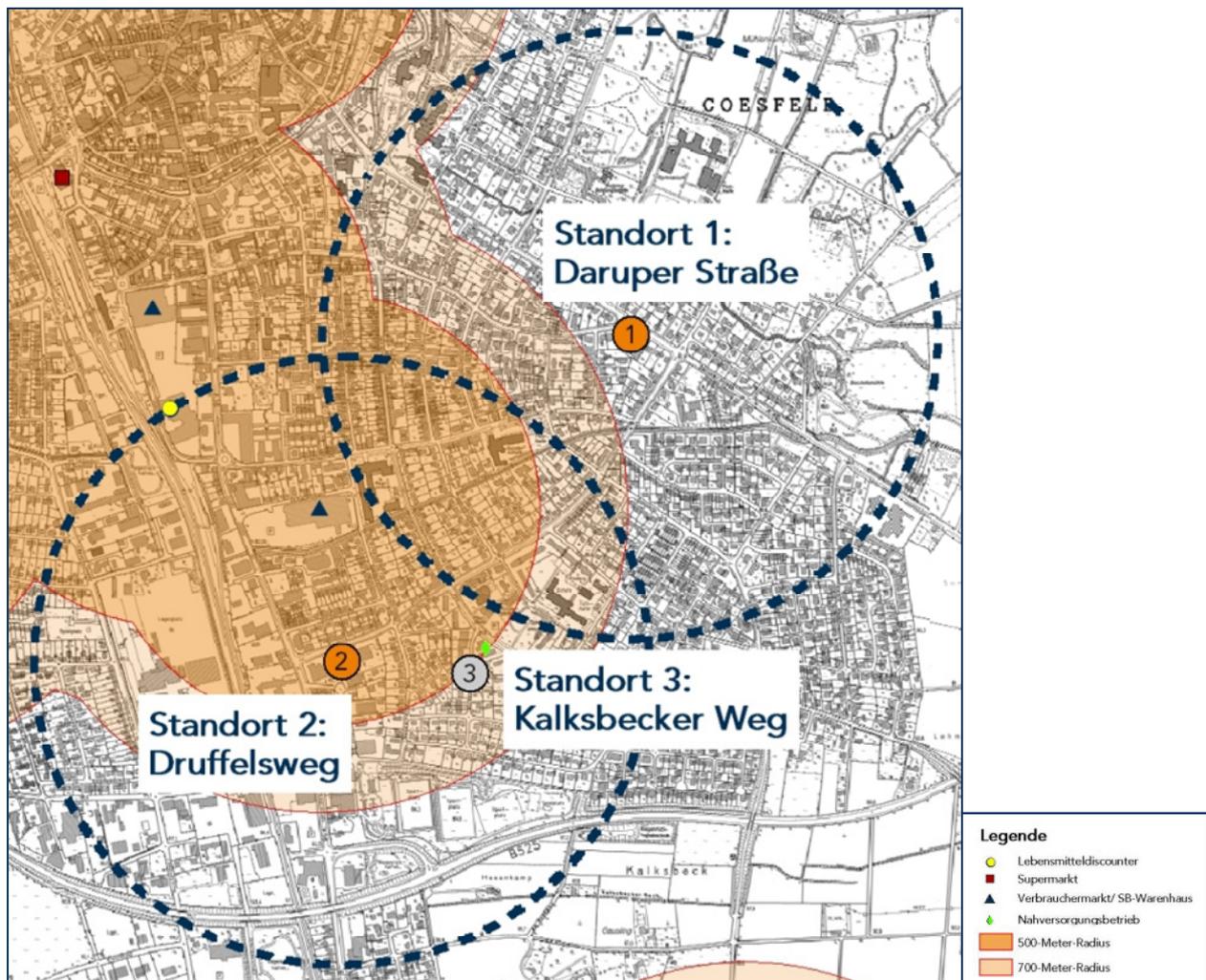
	Standort 1 Daruper Straße	Standort 2 Druffelsweg
Anzahl der Einwohner im 700 m-Radius	4.150	3.930
▪ davon Anzahl der Einwohner, die bereits innerhalb des Versorgungsradius des real liegen	2.320	3.050
▪ somit fußläufig neu versorgte Einwohner	1.830	880
Kaufkraft NuG der EW im 700 m-Radius (in Mio. €)	8,4	8,0
▪ davon Kaufkraft NuG der Einwohner, die bereits innerhalb des Versorgungsradius des real liegen	4,7	6,2
Anzahl der Einwohner außerhalb des 700 m-Radius, die im Stadtteil weiterhin räumlich unterversorgt sind	1.600	2.560

Quelle: Einwohnerdaten: Stadt Coesfeld 02/2011; Kaufkraft= BBE 2008

Zur Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird u. a. auf die ermittelten Anhaltswerte der lokalen Einkaufsorientierung aus der telefonischen Haushaltsbefragung (vgl. Tabelle 2) zurückgegriffen. Zur groben Einschätzung der Auswirkung möglicher Betriebsansiedlungen wird vor dem Hintergrund der quantitativ überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern der Nahversorgung in Coesfeld (vgl. Tabelle 1) die Annahme getroffen, dass Umverteilung nur innerhalb Coesfelds stattfinden werden, da durch die

Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes kein Umsatzzuwachs aus dem Umland generiert werden kann.

Abbildung 2: Siedlungsbereich Süd/ Südost



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010

### 3.3 Szenario 1: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 Daruper Straße (ehemaliges Autohaus Tönnemann)

Im 700 m-Radius um den Vorhabenstandort leben rd. 4.150 Menschen die im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über eine Kaufkraft von 8,4 Mio. € pro Jahr verfügen (vgl. Tabelle 3). Bei einem Lebensmittelmarkt von 800 m<sup>2</sup> (= rd. 650 m<sup>2</sup> VKF für NuG und rd. 2,6 bis 3,2 Mio. € Umsatz) beträgt die rechnerische Kaufkraftabschöpfung rd. 31 bis 38 %.

Ein Vorhaben an diesem Standort ist somit in der Solitärbetrachtung als absatzwirtschaftlich tragfähig und der Gebietsversorgung entsprechend einzuordnen (Anhaltswert: 35% KK-Abschöpfung).

Von den rd. 4.150 Einwohner werden aktuell bereits rd. 2.300 Einwohner von dem real SB-Warenhaus räumlich versorgt, so dass für rd. 1.800 Einwohner durch eine Betriebsansiedlung an diesem Standort eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung generiert würde. Rd. 1.600 Einwohner im Stadtteil bleiben weiterhin räumlich unterversorgt.

Nachstehende Tabelle zeigt eine grobe Übersicht der zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten Coesfelder Bestandsstrukturen:

**Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von einem Standort**

Vorhabenumsatz NuG: 2,6 bis 3,2 Mio. €	Aktueller Umsatz NuG (in Mio. €)	Umsatzumverteilung	
		in Mio. € *	in %*
Innenstadtzentrum (inkl. K+K, Netto) Kaufland und Aldi	38,7	~ 1,3 bis 1,6	~ 3 bis 4
Real Dülmener Straße	19,5	~ 0,7 bis 0,9	~ 4 bis 5
Sonstige (u. a. E-Center und Aldi, Borkener Straße, K+K und Lidl Rekener Straße)	37,0	~ 0,6 bis 0,7	~ 2
<b>Gesamt</b>	<b>95,2</b>	<b>2,6 bis 3,2</b>	<b>rd. 3</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008, \*Summenabweichungen rundungsbedingt

Es zeigt sich, dass bei der Realisierung eines Nahversorgungsvorhabens im Coesfelder Süden insgesamt von geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsbetriebe auszugehen ist.

### 3.4 Szenario 2: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 2 Druffelsweg (ehemalige Druckerei Fleißig)

Im 700 m-Radius um den Vorhabenstandort leben rd. 3.930 Menschen die im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über eine Kaufkraft von 8,0 Mio. € pro Jahr verfügen (vgl. Tabelle 3). Bei einem Lebensmittelmarkt von 800 m<sup>2</sup> (= rd. 650 m<sup>2</sup> VKF für NuG und rd. 2,6 bis 3,2 Mio. € Umsatz) beträgt die Kaufkraftabschöpfung somit rd. 33 bis 40 %.

**Ein Vorhaben an diesem Standort ist somit als noch absatzwirtschaftlich tragfähig und der Gebietsversorgung entsprechend einzuordnen. (Anhaltswert: 35% KK-Abschöpfung).**

Von den rd. 3.930 Einwohner werden aktuell bereits rd. 3.050 Einwohner von dem real-SB-Warenhaus räumlich versorgt, so dass für rd. 880 Einwohner durch eine Betriebsansiedlung an diesem Standort eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung generiert würde.

Zusätzlich ist zu beachten, dass von den für den Standort Druffels Weg festgestellten 3.930 Einwohnern rd. 300 Einwohner hinter der Strukturgrenze der Bahnlinie wohnen. Diese sind daher tendenziell eher auf den vorhandenen Standort Lidl konzentriert. Rd. 2.560 Einwohner im Stadtteil bleiben weiterhin räumlich unterversorgt. Somit ist die Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei der Realisierung eines Nahversorgungsmarktes an diesem Standort deutlich geringer als an Standort 1. Die groben absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind analog zu Standort 1 aus Tabelle 4 zu entnehmen, dürften angesichts der näheren Lage bspw. zum Real und entsprechend anders gelagerten Überschneidungsbereichen fußläufiger Einzugsbereiche und der besseren Anbindung an das Hauptverkehrsnetz jedoch etwas von den o. g. Umsatzumverteilungen abweichen.

### 3.5 Szenario 3: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an Standort 1 Daruper Straße und Standort 2 Druffelsweg

Bei der Ansiedlung von je einem Nahversorger am Standort 1 sowie am Standort 2 würde die räumliche Nahversorgung für rd. 6.740 Einwohner des Coesfelder Südens verbessert, rd. 1.100 Einwohner im Stadtteil bleiben weiterhin räumlich unterversorgt. Da sich die Versorgungsradien der beiden Standorte zum Teil überschneiden und beide Betriebe von ihrer Typik als Nahversorger zunächst vergleichbar sind, ist anzunehmen, dass zwei Märkte in Konkurrenz zu einander treten werden, so dass eher der untere Wert der o. a. Flächenproduktivität realistisch erscheint.

**Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von beiden Standorten**

Vorhabenumsatz NuG: ~5,2	Aktueller Umsatz NuG (in Mio. €)	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €* ~ 2,5	in %* ~ 6
Innenstadtzentrum (inkl. K+K, Netto) Kaufland und Aldi	38,7	~ 2,5	~ 6
Real Dülmener Straße	19,5	~ 1,6	~ 8
Sonstige (u. a. E-Center und Aldi Borkener Straße, K+K und Lidl Rekener Straße)	37,0	~ 1,1	~ 3
<b>Gesamt</b>	<b>95,2</b>	<b>~ 5,2</b>	<b>5 bis 6</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008, \*Summenabweichungen rundungsbedingt

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Coesfelder Süden für einzelne bestehende Standorte innerhalb von Coesfeld durchaus nennenswerte absatzwirtschaftliche Auswirkungen resultieren werden. Im Rahmen dieser,

das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergänzenden Stellungnahme, kann eine konkrete städtebauliche Einordnung nicht abschließend vorgenommen werden, da

- dazu die absehbaren Entwicklungen konkretisiert werden müssten (ggf. Entwicklung > 800 m<sup>2</sup> VKF?, welche Betriebstypen sind angedacht, welche Stellplatzanzahl)
- die absatzwirtschaftliche Grobeinschätzung insbesondere im Hinblick auf die Innenstadt und sonstige Lagen (hier vor allem relevant die Auswirkungen auf wohnstandortnahe Versorgungseinrichtungen wie Edeka/Aldi) im Rahmen einer Modellberechnung konkretisiert werden müssten
- eine dezidierte städtebauliche Einordnung dieser Auswirkungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes inkl. der Berücksichtigung ggf. anstehender Entwicklungen (z. B. Edeka) erfolgen müsste.

## 4 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Analyseergebnisse zeigen zunächst sehr eindeutig, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Coesfelder Süden absatzwirtschaftlich verträglich einzuordnen und somit zu empfehlen ist.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgenommene Priorisierung der Standorte (Standort 1 Daruper Straße vor Standort 2 Druffelsweg) konnte aufgrund der vertiefenden Strukturanalyse gestützt werden.

Die Analyseergebnisse zeigen, dass die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten an den in Rede stehenden Standorten abhängig von den geplanten Betriebstypen, der Parkraumausstattung und der konkreten Verkaufsfläche ggf. als noch verträglich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld bezeichnet werden kann. Es gilt jedoch zudem zu beachten, dass die Ansiedlung von klassischen marktgerechten Lebensmittelmärkten im Coesfelder Süden grundsätzlich Auswirkungen auf den bestehenden kleinflächigen Nahversorgungsbetrieb am Kalksbecker Weg haben können, wengleich die Nahversorgung des Betriebes aufgrund der aktuellen Standortrahmenbedingungen nur eingeschränkt vorhanden ist.

Argumente **für** die Ansiedlung von zwei Nahversorgungsmärkten:

- höhere Abdeckung/ größtmögliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung
- beide Standorte hätten eine große Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld lebende Bevölkerung, auch im Vergleich zum bestehenden real SB-Warenhaus

Argumente, die Ansiedlung von zwei Nahversorgungsmärkten **kritisch** erscheinen lassen:

- Die Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei einer Betriebsansiedlung an Standort 2 ist als gering zu betrachten.
- Die Höhe der Umverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen in Coesfeld: Bei der Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten sind für einzelne Standorte bereits nennenswerte absatzwirtschaftlich Auswirkungen anzunehmen, gerade vor dem Hintergrund der niedrigen Gewinnmagen im Lebensmitteleinzelhandel, so dass die vielfach genannten 10 % Umsatzumverteilung nicht zwingend ausschlaggebend sind, um konkrete städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen messen zu können.

Es erscheint somit ratsam, die Realisierung des Standortes Druffelsweg an die Beantwortung folgender Fragen zu knüpfen:

- Welche Entwicklung ist nach aktuellem Sachstand an beiden Standorten angedacht konkret angedacht (ggf. Entwicklung > 800 m<sup>2</sup> VKF?, welche Betriebstypen? welche Stellplatzanzahl?)?

- Welche Ergebnisse liefert eine absatzwirtschaftliche Detailbewertung insbesondere im Hinblick auf die Innenstadt und sonstige Lagen (hier vor allem relevant die Auswirkungen auf wohnstandortnahe Versorgungseinrichtungen wie Edeka/ Aldi)?
- Wie sind diese Auswirkungen städtebaulich auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes inkl. der Berücksichtigung ggf. anstehender Entwicklungen (z. B. Edeka) einzuschätzen?