

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die Erweiterung des Kern- und Randsortiments im
Möbelhaus Boer in Coesfeld

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 08. September 2011

Im Auftrag
der Stadt Coesfeld

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | i |
| 1 Ausgangslage und Zielsetzung | 1 |
| 2 Methodik | 2 |
| 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen | 5 |
| 3.1 Stadt Coesfeld | 5 |
| 3.2 Vorhabenstandort Möbelhaus Boer | 6 |
| 4 Markt- und Standortanalyse | 7 |
| 4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum | 7 |
| 4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen | 9 |
| 4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum | 15 |
| 5 Vorhabendaten | 16 |
| 6 Landesplanerische und städtebauliche Vorgaben | 20 |
| 6.1 Landesplanerische Vorgaben | 20 |
| 6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld (Stadt + Handel 2011) | 20 |
| 7 Verträglichkeitsanalyse | 22 |
| 7.1 Verträglichkeitseinschätzung für den Möbelbereich | 22 |
| 7.2 Herleitung eines sortimentspezifisch verträglichen Verkaufsflächenentwicklungsrahmens für die zentrenrelevanten Randsortimente | 24 |
| 7.3 Abschließende Bewertung | 30 |
| 8 Zusammenfassung der Ergebnisse | 33 |
| Anhang | I |
| Zentrale Versorgungsbereiche | I |
| Abbildungsverzeichnis | IV |
| Tabellenverzeichnis | V |
| Literatur und sonstige Quellen | VI |

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Möbelhaus Boer liegt im Coesfelder Industrie- und Gewerbegebiet Dreischkamp. Mit der 3. Änderung (rechtskräftig 27.12.1999) des B-Plans Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest II“ wurde für das Möbelhaus Boer die Festsetzung Industriegebiet als SO-Gebiet Großflächiger Einzelhandel ausgewiesen, die Verkaufsfläche mit 17.000 m² VKF begrenzt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Erstellung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) hat der Eigentümer Erweiterungsabsichten auf 22.000 m² VKF bekannt gemacht. Vorrangig sollen Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Aber auch die wären innerhalb des Grundstücks, der bestehenden Baugrenzen und GRZ- und Baumassezahlfestsetzungen z. Zt. schon möglich. Neben dem Kernsortiment Möbel soll auch der Bereich der Randsortimente erweitert werden. Im Rahmen des vorliegenden und beschlossenen *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) wurde der Standortbereich in seiner Funktion grundsätzlich positiv bewertet. Im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten wurde Folgendes formuliert (Stadt + Handel 2011: S. 139 f.):

„Grundsätzlich ist eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Möbel) zu empfehlen, so dass das Möbelhaus auch zukünftig wirtschaftlich agieren kann und so im Bestand gesichert wird. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten zum Schutz des Innenstadtzentrums in der Summe weiterhin auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt bleiben. Für einzelne zentrenrelevante Randsortimente sollten zudem zusätzliche an der Innenstadtstruktur orientierte Obergrenzen festgelegt werden (vgl. Ansiedlungsleitsatz II).“

Es wird also ein vorsichtiger Umgang mit der Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in ein solches Vorhaben empfohlen. Die Stadt Coesfeld möchte somit neben der interkommunalen und regionalen Verträglichkeit der Erweiterung des Hauptsortiments Möbel auch klären lassen, in welchem Umfang im Möbelhaus Boer angebotene zentrenrelevante Randsortimente mit den grundsätzlichen Zielstellungen zur Zentrenstärkung übereinstimmen.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandortes in Coesfeld sind durch Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) erfolgt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BverwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Zur Darstellung der relevanten Bestandssituation im weiteren Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Möbel wird auf Daten der IHK Nord Westfalen zurückgegriffen. Die in Kapitel 4.2 dargestellte Angebotsituation umfasst alle Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m².

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Erstellung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Stadt Coesfeld durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe in Coesfeld und in den Umlandkommunen sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebserweiterung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen,

welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können¹. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern² aus dem Jahr 2011 für die entsprechenden Kommunen des Untersuchungsraumes sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Für den Sortimentsbereich Möbel erfolgt eine Berechnung der Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld sowie auf die Wettbewerber in den Kommunen im dargestellten Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1). Für die zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt gemäß Auftragsumfang eine Berechnung der maximal verträglichen Verkaufsflächengrößen. Hierbei steht das Innenstadtzentrum der Stadt Coesfeld im Fokus der Betrachtung.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus

¹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

² IBH 2011.

verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

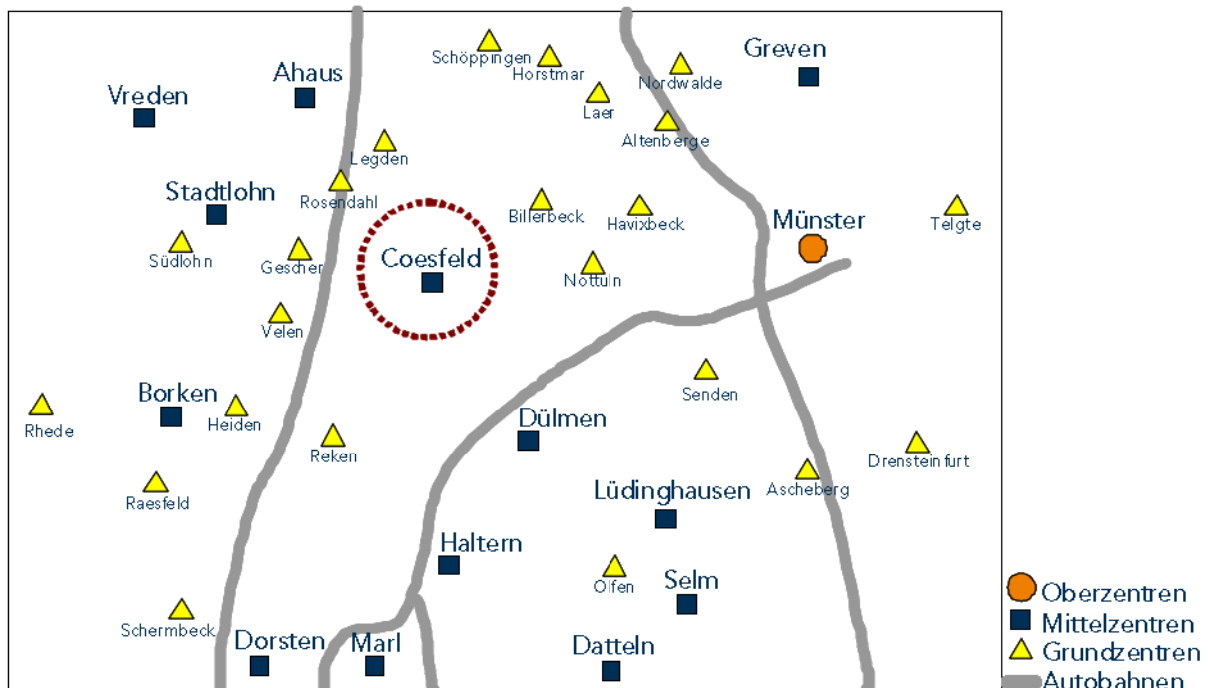
Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Coesfelder Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2011). Insbesondere auch im Hinblick auf das Coesfelder Innenstadtzentrum ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Coesfeld

Das Mittelzentrum Coesfeld liegt nordwestlich im Kreis Coesfeld und ist umgeben durch zahlreiche Grundzentren sowie die Mittelzentren Ahaus, Stadtlohn, Borken und Dülmen. Die Kreisstadt übernimmt insofern eine Versorgungsaufgabe für die umliegenden Gemeinden.

Abbildung 1: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 23.

Coesfeld setzt sich aus der Kernstadt sowie dem abgesetzten Ortsteil Lette zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Coesfelds etwa 36.900 Einwohner³, davon leben rund 9 % der Einwohner im Stadtzentrum, rund 14 % der Einwohner sind im Ortsteil Lette wohnhaft.

Die Kreisstadt Coesfeld ist über die Bundesstraßen B474 und B525 an die Autobahnen A31 und A43 angebunden. Somit bestehen besonders in Nord-Süd-Richtung gute Anschlüsse an die umliegenden Orte. Das nächstgelegene Oberzentrum Münster liegt in etwa 40 km Entfernung.

Coesfeld ist durch den Haltepunkt „Coesfeld (Westf.)“ an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Dorsten, Münster, Dortmund und Enschede angebunden. Eine weitere Einrich-

³ Vgl. Stadt Coesfeld (Stand der Daten: 15.03.2010).

tung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des „Regionalverkehr Münsterland“ dar. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie in das Oberzentrum Münster angeboten.

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Coesfelds. Neben dem Hauptgeschäftszentrum gibt es nach dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) das Nahversorgungszentrum Lette.

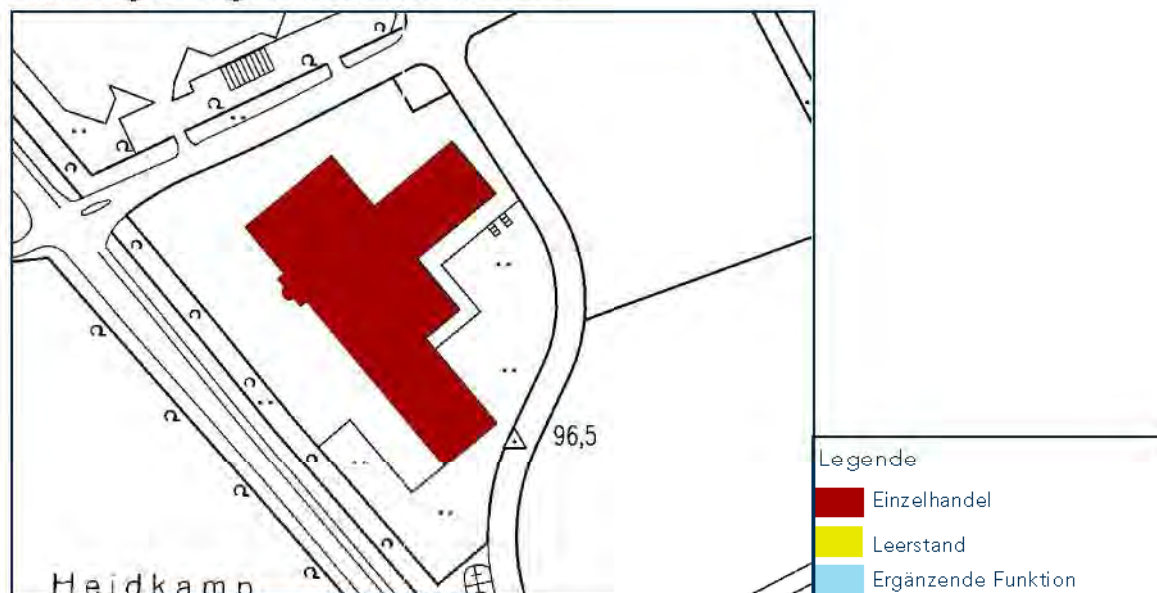
3.2 Vorhabenstandort Möbelhaus Boer

Der Standort des Erweiterungsvorhabens befindet sich rd. 4 km südlich der Innenstadt Coesfelds. Er liegt am Dreischkamp in nicht integrierter Lage, außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches, mit direktem Anschluss an die B474 und B575.

Nach Osten sowie Süden erfährt der Vorhabenstandort eine Begrenzung durch den Rottkamp, im Westen liegt der Konrad-Adenauer-Ring (B474) und im Norden grenzt der Dreischkamp an. Die Zufahrt zum Parkplatz des Bestandsbetriebes erfolgt ausschließlich über den Dreischkamp.

Die direkte Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Fabrik/ Ballhaus. Der Standort ist aufgrund seiner Lage am stark frequentierten Konrad-Adenauer-Ring (B 474) und seinem Parkplatzangebot autokundenorientiert und weist eine gute Außenwirkung auf.

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes



4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraumes des Vorhabenstandortes aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum

Zur Ableitung des perspektivischen Einzugsgebietes sowie des Untersuchungsraumes⁴ des Erweiterungsvorhabens werden Daten des Möbelhauses Boer zur Kundenherkunft im bestehenden Betrieb am Dreischkamp sowie Angaben aus dem vorliegenden *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) zu Grunde gelegt. Darüber hinaus werden die Abgrenzungen durch die verkehrliche Erreichbarkeit, den Betriebstyp des Vorhabens (Möbelhaus) sowie v. a. durch die Standorte systemgleicher Wettbewerber begrenzt.

Das Einzugsgebiet bzw. der Untersuchungsraum weisen für den Sortimentsbereich Möbel sowie die zentrenrelevanten Randsortimente unterschiedliche räumliche Ausprägungen auf. Insbesondere aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, und der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit (teil-)regionaler Ausstrahlung sind das Einzugsgebiet bzw. der Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Möbel geräumiger zu fassen als für die zentrenrelevanten Randsortimente.

Das Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Möbel dehnt sich wettbewerbsbedingt vor allem nach Westen aus. Er schließt ergänzend die Kommunen Schöppingen, Heek, Ahaus, Vreden, Stadtlohn, Südlohn, Borken, Raesfeld, Heiden, Haltern am See sowie Havixbeck mit ein (s. u.).

Der in der folgenden Darstellung aufgezeigte, weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Möbel stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten von Möbelstandorten mit dem Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidungen ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

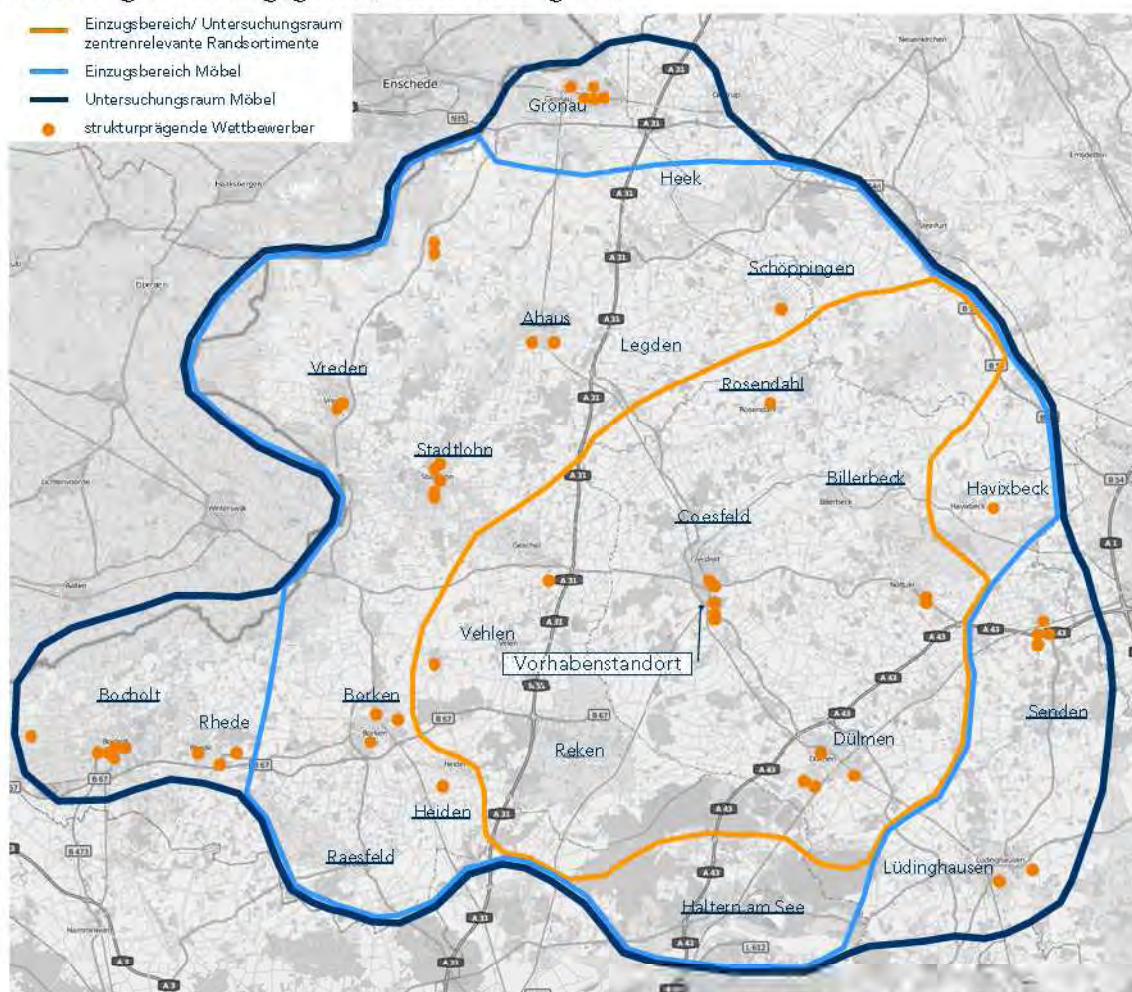
Für die zentrenrelevanten Randsortimente ist das Einzugsgebiet kleiner zu fassen als für den Sortimentsbereich Möbel und deckt sich im Wesentlichen mit dem für diese Sortimentsbereiche anzunehmenden Untersuchungsraum. Das Einzugsgebiet bzw. der Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Randsortimente ist primär auf die direkt an-

⁴ Der Untersuchungsraum ist weiträumiger als das direkte Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens zu fassen. Somit werden auch Bestandsstrukturen, welche z. T. außerhalb des originären Einzugsgebietes des Vorhabens liegen, aufgrund der Überschneidungen der Einzugsgebiete berücksichtigt.

grenzenden Nachbarkommunen der Stadt Coesfeld (Dülmen, Nottuln, Billerbeck, Rosendahl, Legden, Gescher, Velen und Reken) begrenzt. Diese Annahme eines begrenzten Einzugsgebietes basiert auf umfangreichen Erfahrungen durch primärstatistische Befragungen in mehreren Möbelhäusern im Ruhrgebiet.

Die nachfolgende Darstellung stellt die Einzugsgebiete sowie den Untersuchungsraum jeweils differenziert für die unterschiedlichen Sortimentsbereiche sowie den Bestand der strukturprägenden Wettbewerber (ab 700 m² VKF) im Sortimentsbereich Möbel im Umland der Stadt Coesfeld dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden für die Berechnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche sich durch die Erweiterung des Sortimentsbereiches Möbel ergeben, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Lette) sowie die im Untersuchungsraum verorteten strukturprägenden Wettbewerbsstandorte berücksichtigt.

Eine weitere primärstatistische Erhebung der zentrenrelevanten Randsortimente in den zentralen Versorgungsbereichen der weiteren Kommunen im Untersuchungsraum wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht durchgeführt. In der folgenden Verträglichkeitsanalyse wird ein sortimentspezifisch verträglicher Verkaufsflächenentwicklungsrahmen – insbesondere für das Innenstadtzentrum der Stadt Coesfeld als wesentlicher Wettbewerbsstandort – hergeleitet, welcher negative Auswirkungen nicht erwarten lässt. Da die Zentren der Umlandkommunen weiter entfernt liegen, ist auch hier von keinen vorhabenbedingten Auswirkungen auszugehen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt somit nur für die Stadt Coesfeld (vgl. hierzu auch Kapitel 7.2).

4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für den Sortimentsbereich Möbel sowie für die zentrenrelevanten Randsortimente aufgezeigt.

Wettbewerbsstrukturen Möbel

Der Bestandsanalyse in Coesfeld wurden die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) erhoben wurden, zu Grunde gelegt. Für die Darstellung des Einzelhandelsbestandes im Sortimentsbereich Möbel in den weiteren Bereichen des Untersuchungsraumes wurde auf Daten der IHK Nord Westfalen zurückgegriffen. Hierbei werden Möbelanbieter, die größer als 700 m² sind berücksichtigt.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m² im Sortimentsbereich Möbel*

| Kommune | Möbel |
|---|----------------|
| Coesfeld – Innenstadtzentrum | 300 |
| Coesfeld - Nahversorgungszentrum Lette | - |
| Coesfeld – städtebaulich integrierte Lage | 1.000 |
| Coesfeld – städtebaulich nicht integrierte Lage | 12.400 |
| Ahaus | 7.400 |
| Bocholt | 18.700 |
| Borken | 11.100 |
| Dülmen | 12.650 |
| Gescher | 900 |
| Gronau | 19.650 |
| Havixbeck | 2.500 |
| Heiden | 950 |
| Lüdinghausen | 17.500 |
| Nottuln | 3.800 |
| Rhede | 12.300 |
| Rosendahl | 750 |
| Schöppingen | 800 |
| Senden | 47.100 |
| Stadtlohn | 27.700 |
| Velen | 10.000 |
| Vreden | 2.300 |
| Gesamt** | 209.800 |

Quelle: Stadt + Handel 2011; IHK Nord Westfalen 2011;
 * auf 50 m² gerundet;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden im Sortimentsbereich Möbel folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Umsatz in Mio. Euro im Sortimentsbereich Möbel*

| Kommune | Möbel |
|---|--------------|
| Coesfeld – Innenstadtzentrum | 0,3 |
| Coesfeld - Nahversorgungszentrum Lette | - |
| Coesfeld – städtebaulich integrierte Lage | 1,2 |
| Coesfeld – städtebaulich nicht integrierte Lage | 13,7 |
| Ahaus | 5,9 |
| Bocholt | 28,1 |
| Borken | 13,3 |
| Dülmen | 19,0 |
| Gescher | 1,1 |
| Gronau | 33,4 |
| Havixbeck | 2,4 |
| Heiden | 1,1 |
| Lüdinghausen | 22,8 |
| Nottuln | 3,8 |
| Rhede | 16,0 |
| Rosendahl | 0,9 |
| Schöppingen | 1,7 |
| Senden | 56,5 |
| Stadtlohn | 25,8 |
| Velen | 12,0 |
| Vreden | 2,8 |
| Gesamt** | 261,7 |

Quelle: Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wettbewerbsstrukturen zentrenrelevante Randsortimente

Die folgenden Tabellen zeigen den Einzelhandelsbestand in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Randsortimenten Glas/ Porzellan/ Keramik, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltswaren (Hausrat), Leuchten, Heimtextilien, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche sowie Bettwaren in Coesfeld.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m² in den zentrenrelevanten Randsortimenten*

| Kommune | GPK | Wohn-einrich-tungs-bedarf | Haus-halts-waren (Hausrat) | Leuchten | Heim-textilien | HBT | Bett-waren |
|--|-------|---------------------------|----------------------------|----------|----------------|-------|------------|
| Coesfeld – Innen-stadtzentrum | 400 | 900 | 650 | 50 | 200 | 200 | 450 |
| Coesfeld - Nahver-sorgungszentrum Lette | 100 | < 50 | < 50 | - | - | - | - |
| Coesfeld – städte-baulich integrierte Lage | 250 | 150 | 50 | < 50 | 200 | 50 | 50 |
| Coesfeld – städte-baulich nicht integrierte Lage | 200 | 700 | 350 | 300 | 650 | 700 | 550 |
| Gesamt** | 1.000 | 1.750 | 1.050 | 350 | 1.050 | 1.000 | 1.050 |

Quelle: Stadt + Handel 2011; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; HBT = Haus-/ Bett-/ Tischwäsche;

* auf 50 m² gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden für die zentrenrelevanten Randsortimente folgende Umsätze generiert.

Tabelle 4: Umsatz in Mio. Euro in den zentrenrelevanten Randsortimenten*

| Kommune | GPK | Wohn- einrich- tungs- bedarf | Haus- halts- waren (Hausrat) | Leuchten | Heim- textilien | HBT | Bett- waren |
|---|-----|---------------------------------------|---------------------------------------|----------|--------------------|-----|----------------|
| Coesfeld – Innen- stadtzentrum | 0,6 | 1,3 | 1,0 | < 0,1 | 0,5 | 0,5 | 0,8 |
| Coesfeld - Nahver- sorgungszentrum Lette | 0,1 | < 0,1 | < 0,1 | - | - | - | - |
| Coesfeld – städte- baulich integrierte Lage | 0,2 | 0,1 | < 0,1 | < 0,1 | 0,4 | 0,1 | 0,1 |
| Coesfeld – städte- baulich nicht integrierte Lage | 0,3 | 0,6 | 0,3 | 0,5 | 1,4 | 1,1 | 0,7 |
| Gesamt** | 1,1 | 2,0 | 1,3 | 0,6 | 2,3 | 1,7 | 1,6 |

Quelle: Stadt + Handel 2011; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; HBT = Haus-/ Bett-/ Tischwäsche;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nachfrageanalyse – Kaufkraft

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Einzugsgebiet und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Coesfeld selbst weist eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 102,2 (IBH 2011) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Die direkt angrenzenden Nachbarkommunen (ausgenommen das Mittelzentrum Dülmen im Südosten der Stadt Coesfeld) sind als Grundzentren klassifiziert, für die die Stadt Coesfeld eine Versorgungsfunktion übernimmt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft im Hauptsortiment Möbel des Erweiterungsvorhabens dar.

Tabelle 5: Kaufkraft in Mio. Euro im Hauptsortiment Möbel in den Kommunen des Untersuchungsraumes

| Kommune | Einwohner | Möbel |
|----------------|-----------|--------------|
| Coesfeld | 36.300 | 10,6 |
| Ahaus | 38.900 | 10,3 |
| Billerbeck | 11.500 | 3,3 |
| Bocholt | 73.200 | 20,8 |
| Borken | 41.200 | 11,4 |
| Dülmen | 46.800 | 13,3 |
| Gescher | 17.100 | 4,4 |
| Gronau | 46.500 | 11,5 |
| Haltern am See | 37.800 | 11,7 |
| Havixbeck | 11.800 | 3,6 |
| Heek | 8.300 | 2,1 |
| Heiden | 8.100 | 2,2 |
| Legden | 6.800 | 1,7 |
| Lüdinghausen | 24.200 | 7,3 |
| Nottuln | 19.900 | 5,9 |
| Raesfeld | 11.000 | 3,1 |
| Reken | 14.100 | 3,9 |
| Rhede | 19.400 | 5,4 |
| Rosendahl | 10.900 | 3,0 |
| Schöppingen | 8.400 | 1,9 |
| Stadtlohn | 20.600 | 5,6 |
| Senden | 20.800 | 6,1 |
| Südlohn | 9.000 | 2,4 |
| Velen | 13.000 | 3,4 |
| Vreden | 22.600 | 5,9 |
| Gesamt* | | 161,0 |

Quelle: IT.NRW, Einwohner nach Hauptwohnsitz; eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.

4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Erweiterungsvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

Die Darstellung der Abgrenzung der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre städtebaulich-funktionale Analyse sind im Anhang des vorliegenden Berichtes aufgeführt.

5 Vorhabendaten

Das Möbelhaus Boer in Coesfeld beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 17.000 m² auf zukünftig rd. 22.000 m². Neben dem Hauptsortiment Möbel soll auch der Bereich der Randsortimente vergrößert werden. Gemäß *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 7 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Das gegenwärtige Flächenprogramm des Möbelhauses stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung (Bestand)

| Sortimente | VKF Bestand in m ² |
|---|----------------------------------|
| Möbel | 15.115 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK) | 425 |
| Wohneinrichtungsbedarf | 125 |
| Haushaltswaren (Hausrat) | 130 |
| Leuchten | 255 |
| Heimtextilien | 30 |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT) | 70 |
| Bettwaren | 150 |
| gesamt zentrenrelevante Randsortimente | 1.185 |
| nicht zentrenrelevante Randsortimente | 700 |
| Gesamt* | 17.000 |

Quelle: Angaben des Betreibers, Stadt + Handel 2011; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Coesfeld und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Coesfeld und im Untersuchungsraum;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandortes am Dreischkamp;
- durchaus ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld in den Umlandkommunen (vor allem in den Mittelzentren der Region).

Für den Bestandsbetrieb ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der Angaben des Betreibers die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze:

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (17.000 m²)

| Sortimente | VKF in m ² | Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF | Umsatz in Mio. Euro p. a. |
|---|-----------------------|---|------------------------------|
| Möbel | 15.115 | 1.100 | 16,6 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK) | 425 | 1.500 | 0,6 |
| Wohneinrichtungsbedarf | 125 | 1.500 | 0,2 |
| Haushaltswaren (Hausrat) | 130 | 1.500 | 0,2 |
| Leuchten | 255 | 1.500 | 0,4 |
| Heimtextilien | 30 | 1.400 | < 0,1 |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT) | 70 | 1.400 | 0,1 |
| Bettwaren | 150 | 1.400 | 0,2 |
| gesamt zentrenrelevante Randsortimente | 1.185 | - | 1,8 |
| nicht zentrenrelevante Randsortimente | 700 | 1.400 | 1,0 |
| Gesamt* | 17.000 | - | 19,4 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens wird es zu einer Modernisierung kommen. Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung in der Regel auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.⁵

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch veränderte sortimentspezifische Flächenproduktivität mit ein. Durch dieses Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Unter Beachtung der optimierten Rahmenbedingungen ergeben sich für das Erweiterungsvorhaben nachfolgend dargestellte Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

⁵ Vgl. u. a. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Tabelle 8: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung auf 22.000 m² VKF in Spannweiten

| Sortimente | VKF in m ² | Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF | Umsatzprognose in Mio. Euro p. a. |
|--|-----------------------|--|-----------------------------------|
| Möbel | 19.760 | 1.100 – 1.200 | 21,7 – 23,7 |
| zentrenrelevante Randsortimente (max. 7 %) | max. 1.540 | 1.400 – 1.600 | 2,2 – 2,5 |
| nicht zentrenrelevante Randsortimente | 700 | 1.400 – 1.500 | 1,0 – 1,1 |
| Gesamt* | 22.000 | - | 24,9 – 27,3 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Eine konkrete Vorhabenplanung für die zentrenrelevanten Randsortimente liegt seitens des Betreibers aktuell nicht vor. In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse geht es somit darum für diese Sortimentsbereiche zu ermitteln, welche Verkaufsflächengrößen sich als verträglich - insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels die Attraktivität des Innenstadtzentrums zu sichern und weiter auszubauen (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 151) - darstellen. Eine sortimentsbezogene Umsatzschätzung erfolgt diesbezüglich im Rahmen der sortimentsbezogenen Verträglichkeitsbewertung (vgl. Kapitel 6).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den in der Gegenüberstellung aus Altbetrieb und Neubetrieb zusätzlichen umverteilungsrelevanten Umsatz am in Rede stehenden Standort.

Tabelle 9: Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten

| Sortimente | umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro p. a. |
|--|---|
| Möbel | 5,1 – 7,0 |
| zentrenrelevante Randsortimente (max. 7 %) | 0,5 – 0,7 |
| nicht zentrenrelevante Randsortimente | - |
| Gesamt* | 5,6 – 7,8 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für den Sortimentsbereich Möbel sowie für die zentrenrelevanten Randsortimente wird ein für den Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % angenommen, welcher außerhalb des jeweiligen Untersuchungsraumes umverteilt wird.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

| Sortiment | Umsatzprognose in Mio. Euro p. a. | Umsatzumverteilungs- neutraler Anteil | | Umverteilungsrele- vanter Umsatz für Bestandstrukturen in Mio. Euro p. a. |
|---|--------------------------------------|--|--------------|--|
| | | in % | in Mio. Euro | |
| Möbel | 5,1 – 7,0 | 10 | 0,5 – 0,7 | 4,6 – 6,4 |
| zentrenrelevante Randsorti- mente (max. 7 %) | 0,5 – 0,7 | 10 | < 0,1 | 0,4 – 0,6 |
| nicht zentrenrelevante Rand- sortimente | - | - | - | - |
| Gesamt* | 5,6 – 7,8 | 10 | 0,6 – 0,8 | 5,0 – 7,0 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6 Landesplanerische und städtebauliche Vorgaben

6.1 Landesplanerische Vorgaben

§ 24a Abs. 3 LEPro NRW enthält u. a. Regelungen zur Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Nach jüngster Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 in Verbindung mit BVerwG, Beschluss 4 B 78.09 vom 14.04.2010 sowie VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009) sind die im § 24a Abs. 3 LEPro NRW formulierten Zielstellungen nur noch eingeschränkt und allenfalls als Grundsätze der Landesplanung zu berücksichtigen. Hierauf sei zur Einordnung der folgenden Ausführungen hingewiesen.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nach § 24a Abs. 3 LEPro NRW außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

„der Standort [des Vorhabens] innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt. Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt“ (§ 24a Abs. 3 LEPro NRW).

6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld (Stadt + Handel 2011)

Das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) enthält aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Coesfeld sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

„In Coesfeld sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums: Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum,
2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen“ (Stadt + Handel 2011: S. 88).

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form von hierarchisierten Zentren (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Lette) werden in der Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld auch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Der Sortimentsbereich Möbel ist den nicht zentrenrelevanten, die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente sind den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Weiterhin werden Leitsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert. Im Hinblick auf das geplante Erweiterungsvorhaben sind insbesondere Leitsatz 2 und Leitsatz 4 von Bedeutung (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 151 ff):

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 7 % der VKF eines Vorhabens
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments⁶

Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel primär am Sonderstandort Dülmener Straße, ergänzend dazu im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort des Innenstadtzentrums.

Für den Standort des Möbelhauses Boer wird insbesondere folgendes festgelegt:

„Grundsätzlich ist eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Möbel) zu empfehlen, so dass das Möbelhaus auch zukünftig wirtschaftlich agieren kann und so im Bestand gesichert wird. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten zum Schutz des Innenstadtzentrums in der Summe weiterhin 7 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt bleiben. Für einzelne zentrenrelevante Randsortimente sollte zudem zusätzliche an der Innenstadtstruktur orientierte Obergrenzen festgelegt werden (vgl. Ansiedlungsleitsatz II)“ (Stadt + Handel 2011: S. 139 f).

⁶ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

7 Verträglichkeitsanalyse

7.1 Verträglichkeitseinschätzung für den Möbelbereich

Für den Möbelbereich ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Coesfeld und den Umlandkommunen von Relevanz. Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig (vgl. Kapitel 3). Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Möbel wird in der folgenden Tabelle für das Erweiterungsvorhaben dargestellt.

Tabelle 11: Umsatzumverteilung Sortimentsbereich Möbel

| Kommune | Lage | Umsatzumverteilung | |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
| | | in Mio. Euro p. a. | in % |
| Coesfeld | Innenstadtzentrum | < 0,1 | 1 – 2 |
| | NVZ Lette | - | - |
| | sonstige integrierte Lagen | < 0,1 | 3 – 4 |
| | sonstige nicht integrierte Lagen | 0,4 – 0,6 | 3 – 4 |
| Ahaus | - | < 0,1 | ~ 1 |
| Bocholt | - | 0,4 – 0,6 | 1 – 2 |
| Borken | - | 0,1 – 0,2 | ~ 1 |
| Dülmen | - | 0,1 – 0,2 | ~ 1 |
| Gescher | - | < 0,1 | < 1 |
| Gronau | - | 0,4 – 0,6 | 1 – 2 |
| Havixbeck | - | < 0,1 | ~ 2 |
| Heiden | - | < 0,1 | < 1 |
| Lüdinghausen | - | 0,6 – 0,9 | 3 – 4 |
| Nottuln | - | < 0,1 | 1 – 2 |
| Rhede | - | 0,1 – 0,2 | ~ 1 |
| Rosendahl | - | < 0,1 | < 0,1 |
| Schöppingen | - | < 0,1 | < 1 |
| Senden | - | 1,2 – 1,7 | 2 – 3 |
| Stadtlohn | - | 0,8 – 1,1 | 3 – 4 |
| Velen | - | 0,1 – 0,2 | ~ 1 |
| Vreden | - | < 0,1 | 1 – 2 |
| Untersuchungsraum gesamt | | 4,6 – 6,4 | - |
| Streuumsatz | | 0,5 – 0,7 | - |
| Gesamt* | | 5,1 – 7,0 | - |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die tendenziell geringen Umsatzumverteilungswerte verdeutlichen, dass die Erweiterung im Möbelbereich keine Gefährdung für Wettbewerbsstrukturen in Coesfeld oder den Umlandkommunen darstellt. Die maximalen Umsatzumverteilungswerte dürften in Coesfeld selber, in Stadtlohn und Lüdinghausen etwa 3 bis 4 % betragen.

7.2 Herleitung eines sortimentspezifisch verträglichen Verkaufsflächenentwicklungsrahmens für die zentrenrelevanten Randsortimente

Da seitens des Betreibers kein konkretes Flächenprogramm für die zentrenrelevanten Randsortimente vorliegt, werden im folgenden Kapitel verträgliche maximale Verkaufsflächengrößen ermittelt. Als wichtiger Indikator dient dabei u. a. das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Coesfelder Innenstadtzentrum. Entsprechend der städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen in Coesfeld sowie insbesondere entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen wird eine für Coesfeld angepasste Schwelle einer als verträglich zu bewertenden Umsatzumverteilungshöhe für die Innenstadt begründet:

- Sofern mit einer Verkaufsflächenentwicklung kein explizites städtebauliches Ziel verbunden wäre (z. B. Zentren- oder Nahversorgungsstärkung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept), würden bereits Umsatzumverteilungswerte von deutlich weniger als 10 % andere städtebauliche Zielstellungen konterkarieren.
- Da in diesem speziellen Fall die Erweiterung des Möbelhaus Boer zur Sicherung des Standortes im Rahmen des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) empfohlen wird, ist eine gewisse Erweiterung auch in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen durchaus konzeptkonform.
- Die diesbezügliche Anwendung der etwa in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Umsatzumverteilungsschwelle würde der empfohlenen „vorsichtigen Herangehensweise“ nicht hinreichend Rechnung tragen. Die 10 % Schwelle dient i. d. R. als Indikator für das mögliche Eintreten städtebaulich negativer Auswirkungen. Dies verdeutlicht, dass eine 10 %ige Umsatzumverteilung bereits als durchaus beträchtlich zu bewerten ist.
- Das Möbelhaus Boer verfügt bereits über umfangreiche zentrenrelevante Sortimentsverkaufsflächen. Die durch die Erweiterung eintretenden Umsatzumverteilungen sind demnach als zusätzliche „Belastung“ der bereits eingetretenen Auswirkungen auf die Innenstadt zu verstehen.
- Zudem bestehen in den relevanten Sortimentsgruppen nahezu keine absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in den kommenden Jahren, so dass die zusätzlichen Verkaufsflächen im Möbelhaus Boer in direkter Konkurrenz zu Angebotsstandorten in Coesfeld stehen werden.

Um insbesondere negative Auswirkungen auf Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum der Stadt Coesfeld ausschließen zu können, sollten die Umsatzumverteilungen rd. 5 % zu Lasten des Innenstadtzentrums der Stadt Coesfeld nicht übersteigen.

Des Weiteren sollten an der Coesfelder Innenstadtstruktur orientierte sortimentspezifische Obergrenzen festgelegt werden, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums nicht einzuschränken (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 140). Somit sollte grundsätzlich

auch zukünftig der überwiegende Anteil der relevanten zentrenrelevanten Sortimentsverkaufsflächen in der Innenstadt Coesfelds verortet sein. Insofern sollte die jeweilige sortimentspezifische Verkaufsfläche im Möbelhaus Boer keinesfalls mehr als 50 % der bestehenden Verkaufsfläche des Innenstadtzentrums betragen. Falls dieses Verhältnis bereits überschritten werden sollte, wird eine weitere Ausweitung der Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereichs als überdimensioniert und nicht verträglich eingeschätzt.

Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente im Coesfelder Innenstadtzentrum stellen sich wie folgt dar.

Tabelle 12: Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente im Innenstadtzentrum Coesfeld

| Sortimente | VKF in m ² |
|---|-----------------------|
| Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK) | ~ 390 |
| Wohneinrichtungsbedarf | ~ 880 |
| Haushaltswaren (Hausrat) | ~ 630 |
| Leuchten | ~ 30 |
| Heimtextilien | ~ 220 |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT) | ~ 220 |
| Bettwaren | ~ 430 |
| gesamt zentrenrelevante Randsortimente | ~ 2.800 |

Quelle: Stadt + Handel 2011.

Darüber hinaus sind in der Summe die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes zu begrenzen.

Für die Modellberechnung wird entsprechend der Angaben des Betreibers sowie der Erkenntnisse des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) davon ausgegangen, dass rd. 40 % (dieser Anteil kann je Sortimentsbereich durchaus moderat variieren) der sortimentspezifischen Umsätze innerhalb von Coesfeld umverteilt werden, rd. 60 % außerhalb der Stadt Coesfeld. Es wird außerdem angenommen, dass rd. 10 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes als sogenannter Streuumsatz außerhalb des Untersuchungsraums für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche umverteilt werden (vgl. Kapitel 3).

In der folgenden sortimentspezifischen Bewertung werden die Umsatzumverteilungswerte für die jeweiligen Sortimente ausschließlich für die Stadt Coesfeld dargestellt. Eine konkrete Darstellung für die Umlandkommunen erübrigt sich, da die maximalen Umsatzumverteilungen in der empfohlenen Verkaufsflächenvariante für die Coesfelder Innenstadt nicht mehr als 5 % betragen. Insofern dürften die Umsatzumverteilungswerte im Umland aufgrund der größeren Entfernung zum Vorhabenstandort darunter liegen. Da zu-

dem mit dem Umsatzverteilungsanteil von rd. 40 % innerhalb der Stadt Coesfeld einem städtebaulichen worst case Szenarios Rechnung getragen wird (Angaben des Betreibers rd. 25 %) sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Umland der Stadt Coesfeld auszuschließen.

Glas/ Porzellan/ Keramik

Im Sortimentsbereich Glas/ Porzellan/ Keramik liegt die gegenwärtige Verkaufsfläche (425 m²) bereits über dem Bestand des Innenstadtzentrums (390 m²), so dass eine **Ausweitung** nicht zu empfehlen ist. Zusätzliche Verkaufsflächen würden die Bedeutung des Möbelmarktes in diesem Sortimentsbereich zusätzlich verstärken und die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums einschränken.

Wohneinrichtungsbedarf

Aus den oben dargestellten Vorgaben, welche aus dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) resultieren, ergibt sich für den Sortimentsbereich Wohneinrichtungsbedarf eine verträgliche Verkaufsfläche von maximal rd. 300 m² (+175 m²). Die Relation zur Verkaufsflächenstruktur des Innenstadtzentrums in diesem Sortimentsbereich (rd. 880 m²) liegt bei weniger als 50 %, da bereits bei dieser Verkaufsflächengröße Umverteilungswerte von rd. 5 % erreicht werden.

Tabelle 13: Umsatzverteilung bei einer Erweiterung um 175 m² VKF im Bereich Wohneinrichtungsbedarf

| Kommune | Lage | Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a. | Umsatzverteilung | |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------|
| | | | in Mio. Euro p. a. | in % |
| Coesfeld | Innenstadtzentrum | ~ 1,3 | < 0,1 | 4 – 5 |
| | NVZ Lette | < 0,1 | < 0,1 | < 1 |
| | sonstige integrierte Lagen | ~ 0,1 | < 0,1 | ~ 5 |
| | sonstige nicht integrierte Lagen | ~ 0,6 | < 0,1 | ~ 6 |
| Gesamt* | | ~ 2,0 | ~ 0,1 | - |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Haushaltswaren (Hausrat)

Aus den oben dargestellten Vorgaben, welche aus dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) resultieren, ergibt sich für den Sortimentsbereich Haushaltswaren (Hausrat) eine verträgliche Verkaufsfläche von maximal rd. 220 m² (+90 m²). Die Relation zur Verkaufsflächenstruktur des Innenstadtzentrums in diesem Sortimentsbereich (rd. 630 m²) liegt bei weniger als 50 %, da bereits bei dieser Verkaufsflächengröße Umverteilungswerte von rd. 5 % erreicht werden.

Tabelle 14: Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 90 m² VKF im Bereich Haushaltswaren (Hausrat)

| Kommune | Lage | Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a. | Umsatzumverteilung | |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------|
| | | | in Mio. Euro p. a. | in % |
| Coesfeld | Innenstadtzentrum | ~ 1,0 | < 0,1 | 4 – 5 |
| | NVZ Lette | < 0,1 | < 0,1 | ~ 4 |
| | sonstige integrierte Lagen | < 0,1 | < 0,1 | ~ 4 |
| | sonstige nicht integrierte Lagen | ~ 0,3 | < 0,1 | 3 – 4 |
| Gesamt* | | ~ 1,3 | < 0,1 | - |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Leuchten

Im Sortimentsbereich Leuchten liegt die gegenwärtige Verkaufsfläche (255 m²) bereits deutlich über dem Bestand des Innenstadtzentrums (30 m²), so dass eine Ausweitung nicht zu empfehlen ist. Zusätzliche Verkaufsflächen würden die Bedeutung des Möbelmarktes in diesem Sortimentsbereich zusätzlich verstärken und die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums einschränken. In der Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld ist das Sortiment Leuchten, obwohl es gegenwärtig in den Zentren nur untergeordnet vorhanden ist, als zentrenrelevant und somit als bedeutend für eine attraktive Sortimentsstruktur und nachhaltige Innenstadtentwicklung eingeordnet worden.

Heimtextilien

Aus den oben dargestellten Vorgaben, welche aus dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) resultieren, ergibt sich für den Sortimentsbereich Heimtextilien eine verträgliche Verkaufsfläche von maximal rd. 110 m² (+80 m²). Die Umsatzumverteilung auf das Innenstadtzentrum liegt bei rd. 2 %. Aufgrund der Verkaufsflächengröße in diesem Sortimentsbereich im Innenstadtzentrum (rd. 220 m²) ist eine darüber hinaus gehende Vergrößerung der Verkaufsfläche jedoch nicht zu empfehlen.

Tabelle 15: Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 80 m² VKF im Bereich Heimtextilien

| Kommune | Lage | Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a. | Umsatzumverteilung | |
|----------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|------|
| | | | in Mio. Euro p. a. | in % |
| Coesfeld | Innenstadtzentrum | ~ 0,5 | < 0,1 | ~ 2 |
| | NVZ Lette | - | - | - |
| | sonstige integrierte Lagen | ~ 0,4 | < 0,1 | ~ 2 |
| | sonstige nicht integrierte Lagen | ~ 1,4 | < 0,1 | ~ 2 |
| Gesamt* | | ~ 2,3 | < 0,1 | - |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Haus-, Bett-, Tischwäsche

Aus den oben dargestellten Vorgaben, welche aus dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) resultieren, ergibt sich für den Sortimentsbereich Haus-, Bett-, Tischwäsche eine verträgliche Verkaufsfläche von maximal rd. 110 m² (+40 m²). Die Umsatzumverteilung auf das Innenstadtzentrum liegt bei rd. 1 %. Aufgrund der Verkaufsflächengröße in diesem Sortimentsbereich im Innenstadtzentrum (rd. 220 m²) ist eine darüber hinaus gehende Vergrößerung der Verkaufsfläche jedoch nicht zu empfehlen.

Tabelle 16: Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 40 m² VKF im Bereich Haus-, Bett-, Tischwäsche

| Kommune | Lage | Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a. | Umsatzumverteilung | |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------|
| | | | in Mio. Euro p. a. | in % |
| Coesfeld | Innenstadtzentrum | ~ 0,5 | < 0,1 | ~ 1 |
| | NVZ Lette | - | - | - |
| | sonstige integrierte Lagen | ~ 0,1 | < 0,1 | ~ 1 |
| | sonstige nicht integrierte Lagen | ~ 1,1 | < 0,1 | 1 – 2 |
| Gesamt* | | ~ 1,7 | < 0,1 | - |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bettwaren

Aus den oben dargestellten Vorgaben, welche aus dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) resultieren, ergibt sich für den Sortimentsbereich Bettwaren eine verträgliche Verkaufsfläche von maximal rd. 210 m² (+60 m²). Die Umsatzumverteilung auf das Innenstadtzentrum liegt bei rd. 1 %. Aufgrund der Verkaufsflächengröße in diesem Sortimentsbereich im Innenstadtzentrum (rd. 420 m²) ist eine darüber hinaus gehende Vergrößerung der Verkaufsfläche jedoch nicht zu empfehlen.

Tabelle 17: Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 60 m² VKF im Bereich Bettwaren

| Kommune | Lage | Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a. | Umsatzumverteilung | |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|------|
| | | | in Mio. Euro p. a. | in % |
| Coesfeld | Innenstadtzentrum | ~ 0,8 | < 0,1 | ~ 1 |
| | NVZ Lette | - | - | - |
| | sonstige integrierte Lagen | ~ 0,1 | < 0,1 | ~ 2 |
| | sonstige nicht integrierte Lagen | ~ 0,7 | < 0,1 | ~ 3 |
| Gesamt* | | ~ 1,6 | < 0,1 | - |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

7.3 Abschließende Bewertung

Das Erweiterungsvorhaben Möbelhaus Boer wurde hinsichtlich der Grundsätze des LEPro NRW, des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld und der strukturprägenden Wettbewerber in den Umlandkommunen geprüft und bewertet.

Landesplanerische Einordnung

Gemäß LEPro NRW ist das Erweiterungsvorhaben wie folgt einzuordnen:

- Der Vorhabenstandort ist im aktuellen Regionalplan als GIB dargestellt.
→ Demnach wird der landesplanerische Grundsatz der Lage im ASB derzeit nicht erfüllt.
- Im vorliegenden *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) wird der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschritten.
→ Dem Grundsatz des Verkaufsflächenanteils der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird entsprochen.

- Der Umsatz-Kaufkraft-Relation bezogen auf die Stadt Coesfeld stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Hauptsortimentes Möbel

| | Hauptsortiment Möbel |
|--|----------------------|
| Kaufkraft in Mio. Euro | 10,6 |
| Umsatzprognose Erweiterungsvorhaben in Mio. Euro | 21,7 – 23,7 |
| Umsatz-Kaufkraft-Relation in % | 205 - 226 |

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Angaben des Betreiber, Stadt + Handel 2011; IBH 2011; laufende Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen.

→ Der Prüfschritt der Umsatz-Kaufkraft-Relation nach § 24a Abs. 3 LEPro NRW ist primär nicht erfüllt. Die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Bestandsstrukturen in Coesfeld sowie in den Umlandkommunen wurden somit in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse untersucht und als gering eingeschätzt.

Das Erweiterungsvorhaben erfüllt überwiegend die Grundsätze des § 24a Abs. 3 LEPro NRW nicht. Es übernimmt jedoch eine wichtige Rolle im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Coesfeld (im Kontext des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011)). Insofern sprechen insbesondere aus städtebaulicher Sicht einige Aspekte für eine Erweiterung des Bestandsbetriebes.

Einordnung gemäß *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011)

Unter Berücksichtigung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) ist das Erweiterungsvorhaben wie folgt einzuordnen:

- Die Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld - insbesondere für das Innenstadtzentrum - werden durch die ermittelten Umsatzumverteilungswerte und das Aufzeigen von maximal verträglichen Verkaufsflächengrößen für die zentrenrelevanten Randsortimente nicht eingeschränkt:
 - geringe Umsatzumverteilungen, die keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben erwarten lassen
 - an der Innenstadtstruktur orientierte Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente (Verhältnismäßigkeit wird gewahrt)
 - der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt weniger als 7 % der Gesamtverkaufsfläche
- Der aufgezeigte Entwicklungsrahmen für das Erweiterungsvorhaben Boer bietet angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung des im *Einzelhandels- und*

Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld (Stadt + Handel 2011) als wichtig eingeschätzten Anbieters.

Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Zielstellungen des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011).

Auswirkungen auf die Kommunen im Umland der Stadt Coesfeld

Die Auswirkungen auf die Kommunen im Umland der Stadt Coesfeld stellen sich wie folgt dar:

- Unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächengrößen für die jeweiligen zentrenrelevanten Sortimente liegen die Umsatzumverteilungswerte bereits für Coesfeld unter 5 %, so dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in weiter entfernt liegenden Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind.
- Die Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel liegen ebenfalls bei weniger als 5 %, so dass auch hier Marktaufgaben nahezu auszuschließen sind.

Die Auswirkungen auf die Kommunen im Umland der Stadt Coesfeld sind durch das Erweiterungsvorhaben als gering einzuschätzen.

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Möbelhaus Boer in Coesfeld plant die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen von 17.000 m² auf insgesamt 22.000 m².

Das Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der Grundsätze des LEPro NRW, des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld und der strukturprägenden Wettbewerber in den Umlandkommunen geprüft und bewertet.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurden zunächst die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel sowie maximal verträgliche Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Randsortimente ermittelt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Umsatzumverteilungswerte für das Innenstadtzentrum Coesfeld bei maximal 5 % liegen und eine Orientierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen an der Innenstadtstruktur erfolgen sollte.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass

- das Erweiterungsvorhaben nur eingeschränkt die Grundsätze des § 24a Abs. 3 LEPro NRW erfüllt,
- das Vorhaben kongruent zu den Zielstellungen des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel 2011) ist und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie in den Umlandkommunen unter Berücksichtigung der ermittelten Verkaufsflächengrößen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle stellt ausgehend von den Ergebnissen die empfohlenen maximalen Verkaufsflächen in den jeweiligen Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 19: Empfohlene Verkaufsflächengrößen

| Sortimente | Bestand VKF in m ² | Erweiterungsvorhaben VKF in m ² |
|---|----------------------------------|---|
| Möbel | 15.115 | 19.760 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK) | 425 | max. 425 |
| Wohneinrichtungsbedarf | 125 | max. 300 |
| Haushaltswaren (Hausrat) | 130 | max. 220 |
| Leuchten | 255 | max. 255 |
| Heimtextilien | 30 | max. 110 |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT) | 70 | max. 110 |
| Bettwaren | 150 | max. 210 |
| gesamt zentrenrelevante Randsortimente | 1.185 | 1.540 |
| nicht zentrenrelevante Randsortimente | 700 | 700 |
| Gesamt* | 17.000 | 22.000 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Betreibers, Stadt + Handel 2011; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Anhang

Zentrale Versorgungsbereiche

Innenstadtzentrum Coesfeld

„Das Innenstadtzentrum, zentral im Stadtgebiet gelegen, ist mit einem Anteil von rund 56 % aller Einzelhandelsbetriebe und 32 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. (...)

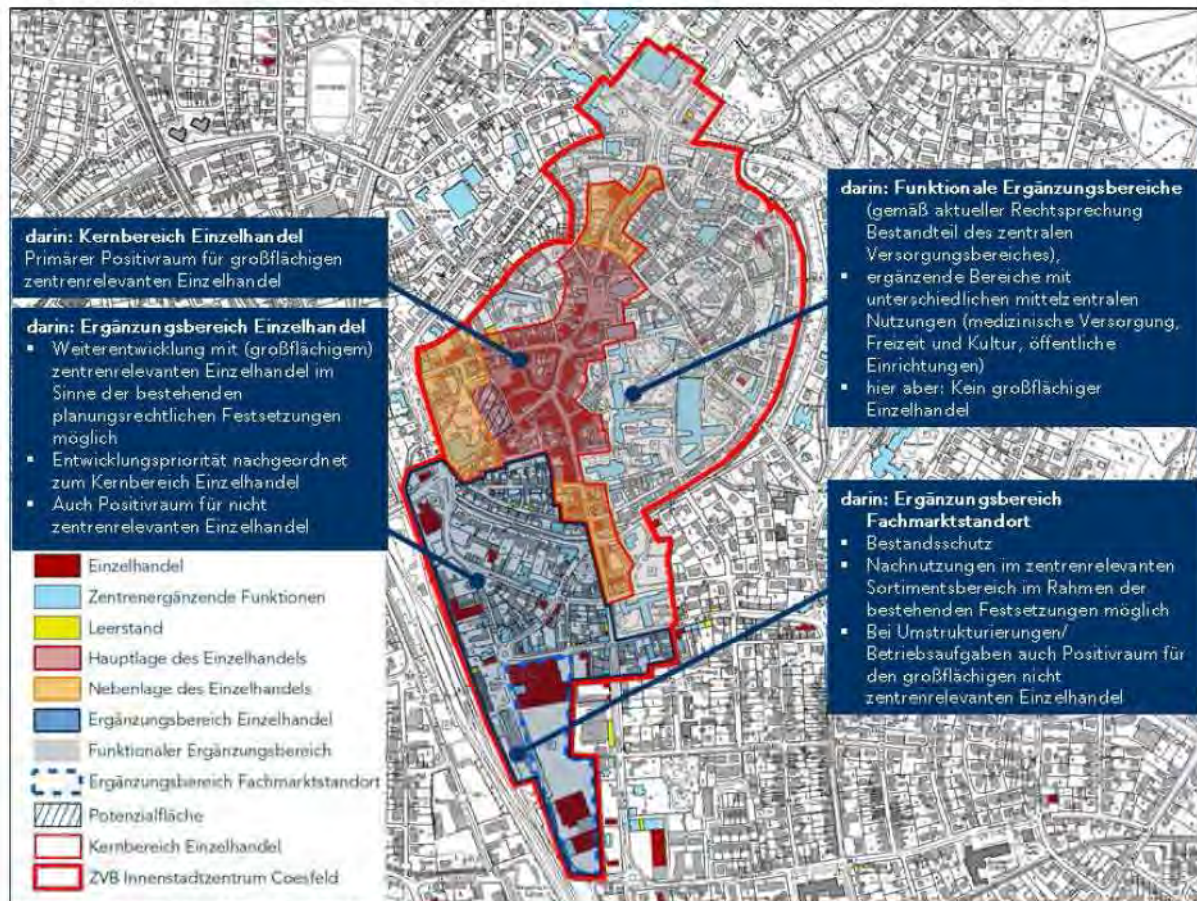
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung: Über diverse überörtliche Verbindungsstraßen (z. B. B474, B525) ist das Innenstadtzentrum an die Autobahnen A31 und A43 angebunden. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich sowohl innerhalb des alten Stadtringes als auch darüber hinaus.

Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr vor allem durch den Bahnhof Coesfeld (Westfalen) leistungsfähig erschlossen (überörtliche Bahnverbindungen). Innerhalb des Stadtgebietes verkehren diverse Buslinien, die das Stadtzentrum an alle Stadtbezirke anbinden. (...)

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Bekleidung vorwiegend durch die Branche GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Schuhe gebildet. Aber auch der kurzfristige Bedarf mit insgesamt 36 % (22 % Nahrungs- und Genussmittel) nimmt in der Innenstadt Coesfelds einen hohen Anteil ein. Auf den langfristigen Bedarf entfällt knapp ein Fünftel der Verkaufsfläche (rund 17 %)“ (Stadt + Handel 2011: S. 42 ff).

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich dar.

Abbildung 4: Innenstadtzentrum Coesfeld



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 96.

Nahversorgungszentrum Lette (Coesfeld)

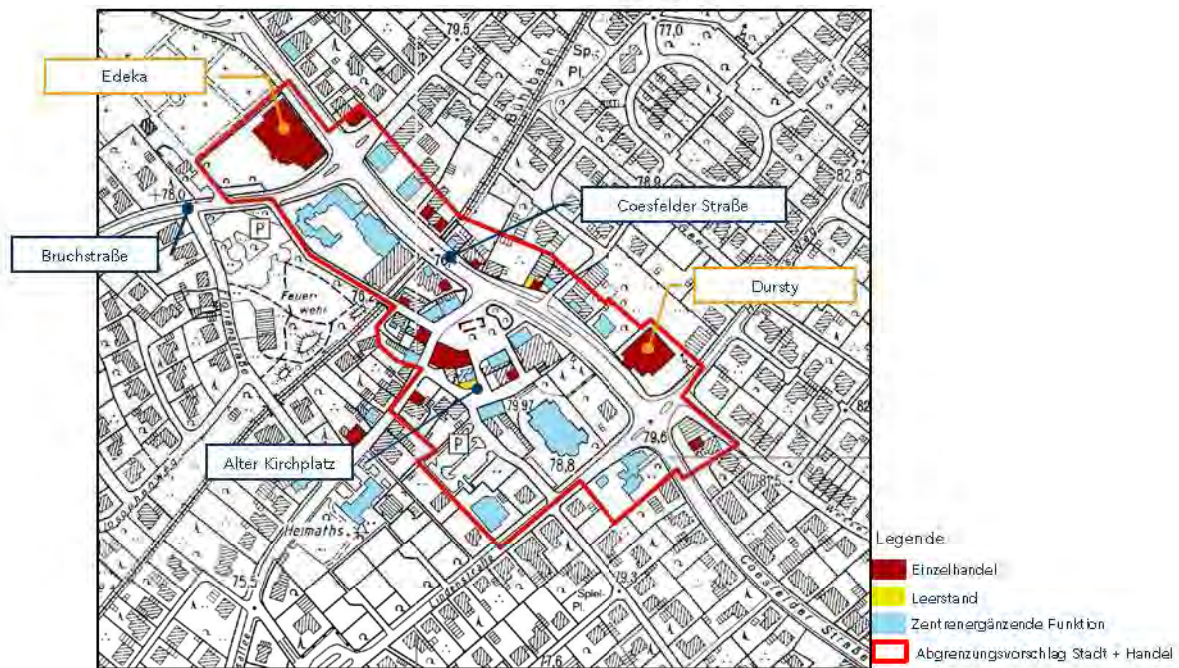
„Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich im Ortsteil Lette, in rund sechs Kilometer Entfernung zum Innenstadtzentrum Coesfeld. Das Nahversorgungszentrum liegt an der Coesfelder Straße sowie südlich der Bruchstraße und schließt den Alten Kirchplatz mit ein. Über die Haltestelle Lette Ortsmitte ist das Nahversorgungszentrum an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, die Busverbindungen bilden einen Anschluss an den Bahnhof in der Kernstadt Coesfeld. Des Weiteren ist eine Anbindung an das Innenstadtzentrum Coesfeld sowie nach Dortmund und Enschede über den Bahnhof der Deutschen Bahn (Haltepunkt: Lette) gegeben. (...)

Das Nahversorgungszentrum Lette ist anhand der Betriebsanzahl und des Verkaufsflächenbestands dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnet. Nichtsdestotrotz nimmt es für die Letter Bevölkerung eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahr. Dies zeigt sich vor allem in der Angebotsstruktur, die überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich abdeckt. Aber auch Betriebe mit mittel- und langfristigen Angeboten ergänzen das örtliche Angebot, so

dass insgesamt eine erweiterte Grundversorgung des Ortsteils Lette vorhanden ist“ (Stadt + Handel 2011: S. 59 ff).

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich dar.

Abbildung 5: Nahversorgungszentrum Lette (Coesfeld)



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 125.

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|-----|
| Abbildung 1: | Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen | 5 |
| Abbildung 2: | Lage des Vorhabenstandortes | 6 |
| Abbildung 3: | Einzugsgebiet, Untersuchungsraum | 8 |
| Abbildung 4: | Innenstadtzentrum Coesfeld | II |
| Abbildung 5: | Nahversorgungszentrum Lette (Coesfeld) | III |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² im Sortimentbereich Möbel* _____ | 10 |
| Tabelle 2: | Umsatz in Mio. Euro im Sortimentbereich Möbel* _____ | 11 |
| Tabelle 3: | Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² in den zentrenrelevanten Randsortimenten* _____ | 12 |
| Tabelle 4: | Umsatz in Mio. Euro in den zentrenrelevanten Randsortimenten* _____ | 13 |
| Tabelle 5: | Kaufkraft in Mio. Euro im Hauptsortiment Möbel in den Kommunen des Untersuchungsraumes _____ | 14 |
| Tabelle 6: | Verkaufsflächenausprägung (Bestand) _____ | 16 |
| Tabelle 7: | Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (17.000 m ²) _____ | 17 |
| Tabelle 8: | Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung auf 22.000 m ² VKF in Spannweiten _____ | 18 |
| Tabelle 9: | Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten _____ | 18 |
| Tabelle 10: | Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz _____ | 19 |
| Tabelle 11: | Umsatzumverteilung Sortimentbereich Möbel _____ | 23 |
| Tabelle 12: | Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente im Innenstadtzentrum Coesfeld _____ | 25 |
| Tabelle 13: | Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 175 m ² VKF im Bereich Wohneinrichtungsbedarf _____ | 26 |
| Tabelle 14: | Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 90 m ² VKF im Bereich Haushaltswaren (Hausrat) _____ | 27 |
| Tabelle 15: | Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 80 m ² VKF im Bereich Heimtextilien _____ | 28 |
| Tabelle 16: | Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 40 m ² VKF im Bereich Haus-, Bett-, Tischwäsche _____ | 29 |
| Tabelle 17: | Umsatzumverteilung bei einer Erweiterung um 60 m ² VKF im Bereich Bettwaren _____ | 30 |
| Tabelle 18: | Umsatz-Kaufkraft-Relation des Hauptsortimentes Möbel _____ | 31 |
| Tabelle 19: | Empfohlene Verkaufsflächengrößen _____ | 34 |

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IBH Köln (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

LPV Lebensmittel Praxis (2011): Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Stadt + Handel (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld, Dortmund.

Sonstige Quellen

EHI handelsdaten.de

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

IT.NRW: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Ohne Ort.