

## Kumulierte Auswirkungen

- geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes/ Borkener Straße
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes/ Daruper Straße

**Verfasser:**

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

Dortmund, 19. März 2012

---

**Im Auftrag von:**

Fa. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG  
Voss Liegenschaftsgesellschaft GmbH & Co. KG

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12      Hirschstraße 89  
44147 Dortmund      76137 Karlsruhe

Tel.    0 231. 8 62 68 90      0721. 14 51 22 62  
Fax.    0 231. 8 62 68 91      0721. 14 51 22 63

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

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Coesfeld bestehen aktuell Planungen zur Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten. Die anhängigen B-Planverfahren verlaufen parallel. Es handelt sich um folgende Planungen:

- An der Borkener Straße 75 ist die **Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Edeka-Center)** um **500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** geplant. Derzeit umfasst die Verkaufsfläche rd. 1.950 m<sup>2</sup> (inkl. des angeschlossenen Getränkemarktes). Der Standortbereich wird ergänzt durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Blumenladen, Bäckerei) im angeschlossenen Mall-/Konzessionärsbereich, so dass insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 m<sup>2</sup> vorhanden ist. Die in Rede stehende Erweiterung bezieht sich auf den Lebensmittelmarkt (inkl. des angeschlossenen Getränkemarktes) und soll ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel<sup>1</sup> umfassen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Mall-/Konzessionärsbereichs ist nicht geplant.
- Weiterhin ist in Coesfeld im Bereich Daruper Straße/ Bahnhofstraße (ehemals Autohaus Tönnemann) die **Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes** (inkl. Backshop) geplant, der sich in der Einzelfallbewertung gemäß Verträglichkeitsanalyse in zwei Varianten als städtebaulich und raumordnerisch verträglich darstellen würde:
  - 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne weitere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffende Beschränkungen,
  - 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei einem Mindestanteil von 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Getränke.

Im Hinblick auf die kumulierte Auswirkungsbetrachtung wird folgend die zweite Variante in die Berechnungen eingestellt, da in dieser Variante ein leicht höherer Umsatz (rd. 0,1 Mio. Euro im Bereich NuG) zu erwarten ist und diese demnach der städtebauliche/ raumordnerische worst case wäre.

Die Verträglichkeit dieser beiden Vorhaben im Kontext von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) ist durch Stadt + Handel jeweils in der Einzelbetrachtung der Planvorhaben (unter Berücksichtigung o. g. Empfehlungen) bereits nachgewiesen worden. Die standort-

---

<sup>1</sup> In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ für den Vorhabenstandort sind neben der Gesamtverkaufsfläche maximal zulässige Verkaufsflächen für Einzelsortimente festgeschrieben. Die in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse dargestellten Verkaufsflächen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfassen (entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld, vgl. Stadt + Handel, 2011: S. 145 ff) die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke), Fleischwaren, Käse sowie Backwaren.

bezogenen Ziele der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) werden erfüllt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es den Einwand der Bezirksregierung Münster, dass eine kumulierte Betrachtung beider Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und die hier verorteten nahversorgungsrelevanten Betriebe zielführend ist. Somit werden im Folgenden die absatzwirtschaftlichen Ergebnisse für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus den vorliegenden Gutachten unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Märkte untereinander zusammengeführt und eine kurze städtebauliche Bewertung der Ergebnisse vorgenommen.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für die Vorhaben wird in der Einzelbetrachtung eine Flächenproduktivität von rd. 3.700 – 4.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen. Unter Berücksichtigung eines Streuumsatzes von 5 bzw. 10 % werden somit die in der folgenden Tabelle dargestellten Umsätze zu Lasten der Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum (in Coesfeld) umverteilt.

**Tabelle 1: Umsatzumverteilungsrelevante Vorhabenumsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

	Vorhabenumsatz in Mio. Euro p. a.*	Im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p. a.*
Erweiterungsvorhaben Borkener Straße	1,9 – 2,3	1,7 – 2,1
Ansiedlungsvorhaben Daruper Straße (in der empfohlenen Dimensionierung, worst case)	3,8 – 4,3	3,6 – 4,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI Handel aktuell 2005 - 2010; BBE Köln, 2010;  
 \* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \*\* inkl. Getränke.

Aufgrund der hohen Entfernung der beiden Planstandorte zueinander ist von einer sehr geringen Beeinflussung der Planvorhaben untereinander auszugehen. Diese dürfte in einem Bereich von rd. 0,1 Mio. Euro liegen und sich demnach im Hinblick auf die Höhe der Umverteilung zu Lasten der übrigen Standortbereiche in Coesfeld allenfalls marginal auswirken. Gleichzeitig kann somit auch geschlussfolgert werden, dass die gemäß der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) wünschenswerte Realisierung beider Vorhaben durch die parallele Entwicklung der Vorhaben nicht in Frage stellt wird.

Die Umsatzumverteilungen in der gemeinschaftlichen Betrachtung beider Vorhaben (unter Berücksichtigung der oben dargestellten Verkaufsflächenreduktion des Ansiedlungsvorha-

bens an der Daruper Straße) stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 2: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)**

Sortimentsbereich NuG**	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro p. a.*	in %
Innenstadtzentrum	2,8 – 3,1	7 – 8
Standortbereich Dülmener Straße	1,5 – 1,8	8 – 9
Sonstige Lagen	1,0 – 1,1	4 – 5
Gegenseitige Umsatzumverteilung der Planvorhaben	~ 0,1	-
Streuumsatz i. H. v. 5 bzw. 10 % des jew. Gesamtumsatzes	~ 0,4	-
<b>Gesamt***</b>	<b>5,8 – 6,5</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Stadt + Handel, 2011, EHI 2005 - 2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur;

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* inkl. Getränke;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Es zeigt sich, dass die Umverteilungswerte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei maximal 9 % am Standortbereich Dülmener Straße liegen.

## Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

- In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Innenstadtzentrum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen von 7 – 8 %, bzw. i. H. v. 2,8 – 3,1 Mio. Euro. Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Die Umsatzumverteilungen dürften systemähnliche Betriebe wie den K+K und den Kaufland betreffen. Angesichts der Umsatzumverteilungshöhe erscheinen vorhabenbedingte Marktaufgaben unwahrscheinlich. Die Märkte sind überwiegend marktgerecht aufgestellt und profitieren zudem von Synergieeffekten mit dem innerstädtischen Einzelhandel. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass durch die Positivbewertung der in Rede stehenden Standortbereiche im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) gewisse Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu Gunsten einer zukunftsfähigen Nahversorgung erwartet wurden und die dargestellten Auswirkungen demnach durchaus „konzeptkonform“ sind.
- Für den **Standortbereich Dülmener Straße** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 8 - 9 % bzw. 1,5 – 1,8 Mio. Euro, die sich ganz überwiegend auf das SB-Warenhaus Real konzentrieren. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist aufgrund der guten Standortrahmenbedingungen jedoch nicht zu erwarten. Zudem handelt es

sich um einen städtebaulich allenfalls teilintegrierten Standort ohne besondere Nahversorgungsfunktion.

- Für die **Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen** im Untersuchungsraum, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 4 – 5 % bzw. 1,0 – 1,1 Mio. Euro. Die Betriebe in den sonstigen Lagen stellen sich überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass bei einer Realisierung beider Vorhaben die Auswirkungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen städtebaulich verträglich sind und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist zu betonen, dass

- das Erweiterungsvorhaben an der Borkener Straße dazu beitragen kann, die Versorgungssituation im nördlichen Bereich des Stadtteils Nord/ Nordwest nachfragegerecht zu verbessern, da es eine Mitversorgungsfunktion für die derzeit fußläufig unterversorgten Bereiche im nördlichen Bereich des Stadtteils übernimmt;
- das Ansiedlungsvorhaben an der Daruper Straße ebenfalls zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im Standortumfeld beiträgt

und die Planvorhaben somit im Sinne der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) sind.

## Anhang

### Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort.

BBE Köln (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010, Köln.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

Ministerium für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf (zitiert als Einzelhandelserlass NRW).

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