

**Verträglichkeitsanalyse  
nach § 11 Abs. 3 BauNVO  
und Überprüfung der Kongruenz einer geplanten  
Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit der  
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren-  
konzeptes für die Stadt Coesfeld**

**Verfasser:**

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

Dortmund, 13. Dezember 2011

---



**Im Auftrag von:**

Fa. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung 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)

---



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Räumliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>6</b>
4.1 Wettbewerbsituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ des Untersuchungsraums	6
4.2 Angebotsanalyse	9
4.3 Nachfrageanalyse	10
4.4 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum/ Darstellung der Nahversorgungsstruktur	11
4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	13
<b>5 Projektdaten</b>	<b>14</b>
<b>6 Wirkungsanalyse</b>	<b>16</b>
6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben	16
6.1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld (Stadt + Handel, 2011)	16
6.2 Prüfung der Kongruenz des Erweiterungsvorhabens mit der dem Standort zugewiesenen Versorgungsfunktion	19
6.3 Zwischenfazit	20
6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	21
6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	24
<b>7 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>25</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH.	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Firma Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes (Edeka-Center) in Coesfeld, Borkener Straße 75 um 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. 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, so dass sich die vorliegende Verträglichkeitsanalyse unter Beachtung der Veränderung der Attraktivität des Gesamtstandortes auf die Erweiterung des Lebensmittelmarktes fokussiert. Der Lebensmittelmarkt überschreitet bereits heute die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (> 800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF), so dass bei einer Vorhabenerweiterung mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Coesfeld und Nachbarkommunen nicht auszuschließen sind. Die Firma Stroetmann hat Stadt + Handel beauftragt, die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens im Kontext von § 11 Abs. 3 BauNVO und der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) zu bewerten. Folgende Aspekte sollen im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse geklärt werden:

- Kongruenz mit den Vorgaben der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011);
- die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in Coesfeld;
- die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen;
- eine abschließende Bewertung der Verträglichkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Analyse soll aufzeigen, ob die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in diesem Zusammenhang verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des § 24a LEPro NRW<sup>2</sup> ist.

---

<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.

<sup>2</sup> Gemäß aktueller Rechtslage sind die Normen des § 24a LEPro NRW allenfalls als Grundsätze der Raumordnung aufzufassen und demnach der städtebaulichen Abwägung zugänglich.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Es erfolgt ein Rückgriff auf die vorhandene Datengrundlage, welche im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) geschaffen wurde (Erfassung in 2010). Stadt + Handel hat in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld diese Datengrundlage überprüft, um ggf. zwischenzeitlich stattgefundenen strukturprägende Veränderungen darstellen zu können.

Untersuchungsrelevant im Sinne der in Kapitel 1 dargestellten Zielsetzungen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist insbesondere der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Mit der Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens ist auch insgesamt eine Attraktivierung des Lebensmittelmarktes verbunden. Die dadurch potenziell resultierenden Auswirkungen in den weiteren Randsortimenten, u. a. Drogeriewaren, werden jedoch absatzwirtschaftlich sehr gering/ kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht ohne städtebauliche Relevanz bleiben.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf der Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgte im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Betriebsbegehung und die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist dabei notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

### Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen BBE-Kaufkraftkennziffern<sup>3</sup> aus dem Jahr 2010 für die Stadt Coesfeld und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand 2010).

---

<sup>3</sup> Kaufkraftkennziffern BBE Köln, 2010.



## Städtebauliche Analyse

Für die untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld erfolgt eine an den für die Bewertung relevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Auf die in der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) enthaltenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wird dabei zurückgegriffen.

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

## Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus den Umsatzumverteilungswerten wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten 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 auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, welches anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt wurde. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ inkl. städtebaulichen worst-case-Annahmen wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen und ein begründeter Korridor für die kommunale Abwägung aufgezeigt.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- aktuelle Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;

- der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten (inkl. städtebaulichem worst case), darunter auch betreiberunabhängige Spannweiten;
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Einzugsbereich.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsbereich und Standorten differenziert – unter Berücksichtigung der Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Einzugsbereich differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im potenziellen Einzugsbereich jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case. Von besonderer Relevanz ist hierbei die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens.

## **Umgang mit der Erweiterung im Rahmen der Prognoseaussagen**

Hinsichtlich der Beurteilung der Erweiterung einer bestehenden Einzelhandelsfiliale erfolgt eine Orientierung an bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (BVerwG 4 B.72.05 BRS 69 Nr. 77):

- Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist nicht hinreichend.
- Es ist eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen durchzuführen.
- Dabei sind allerdings die heutigen Wirkungen des bestehenden Betriebes zu berücksichtigen.

Stadt + Handel greift diese Anforderungen aus der aktuellen Rechtsprechung auf.

### 3 Räumliche Rahmenbedingungen

#### Vorhabenstandort Borkener Straße (Edeka-Center)

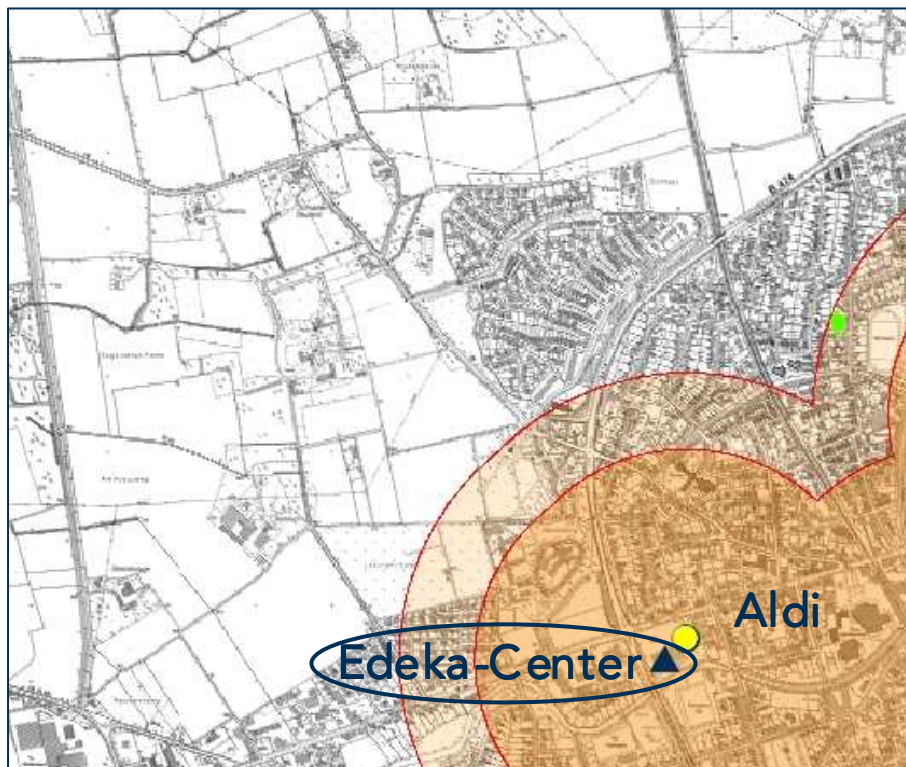
Der Vorhabenstandort des Erweiterungsvorhabens, an der Borkener Straße gelegen, befindet sich im Stadtteil Nord/ Nordwest. Der Bestandsbetrieb verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> (inkl. des angeschlossenen Getränkemarktes). Auf der Fläche ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Der Standortbereich wird ergänzt durch einen Lebensmitteldiscounter sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im angeschlossenen Mall-/ Konzessionärsbereich (zusammen rd. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Über die Borkener Straße ist der Vorhabenstandort sowohl an das Innenstadtzentrum als auch an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden, mit einer Verbindung im weiteren Verlauf an die BAB 31.

Anschluss an das Netz des ÖPNV erfährt der Vorhabenstandort durch die an der Borkener Straße gelegenen Haltestellen ‚Wester Esche‘ und ‚Reiningstraße‘.

Die Sichtbarkeit des Vorhabenstandortes ist durch die Lage an der Borkener Straße gut gegeben. Im Umfeld befindet sich überwiegend Wohnbebauung, so dass der Standort als städtebaulich integriert beschrieben werden kann.

Abbildung 1: Lage Vorhabenstandort Borkener Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 127.

## 4 Markt- und Standortanalyse

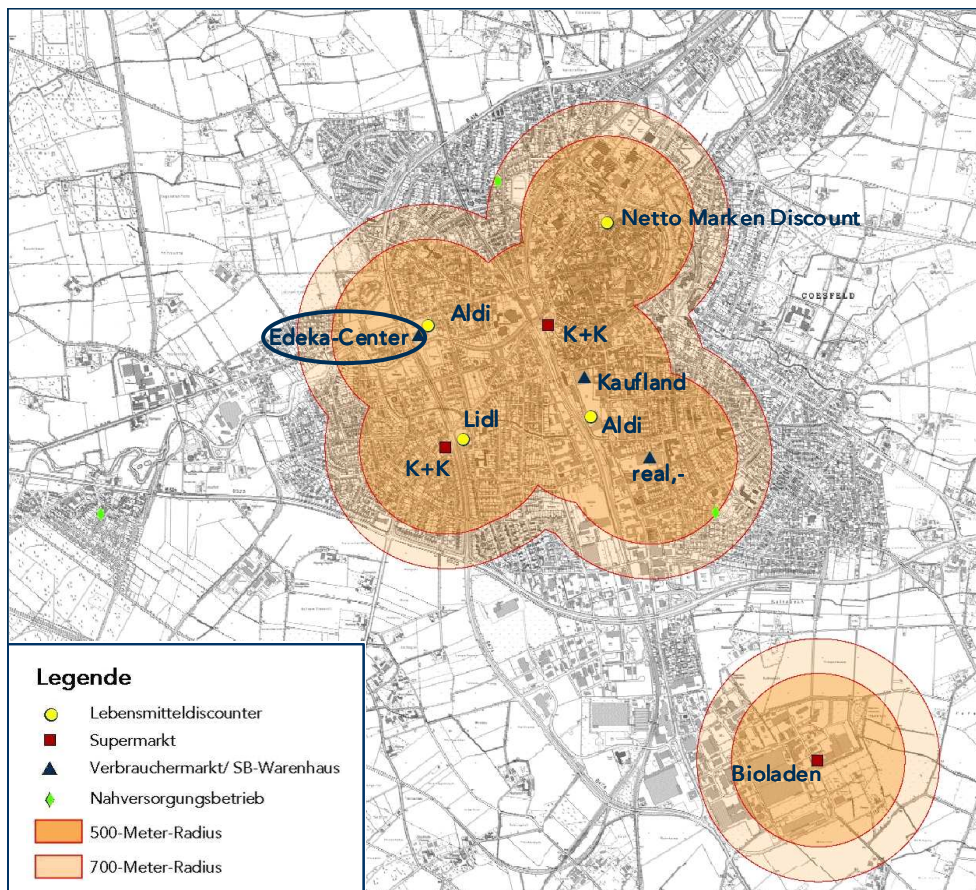
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ des Untersuchungsraums

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Nordwesten der Kernstadt Coesfeld. Aufgrund der Lage an der Borkener Straße ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

Folgende Karte zeigt die Standorte der strukturprägenden Wettbewerber im Standortumfeld.

Abbildung 2: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 127.

Sowohl die quantitative als auch die qualitative Ausstattung ist in Coesfeld bezogen auf die Gesamtstadt als sehr gut zu bezeichnen. In der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) wurden trotz der gesamt-



städtisch guten Ausgangslage räumliche Bereiche identifiziert, in denen sich kein adäquates Angebot einer wohnortnahen Grundversorgung befindet.

## **Ableitung des potenziellen Einzugsbereiches/ des Untersuchungsraumes**

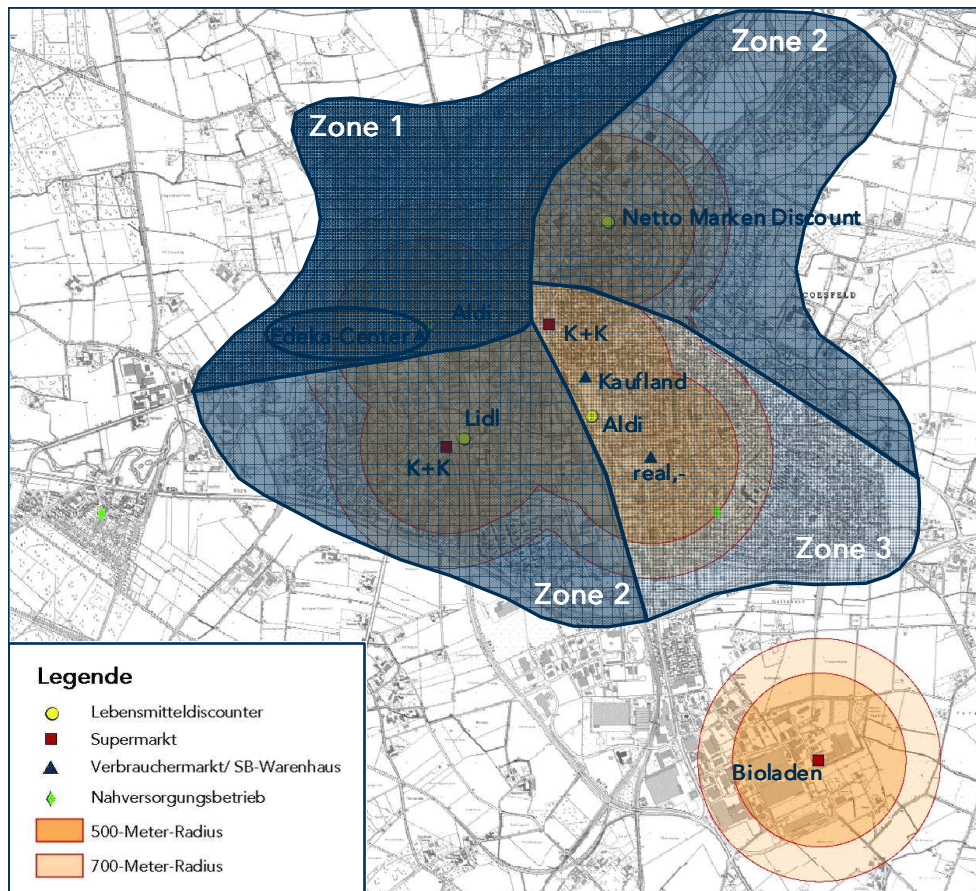
Unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Ausprägung des Vorhabens sowie der Wettbewerbsstruktur (hohe VKF-Ausstattungsgrade, vielseitiger Betriebstypenmix) kann für das Vorhaben der in Abbildung 3 dargestellte Einzugsbereich abgegrenzt werden. Dieser lässt sich, auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) durchgeführten Haushaltsbefragung, weitergehend in drei Zonen differenzieren. In der durchgeführten Haushaltsbefragung wurde auf Ebene der Stadtteile abgefragt, wo unterschiedliche Sortimentsbereiche zum Befragungszeitpunkt eingekauft werden. Hieraus lässt sich somit die sog. lokale Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf verschiedene Standortbereiche (u. a. den Standort Borkener Straße (Edeka-Center, Aldi)) ablesen.

Der **Kerneinzugsbereich (Zone 1)** des Vorhabens beschränkt sich auf den nordwestlichen Bereich des Vorhabenstandortes und umfasst somit die wesentlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Nord/ Nordwest, in welchen, wie bereits dargestellt, strukturprägende Wettbewerber gegenwärtig nicht vorhanden sind. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein hoher Anteil von rd. 40 % der Befragten im Stadtteil Nord/ Nordwest auf den Standort Borkener Straße orientiert sind. Somit ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus dem aufgezeigten Kerneinzugsbereich (Zone 1) generiert wird.

Zur **Zone 2** des Einzugsbereiches sind die wesentlichen Siedlungsbereiche der Stadtteile West und Nord/ Nordost zu rechnen. Aufgrund der teilweise vorhandenen Überschneidung der Einzugsbereiche strukturprägender Wettbewerber sind diese Siedlungsbereiche nicht mehr der Zone 1 zuzuordnen. Jeweils rd. 25 % der befragten Haushalte sind hier auf den Standort Borkener Straße orientiert.

Im Südosten der Kernstadt Coesfeld sind mit den Angeboten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum sowie durch das SB-Warenhaus Real starke systemgleiche Wettbewerber verortet, so dass dieser Bereich als **Zone 3** in die Darstellung des Einzugsbereiches aufgenommen wurde.

Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 127.

Die Märkte in dem dargestellten dreigliedrigen Einzugsbereich sind somit untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen und werden in die Modellberechnung eingestellt. Insofern ist im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Modellberechnungen die Kernstadt Coesfeld als untersuchungsrelevant im Sinne möglicher Umsatzumverteilungen anzunehmen.

Als Untersuchungsbestand ist somit einerseits der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld mit seinen jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen (Haupt- und Randsortimente) heranzuziehen. Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum werden andererseits die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum berücksichtigt.

Der zweite zentrale Versorgungsbereich in Coesfeld (Nahversorgungszentrum Lette) ist aufgrund seiner abgesetzten Lage südlich der Kernstadt sowie der eigenen Versorgungsstruktur nicht in den Untersuchungsraum aufgenommen worden.

Eine vorhabenbedingte mehr als unwesentliche Veränderung der Ausdehnung des Einzugsbereiches auf Nachbarkommunen ist angesichts der räumlichen Entfernung zu den

nächstgelegenen Siedlungsbereichen und Wettbewerbsstandorten im Norden und Westen Coesfelds (Gescher/ Rosendahl/ Ledgen) nicht zu erwarten. Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland fallen gemäß Betreiberangaben (die Aussagen können gutachterlich mitgetragen werden) heute gering aus. Stadt + Handel erwartet durch eine moderate Verkaufsflächen-erweiterung von 500 m<sup>2</sup> - begrenzt auf den Lebensmittelbereich – keine wesentliche Änderung dieser Situation. Insofern wurden Nachbarkommunen nicht in den Untersuchungsraum einbezogen.

## 4.2 Angebotsanalyse

Für die Bestandsanalyse wurden auf die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) erhoben und im Sinne der Untersuchungsfragestellung überprüft wurden, zurückgegriffen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum (Kernstadt Coesfeld) vorgenommen (s. vorangegangenes Kapitel).

**Tabelle 1: Verkaufsfläche NuG im Untersuchungsraum<sup>4</sup>**

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2*</sup>
Nahrungs- und Genussmittel**	~ 20.000

Quelle: Stadt + Handel, 2011;

\* auf 100 m<sup>2</sup> gerundet;

\*\* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Wie Tabelle 1 verdeutlicht, ergibt sich auf der Grundlage der Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Coesfeld für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Die in der Angebotsanalyse dargestellte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst auch die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebs Edeka-Center.

Aus den in Tabelle 1 dargestellten Verkaufsflächen ergeben sich für den Untersuchungsraum die in der folgenden Tabelle dargestellten Umsatzwerte.

**Tabelle 2: Umsatz NuG im Untersuchungsraum**

Sortiment	Umsatz in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel**	~ 88,9

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI Handel aktuell 2005 - 2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

## 4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Coesfeld weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffern in Höhe von 101,8 (BBE Köln 2010) auf, d. h. sie liegt leicht über dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0).

Die Kaufkraft in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird im Folgenden für den Untersuchungsraum abgeleitet.

**Tabelle 3: Kaufkraft NuG im Untersuchungsraum**

Sortiment	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 30.000	~ 62,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BBE Köln, 2010 sowie Stadt Coesfeld (Stand 2010); Werte gerundet;

\* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Des Weiteren wird die Kaufkraft für Teilbereiche des Stadtteils Nord/ Nordwest dargestellt, da diese als Grundlage für die Prüfung der dem Standort konzeptionell zugeordneten Versorgungsfunktion (s. Kapitel 6.2) von Bedeutung ist.



**Tabelle 4: Kaufkraft NuG im Stadtteil Nord/ Nordwest**

Sortiment	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
	Stadtteil Nord/ Nordwest	
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 7.000	~ 14,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BBE Köln, 2010 sowie Stadt Coesfeld (Stand 2010); Werte gerundet;

\* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

## 4.4 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum/ Darstellung der Nahversorgungsstruktur

### Innenstadtzentrum

Der einzige zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum ist das Innenstadtzentrum. Dieser wird im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen, welche auf Analysen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) basiert.

„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. B 474, B 525) ist das Innenstadtzentrum an die Autobahnen A 31 und A 43 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. (...)

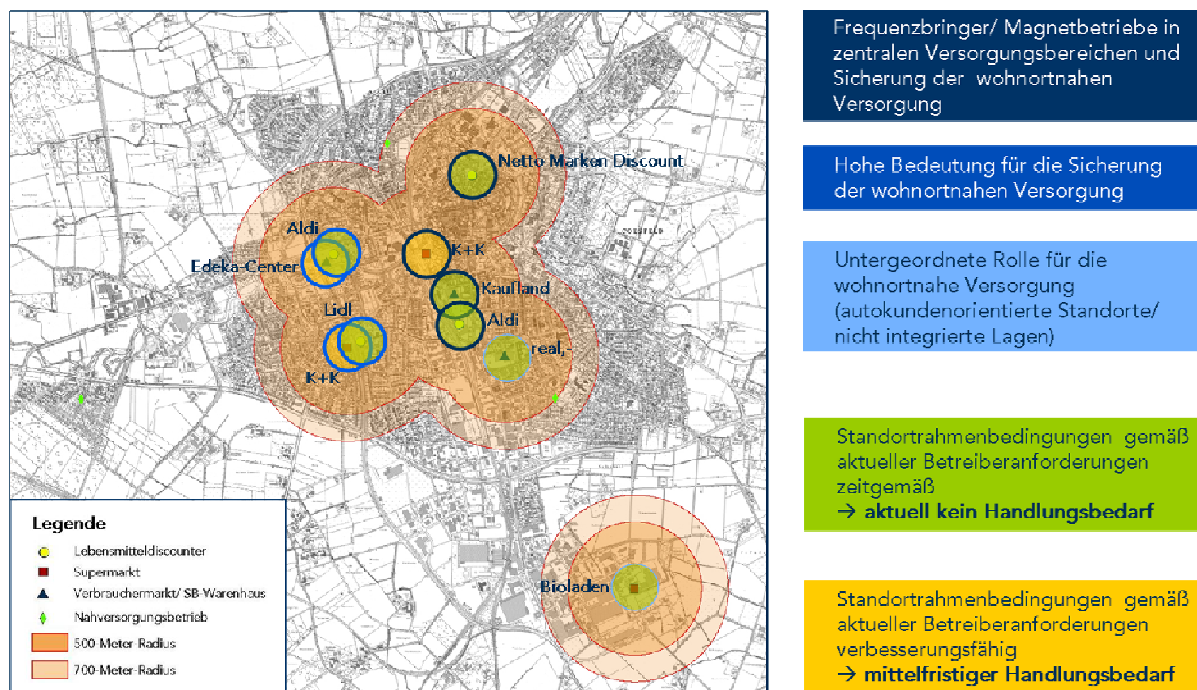
Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rund 10.500 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rund 8.100 m<sup>2</sup>. (...) Das SB-Warenhaus Kaufland bildet den größten Betrieb im Innenstadtzentrum, zusammen mit dem Elektronikmarkt MediMax liegt dieser Magnetbetrieb im Fachmarktbereich im Süden des Zentrums“ (Stadt + Handel, 2011: S. 42ff). Insgesamt befinden sich vier großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der Abgrenzung des Innenstadtzentrums mit einer Bedeutung für die Gesamtfunktionalität des Zentrums. Insbesondere der Netto-Markt übernimmt für den entsprechenden Lagebereich eine wesentliche Magnetfunktion.

Das Innenstadtzentrum liegt in rd. zwei Kilometer Entfernung zum Vorhabenstandort an der Borkener Straße.

## Nahversorgungsstruktur

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse werden insbesondere auch die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Coesfeld untersucht. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Nahversorgungssituation in Coesfeld.

Abbildung 4: Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Coesfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 69.

Eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung wird in der *Fort-schreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) insbesondere den Standorten Edeka-Center/ Aldi und K+K/ Lidl im westlichen Bereich der Kernstadt zugeordnet. Zu berücksichtigen für die Darstellung der Nahversorgungsstruktur ist eine geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Daruper Straße, die zu einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung im südöstlichen Bereich der Kernstadt, welcher aktuell über keine fußläufige Versorgung verfügt, beiträgt.

#### 4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen lässt sich Folgendes festhalten:

- Die Bestandsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sind durch eine ausgewogene Mischung aus Lebensmitteldiscountern und -supermärkten sowie ergänzend durch Verbrauchermärkte geprägt; die quantitative Ausstattung ist als sehr gut zu bezeichnen.
- Im gesamten Untersuchungsraum wird das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren) auf einer VKF von rd. 20.000 m<sup>2</sup> angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 88,9 Mio. Euro generiert.
- Die Realisierung des Erweiterungsvorhabens kann dazu beitragen, die Versorgungssituation im Stadtteil Nord/ Nordwest zu verbessern; in der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) wird dem bestehenden Edeka-Center perspektivisch eine Versorgungsfunktion auch für derzeit unterversorgte Siedlungsbereiche zugeschrieben.
- Das Vorhaben dürfte aber letztlich aufgrund des insgesamt quantitativ stark ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes in Coesfeld zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den zentrale Versorgungsbereich und die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Umfeld führen.
- Aufgrund der hohen Bedeutung von Lebensmittelmärkten für den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Versorgung (insbesondere des Standortes K+K und Lidl im Stadtteil West) wären demnach städtebauliche Auswirkungen dann nicht auszuschließen, wenn das Maß der absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung Marktaufgaben wahrscheinlich erscheinen lässt.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind im Folgenden die Nahversorgungsfunktion sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstrukturen detailliert zu überprüfen.

## 5 Projektdaten

Mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (inkl. des angrenzenden Getränkemarktes) an der Borkener Straße ist eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 1.950 m<sup>2</sup> auf rd. 2.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verbunden; die Verkaufsfläche des angeschlossenen Mall-/ Konzessionärsbereichs von 450 m<sup>2</sup> bleibt bestehen. Für das untersuchungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich (nach Abzug der Randsortimente) **im Bestand des Lebensmittelmarktes** (inkl. des angrenzenden Getränkemarktes) eine Verkaufsflächen von rd. 1.650 m<sup>2</sup>. Im worst-case-Ansatz wird davon ausgegangen, dass die **Erweiterung** um rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sich im vollen Umfang dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuschlagen lässt.

**Tabelle 5: Flächenprogramm des Vorhabens (inkl. Getränkemarkt)**

Sortimente	VKF in m <sup>2</sup> - Bestand -	VKF in m <sup>2</sup> - nach Erweiterung -
Nahrungs- und Genussmittel*	1.650	2.150
Sonstige Sortimente	300	300
<b>gesamt (Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt)</b>	<b>1.950</b>	<b>2.450</b>
Mall-/ Konzessionärsbereich	450	450
<b>gesamt</b>	<b>2.400</b>	<b>2.900</b>

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers, eigene Annahmen; Verkaufsflächen auf 50 m<sup>2</sup> gerundet;  
\* inkl. Getränke.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Coesfeld können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden:

- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m<sup>2</sup> VKF):  
3.623 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 301);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m<sup>2</sup> VKF):  
3.554 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 317);
- insgesamt stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld, sowohl im näheren als auch im weiteren Umfeld;
- leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau in Coesfeld;
- Lage des Vorhabens in durch Wohnbebauung geprägtem Bereich;
- Kopplungsstandort mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi;
- gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute und nach der Erweiterung eine leicht überdurch-

schnittliche Flächenproduktivität – verglichen mit bundesweiten Werten für Lebensmittelmärkten in der entsprechenden Verkaufsflächendimensionierung – erzielen kann. Für den Bestandsbetrieb wird eine Flächenproduktivität von 3.800 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen. Für das Vorhaben nach Erweiterung wird eine Flächenproduktivität von rd. 3.800 – 4.000 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen. Es sei in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass damit ein städtebaulicher worst-case-Ansatz vorliegt, denn Verkaufsflächenerweiterungen sind i. d. R. nicht vollumfänglich umsatzrelevant, da davon auszugehen ist, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen kann. Dies wird in dieser Analyse im Sinne eines worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt. Im Gegensatz wird sogar von einer leichten Steigerung der Flächenproduktivität ausgegangen. Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten<sup>5</sup> wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,3 bis 9,8 Mio. Euro prognostiziert. Rund 8,2 bis 8,6 Mio. Euro dürften hiervon auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

**Tabelle 6: Flächenproduktivität, Bestandsumsatz und Soll-Umsatz für das Vorhaben in Spannweiten**

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro* p. a. - Bestand -	Umsatzprognose in Mio. Euro* p. a. - nach Erweiterung -
Nahrungs- und Genussmittel**	3.800 – 4.000	6,3	8,2 – 8,6
Sonstige Sortimente		1,1	1,1 – 1,2
<b>Vorhaben gesamt***</b>		<b>7,4</b>	<b>9,3 – 9,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, EHI Handel aktuell 2005 - 2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);  
 \* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \*\* inkl. Getränke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Modellberechnung und auch die folgende städtebauliche Wertung wurde entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (s. o.) die Wirkung des Gesamtvorhabens beurteilt. Da sich der Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich verändern wird, ist letztlich für den Untersuchungsraum von einem zusätzlichen Jahresumsatz von rd. 1,9 bis 2,3 Mio. Euro für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auszugehen.

**Ein Umsatz von rd. 1,9 bis 2,3 Mio. Euro dürfte somit (unter Berücksichtigung eines Streuumsatzes von 10 %, vgl. Kapitel 6.4) zu Lasten der Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum (s. o.) umverteilt werden.**

<sup>5</sup> Angaben bezogen auf den Lebensmittelmarkt (inkl. des angrenzenden Getränkemarktes), ohne Mall-/ Konzessionärsbereich.

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben

Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der für die Einordnung des Vorhabens relevanten landes- und kommunalplanerischen Vorgaben.

#### 6.1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld (Stadt + Handel, 2011)

Grundlage der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) ist eine Zentrenhierarchie. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Lette.

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form der hierarchisierten Zentren werden in der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) in der Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld auch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

„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).

Die oben stehenden übergeordneten Zielsetzungen sind vor dem Hintergrund der ebenfalls im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes formulierten Ansiedlungsleitsätze umzusetzen. Bezüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird folgender Leitsatz festgehalten:

**„Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.**

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Orientierungswert für Verkaufsflächengrößen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m<sup>2</sup> (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel<sup>6</sup>)“ (Stadt + Handel, 2011: S. 153).

Im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) wurde bereits eine Kurzbewertung einer perspektivischen Erweiterung des Edeka-Centers vorgenommen:

„Der Verbrauchermarkt befindet sich im Stadtteil Nord/ Nordwest und übernimmt gemeinsam mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi eine hohe Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Rund 6.000 bis 7.000 Einwohner werden von den Betrieben an der Borkener Straße versorgt.

Der Betrieb strebt eine Erweiterung von rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an. Auf der einen Seite ist der Betrieb, wenn man ihn als reinen Nahversorger betrachtet, aktuell bereits hinreichend groß dimensioniert. Betrachtet man ihn jedoch unter dem Gesichtspunkt eines Verbrauchermarktes, so liegt er aktuell unter den gängigen Verkaufsflächengrößenklassen dieser Betriebsform.

Durch die gewünschte Erweiterung ist von einer zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung am Standort von rund 1,75 bis 2,0 Mio. € auszugehen, so dass Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Um konkrete Aussagen zur Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit der Erweiterung sowie zu Auswirkungen auf die übrige Nahversorgung treffen zu können, ist aus fachgutachterlicher Seite eine Detailprüfung empfehlenswert. Die Weiterentwicklung des Edekas ist zudem im Zusammenhang mit aktuell räumlich unterversorgten Siedlungsbereichen im Nordwesten und Südosten des kernstädtischen Gebietes zu sehen“ (Stadt + Handel, 2011: S. 129).

Die Standortrahmenbedingungen des Bestandsbetriebes werden als verbesserungsfähig dargestellt; durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche können diese optimiert werden (vgl. Stadt + Handel, 2011: S. 127).

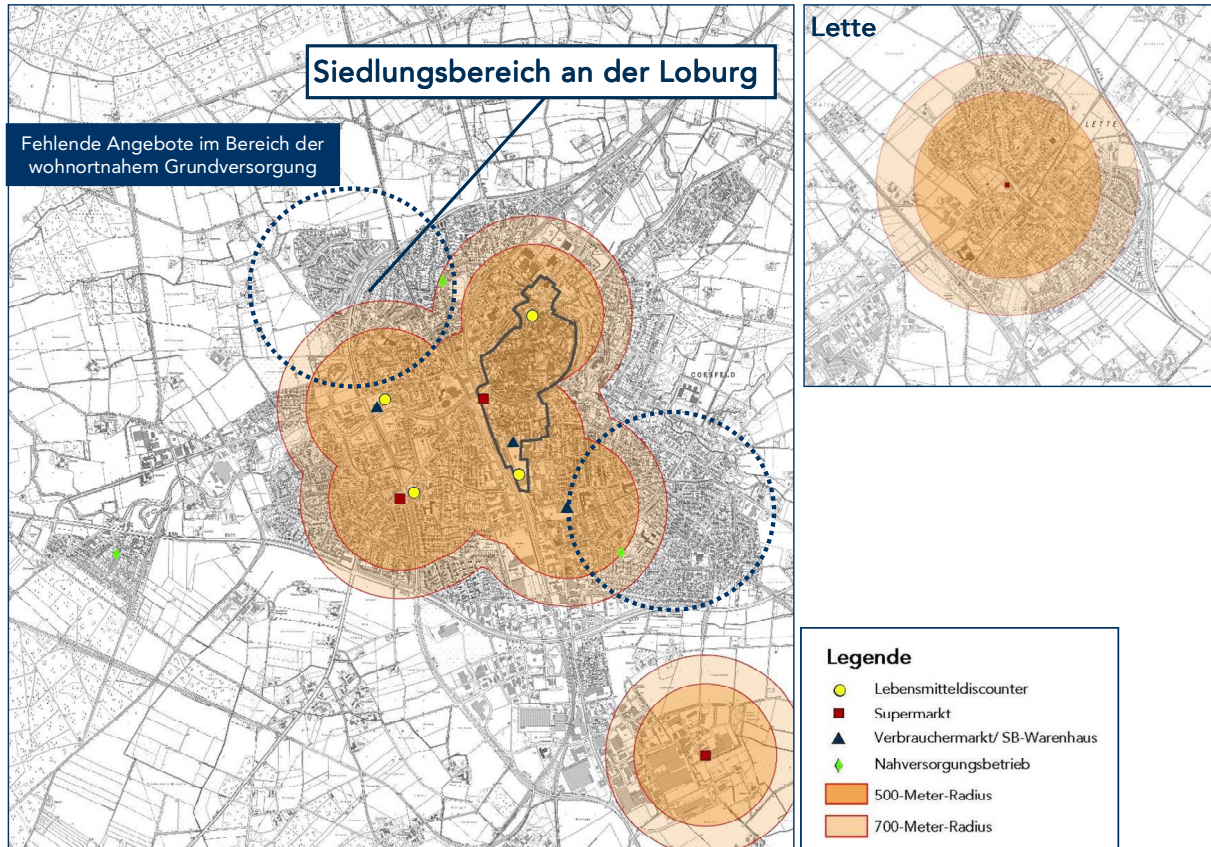
Ein räumlich unterversorgter Bereich wird im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Stadtteil Nord/ Nordwest (Siedlungsbereich an der Loburg) identifiziert. Der Standort des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens liegt am südlichen Rand des Stadt-

<sup>6</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.



teils Nord/ Nordwest (vgl. folgende Abbildung) und bietet gegenwärtig für die südlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils eine fußläufige Grundversorgung.

**Abbildung 5: Räumlich unterversorgte Bereiche in Bezug auf die Nahversorgung**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 69.

Bezüglich des derzeit unterversorgten Siedlungsbereichs an der Loburg im Stadtteil Nord/ Nordwest wird Folgendes festgehalten:

„Bislang scheiterte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im betreffenden unterversorgten Bereich an der Umsetzbarkeit aufgrund aktuell mangelnder geeigneter Standorte. Da ein solcher Standort absehbar nicht zur Verfügung steht, ist im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung des nahe gelegenen Edeka-Centers über eine Konzentration der Nahversorgung an dieser Stelle nachzudenken“ (Stadt + Handel, 2011: S. 130).

Somit wird dem Vorhabenstandort in der vorliegenden *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) eine Mitversorgungsfunktion auch für diese Siedlungsbereiche zugewiesen.



## 6.2 Prüfung der Kongruenz des Erweiterungsvorhabens mit der dem Standort zugewiesenen Versorgungsfunktion

Nachfolgend erfolgt die Prüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Kongruenz zu den die Versorgungsfunktion betreffenden Aussagen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011).

Wie bereits dargestellt, kann das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben eine Versorgungsfunktion auch für aktuell unterversorgte Bereiche im Stadtteil Nord/ Nordwest (Siedlungsbereich an der Loburg), und somit eine über die reine fußläufige Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion, übernehmen. In der folgenden Darstellung werden entsprechend der dem Standort zugewiesenen Versorgungsfunktion die Einwohnerzahlen sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft auch bezogen auf den Stadtteil Nord/ Nordwest aufgenommen.

Tabelle 7: Prüfung der Versorgungsfunktion

Sortimentsbereich NuG*	Teile des Stadtteils Nord/ Nordwest (~ 7.000 EW)
Kaufkraft in Mio. Euro	14,2
Umsatzprognose in Mio. Euro	8,2 – 8,6
<b>Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des speziellen Vorhabens in %</b>	<b>58 – 61</b>
<b>Inkl. Aldi in %</b>	<b>79 - 82</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BBE Köln; 2010, Stadt Coesfeld (Stand 2010); EHI Handel 2005 - 2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);  
\* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Die Berechnungen verdeutlichen:

- Der gesamte Standortbereich wird nach seiner Erweiterung weiterhin deutlich weniger als 100 % der im zugewiesenen Versorgungsbereich zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen.
- Demnach entspricht die Erweiterung grundsätzlich dem Ziel, die Nahversorgung für den Stadtteil Nord/ Nordwest am in Rede stehenden Standort sicherzustellen. Die Erweiterung ist in diesem Zusammenhang als nachfragegerecht zu bewerten.
- Gleichwohl verfügt das in Rede stehende Vorhaben über eine nicht unwesentlich über die fußläufige Nahversorgung hinaus gehende Versorgungsfunktion, so dass Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte zu erwarten sind.

## 6.3 Zwischenfazit

Die standortbezogenen Ziele der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) werden im Wesentlichen erfüllt. Im Kontext der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Coesfeld, am in Rede stehenden Standort das Nahversorgungsangebot auszubauen, ist neben den Aussagen zur Nahversorgung somit von besonderer Bedeutung, dass die bestehende und avisierte Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht beeinträchtigt wird. Insofern ist eine vertiefende Analysen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur erforderlich.

## 6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. 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;
- die Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandorts;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Parkplatzsituation der wettbewerbsrelevanten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Diese Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Nur durch die Darstellung von Ergebnisspannweiten anstatt „punktgenauer“ Aussagen und durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

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 Betrachtung

tungsweise 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 Arnberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Aufgrund des Betriebstypus des Erweiterungsvorhaben sowie des auf die Kernstadt begrenzten Untersuchungsraumes wird eine Umsatzherkunft von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt den umsatzumverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz:

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz**

Sortiment	Vorhabenumsatz in Mio. Euro p. a.*	Im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p. a.*
Nahrungs- und Genussmittel**	1,9 – 2,3	1,7 – 2,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI Handel aktuell 2005 - 2010; BBE Köln, 2010;

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* inkl. Getränke.

## Umsatzumverteilungen

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

**Tabelle 9: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)**

Sortimentsbereich NuG**	Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a.*	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro p. a.*	in %
Innenstadtzentrum (inkl. K+K, Netto, Kaufland und Aldi)	38,7	0,9 – 1,0	~ 2
Standortbereich Dülmener Straße (primär Real)	19,5	0,4 – 0,5	2 – 3
Standort K+K und Lidl, Rekener Straße	6,9	~ 0,3	3 – 4
Sonstige Lagen	17,5	~ 0,2	~ 1
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,2	-
<b>Gesamt***</b>	<b>82,6</b>	<b>1,9 – 2,3</b>	<b>-</b>

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

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* inkl. Getränke;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Es zeigt sich, dass die Umverteilungswerte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für alle Standortbereiche bei deutlich weniger als 5 % liegen.

## 6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsbe-  
rechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die  
städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für den zentralen Versorgungsbereich In-  
nenstadtzentrum und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

### Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Innenstadtzentrum im Sorti-  
mentsbereich Nahrungs- und Genussmittel geringe prozentuale Umverteilungen von  
rd. 2 %, bzw. i. H. v. 0,9 – 1,0 Mio. Euro. Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch eine  
insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Die Umsatzumverteilungen konzentrieren  
sich im Wesentlichen auf den systemgleichen Lebensmittelmarkt K+K. Negative Auswir-  
kungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte insgesamt nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Standortbereich Dülmener Straße (primär Real)

Für den Standortbereich Dülmener Straße ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v.  
2 - 3 % bzw. 0,4 – 0,5 Mio. Euro, die sich ganz überwiegend auf das SB-Warenhaus Real  
konzentrieren. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist aufgrund der guten Standortrah-  
menbedingungen jedoch nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Standort K+K und Lidl, Rekener Straße

Der Standort K+K und Lidl, Rekener Straße bietet das wesentliche Nahversorgungsangebot  
für den Stadtteil West. In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für diesen  
Standort im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel geringe prozentuale Umvertei-  
lungen von 3 – 4 %, bzw. i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist  
jedoch nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversor-  
gungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich  
Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro. Die Betriebe in den sonstigen  
Lagen stellen sich überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbe-  
dingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende  
Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass auch bei  
städtebaulichen worst case Annahmen hinsichtlich der Flächenproduktivität des Vorhabens  
die Auswirkungen städtebaulich verträglich sind.

## 7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Firma Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes (Edeka-Center) in Coesfeld, Borkener Straße 75 um 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 2.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. des angeschlossenen Getränkemarktes) in städtebaulich integrierter Lage. Die Erweiterung soll ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfassen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Mall-/ Konzessionärsbereichs ist nicht geplant.

Im Folgenden wird abschließend auf die Aspekte eingegangen, die im Zuge der Bearbeitung des Verträglichkeitsgutachtens analysiert wurden:

- Kongruenz mit den Vorgaben der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011);
- die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen (inkl. städtebaulicher Auswirkungen) in Coesfeld;
- raumordnerische Einordnung.

### **Kongruenz mit den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld (Stadt + Handel, 2011)**

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Vorgaben der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) geprüft und bewertet:

- durch die Erweiterung der Verkaufsfläche können die derzeitigen Standortrahmenbedingungen des Bestandsbetriebes verbessert werden,
- das Vorhaben kann dazu beitragen, 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,
- die Versorgungsbedeutung des Vorhabens geht allerdings nicht unwesentlich über den fußläufigen Nahbereich hinaus, so dass ein Augenmerk auf die absatzwirtschaftlichen und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstandorte gelegt wurde.

### **Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen (inkl. städtebaulicher Auswirkungen)**

- Die Umsatzumverteilungswerte für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegen für alle Standorte bei deutlich weniger als 5 %,

- durch die Annahme, dass auf der Erweiterungsfläche ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angeboten wird (worst-case-Ansatz), können die ermittelten Werte als Maximalwerte betrachtet werden,
- angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

## **Raumordnerische Einordnung**

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben in der Stadt Coesfeld nicht zu erwarten sind.

Im Kontext der Abwägung hinsichtlich der landesplanerischen Normen des § 24a LEPro NRW sei auf die intensive städtebauliche Prüfung hingewiesen, die verdeutlicht, dass das Vorhaben im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) formulierten Anforderungen ganz überwiegend erfüllt und es demnach den wesentlichen Grundsatzaussagen des § 24a LEPro NRW nicht entgegensteht.



## 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.