

**Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung eines Lebensmittel-
marktes in Coesfeld/ Daruper Straße**

gemäß §11 Abs. 3 BauNVO

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 11. August 2011

Im Auftrag von:

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
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	5
4 Markt- und Standortanalyse	6
4.1 Wettbewerbsituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums	6
4.2 Angebotsanalyse	10
4.3 Nachfrageanalyse	11
4.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	12
4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	13
5 Projektdaten	14
6 Wirkungsanalyse	16
6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben	16
6.1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld	16
6.2 Prüfung der Nahversorgungsfunktion	17
6.3 Zwischenfazit	18
6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	20
6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	23
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	25
Anhang	I

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Coesfeld ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop geplant. Es handelt sich um ein Grundstück im Bereich Daruper Straße/ Bahnhofstraße (ehemals Autohaus Tönnemann). Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei großflächigen Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen nicht auszuschließen. In Coesfeld ist in diesem Kontext insbesondere das jüngst beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept von Relevanz. Dessen Zielstellungen dürfen von dem Vorhaben nicht negativ betroffen werden.

Der potenzielle Auftraggeber hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhaben zu untersuchen. Im Rahmen der Bewertung sind die wesentlichen einzelhandels- und standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt Coesfeld von Relevanz. Diese wurden im beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept für Coesfeld neu justiert. Die Ziele für die Wohnsiedlungsgebiete in Coesfeld sind eine nachfragegerechte Sicherung der fußläufigen Nahversorgung. Gleichzeitig sollen negative Auswirkungen auf die Nahversorgung anderer Ortsteile und das Innenstadtzentrum vermieden werden.

Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden angesichts der spezifischen Lage im Raum nicht erwartet und demnach nicht analysiert.

Im Ergebnis der Analyse enthält die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse absatzwirtschaftlich und städtebaulichen begründete Aussagen bzgl. des Bedarfs und zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch das in Rede stehende Vorhaben. Eine Einordnung gemäß den raumordnerischen Vorgaben findet entsprechend der aktuellen Rechtsprechung statt. Die Inhalte des § 24a LEPro NRW sind demnach allenfalls als Grundsätze der Raumordnung aufzufassen und der kommunalen Abwägung (die im Einzelhandelskonzept die entsprechenden Abwägungsinhalte findet) 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. Die Gesamtverkaufsfläche (VKF), differenziert nach innen und außen liegender VKF, sowie die sortimentspezifischen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen werden detailliert erfasst.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf die 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-Kaufkraftkennziffern¹ aus dem Jahr 2010 für die Stadt Coesfeld und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand 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.

¹ Kaufkraftkennziffern BBE Köln, 2010.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen sind ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesen 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.²

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.

² Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Im Sinne der gängigen Rechtsprechung ist es jedoch erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer worst case Betrachtung durchzuführen. Somit sind neben den fallspezifischen auch maximale Rahmendaten eines Vorhabens den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen zu Grunde zu legen (vgl. u. a. OVG NRW 7a D 60/99.NE.).

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 Sortimentsgruppen 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.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Vorhabenstandort Daruper Straße

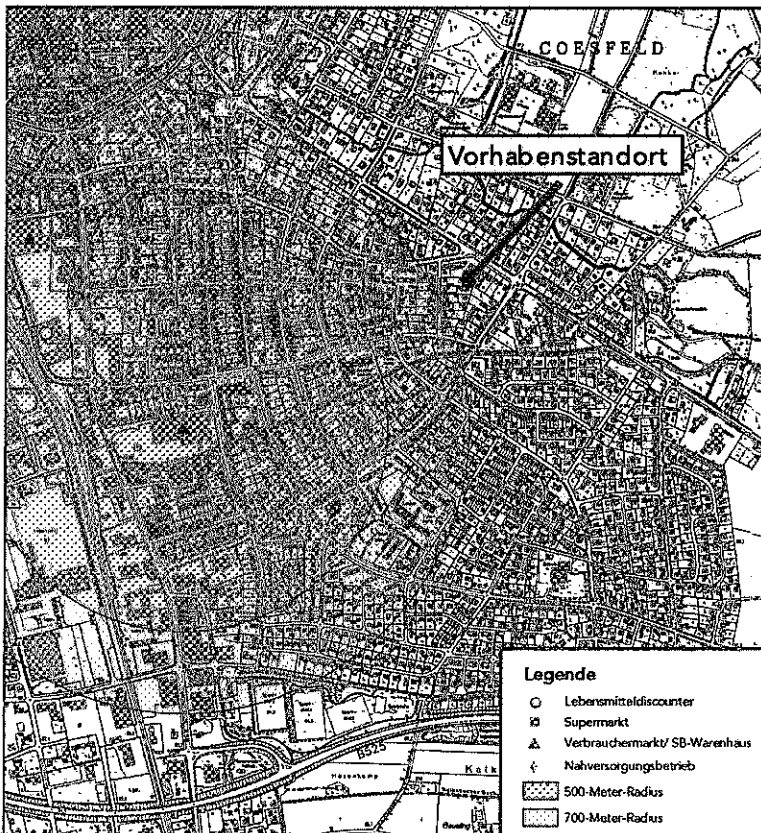
Der Vorhabenstandort, an der Daruper Straße gelegen, befindet sich im Südosten der Kernstadt Coesfeld. Auf der Fläche ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 1.400 m² VKF (inkl. Backshop) geplant.

Über die Daruper Straße ist der Vorhabenstandort an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden, mit einer Verbindung im weiteren Verlauf an die BAB 31 und 43.

Anschluss an das Netz des ÖPNV erfährt der Vorhabenstandort durch die rd. 150 m entfernte Haltestelle ‚Forellenweg‘.

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

Abbildung 1: Lage Vorhabenstandort Daruper Straße



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

4 Markt- und Standortanalyse

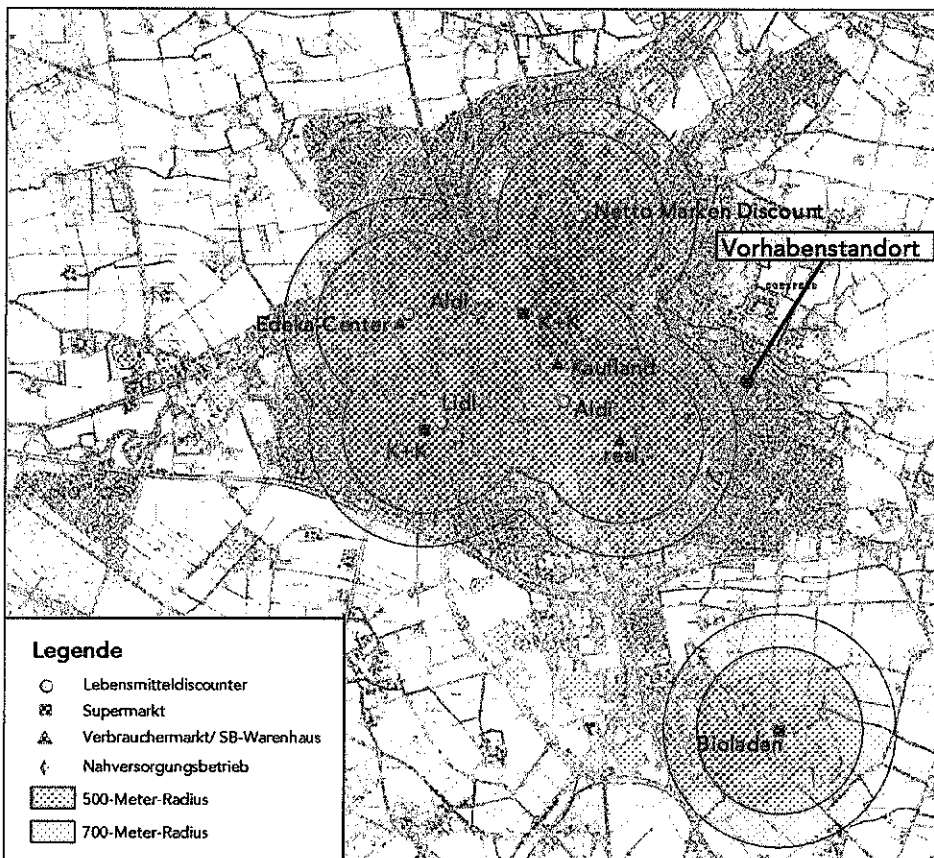
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt Coesfeld. Aufgrund der Lage an der Daruper 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

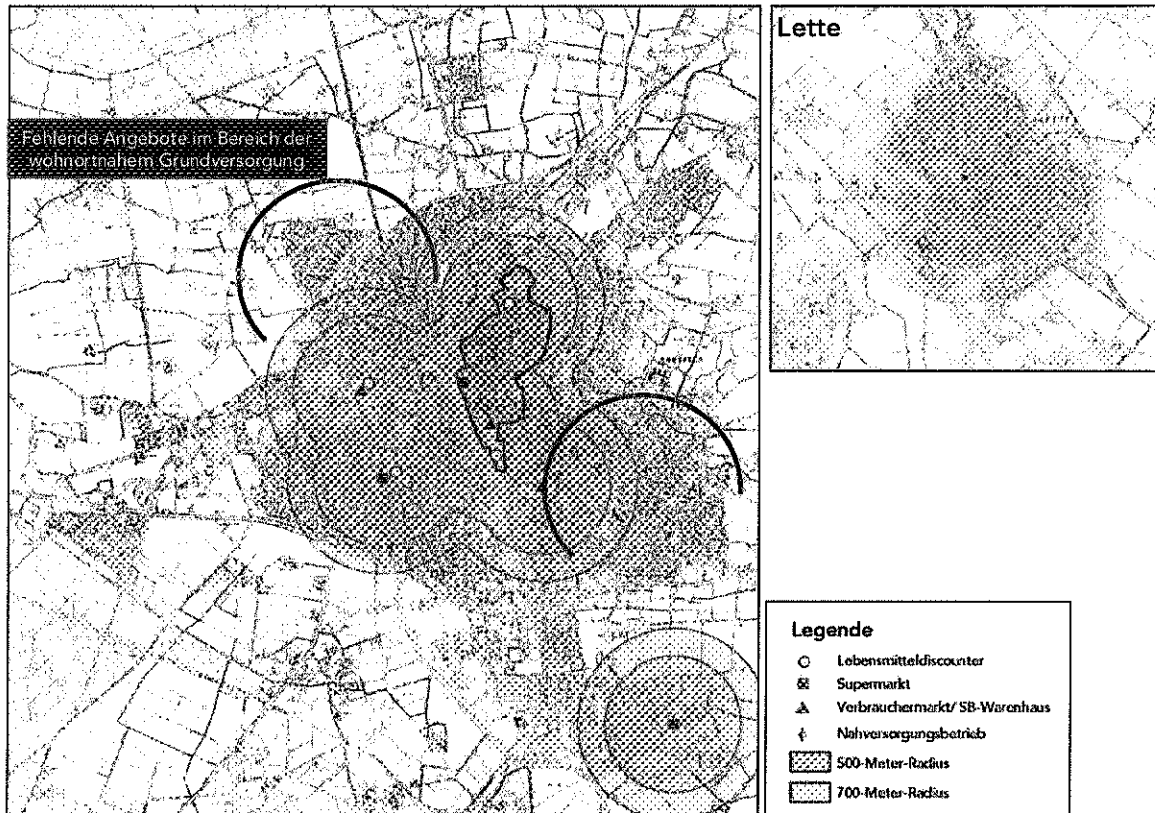


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 127.

Sowohl die quantitative als auch die qualitative Ausstattung ist in Coesfeld bezogen auf die Gesamtstadt als sehr gut zu bezeichnen, und lässt aus quantitativer Sicht keine Versorgungsdefizite erkennen. In der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) wurden trotz der gesamtstädtisch guten Aus-

gangslage räumliche Bereiche identifiziert, in denen sich kein adäquates Angebot einer wohnortnahen Grundversorgung befindet. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem dieser Bereiche (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 3: Räumlich unterversorgte Bereiche in Bezug auf die Nahversorgung

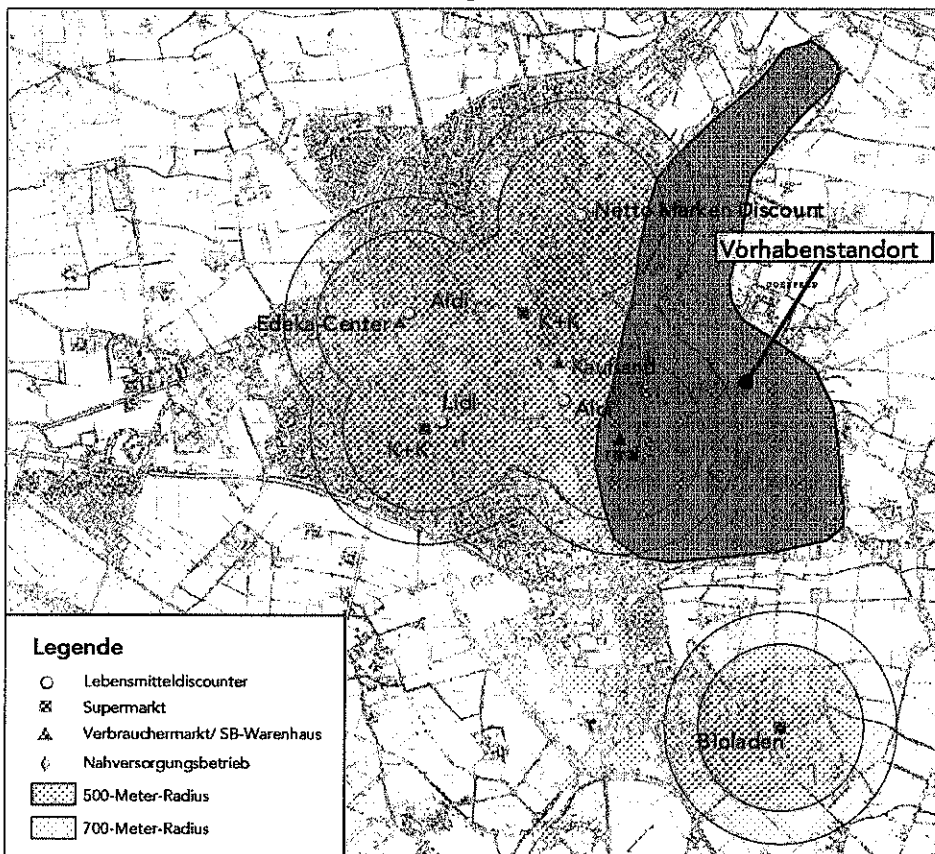


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2011: S. 69.

Ableitung des potenziellen Kerneinzugsbereiches des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Ausprägung des Vorhabens sowie der Wettbewerbsstruktur kann für das Vorhaben der in Abbildung 3 dargestellte Kerneinzugsbereich abgegrenzt werden. Es ist davon auszugehen, dass dieser angesichts der insgesamt hohen VKF-Ausstattungsgrade und des vielseitigen Betriebstypenmix räumlich eher eng begrenzt ist: In südöstlicher sowie in nördlicher Richtung sind die Wettbewerbsstrukturen nicht so stark ausgeprägt bzw. gegenwärtig nicht vorhanden, so dass in diese Richtung eine etwas größere Ausdehnung des Einzugsbereichs anzunehmen ist. Im Nordwesten erfährt der Einzugsbereich des Vorhabens eine Begrenzung durch die Angebote im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Eine Überschneidung des Einzugsbereiches ergibt sich durch das Vorhaben mit dem südlich des Innenstadtzentrums verorteten Real-Markt. In rd. einem Kilometer Entfernung westlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Bahntrasse, die als Barriere wirkt und in Verbindung mit den weiteren Angeboten im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Westen der Kernstadt Coesfeld eine darüber hinaus gehende Ausdehnung des Kerneinzugsbereiches nicht erwarten lässt.

Abbildung 4: Potenzieller Kerneinzugsbereich



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

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus dem aufgezeigten Einzugsbereich generiert wird. Darüber hinaus gibt es Überschneidungen mit Einzugsbereichen von Märkten außerhalb des Einzugsbereiches, so dass diese Märkte ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen sind und in die Modellberechnung eingestellt werden. So hat die im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) durchgeführte Haushaltsbefragung gezeigt, dass die aktuell nicht räumlich versorgten Einwohner des Coesfelder Südens das Innenstadtzentrum, den Real und auch weitere Standortbereiche für den Lebensmitteleinkauf in der Kernstadt Coesfeld wählen (vgl. Stadt + Handel, 2011).

Insofern ist im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Modellberechnungen die Kernstadt Coesfeld als untersuchungsrelevant im Sinne möglicher Umsatzumverteilungen anzunehmen.

Somit ist einerseits der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coesfeld mit seinen jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen (Haupt- und Randsortimente) als Untersuchungsbestand 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. Der angenommene geringe Streuumsatz (vgl. Kapitel 6.4) trägt dieser eher weiten Festlegung des Untersuchungsraums Rechnung.

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 wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum vorgenommen (s. vorangegangenes Kapitel).

Tabelle 1: Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² *
Nahrungs- und Genussmittel**	~ 20.000
Drogeriewaren	~ 3.800

Quelle: Stadt + Handel, 2011;

* auf 100 m² 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 m², im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 3.800 m².

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

Tabelle 2: Umsatz untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum

Sortimente	Umsatz in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel**	~ 88,9
Drogeriewaren	~ 14,4

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 Nahversorgungsfunktion im direkten Umfeld 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 untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum

Sortimente	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 30.000	~ 62,3
Drogeriewaren		~ 9,5

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

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Des Weiteren wird die Kaufkraft für den fußläufigen Einzugsbereich dargestellt, da diese als Grundlage für die Prüfung der Nahversorgungsfunktion (s. Kapitel 6.2) von Bedeutung ist. Für die Ermittlung der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich wird ein Radius von 700 m zugrunde gelegt.

Tabelle 4: Kaufkraft nahversorgungsrelevanter Sortimente im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes

Sortimente	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
	700 m Radius	700 m Radius
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 4.150	~ 8,6
Drogeriewaren		~ 1,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BBE Köln, 2010 sowie Stadt Coesfeld (Stand 2010);
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

4.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

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.

Innenstadtzentrum

„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. (...)“

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rund 10.500 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rund 8.100 m². (...) 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. einem Kilometer Entfernung zum Vorhabenstandort an der Daruper Straße.

4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich folgendes Bild zur Angebotsstruktur im Untersuchungsraum.

- Im gesamten Untersuchungsraum wird die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren) auf einer VKF von rd. 20.000 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 88,9 Mio. Euro generiert.
- Die Sortimentsgruppe Drogeriewaren wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.800 m² angeboten.
- Die Realisierung des Vorhabens kann dazu beitragen, die Versorgungssituation im fußläufigen Einzugsgebiet (700 Meter) um den Planstandort, vor allem im nordöstlichen und südlichen Bereich, im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zu verbessern.
- 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.
- Das Vorhaben dürfte somit letztlich auch bei Erfüllung einer überwiegenden Nahversorgungsfunktion 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 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

Auf der Fläche des ehemaligen Autohauses Tönnemann ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² vorgesehen.

Tabelle 5: Flächenprogramm des Vorhabens

Sortimente	VKF in m ²	Anteil an Gesamt-VKF in %	
Nahrungs- und Genussmittel*	1.100	rd. 80	Food-Bereich 80
Drogeriewaren	150	rd. 10	Non-Food-Bereich: 20
Sonstige Sortimente	150	rd. 10	
Supermarkt gesamt	1.400	100	100

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers, eigene Annahmen; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet;
* inkl. Getränke.

Nach Tabelle 5 ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 m², für den Sortimentsbereich Drogeriewaren eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 150 m². Auf die restlichen Sortimente entfallen rd. 150 m² VKF. Auf den Food-Bereich entfallen somit insgesamt rd. 1.100 m² VKF, bzw. rd. 80 %, auf den Non-Food-Bereich rd. 300 m² VKF, bzw. rd. 20 %.

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 m² VKF): 3.623 Euro/ m² VKF (EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 301);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m² VKF): 3.554 Euro/ m² 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;
- gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit voraussichtlich guter Sichtbarkeit

Unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ergeben sich für das Vorhaben eines Supermarktes nachfolgend dargestellte Flächenproduktivitäten und Umsätze in

Spannweiten, wobei der obere Wert von 4.300 Euro/ m² VKF städtebaulicher worst case bezeichnet werden kann:

Tabelle 6: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro* p. a.
Nahrungs- und Genussmittel**		4,3 – 4,8
Drogeriewaren		0,5 – 0,6
Sonstige Sortimente	3.800 – 4.300	0,5 – 0,6
Vorhaben gesamt***		5,3 – 6,0

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.

Bei einer Spannweite der Flächenproduktivität von 3.800 – 4.300 Euro/ m² VKF für den Supermarkt ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Jahresumsatz von rd. 5,3 – 6,0 Mio. Euro.

Das Vorhaben dürfte demnach im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) einen Jahresumsatz von rd. 4,3 – 4,8 Mio. Euro erwirtschaften.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren dürfte das Vorhaben einen Jahresumsatz von rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro erwirtschaften.

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

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. Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind 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.

- ^a 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 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁴)“ (Stadt + Handel, 2011: S. 153).

Im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) wurde die Vorhabenfläche als grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bewertet:

„1. Standort Daruper Straße/ Bahnhofstraße (ehemaliges Autohaus Tönnemann)

- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am genannten Standort ist eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegeben, jedoch gibt es keine positiven Auswirkungen für die im Südosten lebende Bevölkerung.
- Der Standort kann nicht als optimal gewertet werden, gleichwohl ist er unter Berücksichtigung der erforderlichen Standortrahmenbedingungen bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (z. B. Verkehrsanbindung) geeignet“ (Stadt + Handel, 2011: S. 132).

6.2 Prüfung der Nahversorgungsfunktion

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

Die Anzahl der Einwohner und die zur Verfügung stehende Kaufkraft für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Umkreis von 700 m sind gemäß Einzelhandelskonzept eine wichtige Bewertungsgrundlage. Sofern die rechnerische Kaufkraftabschöpfung eines Marktes 35 % im Nahbereich (hier 700 m) deutlich überschreitet, kann geschlussfolgert werden, dass er nicht ausschließlich der Nahversorgung der lokalen Bevölkerung dient, und demnach absatzwirtschaftliche und damit einhergehend städtebauliche Auswirkungen auf andere Standortbereiche zu erwarten sind.

⁴ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

Tabelle 7: Prüfung der Nahversorgungsfunktion

	NaG inkl. Getränke	Drogeriewaren
	700 m Radius (4.100 EW)	
Kaufkraft in Mio. Euro	8,6	1,3
Kaufkraftabschöpfung nahversorgungsüblich 35 %	3,0	0,5
Umsatzprognose in Mio. Euro	4,3 – 4,8	0,5 – 0,6
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des speziellen Vorhabens in %	50 - 56	38 – 46

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BBE Köln; 2010, Stadt Coesfeld (Stand 2010); EHI Handel 2005 - 2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

Die Berechnungen verdeutlichen:

- Bei Zugrundelegung eines fußläufigen Einzugsbereiches von 700 m liegt die rechnerische Kaufkraftabschöpfung nennenswert über 35 %.
- Die ermittelten Kaufkraftabschöpfungswerte für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren verdeutlicht nur teilweise die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens.
- Das in Rede stehende Vorhaben verfügt somit über eine über die Nahversorgung hinaus gehende Versorgungsfunktion.

Allerdings entspricht das Vorhaben folgenden konkreten Zielstellungen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011):

- Das Vorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage in enger räumlicher Zuordnung zu einem Wohngebiet von erheblicher Größe.
- Das Vorhaben kann eine Versorgungslücke in der vorhandenen Versorgungsstruktur v. a. im nordöstlichen Bereich des Standortumfeldes schließen.

6.3 Zwischenfazit

In der Zusammenschau der genannten Aspekte erfüllt das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Größenordnung gemäß den Prüfkriterien des Einzelhandelskonzeptes nur teilweise die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes. 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 ein Nahversorgungsvorhaben zu realisieren, ist neben den Aussagen zur Nahversorgung somit von besonderer Bedeutung, dass die bestehende und avisierte Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht beeinträch-

tigt wird. Insofern ist eine vertiefende Analysen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche 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. Diese dürfte allerdings aufgrund des bereits weitläufig abgegrenzten Untersuchungsraums gering ausfallen. Daher wird eine Umsatzherkunft von 5 % 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

Sortimente	Vorhabenumsatz in Mio. Euro p.a.*	Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p.a.*
Nahrungs- und Genussmittel	4,3 – 4,8	4,0 – 4,6
Drogeriewaren	0,5 – 0,6	0,5 – 0,6

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

Umsatzumverteilungen

Die Umsatzumverteilungen, stellen sich in den relevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wie folgt dar:

Nahrungs- und Genussmittel

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

Sortimentsbereich MUG	Baufahndumsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro p. a.*	in %
Innenstadtzentrum (inkl. K+K, Netto, Kaufland und Aldi)	38,7	2,1 – 2,4	5 – 6
Standortbereich Dülmener Straße (primär Real)	19,5	1,3 – 1,4	6 – 7
Sonstige Lagen (u. a. E-Center und Aldi, Borkener Straße; K+K und Lidl, Rekener Straße)	30,7	0,7 – 0,8	2 – 3
Streuumsatz i. H. v. 5 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,2	-
Gesamt**	88,9	4,3 – 4,8	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Stadt + Handel, 2011, EHI 2005 - 2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur;
* auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Drogeriewaren

Der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist im Innenstadtzentrum der Stadt Coesfeld verortet. Im weiteren Untersuchungsraum wird das Sortiment vorwiegend als Randsortiment angeboten. Insgesamt betrachtet liegen die Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei deutlich weniger als 4 %.

6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

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

Es wird deutlich, dass die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren auf einem sehr niedrigen Niveau liegen. Hieraus sind bereits keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Daher wird im Folgenden nur auf die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel näher eingegangen.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Innenstadtzentrum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen von 5 - 6 %, bzw. i. H. v. rd. 2,1 – 2,4 Mio. Euro. Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Die Umsatzumverteilungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den systemgleichen Lebensmittelmarkt K+K. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als wenig wahrscheinlich zu bezeichnen, gleichwohl sind die Umsatzumverteilungen zu Lasten dieses Betriebes als grenzwertig zu bewerten. Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches sind allerdings anhand der Umsatzumverteilungswerte insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Standortbereich Dülmener Straße (primär Real)

Für den Standortbereich Dülmener Straße ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 6 - 7 % bzw. rd. 1,3 – 1,4 Mio. Euro, die sich ganz überwiegend auf das SB-Warenhaus Real konzentrieren. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist aufgrund der guten Standortrahmenbedingungen jedoch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 2 - 3 % bzw. rd. 0,7 – 0,8 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.

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

Das geplante Vorhaben auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Tönnemann wurde hinsichtlich der Einordnung als nahversorgungsrelevanter Betrieb sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld untersucht. Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW sowie der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) geprüft und bewertet:

- * das Vorhaben kann dazu beitragen, die räumliche Nahversorgungssituation im Standortumfeld zu verbessern,
- * angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, gleichwohl sind die Umsatzumverteilungen zu Lasten des systemähnlichen Angebotes in der Innenstadt als grenzwertig zu bezeichnen,
- * die Versorgungsbedeutung des Vorhabens geht durchaus nennenswert über den fußläufigen Nahbereich hinaus.

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 zwar nicht direkt zu erwarten sind, das Vorhaben allerdings im Hinblick auf die strategischen Ziele einer möglichst flächendeckenden und ausgewogenen Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld leicht überdimensioniert ist.

Angesichts der gleichzeitig quantitativ bereits hohen Ausstattungsgrade in Coesfeld, die auf einen intensiven Wettbewerb hinweisen empfiehlt Stadt + Handel eine maßvolle Reduktion der Gesamtverkaufsfläche. Aus Sicht von Stadt + Handel sind in diesem Kontext folgende Alternativen zielführend:

Alternative 1: Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² VKF ohne weitere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffende Beschränkungen. Durch eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 200 m² VKF wird eine rechnerische sortimentsbezogene (NuG) Kaufkraftbindung von rd. 43 – 48 % im fußläufigen Einzugsbereich erreicht, die im Zusammenspiel mit den moderaten Umsatzumverteilungen (dann 4-5% zu Lasten der innerstädtischen Betriebe) und den Verkaufsflächenanforderungen moderner Vollsortimenter als angemessen zu bewerten ist.

Alternative 2: Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf 1.300 m² VKF, wobei mindestens 250 m² VKF für das Sortiment Getränke vorbehalten sein müssen. Durch eine Reduktion um 100 m² VKF und einer gleichzeitig größeren Verkaufsfläche für Getränke wären trotz einer leicht größeren Gesamtverkaufsfläche ähnliche Auswirkungen wie in der 1.

Alternative zu erwarten. Während ein klassischer Vollsortimenter in Solitärlage etwa einen Getränkeanteil von rd. 10% der Gesamtverkaufsfläche aufweist, würde der Anteil in dieser Variante auf knapp 20% erhöht. Im Sortimentsbereich Getränke werden üblicherweise deutlich geringere Flächenproduktivitäten (im Falle des Planvorhabens etwa 2.000 bis 2.500 Euro/ m² VKF) wie im Bereich Lebensmittel (ohne Getränke) (etwa 4.000 bis 4.500 Euro/ m² VKF) erwirtschaftet. Insofern würde sich der Gesamtumsatz in dieser Alternative marginal um rd. 0,1 Mio. Euro erhöhen, wobei er im Bereich Lebensmittel (ohne Getränke) um etwa 0,2 bis 0,3 Mio. Euro geringer ausfallen wird als in Alternative 1.

Durch eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 100 m² VKF und der Erhöhung des Getränkeanteils im geplanten Lebensmittelmarkt auf 250 m² VKF wird eine rechnerische sortimentsbezogene (NuG) Kaufkraftbindung von rd. 44 – 49 % im fußläufigen Einzugsbereich erreicht, die im Zusammenspiel mit den moderaten Umsatzumverteilungen (dann 4-5% zu Lasten der innerstädtischen Betriebe) und den Verkaufsflächenanforderungen moderner Vollsortimenter als angemessen zu bewerten ist.

Im Kontext der Abwägung hinsichtlich der landesplanerischen Normen des § 24a LEPro NRW sei auf die intensive städtebauliche Prüfung hingewiesen, die verdeutlicht, dass das Vorhaben in beiden Alternativen im Rahmen der *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld* (Stadt + Handel, 2011) formulierten Anforderungen an ein Nahversorgungsvorhaben 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.

Sonstige Quellen

©Google-Grafiken ©2011 Terra-Metrics, Kartendaten ©2011 PPWK Teleatlas.

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
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 m² Verkaufsfläche** geplant. Derzeit umfasst die Verkaufsfläche rd. 1.950 m² (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 m² vorhanden ist. Die in Rede stehende Erweiterung bezieht sich auf den Lebensmittelmarkt (inkl. des angeschlossenen Getränkemarktes) und soll ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel¹ 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 m² Verkaufsfläche ohne weitere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffende Beschränkungen,
 - 1.300 m² Verkaufsfläche bei einem Mindestanteil von 250 m² 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-

¹ 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/ m² 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 gestellt 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 Markt**	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	-
Gesamt***	5,8 – 6,5	-

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 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.