

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung
des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH**

- Kurzfassung -

Im Auftrag:

Stadt Coesfeld

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Torben Döring, M.Sc.
Julian Krause, M.Sc.

Dortmund, 02. März 2015

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

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

Ausgangssituation

Die Radwelt Coesfeld GmbH plant derzeit die Erweiterung ihrer Verkaufsflächen (VKF) an der Dülmener Straße 117 in Coesfeld. Der am Standort aktuell gültige Bebauungsplan billigt der Radwelt Coesfeld GmbH eine VKF von rd. 880 m² VKF zu. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 7 % der VKF zulässig. Die aktuelle Planung der Radwelt Coesfeld GmbH sieht eine Ausweitung der aktuellen VKF von rd. 850 m² VKF auf rd. 1.550 m² VKF zzgl. von weiteren 150 m² für die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (keine Verkaufsfläche) vor. Auch beabsichtigt die Radwelt Coesfeld GmbH, zukünftig auf maximal 7 % der Gesamtverkaufsfläche (GVKF) zentrenrelevante Randsortimente (Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe) anzubieten.

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben weißt darüber hinaus betriebsspezifische Besonderheiten hinsichtlich der Verkaufsflächensystematik auf. So ist ein Großteil der Erweiterungsfläche als Verkehrsfläche konzipiert, die der Durchwegung des Fahrradmarkts und der Heranführung des Kunden an die Ware sowie zu Testzwecken der Ware („Teststrecke“ zur Probefahrt der Fahrräder) dient. Diese Flächen sind zwar als Verkaufsflächen zu bewerten¹, dienen jedoch nicht der reinen Warendarstellung, so dass das Erweiterungsvorhaben vielmehr auf eine Attraktivierung der Warendarstellung und nur bedingt auf eine Ausweitung des Warenangebots abzielt.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren von der Radwelt Coesfeld GmbH angestrebt. Die in diesem Zusammenhang von der Stadt Coesfeld angeforderte Verträglichkeitsanalyse des Erweiterungsvorhabens erörtert insb. die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens im nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör² sowie im zentrenrelevanten Randsortiment (Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe). Darüber hinaus wird die Kongruenz des Planvorhabens mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld (2011) (EHK Coesfeld) sowie mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel geprüft.

Untersuchungsrelevante Sortimente

Untersuchungsrelevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung ist aus fachgutachterlicher Sicht primär die Warengruppe Fahrräder und Zubehör. Gemäß landesplanerischer Vorgaben ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör nicht zwingend als zentrenrelevant zu qualifizieren. In Coesfeld ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör gemäß Coesfelder Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet, gemäß kommunaler Sortimentslisten in einigen Umlandkommunen ist das Sortiment jedoch als zentrenrelevant eingeordnet.³

¹ Vgl. bspw. OVG NRW, Beschluss vom 28.10.2011, 2B 1049/11.

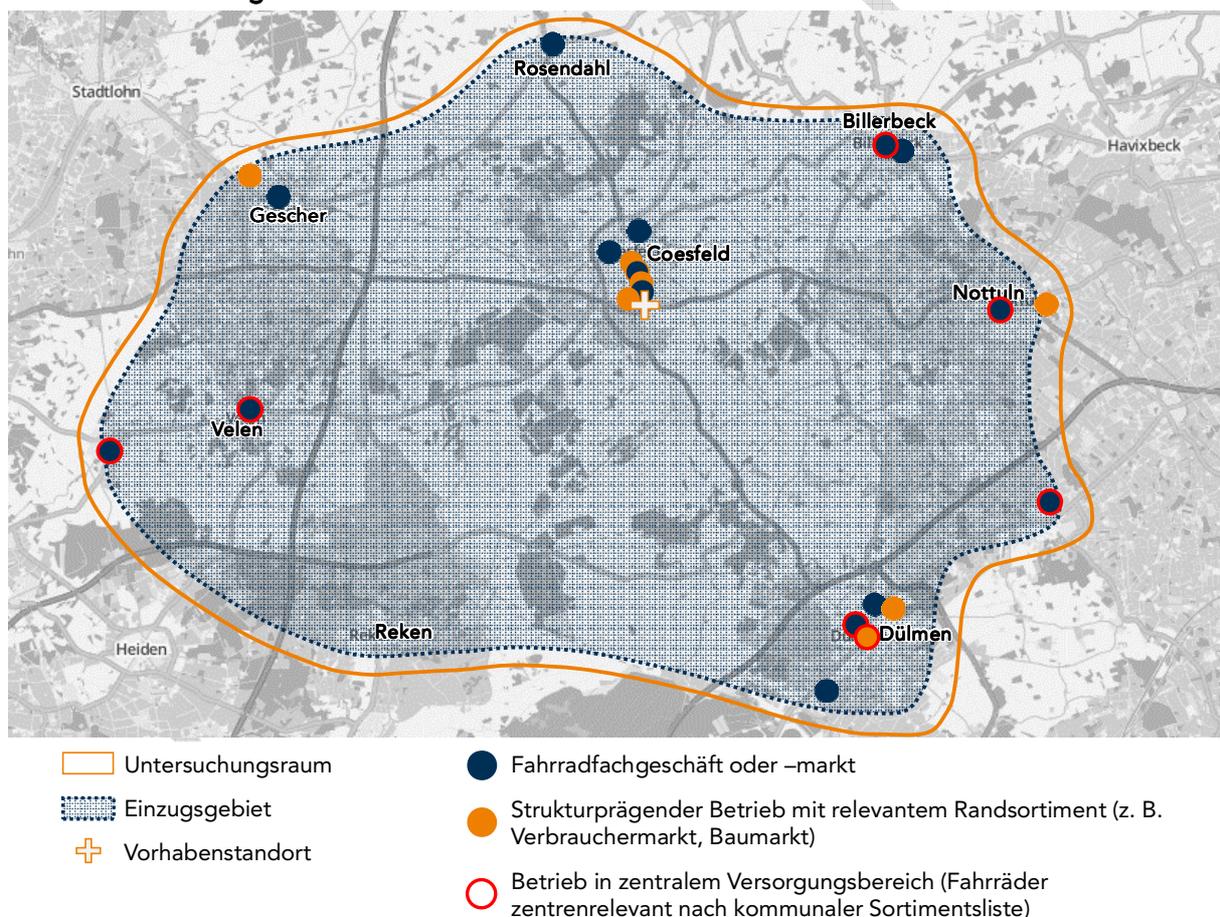
² Gemäß Coesfelder Sortimentsliste.

³ In den folgenden Nachbarkommunen Coesfelds ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör gemäß jeweiliger kommunaler Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeordnet: Billerbeck, Dülmen, Nottuln, Reken, Velen.

Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerbsstruktur

Das Einzugsgebiet des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens wird insbesondere durch die Standorte systemähnlicher Wettbewerber in den Nachbarkommunen (insb. in den benachbarten Mittelzentren und im nächstgelegenen Oberzentrum Münster) sowie Zeit-Distanz-Faktoren bestimmt. glich lässt sich für das in Rede stehende Vorhaben das Stadtgebiet Coesfelds sowie die umliegenden Kommunen als Einzugsgebiet abgrenzen, aus dem perspektivisch die größten Umsatzanteile des Vorhabens zu erwarten sind. Der in der folgenden Darstellung aufgezeigte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemähnlichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Der Untersuchungsraum umfasst die Kommunen Coesfeld, Billerbeck, Dülmen, Gescher, Nottuln, Reken, Rosendahl und Velen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1: Einzugsbereich, Untersuchungsraum und Wettbewerbsstrukturen des Erweiterungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigene Erhebung 01/2015; Kartengrundlage: Open Street Map 2015 (veröffentlicht unter ODbL). Ausweisung zentraler Versorgungsbereich gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte.

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Sortiment Fahrräder und Zubehör werden im Untersuchungsraum insb. durch Fahrradfachmärkte und Fahrradfachgeschäfte geprägt, darüber hinaus halten einige Verbraucher- und Baumärkte das Sortiment Fahrräder und Zubehör im Randsortiment vor. Insgesamt ist das Wettbewerbsumfeld als ausgeprägt zu charakterisieren. Insbesondere im direkten Standortumfeld des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens ist eine starke räumliche Konzentration von Fahrradfachgeschäften und -märkten festzustellen.

Untersuchungsergebnisse – Verträglichkeitsanalyse

Insgesamt sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel auf die Angebotssituation im Sortiment Fahrräder und Zubehör bei einer Erweiterung des in Rede stehenden Fahrradfachmarkts auf rd. 1.550 m² GVKF im Untersuchungsraum nicht auszuschließen. Insbesondere für den ZVB Hauptzentrum Nottuln können vorhabenbedingte städtebauliche negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können vorhabenbedingt mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in der Stadt Billerbeck sowie in den Gemeinden Nottuln und Rosendahl nicht ausgeschlossen werden.⁴

Untersuchungsergebnisse – Empfehlung der Verkaufsflächenreduzierung

Um vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen ausschließen zu können, wird eine Reduzierung der GVKF des Planvorhabens auf maximal 1.400 m² (maximal rd. 1.300 m² VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie maximal 98 m² VKF für das zentrenrelevante Randsortiment Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe) zzgl. von weiteren 150 m² für die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (keine Verkaufsfläche) empfohlen.

Insbesondere in den Lagebereichen und Kommunen, für die bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.550 m² Gesamtverkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen (ZVB Hauptzentrum Nottuln) bzw. mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation (Stadt Billerbeck sowie Gemeinden Nottuln und Rosendahl) nicht auszuschließen sind, bedeutet die Reduktion der perspektivischen Verkaufsfläche auf maximal 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche (bzw. rd. 1.300 m² VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör) eine Reduktion der absehbaren Umsatzumverteilungen auf ein verträgliches Maß (vgl. nachfolgende Tabelle).

⁴ Eine differenzierte Einordnung der Auswirkungen wird in der Langfassung des Gutachtens vorgenommen.

Tabelle 1: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen bei der Realisierung einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 m² (Sortiment Fahrräder und Zubehör) für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums nach Lagen

Kommune	Lage	Fahrräder und Zubehör		
		Umsatz (in Mio. Euro p.a.)**	Umverteilung (in Mio. Euro p.a.)	Umverteilung (in %)
Coesfeld*	sonstige Lagen Coesfeld	1,5	0,2	14
Billerbeck	ZVB Hauptzentrum Billerbeck	<0,25	***	***
	sonstige Lagen Billerbeck	0,25	***	***
Dülmen	ZVB Innenstadt Dülmen	0,5	***	***
	ZVB Grund- versorgungszentrum Buldern	0,5	0,05	4
	sonstige Lagen Dülmen	1,0	0,05	3
Gescher	sonstige Lagen Gescher	0,75	0,05	4
Nottuln	ZVB Hauptzentrum Nottuln	0,75	0,05	9
	sonstige Lagen Nottuln	<0,25	***	***
Rosendahl	sonstige Lagen Rosendahl	0,5	0,05	9
Velen	ZVB Ortszentrum Velen	0,25	***	***
	ZVB Ortszentrum Ramsdorf	<0,25	***	***
Umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		***	0,1	***
Gesamt****		6,25	0,55	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 01/2015.

*ohne die Bestandsstrukturen des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens.

**Zum Schutz einzelbetrieblicher Daten sind Umsatzzahlen auf 0,25 Mio. Euro und Umverteilungen auf 0,05 Mio. Euro gerundet; die prozentualen Umverteilungswerte beziehen sich auf die ungerundeten Ausgangswerte

***empirisch nicht darstellbar (<0,025 Mio. Euro), Umsatzumverteilung ohne städtebauliche Relevanz

****nicht darstellbar.

*****Abweichungen in der Summe rundungsbedingt.

Vorbehaltlich der Reduzierung der in Rede stehenden Erweiterung auf maximal 1.400 m² GVKF (maximal rd. 1.300 m² VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör) zzgl. von 150 m² zur Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (keine Verkaufsfläche) ist demnach nicht von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben außerhalb der Stadt Coesfeld auszugehen.⁵ Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben einzelner Wettbewerber in Coesfeld

⁵ Eine differenzierte Einordnung der Auswirkungen wird in der Langfassung des Gutachtens vorgenommen.

sind demnach auch vorbehaltlich der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht auszuschließen, negative städtebauliche Auswirkungen oder mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation sind jedoch nicht zu erwarten, da das Sortiment Fahrräder und Zubehör in Coesfeld nicht als zentrenrelevant eingeordnet ist, keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Coesfeld zu erwarten sind und entsprechend der starken und räumlich konzentrierten Angebotsstruktur in Coesfeld selbst bei einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Coesfeld zu erwarten sind.

Vorbehaltlich der Reduzierung der Erweiterungsfläche auf maximal 1.400 m² GVKF sind demnach insgesamt vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel auf die Angebotssituation im Sortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Untersuchungsergebnisse – Verträglichkeitsanalyse des Randsortiments

Das zentrenrelevante Randsortiment Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe ist dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör inhaltlich klar zuzuordnen. Die maximal zulässige sortimentsbezogene VKF von maximal 98 m² VKF⁶ liegt im Rahmen der Begrenzung von 7 % der GVKF. Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Coesfelds in ihrem Bestand oder ihrer Entwicklungsperspektive sind durch das Randsortiment somit nicht zu erwarten.

Untersuchungsergebnisse – Kongruenzprüfung mit dem LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Vorbehaltlich der Reduzierung des Erweiterungsvorhabens auf maximal 1.400 m² GVKF (bzw. maximal rd. 1.300 m² sortimentspezifischer VKF Fahrräder und Zubehör sowie maximal 98 m² VKF für das zentrenrelevante Randsortiment Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe) entspricht das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben größtenteils den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Hinsichtlich dem *4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche* kann vorbehaltlich der Reduzierung des Erweiterungsvorhabens auf maximal 1.400 m² GVKF aus fachgutachterlicher Sicht von einer begründbaren Abweichung von den landesplanerischen Vorgaben ausgegangen werden, da u.a.:

- in allen Kommunen des Untersuchungsraums eine Zentralität von >100 % auch nach erfolgter Erweiterung gegeben ist und diese Kommunen demnach auch weiterhin ihrem Versorgungsauftrag der eigenen Bevölkerung nachkommen können;
- vorbehaltlich der empfohlenen Reduktion der Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1.400 m² GVKF weder vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum noch mehr

⁶ Vorbehaltlich der empfohlenen Reduzierung der GVKF auf maximal 1.400 m² VKF.

als unwesentliche Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in Coesfeld oder den Umlandkommunen im Untersuchungsraum zu erwarten sind;

- der Vorhabenstandort durch seine handelspezifische Vorprägung bereits sehr gut verkehrlich erschlossen ist und das Erweiterungsvorhaben allenfalls eine marginale verkehrsinduzierende Wirkung entfalten wird;
- im Sortiment Fahrräder und Zubehör die Vermutungsregel des LEP nur eingeschränkt zielführend erscheint: So würde die Umsatz-Kaufkraftrelation bereits bei einem Fahrradfachmarkt mit deutlich kleinerer Verkaufsfläche als dem in Rede stehenden Erweiterungsvorhaben vermutlich auch in Mittelzentren bei deutlich >100 % liegen, da in dem Sortiment Fahrräder und Zubehör nur eine begrenzte Kaufkraft zur Verfügung steht und Fahrradfachmärkte in der Regel auf einen Einzugsbereich abzielen, der über kommunale Grenzen hinaus reicht. Aus fachgutachterlicher Sicht ist es Aufgabe eines Mittelzentrums – und somit auch der Stadt Coesfeld – den Kommunen im Einzugsbereich ein angemessenes Angebot an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (folglich auch im Sortiment Fahrräder und Zubehör) bereitzustellen.

Untersuchungsergebnisse – Kongruenzprüfung mit dem EHK Coesfeld

Insgesamt entspricht das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld (2011).