

# Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld

Prüfung und Justierung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld  
sowie kumulierte Auswirkungsbewertung aktuell in Rede stehender  
Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche

ENTWURF

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.A. Ulf Braun  
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 23. August 2018

Im Auftrag von:

Stadt Coesfeld

Auftragnehmer

**STADT+HANDEL**

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beierteimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhalt

Inhalt	iii
<b>1 Ausgangslage und Zielstellung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Analyse der Nahversorgungssituation in Coesfeld</b>	<b>7</b>
3.1 Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung	7
3.2 Relevante siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	9
3.3 Angebot	11
3.4 Nachfrage	15
3.5 Zwischenfazit	17
<b>4 Tragfähiges Entwicklungspotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Coesfeld</b>	<b>19</b>
<b>5 Fortschreibung der Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld</b>	<b>22</b>
5.1 Abschließende Empfehlungen für eine künftige Nahversorgungskonzeption in Coesfeld	26
<b>6 Kumulierte Auswirkungsbewertung der in Rede stehenden Planvorhaben</b>	<b>34</b>
6.1 Beschreibung der Planvorhaben	34
6.1.1 Mikrostandorte	34
6.1.2 Sortimente und Verkaufsflächen	36
6.2 Markt- und Standortanalyse	38
6.2.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	38
6.2.2 Angebotsanalyse	40
6.2.3 Nachfrageanalyse	41
6.2.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	42
6.3 Marktposition der Planvorhaben	43
6.3.1 Aldi Nord (Hansestraße)	44
6.3.2 Aldi Nord (Borkener Straße)	45
6.3.3 Lidl (Rekener Straße)	47
6.3.4 Netto (Dülmener Straße)	48
6.3.5 Umsatzschätzung für die Bestandsstrukturen	49

6.3.6	Umsatzprognose für das Planvorhaben	51
6.4	Kumulierte Auswirkungsanalyse	55
6.4.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	55
6.4.2	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Coesfeld	57
6.4.3	Empfehlungen für zu priorisierende Vorhaben	61
6.5	Zusammenfassung der Ergebnisse	63
Anhang		66
Abbildungsverzeichnis		66
Tabellenverzeichnis		66
Literatur und sonstige Quellen		68

## 1 Ausgangslage und Zielstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Coesfeld zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

In der Stadt Coesfeld bestehen aktuell Anfragen zur Weiterentwicklung von bestehenden Lebensmittelmärkten bzw. zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Konkret bestehen derzeit folgende Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche in Coesfeld:

- Verlagerung und Erweiterung Netto Lebensmitteldiscounter von 720 auf 1.010 m<sup>2</sup> GVKF (*Lage: innerhalb ZVB*); Aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung wird dieses Vorhaben in Absprache mit der Stadt Coesfeld im Rahmen der vorliegenden Untersuchung bereits bestandseitig beachtet.
- Erweiterung Aldi Nord (Hansestraße 8) von 989 auf 1.288 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: innerhalb ZVB*);
- Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.470 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.480 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Ansiedlung Netto (Dülmener Straße) mit 1.048 m<sup>2</sup> GVKF (*Lage: außerhalb ZVB*).

Die vorgenannten Planvorhaben sind überwiegend an städtebaulich gewünschten Standorten gemäß kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 verortet. Insgesamt stellt sich jedoch die Frage, ob die avisierten Planvorhaben in der Summe verträglich im Sinne der Coesfelder Ziele zur Zentren- und Nahversorgungsentwicklung sind.

Vor dem Hintergrund der in Rede stehenden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsgesuche wurde Stadt + Handel angefragt, zunächst eine Prüfung und Vertiefung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2011 enthaltenen Nahversorgungskonzeptes durchzuführen. Auf Grundlage einer Analyse der aktuellen quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgungssituation sowie der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung werden demnach die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 formulierten Handlungsprioritäten und konzeptionellen Steuerungsempfehlungen für eine Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld überprüft und ggf. justiert. Im Ergebnis steht somit eine an den aktuellen angebots- und

nachfrageseitigen Rahmenbedingungen angepasste künftige Nahversorgungskonzeption für die Stadt Coesfeld.

In Anlehnung an die gegenwärtig bestehenden Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche in Coesfeld wurde Stadt + Handel weiterhin damit beauftragt, in einem zweiten Schritt eine kumulierte Auswirkungsbewertung der genannten Planvorhaben vorzunehmen. In diesem Zusammenhang stehen die folgenden Fragen im Fokus des Interesses:

- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gehen von den Planvorhaben aus?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie weitere Nahversorgungsstrukturen sind zu erwarten?

Sofern städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstrukturen durch die Planvorhaben zu erwarten sind erfolgt darüber hinaus – unter Berücksichtigung der künftigen Nahversorgungskonzeption für die Stadt Coesfeld – die Beantwortung nachfolgender Fragen:

- Wie ordnen sich die Planvorhaben in die Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur künftigen Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld ein?
- Wie sind die Chancen und Risiken bei der Weiterverfolgung je nach Umfang der Planvorhaben zu bewerten?
- Welche Vorhaben sind in Anlehnung an die Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur künftigen Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld zu priorisieren?

## 2 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Gutachten zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld aus dem 2011. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend die Überprüfung und Modifizierung konzeptioneller Ansätze und Empfehlungen. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

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

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Gutachtens erfolgte durch Stadt + Handel im September 2017 eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk). Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands der Stadt Coesfeld vor, welche in die Untersuchung einfließt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>1</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

---

<sup>1</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

## Umgang mit Erweiterungsvorhaben

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>2</sup>. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz der durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebe, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen der Märkte, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Coesfeld sowie auf von der Stadt Coesfeld veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 03/2017). Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum werden Einwohnerprognosen des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 sowie der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts – Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lette von 2015 herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch die Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein

---

<sup>2</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>3</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die kumulierten Umsatzumverteilungen der in Rede stehenden Planvorhaben berechnet.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der Planvorhaben die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

## **Städtebauliche Auswirkungen der Planvorhaben**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den

---

<sup>3</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei den Planvorhaben um Bauvorhaben in Form von Erweiterungen und einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Die vollkommene Marktreife der realisierten Planvorhaben wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens auf Ende 2021 angesetzt. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife der Planvorhaben) ist gemäß Prognosen des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4).

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von einer leichten Steigerung des Kaufkraftpotenzials ausgegangen werden kann (s. Kapitel 4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für die Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>4</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

---

<sup>4</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

## 3 Analyse der Nahversorgungssituation in Coesfeld

Nachfolgend werden die aktuelle quantitative, qualitative und räumliche Nahversorgungssituation sowie die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung für die Stadt Coesfeld dargestellt. Flankierend dazu werden einleitend die aktuellen Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung sowie die relevanten siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen beschrieben.

### 3.1 Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung

Im Folgenden werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

#### Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 171 Mrd. Euro erwirtschaften<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Vgl. EHI 2012

Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,51 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>6</sup>. Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.
- Das anhaltende Verkaufsflächenwachstum lässt sich exemplarisch am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m<sup>2</sup> und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m<sup>2</sup>, so sind zwischenzeitliche durchschnittliche Marktgrößen von 791 m<sup>2</sup> (LM-Discounter, 2016) bzw. 1.214 m<sup>2</sup> (Supermarkt, 2016) erreicht<sup>7</sup>. Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen<sup>8</sup>.

## Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2015 mit einem Wert von 41,4 % den größten Teil der privaten Haushalte<sup>9</sup>.
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zuge des demographischen Wandels wird die Bevölkerung in Deutschland weniger und durchschnittlich älter. Zudem nimmt innerhalb

---

<sup>6</sup> Vgl. EHI 2012.

<sup>7</sup> Vgl. EHI 2017.

<sup>8</sup> Vgl. BMVBS 2013.

<sup>9</sup> Vgl. Website Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017: Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße.

der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).

- **Veränderte Einkommensverhältnisse, Ausgabenstruktur der Konsumenten und Konsumtypen:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung nicht zu einer analogen Erhöhung der Ausgaben im Einzelhandelsbereich. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Während sich der Erlebniseinkauf durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre auszeichnet, stehen beim Versorgungseinkauf vorrangig der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Im Kontext des Versorgungseinkaufs ist als weitere Neuerung im Einkaufsverhalten der Kunden zudem das so genannte one-stop-shopping zu nennen, bei welchem die Konsumenten durch die Agglomeration mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe alle Waren an einem Einkaufsort besorgen können, wodurch sowohl Einkaufshäufigkeit, als auch der Einkaufsaufwand reduziert werden.

## 3.2 Relevante siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

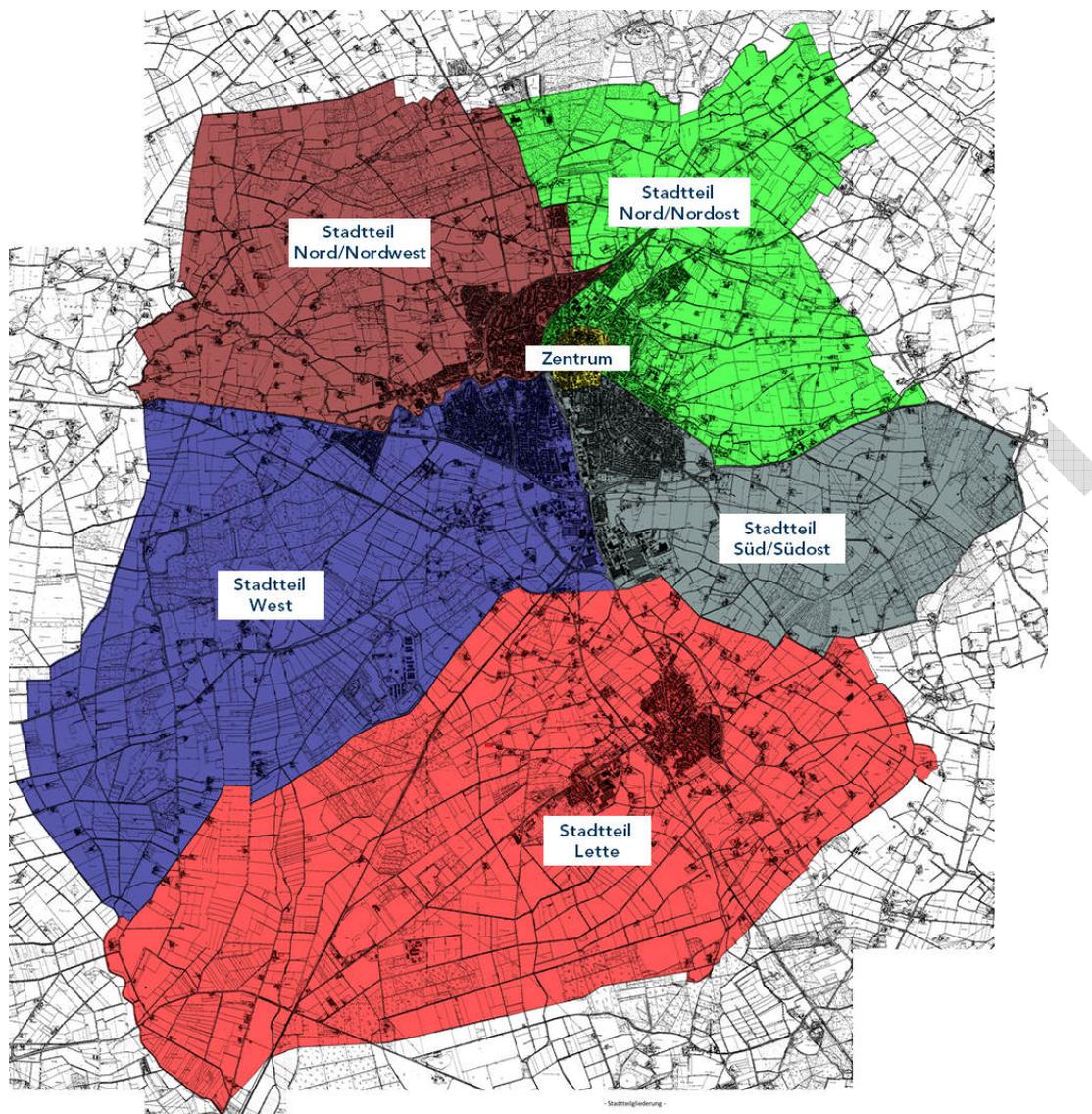
Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Coesfeld liegt im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist umgeben von zahlreichen Grundzentren (u. a. Rosendahl, Velen, Nottuln, Billerbeck, Havixbeck, Legden) sowie die Mittelzentren Ahaus (rd. 25 km nordwestlich), Stadtlohn (rd. 23 km westlich), Borken (rd. 31 km südwestlich) und Dülmen (rd. 15 km südöstlich). Die Stadt Coesfeld übernimmt insofern eine Versorgungsaufgabe insbesondere für die umliegenden Grundzentren. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Münster in rd. 40 km östlicher Entfernung.

Coesfeld setzt sich aus der Kernstadt sowie dem davon abgesetzten Ortsteil Lette zusammen. Insgesamt beläuft sich die Bevölkerungszahl Coesfelds auf 36.439 Einwohner, wovon rd. 86 % (31.227 Einwohner) im Kernort und 14 % (5.212 Einwohner) im Stadtteil Lette der Stadt leben<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Einwohnerdaten: Stadt Coesfeld (Stand: 03/2017); nur Hauptwohnsitz.

Abbildung 1: Siedlungsstruktur der Stadt Coesfeld



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Die Kreisstadt Coesfeld ist über die B474 und B525 sowohl an die Autobahnen A31 und A43 als auch an die umliegend Kommunen gut angebunden.

Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt über den Bahnhof „Coesfeld (Westf.)“, von dort bestehen Verbindungen in Richtung Dorsten, Münster, Dortmund und Enschede. Über örtlichen Buslinien und das Busliniennetz des „Regionalverkehr Münsterland“ wird die Kommune selbst für den ÖPNV erschlossen und Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie in das Oberzentrum Münster sichergestellt.

Im Kontext der Darstellung zu den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen kann ergänzend auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld 2011 sowie

die auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts – Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lette aus dem Jahr 2015 verwiesen werden.

## 3.3 Angebot

### Bewertung der quantitativen Nahversorgungssituation

Die Stadt Coesfeld weist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 22.250 m<sup>2</sup> auf.<sup>11</sup> Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung zeigen sich für die Gesamtstadt im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2010 somit nur marginale Veränderungen (s. Tabelle 1). So konnte u. a. die Betriebsaufgabe zweier Getränkemärkte sowie zweier kleinteiliger Nahversorgungsbetriebe hauptsächlich durch die Neueröffnung des Lebensmittelmarktes K+K im Bereich der Daruper Straße sowie durch Verkaufsflächenerweiterungen des Verbrauchermarktes E-Center am Standort Borkener Straße und des Edeka-Marktes im Stadtteil Lette (Standort Bruchstraße) kompensiert werden.

Mit rd. 0,62 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt Coesfeld (nach wie vor) deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>12</sup>. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert insbesondere auf die beiden SB-Warenhäuser Kaufland und real zurückzuführen ist, welche verkaufsfächenseitig die Angebotsstrukturen in der Stadt Coesfeld dominieren.

Allerdings sind innerhalb der Stadt Coesfeld räumliche Disparitäten hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner auszumachen: Während im dezentralen Stadtteil Lette eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (rd. 0,29 m<sup>2</sup> VKF/EW) nachgewiesen werden kann, ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Kernort von Coesfeld insgesamt deutlich überdurchschnittlich (rd. 0,67 m<sup>2</sup> VKF/EW).

### Bewertung der qualitativen Nahversorgungssituation

Insgesamt sind mit vier Lebensmittelsupermärkten, zwei SB-Warenhäusern, einem Verbrauchermarkt, vier Lebensmitteldiscountern, einem Biomarkt<sup>13</sup> und drei Getränkemärkten 15 strukturprägende Lebensmittelmärkte<sup>14</sup> im Stadtgebiet von Coesfeld

---

<sup>11</sup> Unter Berücksichtigung der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto im ZVB Innenstadtzentrum auf 1.010 m<sup>2</sup> GVKF.

<sup>12</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Beim Vergleich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner mit dem Bundesdurchschnitt werden ausschließlich die Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup> inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte) berücksichtigt.

<sup>13</sup> Analog zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 wird der Biomarkt im Rahmen der Nahversorgungsanalyse als Lebensmittelsupermarkt eingestuft.

<sup>14</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Im vorliegenden Gutachten werden klassische Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> GVKF sowie Spezialgeschäfte (u. a. Getränkemärkte, Biomärkte) > 200 m<sup>2</sup> GVKF als strukturprägend bezeichnet.

angesiedelt. Arrondiert wird das Angebot u. a. durch einen kleinteiligen Nahversorgungsbetrieb (Edeka Strohband am Standort Hengtestraße) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Durch die Ende 2013 erfolgte Neuansiedlung des K+K-Marktes am Standort Daruper Straße im Siedlungsbereich Süd/Südwest ist im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2010 ein zusätzlicher Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet verortet. Gegenüber den Lebensmitteldiscountern erreichen die i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Supermärkte sowie Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser eine hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl als auch bezüglich ihres Verkaufsflächenanteils höheres Marktgewicht.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Lebensmittel-Discount zu Lebensmittel-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %. In der Stadt Coesfeld wird für das Segment Lebensmittel-Vollsortiment ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegender Anteil von rd. 83 % erreicht. Die Verkaufsflächenausstattung im discountierten Segment (rd. 17 %) liegt dementsprechend signifikant unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter Kaufland einen eher discountorientierten Lebensmittelvollsortimenter darstellt, wodurch der vorstehende Wert leicht zu relativieren ist. Analog zur Bestandssituation aus dem Jahr 2010 ist die qualitative Nahversorgungssituation in Coesfeld durch ein ausgeprägtes vollsortimentiertes Lebensmittelangebot geprägt.

Die qualitative Nahversorgungssituation in Coesfeld ist zusätzlich dadurch geprägt, dass die innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum verorteten Lebensmittelmärkte K+K (Kupferstraße) und Aldi Nord (Hansestraße) sowie die außerhalb der Zentrenstruktur angesiedelten Lebensmittelmärkte K+K (Konrad-Adenauer-Ring), Lidl (Rekener Straße) und Aldi Nord (Borkener Straße) hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimensionierungen gegenwärtig nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an die derzeitigen Expansionsformate der jeweiligen Betreiber entsprechen.

## **Bewertung der räumlichen Nahversorgungssituation**

Analog zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2011 werden in die Analyse der räumlichen Nah Versorgungsstruktur alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ausgenommen Getränkemärkte) eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb

dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Im Hauptsiedlungsbereich von Coesfeld wird aktuell keine flächendeckende Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011 wurde auf die defizitäre räumliche Nahversorgungssituation in der Kernstadt verwiesen. Gegenwärtig bestehen insbesondere in den Siedlungs(rand)bereichen der Stadtteile Nord/Nordwest, Süd/Südost und Nord/Nordost Defizite in der wohnortnahen Grundversorgung.

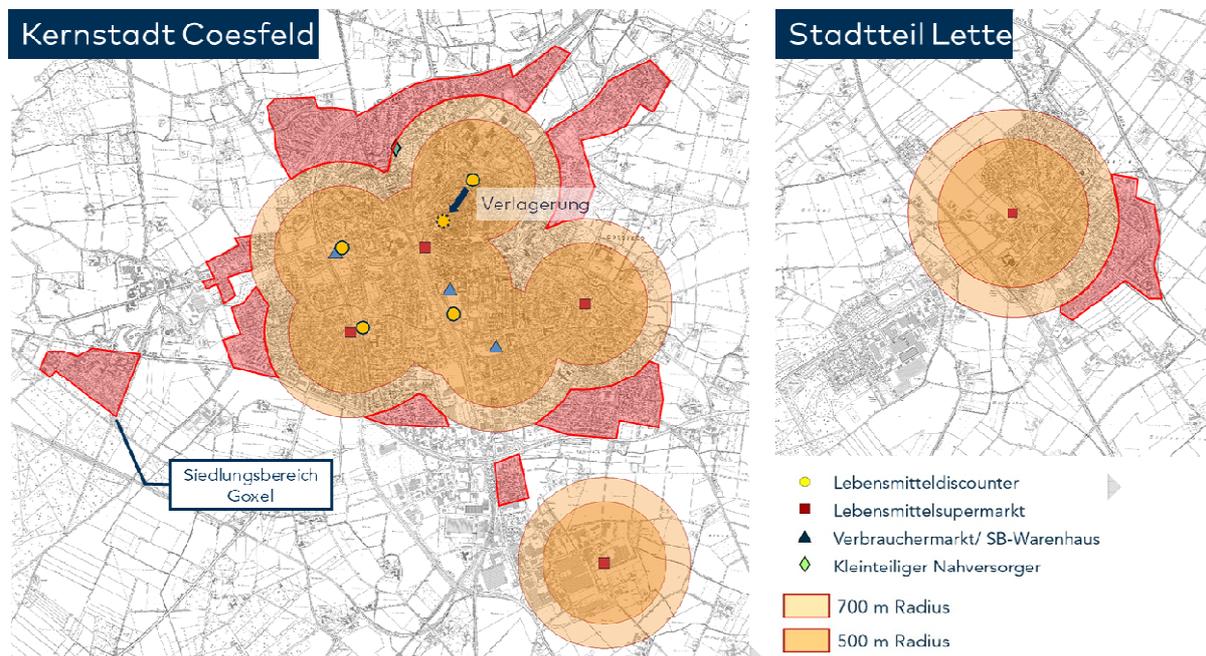
In den Stadtteilen Nord/Nordwest und Nord/Nordost konnte im Nachgang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011 keine Optimierung der Nahversorgungssituation herbeigeführt werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum (siehe nachfolgende Abbildung) die räumliche Nahversorgung für rd. 1.000 Einwohner im Norden und Nordosten der Kernstadt verschlechtern wird. Nach der vorgenannten Verlagerung des Netto-Marktes wären somit insgesamt rd. 3.600 Einwohner im Norden und Nordosten des Kernortes (ohne Siedlungsbereiche westlich der Bahntrasse) fußläufig nicht ausreichend nahversorgt. Gleichzeitig ist in diesem Kontext jedoch darauf hinzuweisen, dass die Verlagerung des Netto dem langfristigen Erhalt des Lebensmitteldiscounters im ZVB Innenstadtzentrum dient, da der aktuelle Bestandsbetrieb nicht mehr marktgerecht aufgestellt und der jetzige Standort nicht weiter entwicklungsfähig ist. Weiterhin besteht gegenüber der Bestandssituation im Jahr 2010 nach der Betriebsaufgabe eines kleinteiligen Nahversorgungsbetriebes im leicht vom Kernort abgesetzten Siedlungsbereich Goxel (Stadtteil Nord/Nordwest) zudem keine Versorgungsmöglichkeit im Rahmen der Grundversorgung mehr.

Dagegen ist im Zuge der bereits erwähnten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes K+K am Standort Daruper eine wesentliche Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Süd/Südost eingetreten. Allerdings besteht trotz der Etablierung des Lebensmittelmarktes am Standort Daruper Straße nach wie vor ein räumliches Nahversorgungsdefizit für rd. 1.400 Einwohner im südöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt. Schon im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 wurde konstatiert:

*„Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am genannten Standort [Standort Daruper Straße/Bahnhofstraße (ehemaliges Autohaus Tönnemann)] ist eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegeben, jedoch gibt es keine positiven Auswirkungen für die im Südosten lebende Bevölkerung.“* (Stadt + Handel 2011, S. 132).

Im dezentralen Stadtteil Lette wird durch den dort verorteten Lebensmittelsupermarkt Edeka eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt (s. nachfolgende Abbildung; Gebiete mit einem räumlichen Nahversorgungsdefizit in rot).

Abbildung 2: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Coesfeld



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld; \*geplante Verlagerung Lebensmitteldiscounter an den Standort Davidstraße.

Die bestehenden Lebensmittelmärkte in Coesfeld weisen insgesamt eine gute städtebauliche Integration auf. Im Kernort befinden sich mit dem SB-Warenhaus Kaufland, den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi Nord und Netto sowie dem Lebensmittelsupermarkt K+K (Kupferstraße) vier der insgesamt 15 in Coesfeld verorteten strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und dort vorrangig in den gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 definierten Ergänzungsbereichen (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 96). Die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum angesiedelten Lebensmittelmärkte weisen überwiegend eine städtebaulich integrierte Lage auf und übernehmen jeweils eine wichtige Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Wohngebiete. Davon auszunehmen ist insbesondere der Biomarkt Weiling am südlichen Rand des Kernortes, der aufgrund seiner nicht integrierten Lage innerhalb eines gewerblich geprägten Gebiets keine Funktion im Rahmen der räumlichen Nahversorgung einnimmt. Darüber hinaus ist auch dem SB-Warenhaus real am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße aufgrund seiner Siedlungsrandlage (nach wie vor) nur eine eingeschränkte bzw. untergeordnete Nahversorgungsfunktion zu attestieren.

## Nahversorgungssituation – Zusammenfassung und Fazit

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nochmals zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 1: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Coesfeld insgesamt

	Bestandserhebung 2010	Bestandserhebung 2017
<b>Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36.901</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36.439</li> </ul>
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 22.100 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 22.210 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 0,60 m<sup>2</sup> VKF/EW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 0,62 m<sup>2</sup> VKF/EW* (im Bundesschnitt rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF/EW) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>In Lette:</u> rd. 0,29 m<sup>2</sup> VKF/EW*</li> <li>○ <u>In der Kernstadt:</u> rd. 0,67 m<sup>2</sup> VKF/EW*</li> </ul> </li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x SB-Warenhaus</li> <li>• 1 x Verbrauchermarkt</li> <li>• 4 x Lebensmittelsupermarkt (inkl. Biomarkt)</li> <li>• 4 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>• 5 x Getränkemarkt (&gt; 200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>• ergänzt um 61 weitere Lebensmittelanbieter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x SB-Warenhaus</li> <li>• 1 x Verbrauchermarkt</li> <li>• 5 x Lebensmittelsupermarkt (inkl. Biomarkt)</li> <li>• 4 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>• 3 x Getränkemarkt (&gt; 200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>• 1 x kleinteiliger Nahversorger (Edeka Strohbund)</li> <li>• ergänzt um 66 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 127</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 120</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Stadt + Handel 2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; \*auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>) inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemarkte; Einwohnerzahlen: Stadt Coesfeld (Stand: 03/2010 und 03/2017).

### 3.4 Nachfrage

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung GmbH (IFH) aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen.

# STADT+HANDEL

Die Stadt Coesfeld verfügt gemäß Angaben des Instituts für Handelsforschung GmbH (IFH) im Jahr 2017 über eine lebensmittelbezogene Kaufkraft i. H. v. rd. 87,8 Mio. Euro (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011: rd. 74,8 Mio. Euro p.a.). Dies entspricht einer Kaufkraft von rd. 2.409 Euro je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke). Damit ist die lebensmittelbezogene Kaufkraft im Vergleich zu den Angaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 (rd. 2.030 Euro je Einwohner) deutlich gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>15</sup> beträgt in Coesfeld rd. 102 und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>16</sup> im Lebensmitteleinzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Coesfeld spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in der Stadt Coesfeld und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Coesfeld.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel von rund 105,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel somit eine Zentralität<sup>17</sup> von rd. 120. Gegenüber dem Jahr 2010 (rd. 127) ist somit ein leichter Rückgang des Zentralitätskennwertes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Trotzdem weist der Zentralitätswert nach wie vor auf nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Die Zentralität resultiert insbesondere aus dem Vorhandensein

---

<sup>15</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>16</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>17</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

entsprechender Angebotsstrukturen in Coesfeld (u. a. die SB-Warenhäuser Kaufland und real), die von Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Grundzentren (u. a. Rosendahl, Velen, Nottuln, Billerbeck, Havixbeck, Legden), welche keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können, profitieren.

## 3.5 Zwischenfazit

Hinsichtlich der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten und dienen im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld.

- Der weiterhin **dynamische Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel** (hier insb. die weiterhin ansteigenden Verkaufsflächendimensionierungen) stellt auch die Stadt Coesfeld vor große Herausforderungen und kann an den aktuell diskutierten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben verdeutlicht werden.
- Für Coesfeld wird bis zum Jahr 2021 ein **leichter Bevölkerungsrückgang** von rd. 0,9 % prognostiziert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten (s. Kapitel 4)
- Die **Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ist im Vergleich zur Bestandssituation aus dem Jahr 2010 **stabil**. Als wesentliche angebotsseitige Veränderungen im Nachgang des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2011 sind die Betriebsaufgaben von jeweils zwei Getränkemärkten und kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben, die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes K+K im Bereich der Daruper Straße, die Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes E-Center am Standort Borkener Straße und die Verkaufsflächenerweiterung durch Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Lette (Standort Bruchstraße) zu nennen.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Coesfeld **deutlich über dem Bundesdurchschnitt**, allerdings bestehen **räumliche Disparitäten** (Lette: rd. 0,29 m<sup>2</sup> VKF/EW, Kernstadt: rd. 0,67 m<sup>2</sup> VKF/EW).
- Analog zur Bestandssituation aus dem Jahr 2010 ist die **qualitative Nahversorgungssituation** in Coesfeld durch ein **ausgeprägtes vollsortimentiertes Lebensmittelangebot** geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung im **discountierten Segment (rd. 17 %)** liegt **signifikant unter dem bundesdeutschen Durchschnitt**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter Kaufland einen eher discountorientierten Lebensmittelvollsortimenter darstellt, wodurch der vorstehende Wert leicht zu relativieren ist. Die Lebensmittelmärkte K+K (Kupferstraße, Konrad-Adenauer-Ring), Aldi Nord (Hansestraße, Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße)

entsprechen nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an die derzeitigen Expansionsformate der Betreiber.

- Hinsichtlich der **räumlichen Nahversorgung** sind **im Kernort** von Coesfeld aufgrund von Versorgungslücken in der wohnortnahen Grundversorgung (**nach wie vor**) **Defizite** auszumachen. Durch die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes K+K im Bereich der Daruper Straße konnte die räumliche Nahversorgung im Stadtteil Süd/Südost jedoch deutlich verbessert werden.
- Die **Einzelhandelszentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) der Stadt Coesfeld im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt **rd. 120** und deutet weiterhin auf nennenswerte sortimentspezifische **Kaufkraftzuflüsse** hin. Die Zentralität resultiert insbesondere aus dem Vorhandensein entsprechender Angebotsstrukturen in Coesfeld (u. a. Kaufland, real), die von Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, welche keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können, profitieren.
- Die Stadt Coesfeld verfügt im Jahr 2017 über eine **lebensmittelbezogene Kaufkraft i. H. v. rd. 87,8 Mio. Euro** (+ 17 % im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011). Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** liegt mit **rd. 102** leicht über dem Bundesdurchschnitt.

## 4 Tragfähiges Entwicklungspotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Coesfeld

Nachfolgend wird geprüft, welches absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial für die Weiterentwicklung des nachversorgungsrelevanten Einzelhandels für Coesfeld für die Perspektive bis 2021 insgesamt gegeben ist. So wird im Folgenden zunächst überprüft, welches gesamtstädtische Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch zur Verfügung steht und welche Anhaltswerte für eine tragfähige Verkaufsflächengrößenordnung sich daraus jeweils ableiten lassen.

Für die Ableitung einer tragfähigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive der Nahversorgung in Coesfeld ist das künftig zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential pro Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Perspektivische Kaufkraftbindung;
- Einwohnerentwicklung in der Stadt Coesfeld bis Ende 2021;
- Entwicklung der Inflationsrate;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

### Perspektivische Kaufkraftbindung

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine Ziel-Zentralität von 100 entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag angemessen, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nachfolgende Berechnung des gesamtstädtischen Kaufkraftpotenzials beruht demnach auf der Annahme einer perspektivischen Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 100 %.

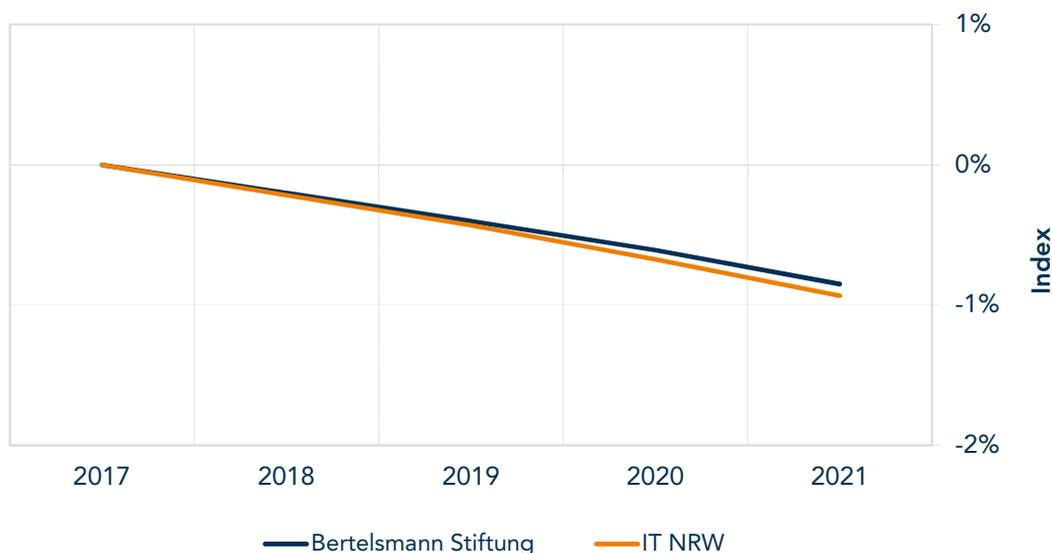
### Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl beläuft sich auf 36.439 Einwohner<sup>18</sup>. Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Coesfeld werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt.

---

<sup>18</sup> Einwohnerdaten: Stadt Coesfeld (Stand: 03/2017).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Coesfeld bis 2021



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2017 und Bertelsmann-Stiftung Wegweiser Kommune 2015

Sowohl die Prognose des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) als auch der Bertelsmann Stiftung berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis Ende 2021 um rd. 0,9 %. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

### Entwicklung im Online-Handel, der Inflation sowie der Kaufkraftzahlen

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der lebensmittelbezogenen Kaufkraft war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen.

Unter Berücksichtigung der Inflationsrate, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen lässt sich insgesamt bis Ende 2021 eine steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,0 % ableiten.

**In der Zusammenschau der relevanten Einflussfaktoren für die Entwicklung der Nachfragesituation ergibt sich in der Summe somit für die Stadt Coesfeld eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 % bzw. rd. 1,8 Mio. Euro auf rd. 89,6 Mio. Euro.**

## **Ermittlung des gesamtstädtischen Entwicklungspotenzials der Nahversorgung**

In der potenziell im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu bindenden Kaufkraft sind auch die perspektivisch zu generierenden Umsätze von kleineren Getränke und Frischemärkten, vom Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, enthalten. Deren perspektivischer Anteil wird in Anlehnung an die aktuellen Umsatzanteile in Coesfeld mit rd. 16 % angesetzt. Das für strukturprägende Lebensmittelmärkte (vgl. Kapitel 3.3) verbleibende Kaufkraftvolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt demnach perspektivisch bei rd. 75,3 Mio. Euro pro Jahr.

Demgegenüber steht eine Umsatzschätzung für die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Coesfeld von rd. 90,4 Mio. Euro.

**Unter Berücksichtigung der Umsatzschätzung für die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Coesfeld für die Perspektive 2021 verbleibt gesamtstädtisch betrachtet insgesamt kein zusätzliches absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.<sup>19</sup>**

Diese Einordnung auf Basis einer rechnerischen Herleitung des gesamtstädtischen Entwicklungspotenzials korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,62 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kapitel 3.3) sowie der aktuellen Zentralität von rd. 120.

Letztlich bedeutet dies, dass Verkaufsfächenerweiterungen in Coesfeld insbesondere zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Standorte in Coesfeld führen wird, da auch nicht von einem signifikanten Steigerungspotenzial für die Zentralität Coesfelds auszugehen ist. Insofern bedarf es einer individuellen und vorsichtigen Bewertung der anstehenden Projekte im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Coesfeld.

In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Analyse der Nahversorgungssituation werden nachfolgend Empfehlungen für eine künftige Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld dargestellt.

---

<sup>19</sup> In diesem Kontext ist darauf zu verwiesen, dass auch unter Berücksichtigung der aktuellen Zentralität von 120 und den damit einhergehenden Kaufkraftzuflüssen aus den Umlandgemeinden perspektivisch kein Entwicklungspotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Coesfeld bestünde.

## 5 Fortschreibung der Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die derzeit bestehende Nahversorgungssituation analysiert sowie die wesentlichen Veränderungen in den Nahversorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld seit der Bestandserhebung im Jahr 2010 dargestellt. Zudem wurden die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung dargestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt nachgehend eine Prüfung und Justierung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 hergeleiteten und begründeten Handlungsprioritäten zur Entwicklung der Nahversorgung in Coesfeld.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der insgesamt guten gesamtstädtischen Ausstattung Handlungserfordernisse erkennbar, die nachfolgend beschrieben werden.

### Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Kernstadt von Coesfeld

#### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Für das Innenstadtzentrum Coesfeld gilt zukünftig, die bestehenden strukturprägenden Nahversorgungsangebote langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln, um die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches als gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsstandort zu sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum verorteten Lebensmittelmärkte K+K (Kupferstraße) und Aldi Nord (Hansestraße) hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen-dimensionierung gegenwärtig als nicht vollumfänglich marktgängig darstellen. Zur langfristigen Sicherung dieser Betriebe sollten bedarfsgerechte Erweiterungen grundsätzlich ermöglicht werden, sofern diese keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung nach sich ziehen. Zudem besteht auf Seiten des Betreibers Kaufland die Absicht, die Verkaufsfläche des Marktes perspektivisch zu erweitern. Das SB-Warenhaus übernimmt sowohl für den zentralen Versorgungsbereich als auch für die Nahversorgung eine bedeutende Funktion, die es langfristig zu sichern gilt. Demnach wird dem Verbrauchermarkt konzeptionell eine Verkaufsflächenerweiterung im Sinne der Standortsicherung zugestanden (dabei hohes Augenmerk hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstrukturen in Coesfeld und den Umlandgemeinden).<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Der Nachweis der Verträglichkeit des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens Kaufland ist im konkreten Einzelfall zu erbringen. Das SB-Warenhaus Verbrauchermarkt Kaufland besitzt aufgrund seiner Angebotsstruktur faktisch eine überörtliche Strahlkraft und profitiert von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, welche keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können. Im Rahmen einer Vorhabenbewertung wären demnach die Umlandkommunen mit einzubeziehen. Aufgrund des methodischen Ansatzes dieses Gutachtens (Untersuchungsraum = Gesamtstadt Coesfeld) erfolgt im Rahmen dessen keine weitere Würdigung (u. a. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen) des Erweiterungsvorhabens Kaufland.

Im Zuge künftiger Entwicklungen im Innenstadtzentrum Coesfeld sind die ergänzenden Kleinflächenformate sowie der Wochenmarkt zu berücksichtigen und zu erhalten.

## **Nahversorgungsstandort K+K (Daruper Straße)**

Durch die im Nachgang der Bestandserhebung 2010 erfolgte Ansiedlung des Lebensmittelsupermarkt K+K wurde eine wesentliche Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Süd/Südost herbeigeführt. Allerdings besteht trotz der Etablierung des Lebensmittelmarktes nach wie vor ein räumliches Nahversorgungsdefizit im südöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt. Unter Berücksichtigung der im räumlich unterversorgten Siedlungsbereich lebenden Einwohner bestehen für betriebstypische Neuansiedlungen allerdings keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial). Aus diesem Kontext heraus übernimmt der K+K-Markt perspektivisch eine über die wohnungsnah (d. h. fußläufige) Versorgung hinausgehende Mitversorgungsfunktion für die räumlich unterversorgten Siedlungsbereiche im Südosten der Kernstadt (s. Abbildung 2). Entsprechend ist der Lebensmittelsupermarkt K+K langfristig im Bestand zu sichern. Aufgrund der marktgängigen Verkaufsflächenausstattung besteht aktuell jedoch keine offensichtliche Handlungsbedarf zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse.

## **Nahversorgungsstandort K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring)**

Den Lebensmittelmärkten K+K und Lidl kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Grundversorgung im Stadtteil West zu. In diesem Kontext übernimmt der Standort faktisch eine über die reine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsfunktion im Bereich der westlichen Kernstadt. Durch das Vorhandensein eines Lebensmittelsupermarktes und eines Lebensmitteldiscounters in unmittelbarer Nachbarschaft (räumlich getrennt durch die Bundesstraße 474) besteht am Standort ein attraktiver, wenngleich nicht vollumfänglicher Betriebstypenmix innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Allerdings wurde für den K+K-Markt bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen identifiziert, da der Lebensmittelsupermarkt hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung über eine nicht mehr den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechende Größe verfügt (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 127). Vor dem Hintergrund seiner derzeitigen Verkaufsflächendimensionierung ist darüber hinaus auch der Lebensmitteldiscounter Lidl nur als bedingt zukunftsfähig zu bewerten. Aus diesem Kontext heraus lässt sich für die Lebensmittelmärkte K+K und Lidl grundsätzlich ein Handlungsbedarf zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse ableiten, um diese dauerhaft im Bestand zu sichern und somit Versorgungsdefizite insbesondere im Stadtteil West zu vermeiden. Voraussetzung ist, dass die standortsichernden Maßnahmen der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen ausbleiben.

## **Nahversorgungsstandort E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße)**

Der Verbrauchermarkt E-Center sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord übernehmen im Rahmen der Nahversorgung eine wichtige Versorgungsfunktion vorrangig für die Siedlungsbereiche im Nordwesten und Westen der Kernstadt. Analog zum Nahversorgungsstandort K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) kann auch dem Nahversorgungsstandort E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) eine über die wohnungsnah (d. h. fußläufige) Versorgung hinausgehende Versorgungsfunktion zugesprochen werden. So übernimmt der Nahversorgungsstandort gegenwärtig eine Mitversorgungsfunktion für die räumlich unterversorgten Bereiche im Nordwesten des kernstädtischen Gebiets (s. Abbildung 2). Der Verbrauchermarkt E-Center, dem gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 ein etwaiger mittelfristiger Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen attestiert wurde (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 127), ist im Nachgang der Bestandserweiterung im Jahr 2010 erweitert worden und stellt sich gegenwärtig als marktgängig dar. Aufgrund der gegenwärtigen Standortrahmenbedingungen besteht für den Verbrauchermarkt E-Center aktuell kein offensichtliches Handlungserfordernis. Der Aldi Nord-Markt hingegen stellt sich im Vergleich zu derzeit nachgefragten betreiberspezifischen Verkaufsflächengrößen als nicht mehr vollumfänglich marktgerecht dar, wodurch sich der Lebensmitteldiscounter nur als bedingt zukunftsfähig darstellt und sich demzufolge ein Handlungsbedarf zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse begründen lässt.

### **Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße (real)**

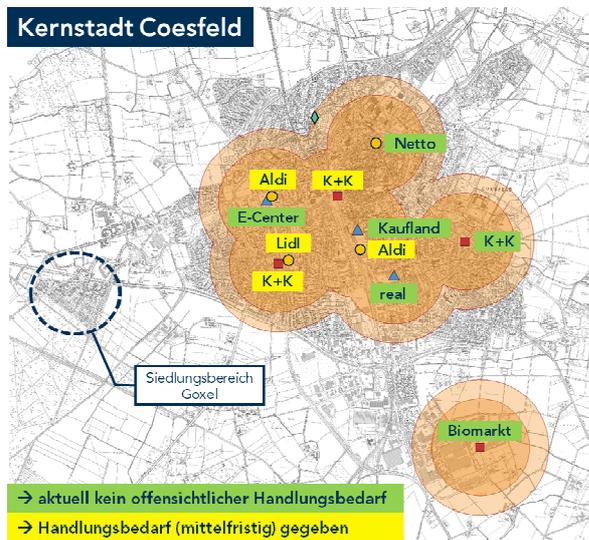
Das gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße verortete SB-Warenhaus real nimmt aufgrund der Siedlungsrandlage bzw. der autokundenorientierten Lage nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Süd/Südost ein. Aufgrund der eingeschränkten Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung ist der real grundsätzlich nur nachgeordnet und geringfügig weiterzuentwickeln. Die gegenwärtige Verkaufsflächenausstattung des real ist als marktgerecht einzustufen. In dieser Hinsicht und aufgrund der geringen Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung lässt sich für das SB-Warenhaus real aktuell kein Handlungsbedarf ableiten.

### **Standort Erlenweg (Biomarkt Weiling)**

Aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage in einem gewerblich geprägten Gebiet am südlichen Rand des Kernortes der Stadt Coesfeld übernimmt der Biomarkt keine Nahversorgungsfunktion. Demnach ist der Standort nicht weiterzuentwickeln.

Die folgende Abbildung stellt zusammenfassend den Handlungsbedarf für die bestehenden Lebensmittelmärkte im Kernort der Stadt Coesfeld dar.

**Abbildung 4: Handlungsbedarf für bestehende Lebensmittelmärkte im Kernort der Stadt Coesfeld**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

## Fokus: Siedlungsbereich Goxel

Durch die Betriebsaufgabe eines kleinteiligen Nahversorgungsbetriebes im Nachgang der Bestandserhebung 2010 verfügt der Siedlungsbereich Goxel im Westen der Kernstadt gegenwärtig über keine Versorgungsmöglichkeit im Rahmen der Grundversorgung (s. Abbildung 2). Da für betriebstypische Neuansiedlungen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial) bestehen, sollte der Fokus im Siedlungsbereich Goxel in Zukunft auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote (Liefer-/Bestellservice, Hofläden, mobiler Handel) gelegt werden. Des Weiteren übernehmen insbesondere die Lebensmittelbetriebe im Hauptsiedlungsbereich von Coesfeld eine wichtige Mitversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Goxel.

## Entwicklungszielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Ortsteil Lette

Im dezentralen Stadtteil Lette ist mit dem Edeka-Markt ein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet, der eine stadtteilspezifische Versorgungsfunktion einnimmt. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011 wurde für den Edeka-Markt im Sinne der Bestandssicherung eine Erweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 134). Dieser Empfehlung wurde durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes im Bereich der Bruchstraße nachgekommen. Hinsichtlich des Funktionserhalts des Nahversorgungszentrums Lette<sup>21</sup> und

<sup>21</sup> Im Zusammenhang mit der Verlagerungs- und Erweiterungsplanung des Lebensmittelsupermarktes erfolgte durch Stadt + Handel eine fachgutachterlicher Prüfung zur Anpassung der räumlichen Fassung des

zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil ist der Edeka-Markt langfristig im Bestand zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln. Angesichts der gegenwärtigen Verkaufsflächenausstattung des Lebensmittelmarktes besteht derzeit allerdings kein Handlungsbedarf.

Trotz der Erweiterung des Edeka-Marktes besteht für den Stadtteil Lette nach wie vor eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 4.2). Unter Berücksichtigung des nicht gegebenen gesamtstädtischen Entwicklungspotenzials in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie der aufgezeigten Handlungserfordernisse (s. Abbildung 4) sollte grundsätzlich zunächst den Nahversorgungsstrukturen in der Kernstadt von Coesfeld eine Optimierung (insb. Anpassung an aktuelle Markterfordernisse) ermöglicht werden. Eine gezielte Verbesserung der quantitativen Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Lette sollte als nachrangiges Ziel verfolgt werden.

## 5.1 Abschließende Empfehlungen für eine künftige Nahversorgungskonzeption in Coesfeld

### Empfehlungen zum künftigen Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld

Im Rahmen der vorangegangenen Analyse der Nahversorgungssituation in Coesfeld wurde deutlich, dass die Standortbereiche K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) sowie E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) jeweils eine Versorgungsfunktion übernehmen, die über die reine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgeht. Zusammen übernehmen die Standortbereiche eine Versorgungsfunktion für die nordwestliche und westliche Kernstadt. Aus diesem Kontext heraus wird empfohlen, die genannten Standortbereiche künftig als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums auszuweisen.

Im Zusammenhang mit der Empfehlung zur Ausweisung der Standortbereiche K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) sowie E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) als zentrale Versorgungsbereiche wurde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung die Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche berücksichtigt. Ein zentraler Versorgungsbereich ist demnach ein:

- Räumlich abgegrenzter Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.

---

zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lette mit dem Ergebnis, den neuen Edeka-Standort in das Nahversorgungszentrum Lette zu integrieren (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 20).

Für die Standorte K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) und E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) lässt sich in diesem Zusammenhang folgendes festzuhalten:

**Tabelle 2: Prüfung des Standortes K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) im Zuge einer Empfehlung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich**

Kriterium	pro	uneinheitlich	contra
Räumlich abgrenzbarer Bereich	X		
Städtebaulich integrierte Lage	X		
ÖPNV-Anbindung	X		
Zentrale Funktion	X		
Ergänzendes Einzelhandelsangebot			X (sehr geringer Umfang)
Komplementärnutzungen			X (sehr geringer Umfang)

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Das Angebot lässt sich auf einen relativ eng gefassten Bereich um den K+K/Lidl zusammenfassen (inkl. Apotheke, Bäckerei, Bank, Arzt, Kirche, Kindergarten). Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten und ist in die umliegenden Siedlungsbereiche eingebettet, eine ÖPNV-Anbindung ist unmittelbar gegeben. Der Standort weist eine zentrale Funktion (Grundversorgungsfunktion über den reinen fußläufigen Nahbereich hinaus) auf.

**Tabelle 3: Prüfung des Standortes E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) im Zuge einer Empfehlung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich**

Kriterium	pro	uneinheitlich	contra
Räumlich abgrenzbarer Bereich	X		
Städtebaulich integrierte Lage	X		
ÖPNV-Anbindung	X		
Zentrale Funktion	X		
Ergänzendes Einzelhandelsangebot		X (geringer Umfang)	
Komplementärnutzungen			X (sehr geringer Umfang)

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Das Angebot lässt sich auf einen relativ eng gefassten Bereich um das E-Center bzw. den Aldi Nord-Markt zusammenfassen (inkl. Konzessionäre im E-Center, Apotheke, Bank, Ärzte).

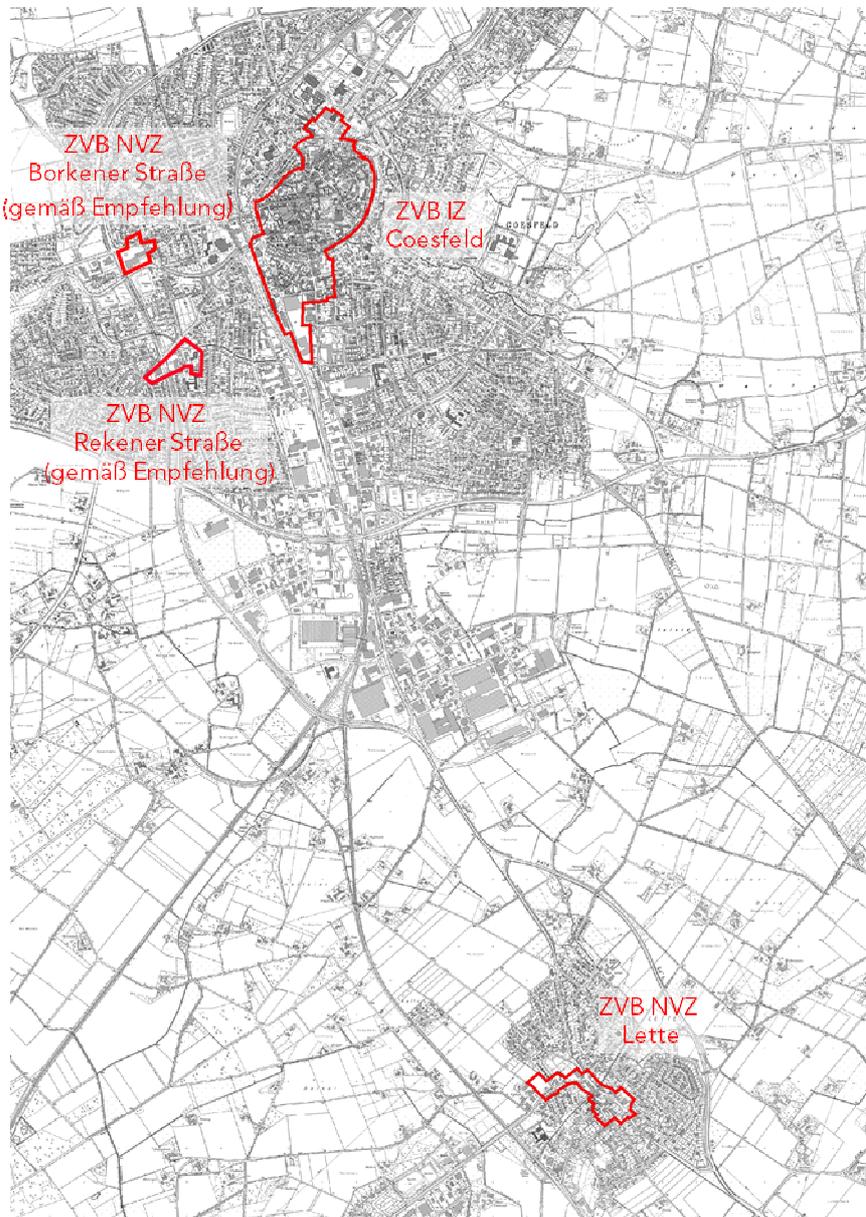
# STADT+HANDEL

Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten und ist in die umliegenden Siedlungsbereiche eingebettet, eine ÖPNV-Anbindung ist unmittelbar gegeben. Der Standort weist eine zentrale Funktion (Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus) auf.

**In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte ist festzuhalten, dass die oben dargestellten relevanten Kriterien aus funktionaler Sicht überwiegend, aus städtebaulicher Sicht eher weniger für die Ausweisung der Standortbereiche K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) und E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) als zentrale Versorgungsbereiche sprechen. Um den ansässigen – bereits heute über den fußläufigen Nahbereich hinauswirkenden – Betrieben auch im Hinblick auf die landesplanerischen Zielstellungen Entwicklungsmöglichkeit zu geben, die nicht allein auf die fußläufige Versorgung begrenzt ist, wird empfohlen, die genannten Standortbereiche künftig als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktionszuweisung Nahversorgungszentrum auszuweisen.**

Zusammen mit dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Lette werden für die Stadt Coesfeld somit insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, deren räumliche Verteilung in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird.

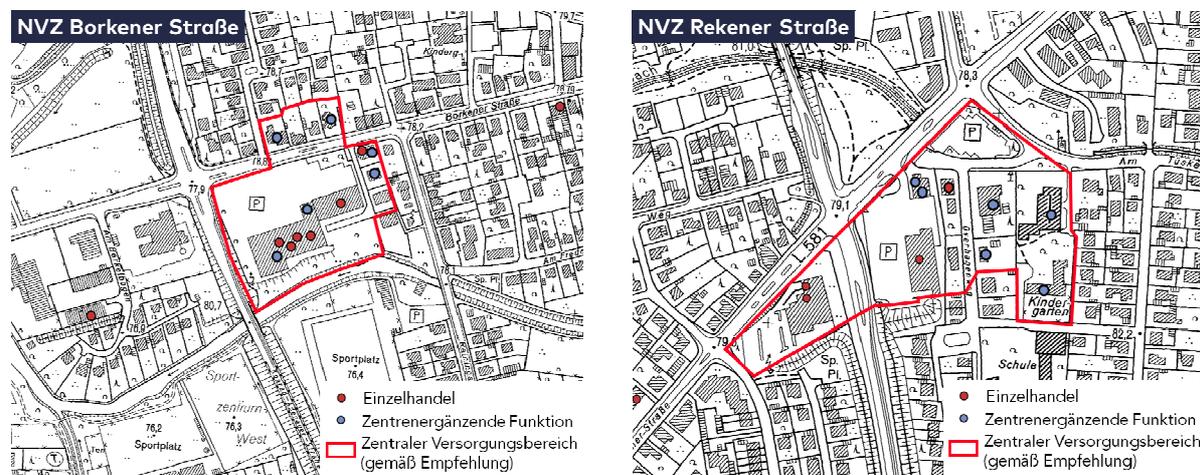
Abbildung 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Coesfeld (gemäß aktueller Empfehlung)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

In der nachfolgenden Abbildung wird die empfohlene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Rekener Straße und Nahversorgungszentrum Borkener Straße dargestellt.

Abbildung 6: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Rekener Straße und Nahversorgungszentrum Borkener Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Kartengrundlage: Stadt Coesfeld.

Gemäß Versorgungsfunktion werden insgesamt folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Rekener Straße und Nahversorgungszentrum Borkener Straße empfohlen:

- Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeiten der Lebensmittelbetriebe gemäß aktueller Empfehlungen;
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Konzentration auf den Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung gemäß Versorgungsfunktion und ohne negative Auswirkungen auf die Innenstadt und sonstige Zentren sowie die Nahversorgung);
- Keine Ansiedlung von Drogeriefachmärkten;
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten. Empfehlung: Zentrenrelevante Sortimente allenfalls als Randsortiment;
- Entwicklung von nahversorgungsorientierten Komplementärnutzungen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe);
- Bedarfsgerechte Attraktivierung des städtebaulichen Umfeldes.

## Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld

Wie in Kapitel 4 dargestellt verbleibt für die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Coesfeld für die Perspektive 2021 gesamtstädtisch betrachtet insgesamt kein zusätzliches absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ganz überwiegend zu Umsatzumverteilungen in Coesfeld führen werden. Allerdings sind bei der

Beurteilung künftiger Planvorhaben neben dem gesamtstädtischen Kaufkraftpotenzial auch der konkrete Standort eines Planvorhabens und dessen Bewertung im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes entscheidend. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die aktuell hohe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere auf die über Coesfeld hinausgehenden Einzugsgebiete der SB-Warenhäuser Kaufland und real zurückzuführen sind und demnach zu relativieren ist. Darüber hinaus ist an dieser Stelle nochmals zu betonen, dass die Verkaufsflächenausstattung im discountierten Segment – auch unter Berücksichtigung des eher discountorientierten SB-Warenhauses Kaufland – gegenwärtig signifikant unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Demzufolge ist ebenso der Betriebstyp eines Planvorhabens hinsichtlich künftiger Standortentscheidungen in Coesfeld zu berücksichtigen.

Um auch weiterhin Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Coesfeld grundsätzlich den nachfolgenden konzeptionellen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung entsprechen:

## **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Planvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)

## **Ziel 2: Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Nahversorgungsangeboten in siedlungsstrukturell integrierten Lagen**

- Sicherung und im Einzelfall ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte (zur Behebung der bestehenden Nahversorgungsdefizite, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben)
- Deutlich nachrangig Neuansiedlungen/Verlagerungen nur zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgung zu erwarten sind
  - Vor dem Hintergrund der im Norden und Nordosten des Kernortes bestehenden Nahversorgungslücke (s. Kapitel 3.3), die sich im Zuge der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum perspektivisch vergrößert, sollte unter Berücksichtigung des nicht gegebenen gesamtstädtischen Entwicklungspotenzials in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine nachfragegerechte Optimierung der Nahversorgungssituation als nachrangiges Ziel verfolgt werden und nur sofern negative Auswirkungen auf die

Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (insbesondere K+K am Standort Kupferstraße) oder die Nahversorgung ausbleiben

### **Ziel 3: Restriktiver Umgang mit Entwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

- Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sowie über reine bestandsichernde Maßnahmen hinausgehende Erweiterungen von bestehenden Betrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen sind nicht zu empfehlen
- Dynamischer Bestandsschutz für Bestandsbetriebe unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit (geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen erfolgt)

### **Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 hergeleiteten und begründeten räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung haben sich bewährt und werden im Rahmen der Überprüfung somit im Wesentlichen fortgeschrieben (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 126).

Nach wie vor ist in Coesfeld vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln<sup>22</sup>. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche leisten die Nahversorgungsangebote in den städtebaulich integrierten Lagen einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Nahversorgung. Zur Vermeidung von Versorgungsdefiziten im Rahmen der wohnortnahen bzw. wohnstandortnahen Grundversorgung ist demnach nachgeordnet das Nahversorgungsangebot an den bereits etablierten integrierten Nahversorgungsstandorten zu sichern und im Einzelfall ggf. bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund wird den Bestandsbetrieben konzeptionell ein zur Standortsicherung erforderliches und gleichermaßen städtebaulich und landesplanerisch verträgliches Maß an Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Neuansiedlungen/Verlagerungen von Nahversorgungsangeboten in städtebaulich integrierten Lagen sollen grundsätzlich nur bei

---

<sup>22</sup> Zur räumlich-funktionalen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld 2011 (Stadt + Handel 2011) sowie Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld - Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (Stadt + Handel 2015)

einer Optimierung der Nahversorgung erfolgen und sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Gegenüber den formulierten Entwicklungszielstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 erfolgt im Rahmen der vorliegenden Konzeption eine Ergänzung zum konzeptionellen Umgang mit Nahversorgungsvorhaben in städtebaulich nicht integrierten Lagen (s. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld, Ziel 3).

ENTWURF

## 6 Kumulierte Auswirkungsbewertung der in Rede stehenden Planvorhaben

In Anlehnung an die gegenwärtig bestehenden Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche in Coesfeld erfolgt nachfolgend eine kumulierte Auswirkungsbewertung der in Rede stehenden Planvorhaben.

### 6.1 Beschreibung der Planvorhaben

In der Stadt Coesfeld bestehen aktuell Anfragen zur Weiterentwicklung bzw. Neuansiedlung von Lebensmitteldiscountern. Folgende konkrete Planvorhaben werden im vorliegenden Gutachten untersucht:

- Verlagerung und Erweiterung Netto Lebensmitteldiscounter (*Lage: innerhalb ZVB*); auf 1.010 m<sup>2</sup> GVKF. Aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung wird dieses Vorhaben in Absprache mit der Stadt Coesfeld im Rahmen der vorliegenden Untersuchung bereits bestandseitig beachtet.
- Erweiterung Aldi Nord (Hansestraße 8) von 989 auf 1.288 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: innerhalb ZVB*);
- Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.470 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: außerhalb ZVB (gemäß EHZK 2011), gemäß Empfehlung (s. Kapitel 5.1) innerhalb ZVB*);
- Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.480 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: außerhalb ZVB (gemäß EHZK 2011), gemäß Empfehlung (s. Kapitel 5.1) innerhalb ZVB*);
- Ansiedlung Netto (Dülmener Straße) mit 1.048 m<sup>2</sup> GVKF (*Lage: außerhalb ZVB*).

Die geplanten Erweiterungen der beiden Bestandsfilialen des Betreibers Aldi Nord sowie des Lebensmitteldiscounters Lidl wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insbesondere druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsfächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

#### 6.1.1 Mikrostandorte

Der **Aldi Nord (Hansestraße 8)** befindet sich im südlichsten Bereich des ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld an der Hansestraße, konkret im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort. In diesem Lagebereich sind neben dem Planvorhaben der Elektronikfachmarkt MediMax, der Getränkemarkt trinkgut sowie der Reitsportfachmarkt Equiva angesiedelt. Im

nördlichen Bereich ist mit dem SB-Warenhaus Kaufland der größte Einzelhandelsbetrieb im gesamten ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld verortet. Ergänzt werden die vorgenannten Anbieter im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort durch weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts bzw. des Fachmarktstandortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Hansestraße gegeben. Die Hansestraße ist südöstlich des Fachmarktzentums durch einen Kreisverkehr an die Dülmener Straße angebunden, welche als zentrale Erschließungsachse für die Coesfelder Innenstadt nach Süden fungiert und auch die Anbindung an das östlich gelegene Stadtgebiet sicherstellt. Im Norden mündet die Hansestraße auf Höhe des Bahnhofs in einen Kreisverkehr, von welchem über die Wiesenstraße die Anbindung in den Coesfelder Norden und Westen und über die Bahnhofstraße in den Coesfelder Osten erreicht wird. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof Coesfeld, der in rd. 250 m fußläufiger Entfernung im Norden sowohl die Anbindung an das Bahnliniennetz wie auch an lokale und regionale Buslinien sicherstellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV für die Bevölkerung in Coesfeld ist folglich als gut zu bewerten.

Der **Aldi Nord (Borkener Straße 75)** befindet sich im Verbund mit dem Verbrauchermarkt E-Center sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben in einer gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 städtebaulich integrierten Lage im Westen des Kernortes. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung Nahversorgungszentrum empfohlen (s. Kapitel 5.1). Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, wenngleich in nordwestlicher Richtung Grünflächen bzw. Ackerland angrenzen. Die Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld beträgt rd. 800 m. Die Erreichbarkeit ist für den MIV über die Borkener Straße, die u. a. eine Anbindung an die Bundesstraßen 474 und 525 gewährleistet, als gut zu bewerten. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Reiningstraße“ in rd. 100 m Entfernung vom Vorhabenstandort.

Der **Lidl (Rekener Straße 75)** liegt überwiegend umgeben von Wohnbebauung im Südwesten des Kernortes der Stadt Coesfeld. Die Lage des Lidl-Marktes kann somit als städtebaulich integriert bewertet werden. Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 wird der Vorhabenstandort als siedlungsräumlich integrierter Standort eingeschätzt. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung Nahversorgungszentrum empfohlen (s. Kapitel 5.1). In unmittelbarer Umgebung zum Lebensmitteldiscounter Lidl befindet sich der Lebensmittelsupermarkt K+K (Konrad-Adenauer-Ring). Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld beträgt rd. 1,0 km. Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die Rekener Straße sowie die Bundesstraßen 474 und 525 gegeben. Der Anschluss an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Am Tüskenbach“ in rd. 150 m nordöstlicher Richtung gegeben. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mittels MIV und ÖPNV ist demzufolge als gut zu bewerten.

Der Vorhabenstandort **Netto (Dülmener Straße)** ist am gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 ausgewiesenen Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße im Süden des Kernortes verortet (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 138). Der Vorhabenstandort weist eine städtebaulich teilintegrierte Lage auf. In Richtung Osten erstreckt sich ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet, der nördlich und südlich angrenzende Bereich unterliegt vornehmlich einer gewerblichen Nutzung. Im Westen bildet eine Bahntrasse eine städtebauliche Barriere zum angrenzenden Gewerbegebiet Lübbesmeyerweg bzw. dem Firmengelände der Klostermann GmbH und den sich daran anschließenden Wohnsiedlungsbereichen. Die Entfernung zum nördlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld (Ergänzungsbereich Fachmarktstandort) beträgt rd. 500 m. Die Erreichbarkeit ist für den MIV über die Dülmener Straße gegeben, die eine Anbindung an die südlich verlaufende Bundesstraße 525 gewährleistet. Der nächstgelegene Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Timmerweg“ in rd. 100 m nördlicher Richtung. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mittels MIV und ÖPNV ist demzufolge als gut zu bewerten.

## 6.1.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei den Planvorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (90 % der VKF). Der Sortimentsschwerpunkt der Vorhaben liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Tabelle 4).

Tabelle 4: Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF (Bestand)/ Planung) in %	VKF <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Veränderung</u> in m <sup>2</sup>
<b>Aldi Nord (Hansestraße)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	791	1.030	+ 239
Drogeriewaren	10	99	129	+ 30
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	99	129	+ 30
<b>Aldi Nord gesamt</b>	<b>100</b>	<b>989</b>	<b>1.288</b>	<b>+ 299</b>
<b>Aldi Nord (Borkener Straße)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	680	1.176	+ 496
Drogeriewaren	10	85	147	+ 62
sonstige Sortimente	10	85	147	+ 62
<b>Aldi Nord gesamt</b>	<b>100</b>	<b>850</b>	<b>1.470</b>	<b>+ 620</b>
<b>Lidl (Rekener Straße)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	736	1.184	+ 448
Drogeriewaren	10	92	148	+ 56
sonstige Sortimente	10	92	148	+ 56
<b>Lidl gesamt</b>	<b>100</b>	<b>920</b>	<b>1.480</b>	<b>+ 560</b>
<b>Netto (Dülmener Straße)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	-	838	+ 838
Drogeriewaren	10	-	105	+ 105
sonstige Sortimente	10	-	105	+ 105
<b>Netto gesamt</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>1048</b>	<b>+ 1.048</b>
<b>Planvorhaben gesamt</b>				
Nahrungs- und Genussmittel		2.207	4.228	+ 2.021
Drogeriewaren		276	529	+ 253
sonstige Sortimente		276	529	+ 253
<b>gesamt</b>		<b>2.759</b>	<b>5.286</b>	<b>+ 2.527</b>

Quelle: Verkaufsflächen: Angaben der Stadt Coesfeld; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Die Verkaufsfläche aller Planvorhaben beträgt zusammen 5.286 m<sup>2</sup> (+ 2.527 m<sup>2</sup> VKF). Die Verkaufsfläche in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt nach Realisierung der vorstehenden Planvorhaben 4.428 m<sup>2</sup> (+ 2.021 m<sup>2</sup> VKF) und im Sortiment Drogeriewaren 529 m<sup>2</sup> (+ 253 m<sup>2</sup> VKF).

Für die sonstigen Sortimente wird eine Verkaufsfläche von 529 m<sup>2</sup> projiziert (+ 253 m<sup>2</sup> VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch die nahversorgungs-relevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Schnittblumen.

## 6.2 Markt- und Standortanalyse

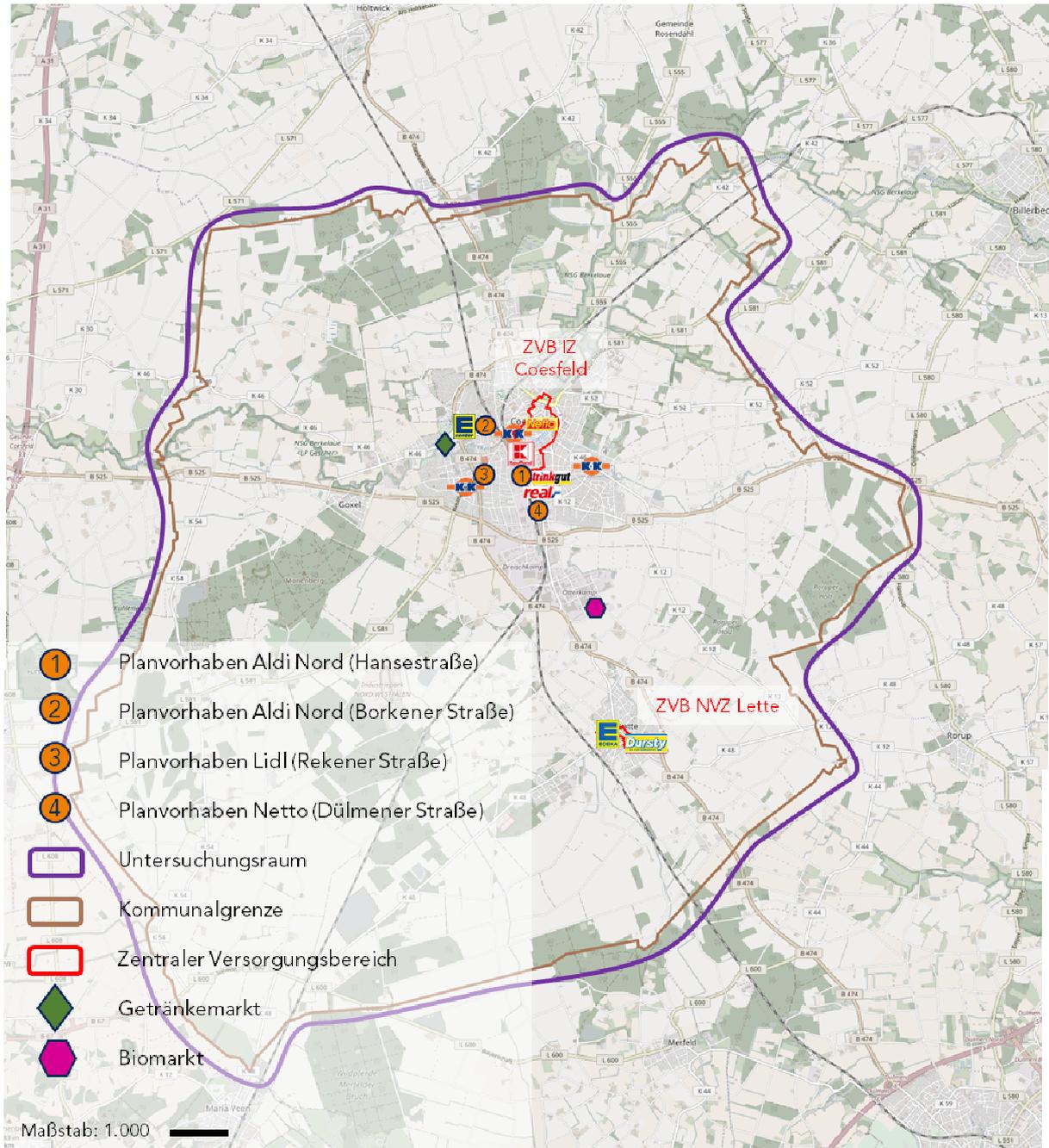
In diesem Analyseschritt werden – ergänzend zu den Darstellungen der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung in den Kapiteln 3 und 4 die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 6.2.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen der Planvorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum der Planvorhaben eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet der Planvorhaben, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 7: Untersuchungsraum der Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 09/2017; ZVB-Abgrenzung: EHZK Coesfeld 2011 (Stadt + Handel 2011), Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (Stadt + Handel 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Gesamtstadt Coesfeld mit dem dezentral gelegenen Stadtteil Lette. Begrenzt wird der Untersuchungsraum insbesondere durch topographische Strukturen und die sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen. Zusätzlich stellt der überörtliche Wettbewerbsbesatz einen limitierenden Faktor dar. Im Untersuchungsraum

befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum Coesfeld, Nahversorgungszentrum Lette).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der Verkehrsgunst der Vorhabenstandorte und des überörtlich ausstrahlenden Besatzes (u. a. Kaufland, real) zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

## 6.2.2 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert und analog zum Vorgehen im Rahmen Nahversorgungsanalyse in Kapitel 3.3 werden absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum (= Stadt Coesfeld). Diesbezüglich berücksichtigt Stadt + Handel folgende Marktveränderung:

- Verlagerung und Erweiterung Netto Lebensmitteldiscounter (ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld) auf 1.010 m<sup>2</sup> GVKF.

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Kontext der relevanten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ist auf die Analyse der Nahversorgungssituation in Coesfeld zu verweisen (s. Kapitel 3.3). Darüber hinaus sind im Hinblick auf die untersuchungsrelevanten Planvorhaben weitere spezifische Rahmenbedingungen von Relevanz.

Wie bereits in Kapitel 3.3 dargestellt sind mit vier Lebensmitteldiscountern, vier Lebensmittelsupermärkten, zwei SB-Warenhäusern, einem Verbrauchermarkt, einem Biomarkt und drei Getränkemärkten insgesamt 15 strukturprägende Lebensmittelbetriebe in der Stadt Coesfeld (= Untersuchungsraum) verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird u. a. durch einen kleinteiligen Nahversorger (Edeka) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert. Von den strukturprägenden Betrieben (ohne Getränkemärkte, inkl. Planvorhaben) sind zwei Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelsupermarkt und ein SB-Warenhaus im ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld verortet. Im ZVB Nahversorgungszentrum Lette ist ein Lebensmittelsupermarkt angesiedelt.

Mit einem Lidl-Markt, einem Netto-Markt und zwei Aldi Nord-Märkten sind drei der fünf bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmitteldiscount im Untersuchungsraum vertreten. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 m<sup>2</sup> und rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 950 m<sup>2</sup>.

Die vier Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum (1x Edeka, 3x K+K) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 1.000 m<sup>2</sup> und rd. 1.500 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Die zwei in Coesfeld ansässigen SB-Warenhäuser (1x real, 1x Kaufland) sowie ein Verbrauchermarkt (E-Center) ergänzen den Betriebstypenmix des Lebensmitteleinzelhandels und offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

**Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Kommune	Lagedetail	Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Coesfeld	ZVB Innenstadtzentrum*	8.400	43,7
	ZVB NVZ Lette	2.000	8,5
	Sonderstandort Dülmener Straße	4.100	17,2
	Sonstige Lagen**	7.800	35,9
<b>Gesamt ***</b>		<b>22.200</b>	<b>105,2</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Bestandserhebung 09/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung aus Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. EHI 2017 und Hahn Gruppe 2016/2017); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* inkl. Bestandsbetrieb Aldi Nord (Hansestraße);

\*\* inkl. Bestandsbetrieb Aldi Nord (Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße);

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

In Coesfeld liegen die Angebotsschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorrangig innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum und dort insbesondere im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort. Ein nennenswertes Angebot ist zudem am Sonderstandort Dülmener Straße gegeben, was vornehmlich auf das Vorhandensein des SB-Warenhauses real zurückzuführen ist. In den sonstigen Lagen verteilen sich die strukturprägenden Anbieter auf verschiedene Standortbereiche.

### 6.2.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung der Planvorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von

Bedeutung. Diesbezüglich sei auf die Analysen zur Nachfragesituation und -entwicklung in den Kapiteln 3.4 und 4 verwiesen.

Zusammenfassend werden nachfolgend nochmals die wesentlichen Erkenntnisse hinsichtlich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung dargestellt:

- Die Stadt Coesfeld weist eine Kaufkraftkennziffer von 102 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Coesfeld aktuell rd. 120. Diese Zentralität resultiert insbesondere aus dem Vorhandensein entsprechender Angebotsstrukturen in Coesfeld (u. a. Kaufland, real), die von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, welche keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können, profitieren.
- Unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, der Inflation, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen lässt sich bis Ende 2021 insgesamt eine leicht steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 % bzw. rd. 1,8 Mio. Euro auf rd. 89,6 Mio. Euro prognostizieren.

## 6.2.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung der Planvorhaben hinsichtlich der kumulierten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %. In der Stadt Coesfeld wird für das Segment LM-Discount ein Anteil von 17 % erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter Kaufland einen eher discountorientierten Lebensmittelvollsortimenter darstellt, wodurch der vorstehende Wert leicht zu relativieren ist. Hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes im Segment LM-Discount ist dennoch aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungsquote festzustellen.
- Der Aldi Nord-Bestandsmarkt (Hansestraße) befindet sich innerhalb der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum, konkret im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort. Die Bestandsmärkte Lidl (Rekener Straße) und Aldi Nord (Borkener Straße) sind außerhalb der Zentrenstruktur in städtebaulich integrierter Lage verortet. Der Vorhabenstandort Netto (Dülmener Straße) befindet sich am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße und weist eine städtebaulich teilintegrierte Lage auf. Die Vorhabenstandorte sind sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch mittels ÖPNV gut zu erreichen.

- Im Untersuchungsraum sind mit vier Lebensmitteldiscountern, vier Lebensmittel-supermärkten, zwei SB-Warenhäusern, einem Verbrauchermarkt, einem Biomarkt und drei Getränkemärkten insgesamt 15 strukturprägende Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird u. a. durch einen kleinteiligen Nahversorger (Edeka) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert.
- Die Kaufkraftkennziffer in Coesfeld beträgt 102 (IFH 2017) und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Coesfeld beträgt aktuell rd. 120. Dieser Wert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,62 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Wert insbesondere auf die beiden SB-Warenhäuser Kaufland und real zurückzuführen ist, welche verkaufsflächenseitig die Angebotsstrukturen in der Stadt Coesfeld dominieren und Kaufkraftzuflüsse insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, welche keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, generieren.
- Für die Stadt Coesfeld ergibt sich bis Ende 2021 ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 % bzw. rd. 1,8 Mio. Euro auf rd. 89,6 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: fünf der insgesamt 15 strukturprägenden Wettbewerber befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich angesichts der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Coesfeld ergeben werden.

## 6.3 Marktposition der Planvorhaben

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für die jeweiligen Planvorhaben.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die Synergieeffekte und Kopplungsbeziehungen am jeweiligen Vorhabenstandort,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

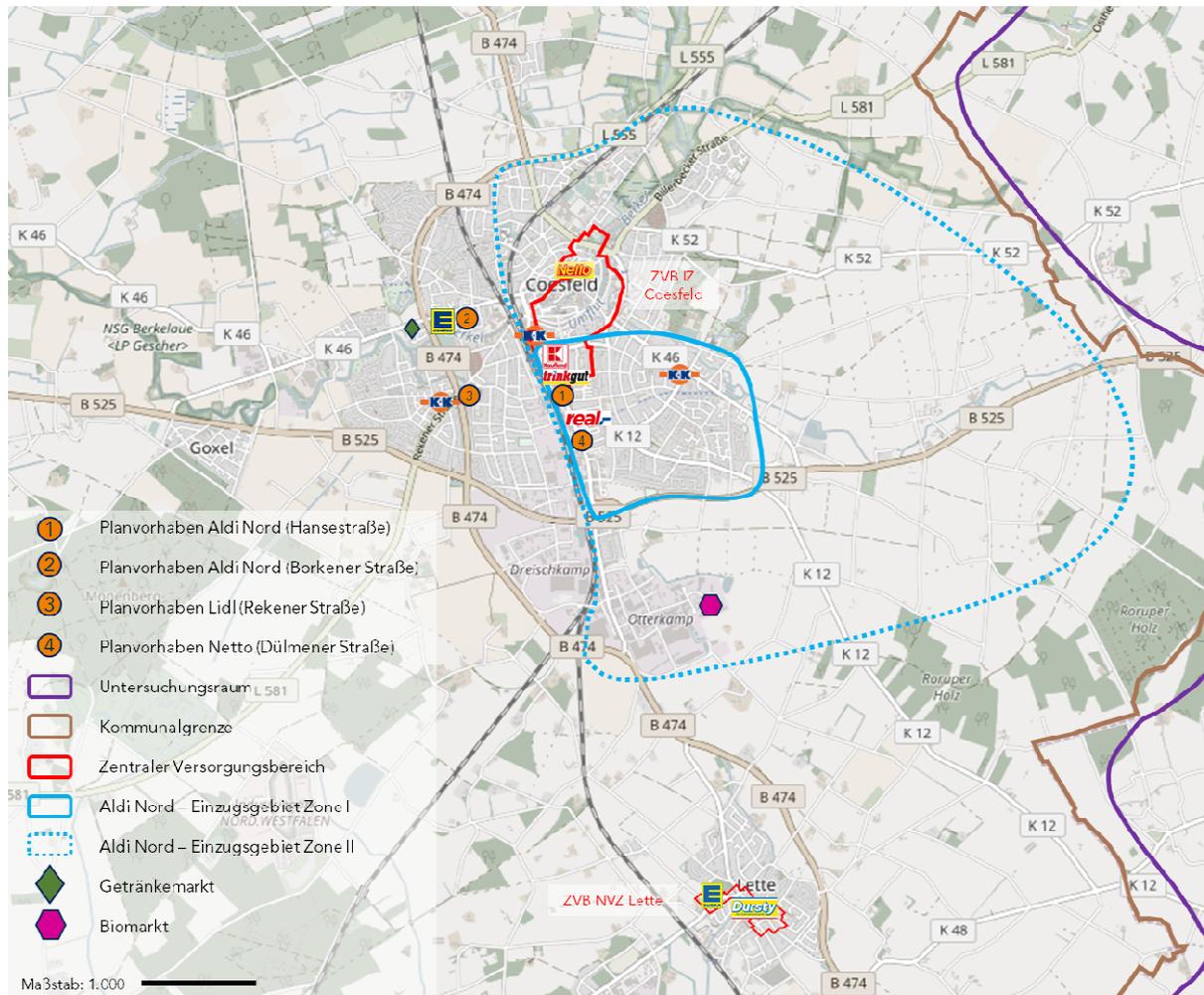
Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes der Planvorhaben überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in jeweils zwei Zonen unterteilen (Zone I, Zone II). Dabei ist in Zone II mit einer verringerten Marktdurchdringung durch das jeweilige Planvorhaben zu rechnen.

### 6.3.1 Aldi Nord (Hansestraße)

**Zone I** des Einzugsgebietes des Aldi Nord-Marktes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes im Wesentlichen den südöstlichen Kernstadtbereich von Coesfeld: im Norden in etwa bis auf Höhe Jakobiwall bzw. Südwall, im Osten bis zum Ende des kernstädtischen Siedlungsbereichs, im Süden bis auf Höhe der Bundesstraße 525, im Westen wird Zone I durch die Bahnanlagen begrenzt. In diesem Bereich stellt das Planvorhaben den einzigen Lebensmitteldiscounter dar und profitiert von den Synergieeffekten der Lage im Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum und in der Innenstadt. Nach Norden wird Zone I des Einzugsgebiets zum einen durch die historische Innenstadt, zum anderen insbesondere durch den (zukünftigen) Netto-Standort begrenzt.

**Zone II** des Einzugsgebietes des Aldi Nord-Marktes reicht im Süden über die Bundesstraße 525 bis in den Bereich Otterkamp, im Westen begrenzen die Gleisanlagen sowie die sich westlich anschließenden Wettbewerbsstrukturen die Zone II. Im Norden reicht Zone II über die historische Innenstadt hinaus und wird durch die Bundesstraße 474 bzw. die Landesstraße 555 begrenzt. Die Ausdehnung der Zone II wird durch die Lage des Planvorhabens im Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum begünstigt. Angesichts der Angebotsalternativen innerhalb (Netto) bzw. angrenzend von Zone II (Aldi Nord, Lidl) ist für Zone II mit einer geringen Marktdurchdringung zu rechnen.

Abbildung 8: Einzugsgebiet des Planvorhabens Aldi Nord (Hansestraße)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; ZVB-Abgrenzung: EHZK Coesfeld 2011 (Stadt + Handel 2011), Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (Stadt + Handel 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

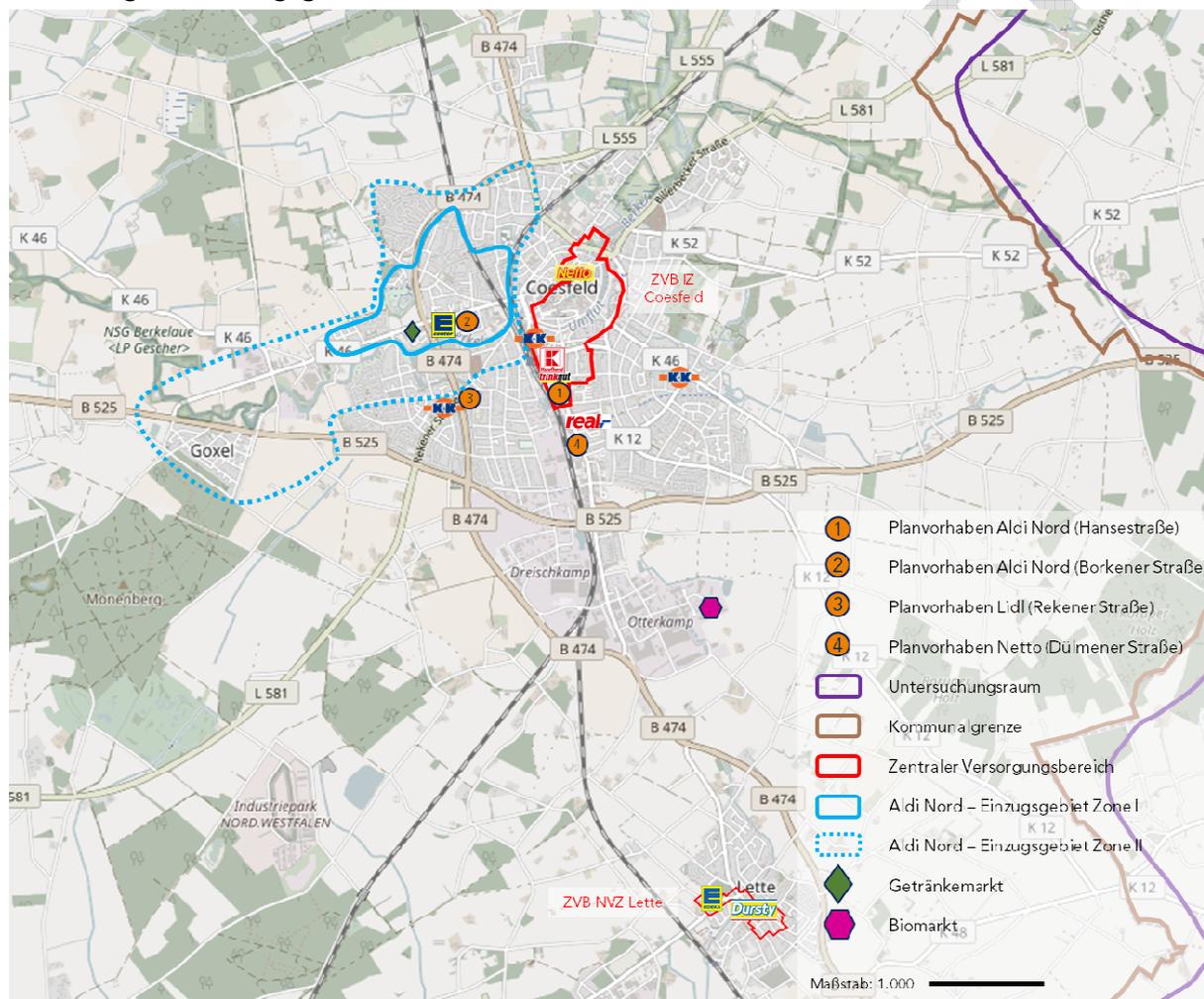
### 6.3.2 Aldi Nord (Borkener Straße)

**Zone I** des Einzugsgebietes des Aldi Nord-Marktes (Borkener Straße) umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Verkehrswege die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Nordwesten des Hauptsiedlungsbereiches von Coesfeld. Im Norden wirken die Bundesstraße 474 sowie die Bahntrasse als limitierende Faktoren. In westlicher Richtung ist aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs keine weitere Ausdehnung gegeben. Im Süden wird Zone I des Einzugsgebiets insbesondere durch die Lebensmittelmärkte Lidl und K+K im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring/Rekener Straße sowie den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fluss Berkel, der eine natürliche städtebauliche Barriere darstellt, begrenzt. In östlicher Richtung wird Zone I zum einen durch die umfassenden Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum Coesfeld mit dem systemeigenen Aldi Nord-

Markt, dem systemgleichen Netto-Markt und dem SB-Warenhaus Kaufland, zum anderen durch die als städtebauliche Barriere wirkende Bahntrasse limitiert.

**Zone II** des Einzugsgebietes wird im Norden durch das Ende der Siedlungsfläche begrenzt. Im Osten geht Zone II aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Innenstadtzentrum Coesfeld sowie der Bahntrasse nicht über Zone I hinaus. Im Süden wird Zone II des Einzugsgebietes durch die Lebensmittelmärkte K+K und Lidl am Standort Konrad-Adenauer-Ring/Rekener Straße begrenzt. Im Westen umfasst Zone II des Einzugsgebietes den Siedlungsbereich Goxel, für den das Planvorhaben einen der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter darstellt und der über die Borkener Straße für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen ist.

**Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens Aldi Nord (Borkener Straße)**



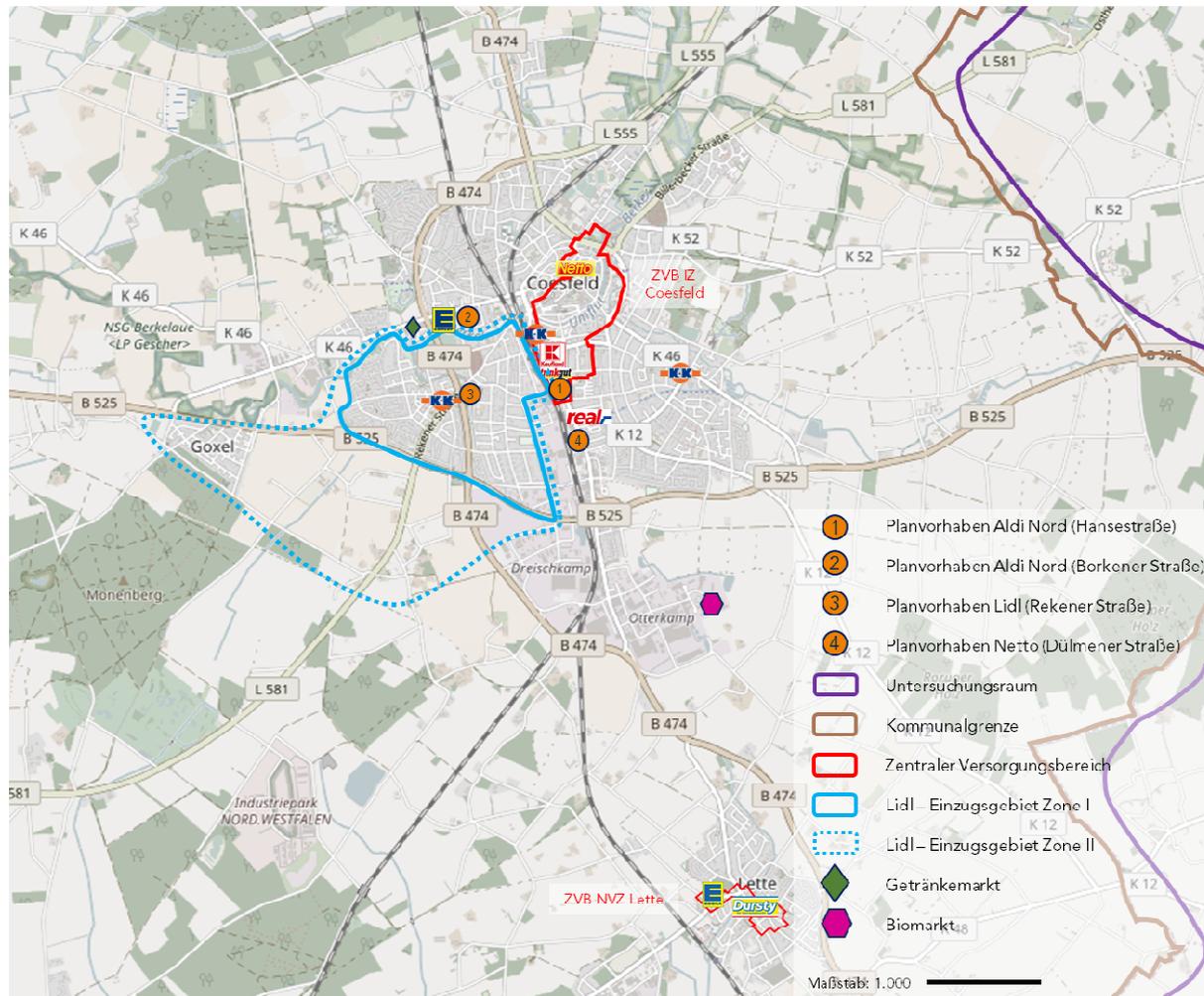
Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; ZVB-Abgrenzung: EHZK Coesfeld 2011 (Stadt + Handel 2011), Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (Stadt + Handel 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 6.3.3 Lidl (Rekener Straße)

**Zone I** des Einzugsgebietes des Lidl-Marktes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Verkehrswege im Wesentlichen den südwestlichen Kernstadtbereich von Coesfeld. Im Norden wird Zone I durch die Lebensmittelmärkte E-Center und Aldi Nord im Bereich der Borkener Straße sowie dem Flussverlauf der Berkel limitiert. Im Westen sowie Süden wird Zone I durch das Ende der Siedlungsfläche begrenzt. Im Osten ergibt sich die räumliche Fassung von Zone I durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse sowie aufgrund der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Innenstadtzentrum (Kaufland, Netto, Aldi Nord) sowie am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße (real).

**Zone II** des Einzugsgebiets des Lidl-Marktes orientiert sich im Norden und Osten vor dem Hintergrund der städtebaulich limitierenden Faktoren (Bahntrasse, Flussverlauf der Berkel) und den Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum Coesfeld, am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße sowie den nördlich vom Planvorhaben verorteten Lebensmittelmärkten E-Center und Aldi-Nord an der Abgrenzung von Zone I. Im Westen umfasst Zone II des Einzugsgebietes den leicht vom Kernort abgesetzten Siedlungsbereich Goxel, im Süden u. a. den dezentralen Siedlungsbereich Flamschen. Für diese Siedlungsbereiche stellt das Planvorhaben einen der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter dar und ist für den motorisierten Individualverkehr über die Bundesstraßen 474 bzw. 525 Straße und die Rekener Straße gut zu erreichen.

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens Lidl (Rekener Straße)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; ZVB-Abgrenzung: EHZK Coesfeld 2011 (Stadt + Handel 2011), Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (Stadt + Handel 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

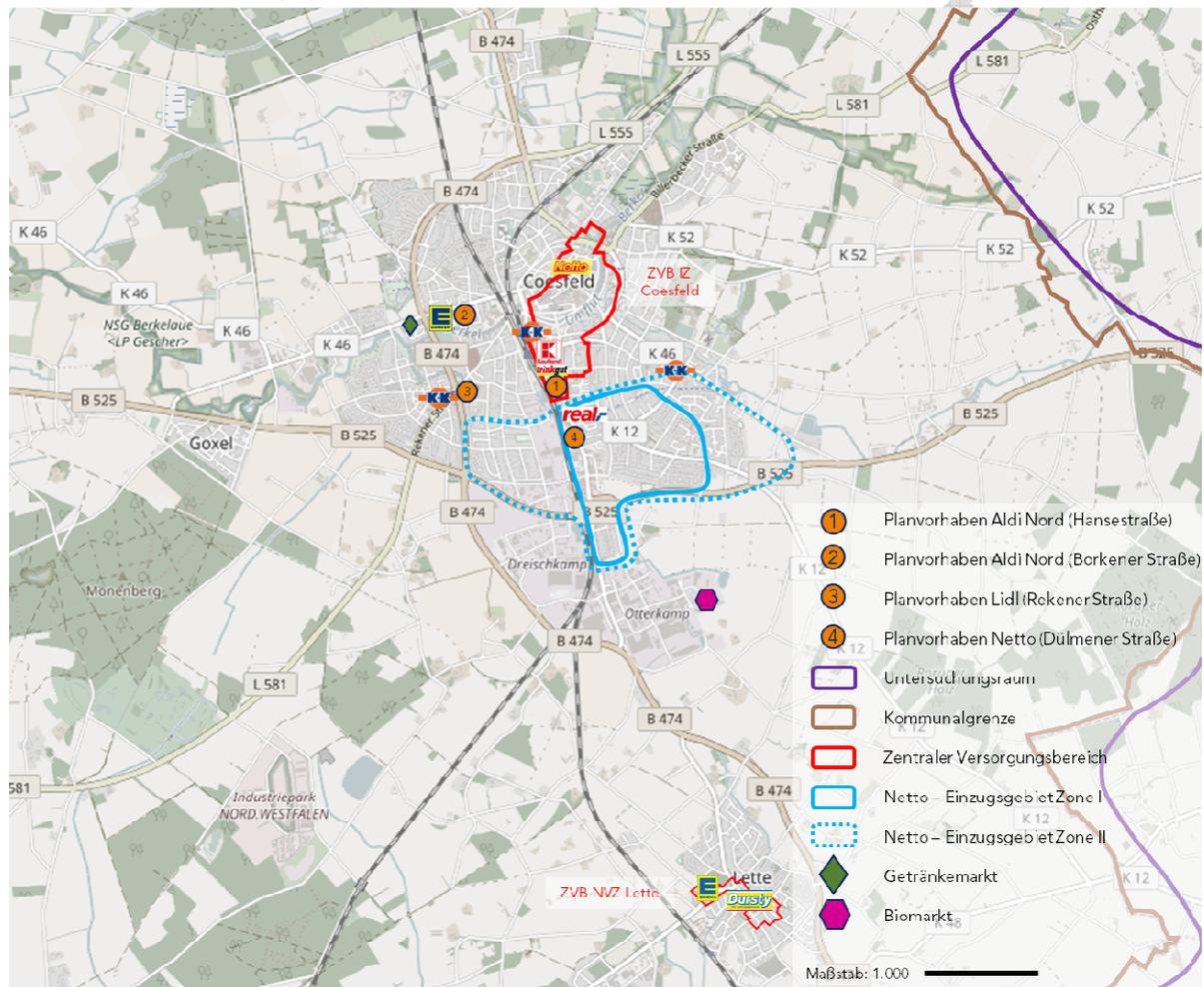
### 6.3.4 Netto (Dülmener Straße)

**Zone I** des Planvorhabens Netto umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im südöstlichen Kernstadtbereich von Coesfeld. Im Norden wird Zone I durch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Innenstadtzentrum (Netto, Aldi Nord, Kaufland), im Osten durch den Lebensmittelmarkt K+K am Standort Daruper Straße begrenzt. Im Westen orientiert sich die räumliche Abgrenzung von Zone I an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse. Im Süden wird die Ausdehnung von Zone I durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet begrenzt.

**Zone II** des Einzugsgebiets orientiert sich im Norden und Süden unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen im Innenstadtzentrum bzw. dem Ende der Siedlungsfläche an der

Abgrenzung von Zone I. In östlicher Richtung ist aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs keine weitere Ausdehnung gegeben. Im Westen wird Zone II durch den systemgleichen Lidl-Markt und dem Lebensmittelmarkt K+K am Standort Konrad-Adenauer-Ring/Rekener Straße sowie durch die Bundesstraße 474 limitiert. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstandorte, der siedlungsräumlichen bzw. städtebaulichen Gegebenheiten und zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

**Abbildung 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens Netto (Dülmener Straße)**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 09/2017; ZVB-Abgrenzung: EHZK Coesfeld 2011 (Stadt + Handel 2011), Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“ (Stadt + Handel 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 6.3.5 Umsatzschätzung für die Bestandsstrukturen

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die derzeitigen Flächenproduktivitäten der untersuchungsrelevanten Planvorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter des Betreibers Aldi Nord beträgt rd. 6.610 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 820 m<sup>2</sup>. Für einen Lebensmitteldiscounter des Betreibers Lidl beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 886 m<sup>2</sup> (Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017).
- Die Stadt Coesfeld weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 102; vgl. IFH 2017).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Coesfeld aktuell mit rd. 0,62 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich einzustufen<sup>23</sup>. Im discountierten LM-Segment liegt der Verkaufsflächenanteil mit rd. 17 % an der Gesamtverkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel allerdings signifikant unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter Kaufland einen eher discountorientierten Lebensmittelvollsortimenter darstellt, wodurch der vorstehende Wert leicht zu relativieren ist.
- Der Aldi Nord-Bestandsbetrieb (Hansestraße) weist eine gute Anbindung für den MIV sowie für Fußgänger und Radfahrer auf, auch die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Zudem profitiert der Aldi Nord-Markt durch seine Lage im Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum von Synergieeffekten. Weiterhin übernimmt der Bestandsmarkt gegenwärtig eine bedeutende Versorgungsfunktion im discountierten LM-Bereich insbesondere für die südöstliche Kernstadt.
- Auch die Bestandsbetriebe Aldi Nord (Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße) profitieren von ihrer integrierten sowie sowohl für den MIV als auch mittels ÖPNV gut erreichbaren Lage. Darüber hinaus profitieren die Bestandsbetriebe aufgrund der räumlichen Nähe zum Verbrauchermarkt E-Center bzw. zum Lebensmittelmarkt K+K (Konrad-Adenauer-Ring) von einer gewissen Standortgunst.
- Die Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Lidl sind in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung der Bestandsmärkte Aldi Nord sowie Lidl entsprechen nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an die derzeitigen Expansionsformate der bundesweit agierenden Betreiber.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Aldi Nord-Bestandsbetrieb (Hansestraße)** eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Aldi Nord liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität

---

<sup>23</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

wird somit mit rd. 6.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Für den **Aldi Nord-Bestandsbetrieb (Borkener Straße)** wird ebenfalls eine leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Aldi Nord liegende Flächenproduktivität von rd. 6.700 Euro/m<sup>2</sup> angenommen.

Für den **Lidl-Bestandsbetrieb (Rekener Straße)** wird eine Flächenproduktivität von rd. 7.150 Euro/m<sup>2</sup> angenommen, die damit leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Lidl liegt.

### 6.3.6 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung (2x Aldi Nord, Lidl) wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität der Vorhaben berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des jeweiligen Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der jeweiligen Erweiterung und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes der Planvorhaben erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität der jeweiligen Vorhabenstandorte (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zu den jeweiligen Planvorhaben;
- Die Auswirkungen der Vorhaben untereinander. In diesem Zusammenhang ist aufgrund der bestehenden Entfernung der Planstandorte zueinander, der Systemgleichheit der Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) und der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von einer Beeinflussung der Planvorhaben untereinander auszugehen (Kanibalisierungseffekte), in Folge dessen von einer sinkenden Flächenproduktivität der Vorhaben auszugehen ist;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der absehbar positiven Kaufkraftentwicklung in den nächsten Jahren (s. Kapitel 4);
- Die Versorgungsfunktion im discountierten Lebensmittelsegment der Planvorhaben;
- Die jeweiligen Vorhabenstandorte befinden sich im Kernort der Gemeinde Coesfeld und profitieren von einer guten Erreichbarkeit für den MIV und mittels ÖPNV;

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Verkaufsflächenerweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmitteldiscounter zu einer Modernisierung und Optimierung der Vorhaben in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt;
- Eine Erhöhung der Verkaufsfläche führt zu einer Steigerung der Attraktivität der Erweiterungsvorhaben. Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet zu begründen, mit einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu rechnen.

In der Zusammenführung der aufgeführten Faktoren ergeben sich somit die nachfolgenden sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose der Planvorhaben (unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Planvorhaben untereinander)

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
<b>Aldi Nord (Hansestraße)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<b>6.800</b>	5,4	<b>6.400</b>	6,6 - 6,8	+ 1,2 - 1,4
Drogeriewaren		0,7		-	0,8 - 0,9
sonstige Sortimente		0,7	<b>6.600</b>	0,8 - 0,9	+ ~ 0,2
<b>Gesamt *</b>		<b>6,7</b>		<b>8,2 - 8,5</b>	<b>+ 1,5 - 1,8</b>
<b>Aldi Nord (Borkener Straße)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<b>6.700</b>	4,6	<b>6.400</b>	7,5 - 7,6	+ 3,0 - 3,1
Drogeriewaren		0,6		-	0,9 - 1,0
sonstige Sortimente		0,6	<b>6.500</b>	0,9 - 1,0	+ ~ 0,4
<b>Gesamt *</b>		<b>5,7</b>		<b>9,4 - 9,6</b>	<b>+ 3,7 - 3,9</b>
<b>Lidl (Rekener Straße)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<b>7.150</b>	5,3	<b>6.600</b>	7,8 - 7,9	+ 2,6 - 2,7
Drogeriewaren		0,7		-	1,0
sonstige Sortimente		0,7	<b>6.700</b>	1,0	+ ~ 0,3
<b>Gesamt *</b>		<b>6,6</b>		<b>9,8 - 9,9</b>	<b>+ 3,2 - 3,3</b>
<b>Netto (Dülmener Straße)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Kein Bestandsmarkt</i>		<b>4.300</b>	3,6 - 3,7	+ 3,6 - 3,7
Drogeriewaren				-	0,5
sonstige Sortimente			<b>4.400</b>	0,5	+ ~ 0,5
<b>Gesamt *</b>				<b>4,5 - 4,6</b>	<b>+ 4,5 - 4,6</b>

Planvorhaben gesamt					
Nahrungs- und Genussmittel		15,2		25,5 - 26,1	+ 10,3 - 10,9
Drogeriewaren		1,9		3,2 - 3,3	+ 1,3 - 1,4
sonstige Sortimente		1,9		3,2 - 3,3	+ 1,3 - 1,4
<b>Gesamtumsatz *</b>		<b>19,0</b>		<b>31,9 - 32,6</b>	<b>+ 12,9 - 13,6</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die dargestellten Flächenproduktivitäten der Erweiterungsvorhaben liegen unterhalb des Ausgangswertes für die Bestandsmärkte sowie – mit Ausnahme des oberen Wertes der Spannweite für das Planvorhaben Aldi Nord am Standort Hansestraße – unterhalb der Durchschnittswerte der Betreiber Aldi Nord und Lidl. Auch für den Lebensmitteldiscounter Netto liegen der obere und untere Wert der Spannweite unterhalb der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers, die rd. 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 740 m<sup>2</sup> beträgt (Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017). Dies begründet sich insbesondere mit den Auswirkungen der Vorhaben untereinander (Kanibalisierungseffekte), in dessen Zusammenhang sinkende Flächenproduktivitäten zu erwarten sind.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für die **Planvorhaben nach Realisierung** insgesamt ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 31,9 - 32,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 12,9 - 13,6 Mio. Euro). Der Umsatzschwerpunkt liegt analog zum Verkaufsflächenschwerpunkt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und hierbei insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Demnach werden vom Gesamtumsatz **rd. 25,5 - 26,1 Mio. Euro (+ rd. 10,3 - 10,9 Mio. Euro)** auf den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,2 - 3,3 Mio. Euro (+ rd. 1,3 - 1,4 Mio. Euro) prognostiziert. Dieses Sortiment wird üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen, wodurch keine hohe Strahlkraft ausgehen wird. Zusätzlich ist anzumerken, dass das Sortiment Drogeriewaren eine untergeordnete Rolle als Randsortiment der jeweiligen Planvorhaben einnehmen wird. Insofern sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesem Sortiment zu erwarten.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 3,2 - 3,3 Mio. Euro (+ rd. 1,3 - 1,4 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes. Unter die sonstigen Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Somit verteilt sich der Mehrumsatz auf eine Vielzahl an verschiedenen Sortimenten, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil zu

erwarten ist. Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind auch in diesen Sortimenten nicht zu erwarten.

Insofern werden sowohl das Sortiment Drogeriewaren als auch die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 6.4 Kumulierte Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen der Planvorhaben hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Überprüfung und Justierung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 enthaltenen Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Coesfeld werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gehen von den Planvorhaben aus?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Planvorhaben zu erwarten?<sup>24</sup>
- Wie lassen sich die Planvorhaben in die Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld einordnen?
- Wie sind die Chancen und Risiken bei der Weiterverfolgung je nach Umfang der Planvorhaben zu bewerten?
- Welche Vorhaben sind in Anlehnung an die Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur künftigen Nahversorgungsentwicklung in Coesfeld zu priorisieren?

### 6.4.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für die Planvorhaben kumuliert dargestellt. Die kumulierten Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung der Planvorhaben.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 6.3.6) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, woraus eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

---

<sup>24</sup> Die Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagebereiche in Coesfeld orientiert sich am Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 2011.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung der Vorhabenstandorte und des überörtlich ausstrahlenden Besatzes (u. a. Kaufland, real) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

**Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (kumuliert)**

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		perspek- tische Umsätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Coesfeld	ZVB Innenstadt- zentrum*	38,3	4,5 - 4,7	~ 12	39,1	4,5 - 4,7	11 - 12
	NVB NVZ Lette	8,5	~ 0,2	~ 2	8,6	~ 0,2	~ 2
	Sonderstandort Dülmener Straße	17,2	2,2 - 2,3	~ 13	17,5	2,2 - 2,3	12 - 13
	sonstige Lagen**	26,1	3,0 - 3,2	~ 12	26,7	3,0 - 3,2	11 - 12
<b>Zwischensummen***</b>		<b>90,0</b>	<b>9,8 - 10,3</b>	<b>-</b>	<b>91,9</b>	<b>9,8 - 10,3</b>	<b>-</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,6 - 0,7					
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>10,3 - 10,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,3 - 10,9</b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Umsatz-schätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* ohne Bestandsmarkt Aldi (Hansestraße) (Planvorhaben);  
 \*\* ohne Bestandsmarkt Aldi (Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße) (Planvorhaben);  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von den Planvorhaben wird in einer kumulierten Betrachtung eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 10,3 - 10,9 Mio. Euro, davon rd. 9,8 - 10,3 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (= Stadt Coesfeld) ausgehen.

## 6.4.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Coesfeld

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der kumulierten Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Lette, den Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße und die sonstigen Lagen in Coesfeld werden im Folgenden aufgezeigt.

### Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Durch die Planvorhaben werden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. insgesamt rd. 4,5 - 4,7 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 12 % auf den **ZVB Innenstadtzentrum** induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden vor allem die strukturprägenden Anbieter und dabei insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland tangieren. In diesem Kontext ist darauf zu verweisen, dass angesichts der bereits überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Coesfeld (rd. 0,62 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) und der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bereits ein relativ hoher Wettbewerbsdruck im Lebensmittelsegment besteht, der durch die Realisierung der in Rede stehenden Planvorhaben nochmals verstärkt wird.

Bei Kaufland handelt es sich um ein eher discountorientiertes SB-Warenhaus, wodurch sich mit Bezug auf die Planvorhaben teilweise Ähnlichkeiten hinsichtlich der qualitativen Angebotsstruktur im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben. Insgesamt stellt sich das SB-Warenhaus Kaufland gegenwärtig als modern und leistungsfähig dar. Zudem verfügt der Kaufland-Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage über eine gute Erreichbarkeit und profitiert von weiteren Kopplungsbeziehungen, die sich aus der Lage im ZVB Innenstadtzentrum ergeben. Darüber hinaus besitzt das SB-Warenhaus aufgrund seiner Angebotsstruktur (umfassendes Lebensmittelangebot, zudem hoher Non-Food-Anteil) eine hohe Strahlkraft. In diesem Zusammenhang ist anzunehmen, dass der Kaufland-Markt von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, welche keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können, profitiert. Ergänzend ist anzumerken, dass das SB-Warenhaus Kaufland auch nach einer Realisierung der Planvorhaben eine Flächenproduktivität erreichen wird, welche einen Fortbetrieb erwarten lässt.

Auch der Lebensmitteldiscounter Netto stellt sich im Zuge der Standortverlagerung innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum und der damit einhergehenden Verkaufsflächen-erweiterung (s. Kapitel 6.2.2) marktgängig auf. Analog zum Kaufland profitiert der Netto-

Markt von Synergieeffekten, die aus der Lage im Innenstadtzentrum resultieren. Eine vorhabeninduzierte Gefährdung des Betriebes ist daher nicht zu erwarten.

Im Gegensatz zum SB-Warenhaus Kaufland und dem Lebensmitteldiscounter Netto (nach Verlagerung und Erweiterung) besitzt der Lebensmittelsupermarkt K+K (Kupferstraße) in Anlehnung an die derzeitigen Expansionsformate des Betreibers eine nicht mehr vollumfänglich marktgängige Verkaufsflächenausstattung, mit der sich Lebensmittelsupermarkt bereits aktuell in einem intensiven Wettbewerbsumfeld behaupten muss. Insbesondere die im unmittelbaren Umfeld des K+K-Marktes verorteten SB-Warenhäuser Kaufland und real sowie der Verbrauchermarkt E-Center verfügen über eine deutlich höhere Zugkraft. Im Zuge der Realisierung der beabsichtigten Planvorhaben würde der Wettbewerbsdruck intensiviert sowie die Entwicklungschancen des ZVB und somit auch für den nicht mehr marktgängig aufgestellten K+K-Markt deutlich eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Bestandsgefährdung des K+K-Marktes am Standort Kupferstraße und somit eine potenzielle Schwächung des Innenstadtzentrums sowie der Nahversorgungssituation zumindest in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht vollkommen auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollkommen auszuschließen. Im Zuge der beabsichtigten Planvorhaben würde der Wettbewerb weiter intensiviert und somit die Entwicklungschancen des ZVB deutlich geschmälert werden.

### Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Lette

Durch die Planvorhaben werden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Lette** induziert. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt Edeka, der gegenwärtig eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Bei dem Edeka-Markt handelt es sich um einen Betreiber eines zu den Planvorhaben differenzierten Betriebstyps, wodurch eine zum Teil differenzierte Ausrichtung des Betreibers gegeben ist. Im vollsortimentierten Segment kommt dem Edeka-Markt sowohl aktuell als auch perspektivisch eine Versorgungsfunktion vorrangig für den dezentralen Stadtteil Lette zu. In der Zusammenschau der vorstehenden Bewertungen wird der Edeka-Markt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen absehbar verkraften können.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Versorgungsfunktion des ZVB Nahversorgungszentrum Lette in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird demnach auch nach den Vorhabenrealisierungen gewährleistet sein.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Lette** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße

Für die Bestandsstrukturen am **Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße** ergeben sich durch die Planvorhaben – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 2,2 - 2,3 Mio. Euro bzw. rd. 12 - 13 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem das SB-Warenhaus real.

Das SB-Warenhaus real verfügt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage über eine gute Erreichbarkeit und profitiert von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Betrieben am Sonderstandort. Zudem unterscheiden sich die Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) und das SB-Warenhaus hinsichtlich ihrer Betriebstypen und ihrer Sortimentsbreite und -tiefe. Analog zum Kaufland ist anzunehmen, dass der real-Markt von nennenswerten sortimentspezifischen Kaufkraftanteilen aus dem Coesfelder Umland und dabei insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, die keinen vollständigen Betriebs-typenmix bereitstellen können, profitiert.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Höhe der monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen die prognostizierte Flächenproduktivität des SB-Warenhauses real unter dem Durchschnitt der Flächenproduktivität des Betreibers liegen wird. Zudem besteht auch für den real-Markt durch das Vorhandensein eines weiteren SB-Warenhauses (Kaufland) in bevorzugter Lage (ZVB Innenstadtzentrum) bereits aktuell ein gewisser Wettbewerbsdruck. Daher ist zumindest in der mittel- bis langfristigen Perspektive insgesamt eine Umstrukturierung bzw. Marktaufgabe des Betreibers nicht vollkommen auszuschließen.

Dem Real Markt obliegt jedoch aufgrund seiner Lage eine geringe Nahversorgungsfunktion und ist zudem als Wettbewerbsstandort gegenüber dem Innenstadtzentrum zu bewerten, so dass eine Marktaufgabe unter rein zentren- und nahversorgungsorientierten Gesichtspunkten keine negativen Auswirkungen hätte.

## Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Coesfeld

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Coesfeld**, welche vorrangig Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,0 - 3,2 Mio. Euro bzw. von rd. 11 - 12 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzum-

verteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die nächst gelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter.

Insbesondere für den Lebensmittelmarkt K+K am Standort Konrad-Adenauer-Ring würde sich der Wettbewerbsdruck u. a. aufgrund der umfangreichen Verkaufsflächenerweiterung des in unmittelbarer Nähe verorteten Lidl-Marktes (+ 448 m<sup>2</sup> VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) deutlich intensivieren. Insgesamt sind für den K+K-Markt nach der Realisierung der Planvorhaben prozentuale Umsatzumverteilungen von über 10 % zu erwarten. Dadurch ist eine Marktaufgabe des K+K-Marktes nicht auszuschließen, zumal der Lebensmittelsupermarkt hinsichtlich seiner Verkaufsflächenausstattung nicht mehr vollumfänglich marktgerecht aufgestellt ist. Dem Lebensmittelmarkt K+K kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund mit dem Lidl-Markt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil West zu. Eine Betriebsaufgabe des K+K-Marktes würde zu einer deutlichen Verschlechterung insbesondere der qualitativen Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Realisierung der Planvorhaben nicht konform zu den konzeptionellen Empfehlungen für eine künftige Nahversorgungskonzeption in Coesfeld (Sicherung und im Einzelfall ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte zur Behebung der bestehenden Nahversorgungsdefizite, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben) ist.

Darüber hinaus bestehen auch für das E-Center am Standort Borkener Straße nennenswerte Umsatzumverteilungen, die insbesondere aus der Standortgemeinschaft mit dem Planvorhaben Aldi Nord (Borkener Straße) resultieren. Eine vorhabenbedingte Gefährdung des Betriebs ist allerdings nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere deswegen, da das E-Center im Nachgang der Bestandserhebung im Jahre 2010 modernisiert und an die aktuellen Marktanforderungen angepasst wurde und somit eine hohe Stabilität aufweist. Darüber hinaus profitiert das E-Center aufgrund seiner Angebotsstruktur in Kombination mit der verkehrlich sehr gut erreichbaren und einsehbaren Lage von einer erhöhten Strahlkraft. Eine vorhabeninduzierte Marktaufgabe ist nicht zu erwarten.

Zuletzt sind nennenswerte Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen Coesfeld für den Lebensmittelvollsortimenter K+K am Standort Daruper Straße auszumachen. Der K+K-Markt besitzt gegenwärtig eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung und übernimmt als einer der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte eine bedeutende Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Siedlungsbereiche im Südosten der Kernstadt. Darüber hinaus profitiert der Lebensmittelvollsortimenter von einer verkehrlich sehr gut erreichbaren und einsehbaren Lage. Aus den vorgenannten Gründen sollte der K+K-Markt auch nach Realisierung des Planvorhabens eine Flächenproduktivität erzielen, die den wirtschaftlichen Fortbestand nicht in Frage stellt.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Zentrenstruktur von Coesfeld (gemäß Einzelhandels- und**

**Zentrenkonzept 2011)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen.

### 6.4.3 Empfehlungen für zu priorisierende Vorhaben

Eine Realisierung aller Planvorhaben gemäß der bisher vorgesehenen Konzeption ist aufgrund der absehbaren Risiken für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und die integrierten Nahversorgungsstrukturen nicht zu empfehlen.

Vor dem Hintergrund der ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen sowie den absehbar städtebaulich-funktionalen Auswirkungen durch die in Rede stehenden Planvorhaben sind aus fachgutachterlicher Sicht die folgenden Planvorhaben zu priorisieren:

- Erweiterung Aldi Nord (Hansestraße 8)
- Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75)
- Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67)

Den Bestandsbetrieben ist eine wichtige Nahversorgungsfunktion zuzuschreiben, die es künftig zu sichern gilt. Im Zuge der empfohlenen Erweiterungen können sich die Bestandsbetriebe der Betreiber Aldi Nord und Lidl im Sinne der Standortsicherung marktadäquat positionieren, gleichzeitig wird auch der Betriebstypenmix (Lebensmitteldiscount) in Coesfeld mittel- bis langfristig gesichert und weiterentwickelt.

Hinsichtlich einer verträglichen Größenordnung sind des Weiteren die Standortgunst sowie der vorgesehene Erweiterungsumfang von Relevanz.

- **Erweiterung Aldi Nord (Hansestraße 8) von 989 auf 1.288 m<sup>2</sup> VKF.** Der Markt befindet sich im ZVB Innenstadtzentrum und sollte demnach die höchste Entwicklungspriorität genießen.
- **Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF (anstatt der geplanten 1.470 m<sup>2</sup> VKF).** Die Empfehlung zur Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche von 1.470 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> für den Markt geht mit dem Schutz der bestehenden Nahversorgungsstrukturen einher. Gleichzeitig wird dem Aldi Nord-Markt eine marktgerechte Weiterentwicklung im Sinne der Bestandssicherung zugestanden. Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung ist im Rahmen einer standortbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln.
- **Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF (anstatt der geplanten 1.480 m<sup>2</sup> VKF).** Die Empfehlung zur Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> für den Markt geht mit dem Schutz der bestehenden Nahversorgungsstrukturen einher. Gleichzeitig wird dem Lidl-Markt eine marktgerechte Weiterentwicklung im Sinne der Bestandssicherung zugestanden. Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung ist im Rahmen einer standortbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln.

Die aktuelle Anfrage zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Dülmener Straße ist nach fachlichem Dafürhalten im Hinblick auf die kumulierten Auswirkungen kritisch zu würdigen, da der Planstandort im Vergleich zu den anderen untersuchten Standorten den geringsten Beitrag zur räumlichen Nahversorgungs-entwicklung liefert.

Diese zu priorisierende Entwicklungsvariante begründet sich insbesondere auf die hergeleiteten Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld (s. Kapitel 5). Demnach ist vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen und dabei vorrangig im Innenstadtzentrum zu sichern und weiterzuentwickeln.

Neuansiedlungen/Verlagerungen von Nahversorgungsangeboten sollen nur bei einer Optimierung der Nahversorgung erfolgen und sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Aufgrund der teilintegrierten Lage des Planstandortes (Netto) würde sich die räumliche Nahversorgungssituation im Süden des Kernortes und insbesondere in den derzeit unterversorgten Siedlungsbereichen im Stadtteil Süd/Südost (s. Kapitel 3.3) nicht signifikant verbessern. Demgegenüber leisten die übrigen Planvorhaben einen deutlich höheren Beitrag zur Nahversorgung in Coesfeld und sind – auch unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele zur Nahversorgung – vorrangig zu würdigen. Wie bereits erwähnt sollten demnach die bereits etablierten und insbesondere aktuell nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelbetriebe langfristig im Bestand gesichert werden. Dies dient dazu, Versorgungsdefizite im Rahmen der Nahversorgung durch mögliche Betriebsaufgaben nicht mehr marktgerechter Lebensmittelmärkte gezielt zu vermeiden. Gleichzeitig kann im Zuge der empfohlenen Erweiterung der beiden Aldi Nord-Filialen und des Lidl-Marktes eine Verbesserung der Angebotsausstattung im LM-Discount erzielt werden.

Mit der empfohlenen Verkaufsflächenerweiterung der Bestandsbetriebe Aldi Nord (Hansestraße), Aldi Nord (Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße) sind – unter Berücksichtigung einer Reduktion des Lidl-Marktes sowie des Aldi Nord-Marktes auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF – in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung zu erwarten.

Im Zuge der Empfehlung ist folgendes zu beachten:

- Die prognostizierten Flächenproduktivitäten für die Erweiterungsvorhaben würden sich aufgrund der Verkaufsflächenreduktion der Planvorhaben Lidl und Aldi Nord (Borkener Straße) auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF sowie der insgesamt geminderten Kanibalisierungseffekte in Folge der Nichtberücksichtigung des Planvorhaben Netto (Dülmener Straße) leicht erhöhen (Aldi Nord (Hansestraße): 6.500 - 6.700 Euro/m<sup>2</sup>)

VKF; Aldi Nord (Borkener Straße): 6.400 - 6.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF; Lidl: 6.700 - 6.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF).

- Die Verkaufsfläche im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel würde nach Realisierung der Planvorhaben um insgesamt 743 m<sup>2</sup> zunehmen.
- Es wäre von einer Umsatzumverteilung von rd. 4,0 - 4,3 Mio. Euro zu Lasten der Strukturen in Coesfeld auszugehen.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadtzentrum** (hier insbesondere für das SB-Warenhaus Kaufland) würden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – rd. 1,8 - 2,0 Mio. Euro bzw. rd. 5 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen. Demnach ist gemäß der empfohlenen Entwicklungsvariante auch eine Bestandsgefährdung des K+K-Marktes (Kupferstraße) nicht mehr zu erwarten.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den **Sonderstandort Fachmarkt-agglomeration Dülmener Straße** (hier insbesondere SB-Warenhaus real) würden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die **sonstigen Lagen in Coesfeld** (hier: insbesondere K+K-Markt (Konrad-Adenauer-Ring) und E-Center) würden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – rd. 1,3 - 1,4 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen. Gemäß der empfohlenen Entwicklungsvariante sind für den K+K-Markt prozentuale Umsatzumverteilungen von unter 10 % zu erwarten, eine Marktaufgabe des K+K-Marktes ist demnach nicht mehr zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen in Coesfeld sind unter Berücksichtigung der oben genannten Empfehlungen nicht zu erwarten.**

## 6.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Coesfeld bestehen aktuell Anfragen zur Weiterentwicklung von bestehenden Lebensmittelmärkten bzw. zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes:

- Erweiterung Aldi Nord (Hansestraße 8) von 989 auf 1.288 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: innerhalb ZVB*);
- Erweiterung Aldi Nord (Borkener Straße 75) von 850 auf 1.470 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: außerhalb ZVB (gemäß EHZK 2011), gemäß Empfehlung (s. Kapitel 5.1) innerhalb ZVB*);

- Erweiterung Lidl (Rekener Straße 67) von 920 auf 1.480 m<sup>2</sup> VKF (*Lage: außerhalb ZVB (gemäß EHZK 2011), gemäß Empfehlung (s. Kapitel 5.1) innerhalb ZVB*);
- Ansiedlung Netto (Dülmener Straße) mit 1.048 m<sup>2</sup> GVKF (*Lage: außerhalb ZVB*).

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden bzgl. dieser Planungen zunächst folgende Ergebnisse festgestellt:

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in ihren heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind ausgehend von den ermittelten kumulierten Umsatzumverteilungswerten nicht vollkommen auszuschließen.

## **Einordnung gemäß der justierten Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Coesfeld**

- Die Planvorhaben in der originären Konzeption sind nicht vollumfänglich konform zu den hergeleiteten Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung;
- Im Innenstadtzentrum Coesfeld besteht die Gefahr von Funktionsverlusten, die durch die Planvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren;
- Ebenso sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht auszuschließen.

## **Empfehlungen für zu priorisierende Vorhaben**

- Die aktuelle Anfrage zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Dülmener Straße ist nach fachlichem Dafürhalten im Hinblick auf die kumulierten Auswirkungen kritisch zu würdigen, da der Planstandort im Vergleich mit den anderen untersuchten Standorten den geringsten Beitrag zur räumlichen Nahversorgungsentwicklung liefert;
- Vor dem Hintergrund der ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen, den absehbar städtebaulich-funktionalen Auswirkungen durch die in Rede stehenden Planvorhaben und den Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenerweiterung für die bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi Nord (Hansestraße, Borkener Straße) und Lidl (Rekener Straße) unter Berücksichtigung einer Reduktion des Lidl-Marktes sowie Aldi Nord-Marktes (Borkener Straße) von 1.480 m<sup>2</sup> bzw. 1.470 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF zu empfehlen.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen in Coesfeld sind unter Berücksichtigung der genannten Empfehlungen nicht zu erwarten.**

Im Rahmen der planerischen Umsetzung der Einzelvorhaben wäre nunmehr die hier für die Vorhaben herausgearbeitete Verkaufsfläche ergänzend/abschließend im Hinblick auf die Vorgaben der BauNVO (§ 11 Abs. 3) sowie des LEP NRW (insbesondere Ausnahmeregel zur Nahversorgung) zu untersuchen.

ENTWURF

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Siedlungsstruktur der Stadt Coesfeld _____	10
Abbildung 2:	Nahversorgungsstruktur in der Stadt Coesfeld _____	14
Abbildung 3:	Einwohnerentwicklung in Coesfeld bis 2021 _____	20
Abbildung 4:	Handlungsbedarf für bestehende Lebensmittelmärkte im Kernort der Stadt Coesfeld _____	25
Abbildung 5:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Coesfeld (gemäß aktueller Empfehlung) _____	29
Abbildung 6:	Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungs-zentrum Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring und Borkener Straße _____	30
Abbildung 7:	Untersuchungsraum der Planvorhaben _____	39
Abbildung 8:	Einzugsgebiet des Planvorhabens Aldi Nord (Hansestraße) _____	45
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Planvorhabens Aldi Nord (Borkener Straße) _____	46
Abbildung 10:	Einzugsgebiet des Planvorhabens Lidl (Rekener Straße) _____	48
Abbildung 11:	Einzugsgebiet des Planvorhabens Netto (Dülmener Straße) _____	49

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Coesfeld insgesamt _____	15
Tabelle 2:	Prüfung des Standortes K+K/Lidl (Rekener Straße/Konrad-Adenauer-Ring) im Zuge einer Empfehlung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich _____	27
Tabelle 3:	Prüfung des Standortes E-Center/Aldi Nord (Borkener Straße) im Zuge einer Empfehlung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich _____	27
Tabelle 4:	Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben (Bestand/Planung) _____	37
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	41

Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose der Planvorhaben (unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Planvorhaben untereinander)	53
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (kumuliert)	56

ENTWURF

## Literatur und sonstige Quellen

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017. Köln.

IFH RERAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

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

Stadt + Handel (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette“. Dortmund

## Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

Homepage Bertelsmann Stiftung, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).