



Auswirkungsanalyse zur Nutzungs- änderung einer Teilfläche des Wohnzentrums Stall am Standort

Coesfeld, Dülmener Straße

Auftraggeber: Stadt Coesfeld
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.
Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Juli 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, erhielt im Juni 2006 von der Stadt Coesfeld den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Wohnzentrums Stall am Standort Coesfeld, Dülmener Straße.

Im Rahmen der Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA zahlreiche Daten und Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und der Stadt Coesfeld zur Verfügung. Zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Coesfeld konnte auf das GMA-Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen werden, wobei der projektrelevante Einzelhandelsbestand durch GMA-Mitarbeiter im Juli 2006 im Rahmen von GMA-Vorort-Recherchen aktualisiert wurde.

Der vorliegende Bericht dient der Entscheidungsvorbereitung der Stadt Coesfeld und der Bezirksregierung Münster. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes. Die Weitergabe des Berichtes an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers oder der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Juli 2006
JS/aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Aufgabenstellung, Standortanalyse und -bewertung	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Standortanalyse und -bewertung	5
2.1 Der Makrostandort Coesfeld	5
2.2 Der Mikrostandort Dülmener Straße	8
II. Definition und Daten des Planobjektes	11
1. Definition des Planobjektes und allgemeine Entwicklungstendenzen	11
2. Projektbeschreibung und -bewertung	12
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	13
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	13
2. Die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	14
IV. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	16
V. Die möglichen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen	18
1. Die Umsatzumverteilung	18
2. Raumordnerische Auswirkungen	19
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	20
4. Auswirkungen auf den Verkehr	21
5. Abschließende Bewertung und Empfehlung	22

I. Aufgabenstellung, Standortanalyse und -bewertung

1. Aufgabenstellung

Am Standort Coesfeld, Dülmener Straße, beabsichtigt der Betreiber des Wohnzentrums Stall auf einer Teilfläche seines Baby-Fachmarktes eine Nutzungsänderung für das Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten. Die Betreiberfirma macht für die geplante Nutzungsänderung geltend, dass zur Verbesserung der Wettbewerbschancen gegenüber Mitbewerbern eine Erweiterung der Sortimentsstruktur des Baby-Fachmarktes unumgänglich sei.¹

Der Planstandort der projektierten Nutzungsänderung des Möbelmarktes befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Stadt Coesfeld, so dass die Zulässigkeit der Nutzungsänderung nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Da die beantragte Größenordnung des Baby-Fachmarktes an der Schwellengrenze der Großflächigkeit liegt und der Standort als städtebaulich nicht integriert zu bewerten ist, verlangt die Bezirksregierung Münster die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“ mit Angaben zu zulässigen Verkaufsflächengrößen und Sortimentsstrukturen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“ werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse die potenziellen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung des Möbelmarktes auf schutzwürdige Versorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld untersucht.

Für das Planobjekt wird, ausgehend von einer Beurteilung des Planstandortes Dülmener Straße und der projektrelevanten Angebotsstruktur, die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens analysiert und bewertet. Die Untersuchung gliedert sich im Einzelnen in folgende Schritte:

¹ Laut eines Schreibens der Bezirksregierung Münster an die Stadt Coesfeld vom 06. Mai 2006 werden gegen die aktuelle Sortimentsstruktur keine Bedenken erhoben, sofern die Schwellengrenze hin zur Großflächigkeit des Baby-Fachmarktes nicht überschritten wird. Die ca. 700 m² umfassende Verkaufsfläche teilt sich in Kindermöbel (54 % der VK), textiles Wohnzubehör (12 %), Auto- / Kindersitze (12 %) und Kinderwagen (15 %) auf. Die projektierte Nutzungsänderung bezieht sich auf Sortimente (v. a. Bekleidung, Spielwaren), die in einer von der IHK Nord Westfalen aufgestellten „Negativliste“ aufgeführt sind.

- Analyse und Bewertung der Standortqualitäten des Makro- und Mikrostandortes,
- Bewertung der Projektdaten,
- Ermittlung des projektrelevanten Einzugsbereiches und Kaufkraftpotenzials,
- Bewertung der Wettbewerbssituation,
- Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte (Modellrechnung),
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen unter raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten,
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Behandlung des Vorhabens.

2. Standortanalyse und -bewertung

2.1 Der Makrostandort Coesfeld

Die Stadt Coesfeld übernimmt nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen die Funktion eines Mittelzentrums innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.¹ Die Kreisstadt stellt einen wichtigen Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort dar und bietet vielfältige schulische, bildungsbezogene und kulturelle Angebote. Insbesondere dem historischen Stadtkern mit dem Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt kommt eine bedeutende Funktion für ein deutlich über das Stadtgebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu.

Die Wettbewerbssituation der Einkaufsstadt Coesfeld wird durch die siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen geprägt. Da in einem Radius von ca. 35 km neben dem Oberzentrum Münster eine Reihe von Mittelzentren, wie Ahaus, Dülmen, Haltern, Borken und Stadtlohn, gelegen sind, ist Coesfeld auf dem Einzelhandelssektor schwierigen Wettbewerbsbedingungen in der Region ausgesetzt.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1995; nach dem LEP I/II von 1979 versorgt die Stadt Coesfeld einen Mittelbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern.

Die Stadt Coesfeld zählt gegenwärtig 36.907 Einwohner.¹ Den Siedlungsschwerpunkt stellt die Kernstadt Coesfeld mit 31.700 (ca. 86 %) dar; ca. 5.207 Einwohner (ca. 14 %) zählt der südlich gelegene Stadtteil Lette. Darüber hinaus existieren zahlreiche Streusiedlungen, die zu 19 Bauernschaften zusammengefasst sind.

Das Stadtgebiet gliedert sich in folgende Stadtteile, denen die Bauernschaften zugeordnet sind (vgl. Tabelle 1):

Tabelle 1: Die Siedlungsstruktur der Stadt Coesfeld

Stadtteil	Einwohner	
	absolut	in %
Stadtzentrum	3.667	10,0
Stadtteil West	9.115	24,7
Stadtteil Nord/Nordwest	7.981	21,6
Stadtteil Nord/Nordost	3.328	9,0
Stadtteil Süd/Südost	7.609	20,6
Coesfeld Lette	5.207	14,1
gesamt	36.9070	100
Quelle: Stadt Coesfeld, Stand: 31.12.2005 (nur Hauptwohnsitze)		

Im Zeitraum 1995 - 2005 ist eine deutlich positive Einwohnerentwicklung der Stadt Coesfeld festzustellen. Die Einwohnerzahl stieg um 1.944 Personen, gleichbedeutend ca. 5,6 % (vgl. Tabelle 2). Der Bevölkerungsanstieg resultiert aus Geburtenüberschüssen sowie Wanderungsgewinnen, so dass günstige Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Coesfeld vorliegen.

Innerhalb der Gesamtstadt übernimmt die Kernstadt Coesfeld die wichtigsten Versorgungsfunktionen. Das größte zusammenhängende Versorgungszentrum der Stadt mit einem differenzierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz - ergänzt um öffentliche Einrichtungen und Gastronomie - befindet sich innerhalb des historisch gewachsenen Stadtkerns. Den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bilden die Geschäftslagen Schüpppenstraße/Letter Straße bis in Höhe Jakobiring/Südring, Süringstraße, Kupferstraße bis

¹ Quelle: Stadt Coesfeld, Stand: 31.12.2005 (nur Hauptwohnsitze)

zur Einmündung Davidstraße/Pfauengasse, die Südflanke des Marktes sowie der westliche Abschnitt der Bernhard-Von-Galen-Straße mit einem nahezu geschlossenen Geschäftsbesatz. Der Ortsteil Lette übernimmt ergänzende Versorgungsfunktionen im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Coesfeld

Jahr	Einwohner	
	absolut	1995 = 100
1995	34.747	100,0
1996	34.986	100,7
1997	35.571	102,4
1998	35.531	102,3
1999	35.776	103,0
2000	35.947	103,5
2001	36.264	104,4
2002	36.482	105,0
2003	36.550	105,2
2004	36.729	105,7
2005	36.691	105,6

Quelle: Stadt Coesfeld, jeweils 31.12. d.J. (nur Hauptwohnsitze)

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen der Stadt Coesfeld bieten mit der ca. 10 km westlich der Innenstadt gelegenen Anschlussstelle „Gescher/Coesfeld“ an die A 31 (Emslandlinie) und der ca. 15 km südöstlich der Stadtmitte gelegenen Anschlussstelle „Dülmen“ der A 43 zwar keinen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz, gleichwohl verfügt die Stadt mit dem Schnittpunkt zweier Bundesstraßen, der B 525/67 (Gescher – Nottuln) und der B 474 (Ahaus – Dülmen) über eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

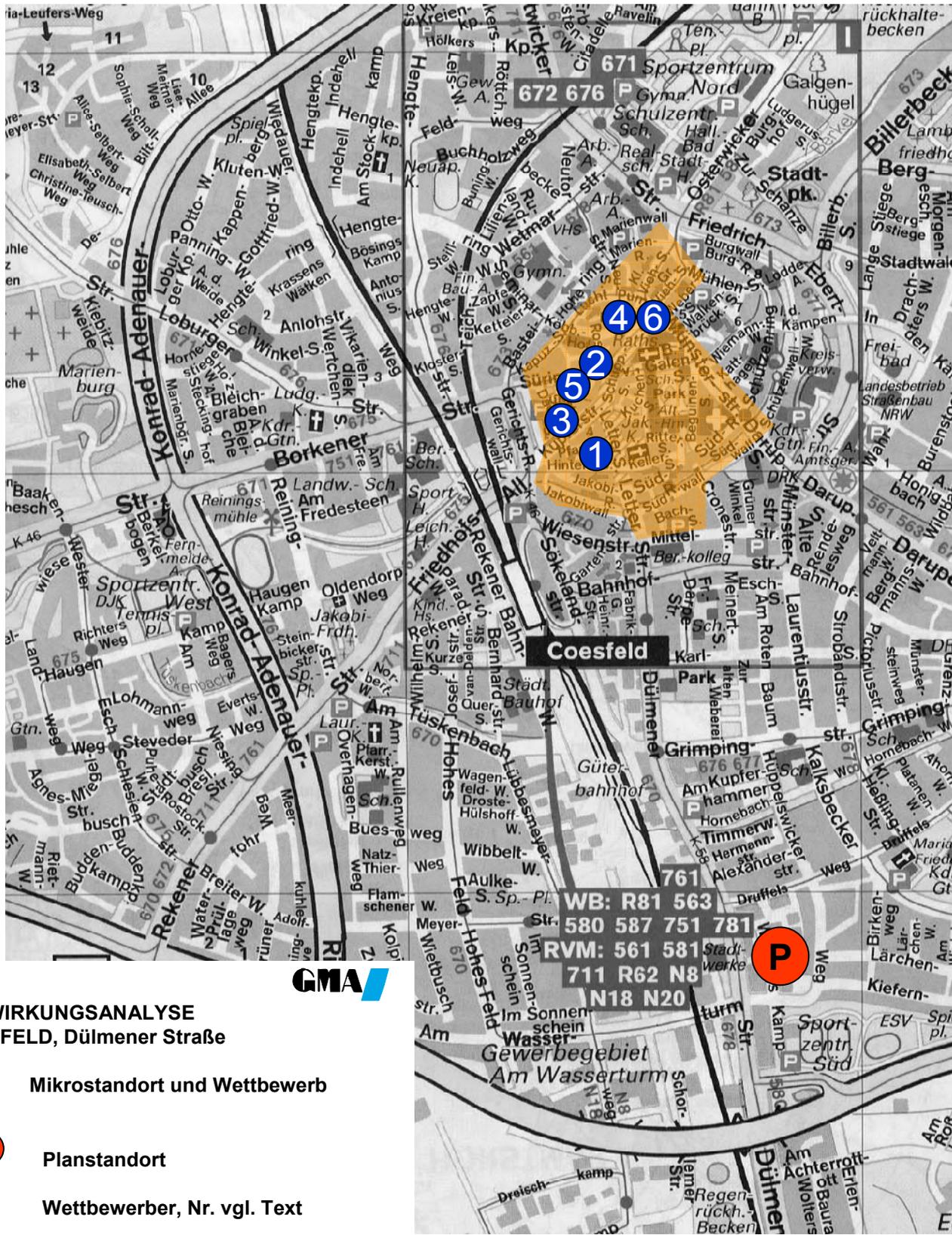
2.2 Der Mikrostandort Dülmener Straße

Der Planstandort Dülmener Straße befindet sich südlich der Kernstadt Coesfeld an der Ostflanke der Dülmener Straße (K 56), die als wichtige Erschließungsachse der Coesfelder Innenstadt fungiert.¹ Auf Höhe des Planstandortes ist die Dülmener Straße zweispurig ausgebaut und stark frequentiert. Etwa 100 m südlich vom Planstandort besteht ein Anschluss an die B 525, die eine Verbindung zu den Städten Gescher und Nottuln herstellt. In ca. 1,5 km Entfernung mündet die Dülmener Straße in die Coesfelder Straße (B 474), so dass der Lagewert des Areals für großflächige Einzelhandelsnutzungen insbesondere aus der günstigen verkehrlichen Zuordnung resultiert. Insgesamt ist mit der Lage an der Dülmener Straße eine funktionsfähige Verkehrserschließung gewährleistet.

Das durch Verkaufsgebäude des Wohnzentrums Stall belegte Planareal wird im Westen durch die Dülmener Straße begrenzt. Nördlich - entlang der Dülmener Straße - schließt sich Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern an. Der südlich anschließende Bereich wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzung (u.a. Kfz-Werkstatt, Fahrradhandel) und einem Sportzentrum geprägt. Im Osten wird das Areal durch ein Dienstleistungszentrum begrenzt. Der in der vorliegenden Untersuchung betrachtete Baby-Möbelfachmarkt befindet sich auf dem Areal rückwärtig hinter einem weiteren Gebäude des Wohnzentrums Stall.

Als standortprägend ist neben dem Möbelhaus Stall insbesondere ein Bau- und Gartenmarkt an der Dülmener Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Planareals hervorzuheben, der Frequenz- und Agglomerationsvorteile für eine Einzelhandelsnutzung des Plangrundstücks bietet.

¹ vgl. Karte 1: Mikrostandort



**AUSWIRKUNGSANALYSE
COESFELD, DÜLMENER STRASSE**

Karte: Mikrostandort und Wettbewerb

-  Planstandort
-  Wettbewerber, Nr. vgl. Text
-  Innenstadt Coesfeld

Kartengrundlage: Städteverlag
GMA-Darstellung



Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich insgesamt um einen autokundenorientierten Standort, da keine nennenswerte fußläufige Anbindung zu Wohnbereichen der Stadt Coesfeld besteht. Durch den langjährigen Bestand des Wohnzentrums Stall ist das Planareal bereits als Einzelhandelsstandort etabliert; eine räumlich-funktionale Anbindung an einen zentralen Versorgungsbereich existiert nicht.

II. Definition und Daten des Planobjektes

1. Definition des Planobjektes und allgemeine Entwicklungstendenzen

Das Planobjekt in Coesfeld, Dülmener Straße ist als Baby-Fachmarkt¹ zu bezeichnen; in der Handels- und Absatzwirtschaft wird ein Fachmarkt wie folgt definiert:

„Der **Fachmarkt** ist ein meist großflächiger und im Allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z.B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet.

Der Standort ist i.d.R. autokundenorientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z.B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Je nach Sortiment sind mehr als in anderen Betriebsformen im Einzelhandel die Abnehmer auch gewerbliche Kunden (z.B. Handwerker beim Sanitär- und Fliesenfachmarkt und beim Installationsfachmarkt) oder Dienstleistungsbetriebe (z.B. Gaststätten beim Drogeriemarkt und beim Getränkefachmarkt). Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch des Kunden. Im Fachmarktbereich sind auch Franchisesysteme anzutreffen.

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen (z.B. Reise-, Versicherungsleistungen), diskontorientierte Fachmärkte verzichten oft auf jedwede Beratung und Dienstleistung zugunsten niedriger Preise. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente (z.B. Fliesenfachmarkt, Holzfachmarkt) aus dem Programm eines Fachmarktes (z.B. Bau- und Heimwerkermarkt).“²

¹ vgl. EHI, Handel aktuell 2005, Betriebsformen-Definitionen

² vgl. EHI, ebenda

2. Projektbeschreibung und -bewertung

Zur Charakterisierung der Umnutzungsplanung sind folgende Daten anzuführen, die auf Angaben der Firma Wohnzentrum Stall beruhen (vgl. Tabelle 3). Demnach soll auf einer Teilfläche (ca. 60 m² VK) der ca. 700 m² Gesamtverkaufsfläche des Baby-Fachmarktes eine Nutzungsänderung für den Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten vorgenommen werden.

Tabelle 3: Planung des Baby-Fachmarktes Coesfeld, Dülmener Straße

Daten	Bestand	Planung	Differenz
Angebot	Verkaufsfläche in m²		
Kernsortiment Baby-Fachmarkt	700	640	- 60
zentrenrelevante Randsortimente*	0	60	+ 60
Gesamtverkaufsfläche Baby-Fachmarkt	700	700	0
<p>* Hierzu zählen v. a. Babybekleidung und Spielwaren. Darüber hinaus werden unterschiedliche Babyartikel geführt. Zu den Babyartikeln zählen Spieldecken, Schnullerketten, Flaschenhalter, Bauchtragen, Greiflinge, Rasseln, Lerteller- und Tassen, Babyflaschen, Babysauger, Kostwärmer, Sterilisatoren, Akustikmelder, die jeweils nur relativ geringe Flächenanteile aufweisen. Allerdings werden diese letztgenannten Babyartikel im Folgenden nicht näher betrachtet, da sich mögliche Wirkungen dieser Sortimente infolge der Umnutzung unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit bewegen.</p> <p>Quelle: GMA-Darstellung auf Basis von Angaben der Fa. Stall, Stand November 2005</p>			

Unter Berücksichtigung der betriebstypenüblichen und betreibertypischen Flächenproduktivitäten lässt sich für den Baby-Fachmarkt unter Beachtung der o. g. Flächenumnutzung eine **Umsatzleistung in Höhe von ca. 1,3 Mio. €** ermitteln.

Davon entfallen auf

- das Kernsortiment ca. 1,1 Mio. € (ca. 85 %)
- zentrenrelevante Randsortimente ca. 0,2 Mio. € (ca. 15 %).

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Bevölkerungszahlen stellen eine der wesentlichen Grundlagen zur Ermittlung der Kaufkraft im einzelhandelsrelevanten Einzugsbereich dar. Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

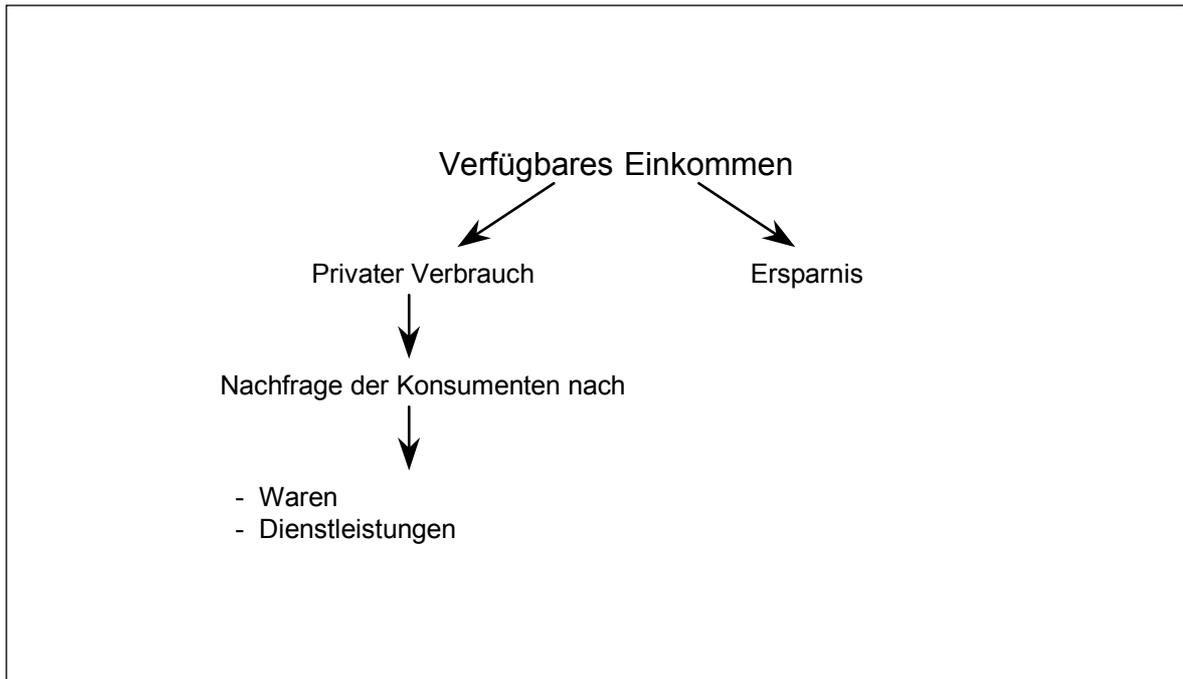
- Die Einzelhandelsausstattung in der Stadt Coesfeld,
- die aufgrund der Dimensionierung zu erwartenden Marktwirkungen des Vorhabens,
- die Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum,
- die topografischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird das Einzugsgebiet des Planobjektes im Wesentlichen die Stadt Coesfeld umfassen. Das Bevölkerungspotenzial des Marktgebietes beläuft sich damit gegenwärtig auf ca. 36.910 Personen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist zu erwarten, dass das Planvorhaben auch Kunden mit Wohnsitz außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches erreicht. Diese verteilen sich jedoch auf eine Reihe angrenzender Kommunen und erreichen in der Summe keine Größenordnung, welche die Abgrenzung einer weiteren Zone rechtfertigt; sie werden daher als Streuumsätze berücksichtigt.

2. Die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Grundlage für die Berechnungen der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ist das sog. Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wie folgt abgeleitet werden kann:



Für die Planung von Einzelhandelsflächen sind Dienstleistungskäufe nur von geringer Bedeutung. Sie können in der vorliegenden Untersuchung vernachlässigt werden. Den entscheidenden Einflussfaktor bilden allein die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese sowohl in Ladengeschäften als auch in Nichtladengeschäften wirksam werden können.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Ermittlungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft inkl. der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in den alten Bundesländern derzeit pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. € 5.196,-. Davon entfallen auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.755,- (ca. 34 %) und auf den Bereich Nonfood-Artikel ca. € 3.441,- (ca. 66 %).

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Aufgrund der Dimensionierung und der Sortiments-

struktur werden dabei für die projizierten zentrenrelevanten Sortimente bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in Höhe von insgesamt € 81,- in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftkoeffizienten¹ errechnet sich innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ein Kaufkraftvolumen von ca. 3,0 Mio. €.

¹ Die GfK, Nürnberg, berechnet auf der Grundlage der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik die Kaufkraftkoeffizienten auf Gemeinde- und Landkreisebene. Für die Stadt Coesfeld liegt der regionale Kaufkraftkoeffizient bei 100,3 und damit geringfügig über dem Bundesdurchschnitt.

IV. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Als Wettbewerber werden grundsätzlich alle Ladengeschäfte eingestuft, in denen Sortimente angeboten werden, die das Untersuchungsobjekt im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente führen wird. Für die Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen der Nutzungsänderung des Untersuchungsobjektes in Coesfeld wird im Folgenden der projektrelevante Einzelhandelsbesatz im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Coesfeld aufgezeigt.

Der Wettbewerb im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld

In der Coesfelder Innenstadt sind insgesamt 152 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.965 m² ansässig. Der Umsatz beläuft sich auf ca. 70,8 Mio. €.

Tabelle 4: Einzelhandelsangebot in der Coesfelder Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	17	1.800	8,0
Gesundheit, Körperpflege	11	1.780	11,1
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	4	810	1,4
Bücher, Schreib- und Spielwaren	9	1.520	6,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	55	10.255	28,9
Elektrowaren	11	420	3,0
Hausrat, Möbel, Einrichtung	21	3.800	4,6
sonstiger Einzelhandel	24	1.580	7,2
Einzelhandel gesamt	152	21.965	70,8
Quelle: GMA-Bestandserhebung (Stand Juni 2006), GMA-Berechnungen			

Damit stellt die Innenstadt hinsichtlich der Zahl der Betriebe den größten zusammenhängenden Einkaufsbereich der Stadt Coesfeld dar. In der Stadtmitte sind überwiegend kleinstrukturierte Fachgeschäfte ansässig. Die durchschnittliche Betriebsgröße beläuft sich auf ca. 145 m² Verkaufsfläche je Betrieb. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung stel-

len die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf die strukturprägenden Angebote dar.

Im Rahmen der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse für die Nutzungsänderung von Teilflächen eines Baby-Fachmarktes wurde durch im Rahmen der Untersuchung folgender Einzelhandelsbestand im Bereich der projektierten zentrenrelevanten Randsortimente ermittelt (vgl. Tabelle 5).¹

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand im Bereich der objektrelevanten Randsortimente in der Coesfelder Innenstadt

Daten	VK in m ²	Bruttoumsatz in Mio. € p. a.
Sortiment		
Babybekleidung	900	2,2
Spielwaren	680	1,8
gesamt	1.580	4,0
Quelle: GMA-Erhebungen und Berechnungen, 2006 (ca.-Werte, gerundet)		

Zu den wichtigsten in Tabelle 5 zusammengefassten Betrieben zählen:

- (1) **Peckedrath**, Letter Straße, ca. 600 m² VK,
- (2) **C & A Kidstore**, Schuppenstraße, ca. 260 m² VK,
- (3) **Die kleine Commode**, Kupferstraße, ca. 60 m² VK,
- (4) **Go On Kindermode**, Markt, ca. 65 m² VK,
- (5) **Ernstings family**, Kupferpassage, ca. 130 m² projektrelevante VK,
- (6) **Modenschau**, Markt, ca. 190 m² VK.

¹ Im Rahmen der Erhebung wurden die projektierten zentrenrelevanten Randsortimente in der Coesfelder Innenstadt aufgenommen. Dabei wurden sowohl Fachgeschäfte und Fachmärkte als auch Abteilungen bei Mehrbranchenunternehmen (z.B. Woolworth) berücksichtigt. Nicht betrachtet wurden Saisonwaren und Aktionsartikel bei Lebensmittel-Discountern und –Supermärkten.

V. Die möglichen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen

1. Die Umsatzumverteilung

Durch die Nutzungsänderung von Teilflächen des Planobjektes werden einerseits Umsatzumverteilungseffekte initiiert, indem sich bei den in Coesfeld ansässigen Einzelhandelsbetrieben der Umsatz verringert und auf das Planobjekt umverteilt wird, andererseits kann durch die Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Coesfeld eine stärkere Kaufkraftbindung bzw. ein stärkerer Kaufkraftzufluss erreicht werden.

Die durch die Nutzungsänderung von Teilflächen des Baby-Fachmarktes ausgelösten Umverteilungseffekte werden nachfolgend in einer Modellrechnung aufgezeigt. Als Prüfkriterien sind folgende Punkte zu beachten:

- Der Umfang der durch die projektierte Nutzungsänderung ausgelösten zusätzlichen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet,
- der Umfang der durch die projektierte Nutzungsänderung ausgelösten zusätzlichen Streuumsätze;
- der Umfang der durch das Planobjekt ausgelösten Umsatzumverteilung bei den sortimentsbezogenen Wettbewerbsbetrieben in der Coesfelder Innenstadt;
- der Umfang der durch das Planobjekt ausgelösten Umsatzumverteilung bei sonstigen Betrieben im Untersuchungsraum.

Bei einer zusätzlichen Umsatzerwartung von ca. 0,2 Mio. € sind folgende Auswirkungen zu prognostizieren (Modellrechnung):

zusätzliche Kaufkraftbindung in der Stadt Coesfeld ca. 1 % von ca. 3,0 Mio. €	marginal
zusätzliche Streuumsätze	marginal
Umverteilung bei Betrieben in der Innenstadt von Coesfeld ca. 5 % von ca. 4,0 Mio. €	ca. 0,2 Mio. €
Umverteilung bei sonstigen Betrieben im Untersuchungsgebiet	marginal
gesamt	ca. 0,2 Mio. €

Aufgrund der Ausstattung im Bereich des Babybedarfs in der Stadt Coesfeld ist zu erwarten, dass das zusätzliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten im o. g. Bereich zu Umsatzumverteilungseffekten bei den ansässigen Betrieben führen wird. Im Falle der projektierten Nutzungsänderung des Baby-Fachmarktes am Standort Coesfeld, Dülmener Straße, entfällt der wesentliche Teil des prognostizierten Mehrumsatzes (ca. 0,2 Mio. €) auf die Wettbewerber in der Innenstadt von Coesfeld (ca. 5 % des derzeitigen Einzelhandelsumsatzes). Damit sind negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf schutzwürdige Versorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld auszuschließen.¹

2. Raumordnerische Auswirkungen

Im Hinblick auf die raumordnerische Bewertung des Planobjektes sind folgende Punkte von Bedeutung:

- Der Baby-Fachmarkt unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung einer Teilfläche von ca. 60 m² Verkaufsfläche entspricht nach Art und Größe der für ein Mittelzentrum sicherzustellenden Warenversorgung.

¹ Bei Umverteilungseffekten von deutlich unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Vgl. GMA-Langzeitstudie zu den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, Stadtforschung aktuell, 1998, sowie Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 05.09.1997 (AZ: 7 A 2902/93) und 07.12.2000 (AZ: 7 A D 60/99.NE) und Beschluss bzw. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 08.01.1999 (AZ 8 B 12650/97) und 25.04.2001 (AZ: 8 A 11441/00)

- Es ist kein zahlenmäßig messbarer Kaufkraftzufluss aus Nachbargemeinden zu erwarten, so dass eine Schwächung der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden auszuschließen ist.

Der Planstandort stellt unter den Aspekten der Raumordnung und der Landesplanung grundsätzlich einen geeigneten Standort zur Nutzungsänderung von Teilflächen des Planobjektes dar, soweit keine städtebaulichen Gründe gegen eine Projektrealisierung sprechen.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Bei der Abgrenzung der möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung der Stadt Coesfeld sind die standortprägenden baustrukturellen, verkehrlichen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen als Prüfkriterien zu berücksichtigen.

Der Standort ist als dezentral zu bewerten, mit vorrangiger Ausrichtung auf Pkw-Kunden, ohne dass Kopplungseffekte mit dem Einzelhandel in den städtebaulich integrierten Versorgungszentren (Innenstadt, Lette) ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Standorteignung ist jedoch aus gewerbeplanerischer Sicht darauf hinzuweisen, dass Babymöbel-Fachmärkte üblicherweise verkehrsgünstig gelegene, dezentrale Standorte besetzen, die einerseits die notwendigen Flächenpotenziale für eine ebenerdige Anordnung der Verkaufsflächen und Stellplätze bieten und andererseits eine günstige Verkehrserschließung für den Liefer- und Kundenverkehr ermöglichen. Zu dem Sachverhalt der zentrenrelevante Randsortimente führt der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 näher aus, dass der Umfang von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, höchstens aber 2.500 m² (sofern die Größenordnung dieses Sortiments der zentralörtlichen Gliederung entspricht) umfassen dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente belegen gemäß der Stall-Objektplanung eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 60 m² (ca. 8 - 9 %), womit in vorliegender Planung das o. g. Kriterium erfüllt wird. Als zentrenrelevante Sortimente sind im Rahmen der Planung insbesondere Textilien und Spielwaren von Bedeutung.

Zur Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens kann davon ausgegangen werden, dass der Umsatzumverteilungseffekt durch die Nutzungsänderung von Teilflächen des Untersuchungsobjektes in erster Linie Wettbewerber an integrierten Standorten betrifft, da es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt. Im Hinblick auf das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum der Coesfelder Innenstadt werden unter Berücksichtigung des projektierten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes für die Nutzungsänderung von Teilflächen des Baby-Fachmarktes Umverteilungseffekte von ca. 5 % des relevanten Einzelhandelsumsatzes prognostiziert. Bei Umverteilungen von unter 10 % des Umsatzes kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Betriebe durch die Realisierung des Planobjektes nicht gefährdet werden.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Planareal ist über Dülmener Straße funktionsfähig an das Netz der klassifizierten Straßen der Stadt Coesfeld angebunden, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen für eine reibungslose Abwicklung des Kundenverkehrs gegeben sind. Für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass durch das bestehende Busnetz die ÖPNV-Anbindung des Vorhabens sichergestellt ist.

Das Verkehrsaufkommen, das durch die Nutzungsänderung initiiert wird, lässt sich auf der Grundlage sortimentspezifischer, durchschnittlicher Einkaufsbeträge pro Kunde bzw. Kassenvorgang veranschlagen. Für einen Baby-Fachmarkt der vorliegenden Größe ist ein durchschnittlicher Einkaufsbetrag von ca. € 45,- je Kunde anzusetzen.¹

Von der Gesamtkundenzahl werden nach gutachterlicher Einschätzung ca. 90 % den eigenen Pkw nutzen. Dies entspricht einem Verkehrsaufkommen von ca. 13 Pkw-Kunden pro Tag im Jahresdurchschnitt.

¹ gutachterliche Einschätzung auf der Grundlage betriebswirtschaftlicher Vergleichswerte bzw. eigener Berechnungen

Tabelle 6: Quantifizierung des Kundenaufkommens

Planobjekte	Umsatzerwartung in Mio. € pro Jahr	Ø Einkaufsbetrag in € pro Kunden	Anzahl der Kunden pro Jahr (gerundet)
Nutzungsänderung Teilfläche Baby-Fachmarkt	0,2	45,00	4.444
Quelle: GMA-Berechnung			

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsstätten, aufgeführt sind. Hiernach ist den Genehmigungsbehörden durch eine Bandbreite von Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsfläche, ein Ermessensspielraum an die Hand gegeben. Während für Einzelhandelsbetriebe (großflächige Einkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauN-VO) im Allgemeinen ein Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsfläche angesetzt wird, sehen die Richtzahlen bei Läden und Geschäftshäusern mit geringerem Besucherverkehr einen Stellplatz je 30 - 50 m² Verkaufsfläche vor.

Der rechnerische Stellplatzbedarf des gesamten Planobjektes von ca. 700 m² Verkaufsfläche umfasst demnach eine Bandbreite von ca. 14 - 23 Stellplätzen, die auf dem Plangrundstück bereitgestellt werden müssen.

Die verkehrliche Bewertung des Planobjektes und die Prüfung von verkehrstechnischen Anpassungsmaßnahmen für die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs bleiben einer gesonderten Verkehrsuntersuchung vorbehalten.

5. Abschließende Bewertung und Empfehlung

Auf der Grundlage der vorstehend aufgeführten Prüfkriterien, die aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen bei der Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens am Standort Coesfeld, Dülmener Straße, zu beachten sind, ist nachfolgende Projektbewertung abzugeben:

Raumordnung und Landesplanung

- Im Hinblick auf die zentralörtliche Bestimmung der Stadt Coesfeld ordnet sich das Vorhaben in punkto Projektgröße und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums ein.
- Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

- Die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Baby-Fachmarktes ist vor dem Hintergrund der Erfüllung der Vorgabe des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996, des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten.

Infrastrukturelle Ausstattung

- Unter dem Aspekt der Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen der Stadt Coesfeld sind dem Vorhaben grundsätzlich negative Wirkungen beizumessen, da das Plangrundstück als stadträumlich-funktional isolierter Standort zu bewerten ist, der außerhalb des fußläufig erlebbaren Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld liegt.
- Für den motorisierten Individualverkehr verfügt der Planstandort über geeignete Standortbedingungen i. S. der Erreichbarkeit und der störungsfreien Abwicklung des Kunden- und Andienungsverkehrs.

Versorgung der Bevölkerung

- Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe in integrierter Lage sind bei der Nutzungsänderung von Teilflächen des Baby-Fachmarktes Existenzgefährdungen auszuschließen.
- Dem projektierten Vorhaben sind positive Auswirkungen auf die Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes der Stadt Coesfeld beizumessen, da durch die Realisierung des Vorhabens eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes bewirkt würde. Da es sich um einen Standort außerhalb des städtebaulich integrierten Hauptgeschäftsbereichs der Stadt Coesfeld handelt, sind jedoch keine positiven Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Coesfeld

- In der Stadt Coesfeld würde durch das Vorhaben der Nutzungsänderung grundsätzlich eine Kaufkraftumverteilung eingeleitet, da sich der Planstandort an einem dezentralen Standort befindet, der keine fußläufigen Kopplungseffekte mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt ermöglicht. Aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte sind Existenz gefährdende Wirkungen auf innerstädtische Betriebe nicht zu erwarten.
- Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsorte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind nicht zu unterstellen.

Die Nutzungsänderung auf einer Teilfläche des untersuchten Baby-Fachmarktes ist als Ergänzung des bestehenden Angebotes in der Stadt Coesfeld als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten. Aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte bei Wettbewerbern innerhalb der Innenstadt ist eine Gefährdung der bestehenden, schützenswerten Versorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld nicht zu erwarten.

Zudem umfasst die Nutzungsänderung mit ca. 60 m² nur ca. 8 - 9 % der Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Fachmarktes, so dass die Vorgabe des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 berücksichtigt ist, die für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen maximalen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche benennt.