

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

Ergänzung

**Verfasser:**

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

Dortmund, 22. Mai 2015

---



**Im Auftrag von**

Stadt Coesfeld

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

**Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR**

**Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
fon 0231.8626890  
fax 0231.8626891**

**Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263**

**Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943**

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



## Herleitung des Ergänzungsbedarfs

Die vorliegende Ergänzung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH bezieht sich auf die Ergebnisse eines Abstimmungstermins zwischen der Stadt Coesfeld, der IHK Nordwestfalen und der Handwerkskammer Münster sowie Stadt + Handel im Mai 2015. Kernergebnis des Gesprächstermins ist eine Neubewertung des Planvorhabens auf einer veränderten Datengrundlage.

Die bisherige Verträglichkeitsanalyse vom 20.02.2015 stützt sich auf Grundlagendaten des Branchenportals handelsdaten.de und der IFH Retail Consultants. Aufgrund der gegebenen Branchenspezifika im Fahrradeinzelhandel<sup>1</sup> sowie der besonderen regionalen Nachfragestruktur wird für die vorliegende Ergänzung der Analyse auf abweichende, den situativen Gegebenheiten angepasste Datengrundlagen zurückgegriffen.<sup>2</sup> Dieses Vorgehen wird von allen Gesprächsteilnehmern mitgetragen.

Die vorliegende Ergänzung der Verträglichkeitsanalyse fasst vor diesem Hintergrund alle relevanten Abweichungen vom Ausgangsgutachten zusammen (Angebotsanalyse, Nachfrageanalyse, Beschreibung des Planvorhabens, absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse sowie darauf aufbauende Bewertungsschritte). Alle anderen Aussagen und Bewertungen des Ausgangsgutachtens (z. B. hinsichtlich des Untersuchungsraums, Verkaufsflächenrelationen etc.) bleiben von der vorliegenden Ergänzung unberührt.

---

<sup>1</sup> Der Fahrradeinzelhandel ist als dynamischer Wirtschaftsbereich zu charakterisieren. Die Anzahl der verkauften Fahrräder sowie der Absatz im Zubehör stieg in den letzten Jahren weiter an. Dies ist neben dem zunehmenden Trend zum Fahrradfahren (verbunden mit dem Ausdruck eines bewussten Lebensstils) und dem konstanten Ersatz- und Modernisierungsbedarf insbesondere auch auf Innovationen wie Pedelecs oder E-Bikes zurückzuführen. So hat der Anteil an E-Bikes in den letzten Jahren auf bundesdeutscher Ebene beständig zugenommen und umfasste im Jahre 2014 bereits rd. 31 % des Gesamtumsatzes im Fahrradsegment.

<sup>2</sup> Zur Ermittlung der Kaufkraft im Sortiment Fahrräder und Zubehör wird auf die sortimentspezifischen Umsatzdaten auf Bundesebene sowie die Einwohnerdaten des Statistischen Bundesamts und Statista zurückgegriffen. Außerdem wird eine regionsspezifische Nachfragesituation den Berechnungen zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage findet eine Konkretisierung der Flächenproduktivitäten sowie der daraus abzuleitenden Umsätze im Sortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum statt.

## Angebotsanalyse

Entsprechend der veränderten Datengrundlage ist eine Konkretisierung der Flächenproduktivitäten und Umsätze im Segment Fahrräder und Zubehör durchzuführen: Insgesamt sind im Vergleich zum Ausgangsgutachten höhere Umsatzleistungen je Betrieb anzunehmen, um den zuletzt gestiegenen Umsätzen im Fahrradeinzelhandel sowie der regionalen Nachfragesituation Rechnung zu tragen. Demnach sind im Rahmen der vorliegenden Ergänzung durchschnittliche Flächenproduktivitäten von rd. 2.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. bis zu 2.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. je nach Betriebstyp und Standort anzusetzen. Auf Grundlage dieser modifizierten Werte wurde die Umsatzermittlung im Untersuchungsraum entsprechend angepasst. Insgesamt ist demnach – im Vergleich zum Ausgangsgutachten – ein höherer Gesamtumsatz des Fahrradeinzelhandels im Untersuchungsraum zu konstatieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aus diesem Anpassungsschritt abzuleitenden Umsätze der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

**Tabelle 1: Untersuchungsrelevanter Verkaufsflächenbestand und Umsatz des Sortiments Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum nach Lagen**

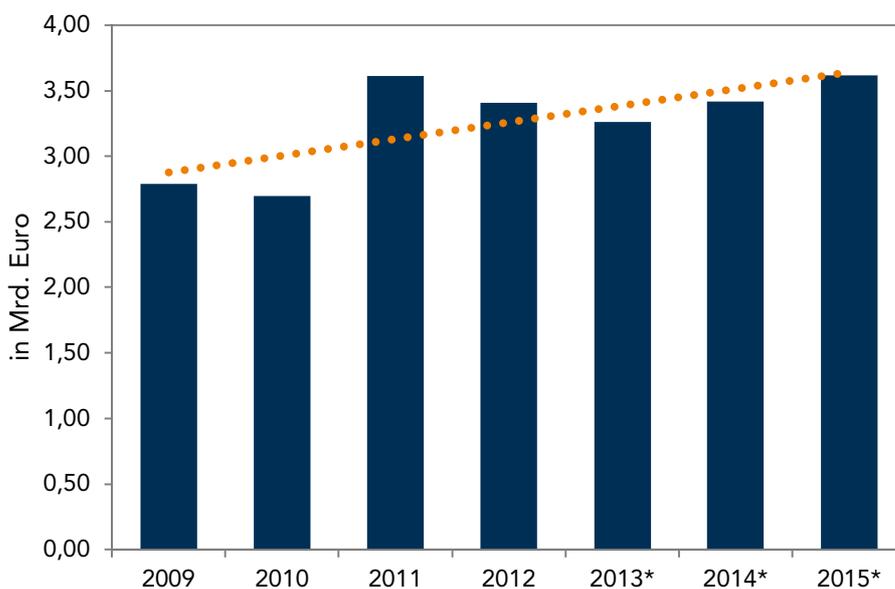
Kommune	Lage	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )**	Umsatz (in Mio. Euro p.a.)**
Coesfeld*	sonstige Lagen Coesfeld	8	1.650	4,0
Billerbeck	ZVB Hauptzentrum Billerbeck	1	<50	<0,25
	sonstige Lagen Billerbeck	1	200	0,5
Dülmen	ZVB Innenstadt Dülmen	2	250	0,5
	ZVB Grundversorgungszentrum Buldern	1	400	1,0
	sonstige Lagen Dülmen	3	650	1,5
Gescher	sonstige Lagen Gescher	2	500	1,25
Nottuln	ZVB Hauptzentrum Nottuln	1	400	1,0
	sonstige Lagen Nottuln	1	<50	<0,25
Rosendahl	sonstige Lagen Rosendahl	1	300	0,75
Velen	ZVB Ortszentrum Velen	1	150	0,25
	ZVB Ortszentrum Ramsdorf	1	50	0,25
<b>Gesamt***</b>		<b>23</b>	<b>4.550</b>	<b>11,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung 01/2015; VKF und Umsätze gerundet.  
 \*inkl. des in Rede stehenden Fahrradmarkts mit seiner aktuellen Bestandsverkaufsfläche im Sortiment Fahrräder und Zubehör (rd. 790 m<sup>2</sup> VKF).  
 \*\*Zum Schutz einzelbetrieblicher Daten sind VKF Daten auf 50 m<sup>2</sup> und Umsatzzahlen auf 0,25 Mio. Euro gerundet.  
 \*\*\*Abweichungen in der Summe rundungsbedingt.

## Nachfrageanalyse

Zur Ermittlung der Kaufkraft im Sortiment Fahrräder und Zubehör wird auf die sortiments-spezifischen Umsatzdaten sowie die Einwohnerdaten des Statistischen Bundesamts und dem Statistikportal Statista zurückgegriffen. Die nachfolgende Abbildung stellt die Umsatzentwicklung im Sortiment Fahrräder und Zubehör in dem Zeitraum von 2009 bis 2015 (Prognose) dar. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2009 ist demnach bis 2015 ein Umsatzzuwachs von rd. 30 % zu verzeichnen.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Sortiment Fahrräder und Zubehör



Quell: Eigene Darstellung auf Basis Statistisches Bundesamt.  
\*Eigene Berechnung auf Grundlage Prognose Statista.

Auf Grundlage der Gesamtumsätze im Fahrradeinzelhandel in Deutschland lässt sich eine sortiments-spezifische Pro-Kopf-Kaufkraft von durchschnittlich rd. 45 Euro für das Jahr 2015 im Bundesgebiet errechnen. Die Tendenz ist insb. aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung im Bereich E-Bikes (hier mittlerweile ein Umsatzanteil am Fahrradmarkt von rd. 31 %) steigend. Diese Entwicklung wird zudem durch Kennzahlen der auf den Fahrradeinzelhandel spezialisierten Unternehmensberatung Dr. Berkemeier widerspiegelt, welche auf ein großes Portfolio an Unternehmenskennwerten zurückgreift.

Das Münsterland zeichnet sich zudem durch eine besondere Fahrradaffinität aus. Das daraus resultierende regionspezifische Nachfrageverhalten spiegelt sich in der Berechnung der lokalen Kaufkräfte wider. Aus fachgutachterlicher Sicht ist die projektrelevante sortiments-spezifische Kaufkraft im Untersuchungsraum demnach mit rd. 25 % über dem bundesdeutschen Schnitt anzusetzen. Letztlich ist – auch gemäß Abstimmungen mit der IHK Nordwestfalen und der HWK Münster – eine Pro-Kopf-Kaufkraft im Untersuchungsraum

zwischen rd. 55 und 60 Euro für das Jahr 2015 im Sortiment Fahrräder und Zubehör als realistisch anzusetzen.<sup>3</sup>

Die nachfolgende Tabelle zeigt entsprechend der aufgezeigten Herleitung die Kaufkraft, den Umsatz sowie die Zentralität im Sortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum.

**Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Nachfragesituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum nach kommunaler Gliederung**

Kommunen	Einwohner	Sortiment Fahrräder und Zubehör		
		Kaufkraft* (in Mio. Euro p.a.)	Umsatz* (in Mio. Euro p.a.)	Zentralität* (in %)
Coesfeld**	35.810	2,2	4,0	185
Billerbeck	11.420	0,7	0,5	80
Dülmen	45.870	2,7	3,0	110
Gescher	16.890	1,0	1,25	125
Nottuln	19.300	1,2	1,0	85
Reken	14.410	0,9	***	***
Rosendahl	10.610	0,6	0,75	115
Velen	12.940	0,7	0,5	70
<b>Gesamt****</b>	<b>167.240</b>	<b>10,0</b>	<b>11,0</b>	<b>108</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und eigener Erhebung 01/2015. Kaufkraftdaten: Statistisches Bundesamt und Statista; Einwohnerdaten: IT NRW 2013.

\*Zum Schutz einzelbetrieblicher Daten sind Umsätze auf 0,25 Mio. Euro und Zentralitäten (außer die Gesamtzentralität) auf 5 % gerundet; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.  
\*\*inkl. des in Rede stehenden Fahrradmarkts mit seiner aktuellen Bestandsverkaufsfläche im Sortiment Fahrräder und Zubehör (rd. 790 m<sup>2</sup> VKF).

\*\*\*In der Gemeinde Reken wurden keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen ermittelt.

\*\*\*\*Abweichungen in der Summe rundungsbedingt.

Auf Grundlage der veränderten Datenbasis werden im Vergleich zum Ausgangsgutachten insgesamt höhere Kaufkräfte und Umsätze im Untersuchungsraum angenommen. Demgegenüber sind geringere Zentralitätswerte festzustellen. Insgesamt ist für das Sortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum demnach eine Zentralität von rd. 108 % anzusetzen. Dieser Wert unterstreicht die Plausibilität der im Rahmen der vorliegenden Ergänzung getroffenen modifizierten Annahmen.

<sup>3</sup> Die sortimentspezifische Pro-Kopf-Kaufkraft variiert im Untersuchungsraum aufgrund kommunal divergierender Kaufkraftniveaus (z. B. Gescher: Kaufkraftniveau von rd. 94; Nottuln: Kaufkraftniveau von rd. 103).

## Planvorhaben

Aufgrund der veränderten Annahmen zu den Rahmendaten des Vorhabens sind die aktuelle und perspektivischen Flächenproduktivitäten und Umsätze des Planvorhabens im Zuge der vorliegenden Ergänzung zu konkretisieren (vgl. nachfolgende Tabelle). Folgende Aspekte sind dabei von Bedeutung:

- Fahrradfachmärkte erwirtschaften Flächenproduktivitäten von durchschnittlich rd. 2.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a.<sup>4</sup> Dies ist etwas weniger als die durchschnittliche Flächenproduktivität von Fahrradfachgeschäften (je nach Format rd. 10 % bis 20% weniger).
- Der Untersuchungsraum und der Mikrostandort sind durch eine durchaus ausgeprägte Wettbewerbsstruktur in der untersuchungsrelevanten Warengruppe geprägt. Insbesondere im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts liegen mehrere weitere Fahrradfachmärkte.
- Fahrradfachgeschäfte und –fachmärkte erwirtschaften i. d. R. einen nicht unerheblichen Anteil ihres Gesamtumsatzes durch Reparatur- und Montagedienstleistungen in den angegliederten Werkstätten. Dieser Anteil liegt regelmäßig bei >20 %.<sup>5</sup> Die Umsätze durch Reparatur- und Montagedienstleistungen sind nicht untersuchungsrelevant, da diese nicht auf der Verkaufsfläche erwirtschaftet werden.
- Der in Rede stehende Fahrradfachmarkt betreibt einen umfangreichen Webshop und Versandhandel, dessen Umsatzanteile nicht auf die Flächenleistung des stationären Ladengeschäfts umgerechnet werden können.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen und der aktualisierten nachfrageseitigen Strukturdaten ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Fahrradfachmarkt derzeit eine etwa durchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Nach Realisierung des Planvorhabens ist insbesondere aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung eine für Fahrradfachmärkte leicht geringere Flächenproduktivität anzunehmen (vgl. nachfolgende Tabelle).

---

<sup>4</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie 2013.

<sup>5</sup> Vgl. Stadt + Handel 2014.

**Tabelle 3: Umsatz des Bestandsbetriebs und Umsatzprognose nach Erweiterung**

Sortimente	Bestand (rd. 850 m <sup>2</sup> GVKF, davon rd. 790 m <sup>2</sup> VKF Hauptsortiment sowie rd. 60 m <sup>2</sup> VKF Randsortiment)		Planung (rd. 1.550 m <sup>2</sup> GVKF, davon rd. 1.470 m <sup>2</sup> VKF Hauptsortiment sowie rd. 80 m <sup>2</sup> VKF Randsortiment)		
	Flächen- produktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz- schätzung in Mio. Euro p. a.	Flächen- produktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz- prognose in Mio. Euro p. a.	Mehrumsatz in Mio. Euro p. a.*
Fahrräder und Zubehör	2.300	1,8	2.000	2,95	1,1
Fahrrad- Bekleidung, Fahr- rad-Schuhe	3.000	0,2	3.000	0,25	0,05
<b>Gesamt*</b>	-	<b>2,0</b>	-	<b>3,2</b>	<b>1,2</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben Vorhabenträger, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,05 Mio. Euro gerundet.

\*Abweichungen in den Summen und Differenzen rundungsbedingt.

Durch die vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterungen des Fahrradfachmarkts wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Vorhabens an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen. Die Gesamtwirkung des neuen, vergrößerten Betriebs unter Berücksichtigung der bisherigen Auswirkungen des bestehenden Betriebes wird in die Auswirkungsanalyse einfließen. Aufgrund der deutlichen Verkaufsflächenerweiterung ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung einen **Mehrumsatz von rd. 1,1 Mio. Euro p.a. im gemäß Coesfelder Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Sortiment Fahrräder und Zubehör** generieren wird. Im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe ist aufgrund der geringen Verkaufsflächenausweitung nur von geringen Mehrumsätzen von rd. 0,05 Mio. Euro p.a. auszugehen.

## Absatzwirtschaftliche Einordnung

Aufgrund der deutlich überdurchschnittlichen perspektivischen Verkaufsflächengröße des Planvorhabens wird aus fachgutachterlicher Sicht erwartet, dass ein gewisser Umsatzanteil absehbar durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraums rekrutiert wird. Dieser im Untersuchungsraum umverteilungsneutrale Vorhabenumsatzanteil („Streuumsätze“ durch Mobilitätsaspekte oder Zufallseinkäufe) liegt derzeit – wie vom Vorhabenträger kommuniziert – bei rd. 25 %. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung, Modernisierung, Attraktivierung) ist von einer Steigerung der Bedeutung des Fahrradmarkts auch über den Untersuchungsraum hinaus auszugehen. Ein Anstieg der sog. Streuumsätze ist demnach zu erwarten. Dennoch wird für die im Folgenden dargestellten absatzwirtschaftlichen Berechnung der im Untersuchungsraum umverteilungsneutrale Vorhabenumsatzanteil weiterhin bei rd. 25 % für das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben angesetzt. Somit wird ein städtebaulicher und raumordnerischer Worst Case Ansatz unterstrichen. Die abzuleitenden Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Fahrräder und Zubehör werden in der nachfolgenden Tabelle für das Erweiterungsvorhaben differenziert nach den oben aufgeführten Lagebereichen dargestellt.

**Tabelle 4: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen bei der Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.550 m<sup>2</sup> für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums im Sortiment Fahrräder und Zubehör nach Lagen**

Kommune	Lage	Fahrräder und Zubehör		
		Umsatz (in Mio. Euro p.a.)**	Umverteilung (in Mio. Euro p.a.)**	Umverteilung (in %)**
Coesfeld*	sonstige Lagen Coesfeld	2,0	~ 0,4	~ 18
Billerbeck	ZVB Hauptzentrum Billerbeck	<0,25	***	***
	sonstige Lagen Billerbeck	0,5	~ 0,05	~ 7
Dülmen	ZVB Innenstadt Dülmen	0,5	***	***
	ZVB Grund- versorgungszentrum Buldern	1,0	~ 0,05	~ 5
	sonstige Lagen Dülmen	1,5	~ 0,05	~ 3
Gescher	sonstige Lagen Gescher	1,25	~ 0,05	~ 5
Nottuln	ZVB Hauptzentrum Nottuln	1,0	~ 0,1	~ 11
	sonstige Lagen Nottuln	<0,25	***	***
Rosendahl	sonstige Lagen Rosendahl	0,75	~ 0,1	~ 11
Velen	ZVB Ortszentrum Velen	0,25	***	***
	ZVB Ortszentrum Ramsdorf	0,25	***	***
Im Untersuchungsraum umverteilungs- neutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		-	~ 0,3	-
<b>Gesamt****</b>		<b>9,0</b>	<b>~ 1,1</b>	<b>-</b>

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

\*ohne die Bestandsstrukturen des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens.

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

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

\*\*\*\*Abweichungen in der Summe rundungsbedingt.

Insgesamt haben sich die prozentualen Umsatzumverteilungen im Vergleich zum Ausgangsgutachten nur marginal verändert. Folglich sind im Untersuchungsraum weiterhin vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB Hauptzentrum Nottuln gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen. Mehr als unwesent-

liche Auswirkungen auf versorgungsstrukturelle Angebotssituationen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Kommunen Billerbeck, Nottuln und Rosendahl nicht auszuschließen.<sup>6</sup>

## Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung

Da auch nach der Anpassung der Datengrundlage weiterhin negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die versorgungsstrukturelle Angebotssituation nicht ausgeschlossen werden können, ist **weiterhin eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens zu empfehlen:**

Aus fachgutachterlicher Sicht kann das Gefährdungspotential für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum durch eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens auf ein verträgliches Maß von dann maximal 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche bzw. von maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie maximal 98 m<sup>2</sup> VKF im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich (max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche) reduziert werden. Im Ergebnis sind dann aus fachgutachterlicher Sicht keine städtebaulich negativen Auswirkungen bzw. mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen für die Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten. Zuzüglich zu den 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche kann das Flächenprogramm des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens um weitere 150 m<sup>2</sup> für die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (keine Verkaufsfläche) arrondiert werden.

Aufgrund der Verkaufsflächenreduktion muss in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung der perspektivisch zu erwirtschaftenden Flächenproduktivitäten vorgenommen werden. Vor dem Hintergrund der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion auf das verträgliche Maß von maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF für Fahrräder und Zubehör ergibt sich eine leicht gesteigerte perspektivische Flächenproduktivität von rd. 2.100 Euro/m<sup>2</sup> p.a. Daraus resultieren wiederum Abweichungen im perspektivisch zu erzielenden Vorhabenumsatz: Aufgrund der Verkaufsflächenreduzierung des Erweiterungsvorhabens auf maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF für Fahrräder und Zubehör ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung einen **Mehrumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro p.a. im nicht zentrenrelevanten Sortiment Fahrräder und Zubehör im Vergleich zum aktuellen Bestand, jedoch einen um rd. 0,2 Mio. Euro p.a. reduzierten Umsatz im Vergleich zur avisierten Erweiterung auf rd. 1.470 m<sup>2</sup> VKF für Fahrräder und Zubehör** generieren wird. Im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe ist aufgrund der nur marginalen Verkaufsflächenausweitung von keinen veränderten Flächenproduktivitäten und leicht gesteigerten Umsätzen auszugehen (vgl. nachfolgende Tabelle).

---

<sup>6</sup> Für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sei auf das Ausgangsgutachten verwiesen. Die dort vollzogenen Schlussfolgerungen und Einordnungen sind auch weiterhin zutreffend.

**Tabelle 5: Umsatzprognose bei empfohlener Verkaufsflächenreduktion des Erweiterungsvorhabens auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**

Sortimente	Bestand		Planung			
	rd. 850 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (rd. 790 m <sup>2</sup> VKF Hauptsortiment sowie rd. 60 m <sup>2</sup> VKF Randsortiment)		rd. 1.550 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (rd. 1.470 m <sup>2</sup> VKF Hauptsortiment sowie rd. 80 m <sup>2</sup> VKF Randsortiment)		maximal 1.400 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (rd. 1.300 m <sup>2</sup> VKF Hauptsortiment sowie maximal 98 m <sup>2</sup> VKF Randsortiment)	
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.
Fahrräder und Zubehör	2.300	1,8	2.000	2,95	2.100	2,75
Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe	3.000	0,2	3.000	0,25	3.000	0,3
<b>Gesamt*</b>	-	<b>2,0</b>	-	<b>3,2</b>	-	<b>3,05</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben Vorhabenträger, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet.  
\*Abweichungen in den Summen rundungsbedingt.

Insbesondere in den Lagebereichen und Kommunen, für die bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.550 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen (ZVB Hauptzentrum Nottuln) bzw. mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation (Stadt Billerbeck und Stadt Gescher sowie Gemeinden Nottuln und Rosendahl) nicht auszuschließen sind, bedeutet die Reduktion der perspektivischen Verkaufsfläche auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (bzw. rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör) eine Reduktion der absehbaren Umsatzumverteilungen auf ein verträgliches Maß (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 6: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen bei der Realisierung einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup> (Sortiment Fahrräder und Zubehör) für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums nach Lagen**

Kommune	Lage	Fahrräder und Zubehör		
		Umsatz (in Mio. Euro p.a.)**	Umverteilung (in Mio. Euro p.a.)	Umverteilung (in %)
Coesfeld*	sonstige Lagen Coesfeld	2,0	~ 0,3	~ 15
Billerbeck	ZVB Hauptzentrum Billerbeck	<0,25	***	***
	sonstige Lagen Billerbeck	0,5	~ 0,05	~ 5
Dülmen	ZVB Innenstadt Dülmen	0,5	***	***
	ZVB Grund- versorgungszentrum Buldern	1,0	~ 0,05	~ 4
	sonstige Lagen Dülmen	1,5	~ 0,05	~ 3
Gescher	sonstige Lagen Gescher	1,25	~ 0,05	~ 4
Nottuln	ZVB Hauptzentrum Nottuln	1,0	~ 0,1	~ 9
	sonstige Lagen Nottuln	<0,25	***	***
Rosendahl	sonstige Lagen Rosendahl	0,75	~ 0,05	~ 9
Velen	ZVB Ortszentrum Velen	0,25	***	***
	ZVB Ortszentrum Ramsdorf	0,25	***	***
Im Untersuchungsraum umverteilungs- neutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		-	~ 0,25	-
<b>Gesamt****</b>		<b>9,0</b>	<b>~ 0,9</b>	

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

\*ohne die Bestandsstrukturen des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens.

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

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

\*\*\*\*Abweichungen in der Summe rundungsbedingt.

Vorbehaltlich der Reduzierung der Erweiterung auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> GVKF (maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör) zzgl. von 150 m<sup>2</sup> zur Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (keine Verkaufsfläche) ist demnach nicht von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben außerhalb der Stadt Coesfeld auszugehen. Für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sei im Wesentlichen auf das Ausgangsgutachten verwiesen. Die dort vollzogenen Schlussfolgerungen und Einordnungen werden durch die im Rahmen dieser Ergänzung modifizierten

Bestandsumsatzkennwerte untermauert. So bewegen sich die derzeitigen und künftigen Flächenproduktivitäten in einem marktadäquaten Bereich, der verdeutlicht, dass vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten sind.

## **Landesplanerische Rahmenbedingungen: LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel**

Aufgrund der veränderten Datengrundlagen ist eine modifizierte Einordnung in den 4 Grundsatz des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel erforderlich.

### **„4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der [...] Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“*

(LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

Der perspektivische sortimentsspezifische Umsatz des Erweiterungsvorhabens (vorbehaltlich der Reduzierung der in Rede stehenden Erweiterung auf maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör) von rd. 2,75 Mio. Euro p.a. wird die sortimentsspezifische Kaufkraft (Fahrräder und Zubehör) der Einwohner in Coesfeld (rd. 2,2 Mio. Euro p.a.) auch nach Modifizierung der Datengrundlagen übersteigen.

An dieser Stelle sei – wie bereits im Ausgangsgutachten – folgende sortiments- und betreiberspezifische sowie regionale Besonderheiten zu beachten:

- Untersuchungsraum und Mikrostandort des Erweiterungsvorhabens sind durch eine ausgeprägte Wettbewerbsstruktur in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Fahrräder und Zubehör geprägt, die eine gute räumliche Angebotsituation im Untersuchungsraum schafft.
- Der Vorhabenstandort liegt überdies im gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Coesfeld ausgewiesenen Sonderstandorts Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße und damit in einer für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel priorisierten Lage. Dieser Lagebereich wird geprägt durch eine Vielzahl großflächiger Fachmärkte und Verbrauchermärkte, die eine starke verkehrsinduzierende Wirkung haben. Der Standortbereich ist dementsprechend für den MIV sehr gut erschlossen. Durch das Erweiterungsvorhaben ist nur von einer marginalen verkehrsinduzierenden Wirkung auszugehen. Negative vorhabenbedingte verkehrliche Effekte sind demnach nicht zu erwarten.
- Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben weist insofern Besonderheiten auf, als dass es neben der Verkaufsfläche, die zur Warendarstellung genutzt wird (rd. 47 % der perspektivischen VKF), einen großen Anteil an Verkaufsfläche aufweisen wird,

der perspektivisch für die Durchwegung bzw. als Wegeflächen genutzt wird (rd. 53 % der perspektivischen VKF). Diese Flächen sind zwar als Verkaufsflächen zu bewerten, dienen jedoch nicht der Warendarstellung, so dass das Erweiterungsvorhaben vielmehr auf eine Attraktivierung der Warendarstellung und nur bedingt auf eine Ausweitung des Warenangebots abzielt.

- Der erweiterungsbedingte Mehrumsatz fällt aufgrund der oben aufgeführten Argumente und insb. aufgrund der empfohlenen Reduktion der Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für die Nachbarkommunen Coesfelds insgesamt moderat aus.
- Vorbehaltlich der empfohlenen Reduktion der Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sind weder vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum noch mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in Coesfeld oder den Umlandkommunen im Untersuchungsraum zu erwarten. Dementsprechend wird auch nach Realisierung des Planvorhabens jede Kommune im Untersuchungsraum weiterhin ihrem Versorgungsauftrag der eigenen Bevölkerung nachkommen können.

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben ist demnach nicht kongruent mit dem *4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche* des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Aufgrund der aufgezeigten Argumente ist vorbehaltlich der Reduktion der Vorhabenerweiterung auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> GVKF jedoch weder von vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung noch auf zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum auszugehen. Darüber hinaus sind aufgrund der bereits aktuell auf Autokunden ausgerichteten Standortstruktur des Vorhabenstandorts am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße keine nennenswerten vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Mikrostandort zu erwarten. Im Rahmen des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens ist demnach von einer begründbaren Abweichung von diesem Grundsatz auszugehen.

## Zusammenfassung

Die vorliegende Ergänzung verdeutlicht, dass die vom Ausgangsgutachten abweichende Datengrundlage als plausibel zu bewerten ist. Aus der veränderten Datengrundlage ergeben sich einerseits gesteigerte Flächenproduktivitäten und Umsätze im Bestand sowie andererseits eine gesteigerte sortimentspezifische Kaufkraft im Untersuchungsraum. Auf die Bewertung des Planvorhabens hat die abweichende Datengrundlage folgende Auswirkungen:

- Auch durch die Anpassung der Datengrundlage können weiterhin negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die versorgungsstrukturelle Angebotssituation nicht ausgeschlossen werden, wenn das Planvorhaben mit dem eingangs dargestellten Flächenprogramm (GVKF: 1.550 m<sup>2</sup>; VKF Fahrräder und Zubehör: 1.470 m<sup>2</sup>) realisiert würde.
- Deshalb wird weiterhin eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens empfohlen: GVKF: 1.400 m<sup>2</sup>; VKF Fahrräder und Zubehör: max. rd. 1.300 m<sup>2</sup>
- Vorbehaltlich der Reduktion der Erweiterungsfläche auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> GVKF sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel auf die sortimentspezifische Angebotssituation im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Alle weiteren Bewertungsschritte bedürfen keiner Anpassung bzgl. der abweichenden Datengrundlage in der vorliegenden Ergänzung. Die Abwägungen hinsichtlich absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich sowie die Einordnung des Planvorhabens in die kommunalplanerischen und die weiteren landesplanerischen Rahmenbedingungen sind dementsprechend dem Ausgangsgutachten (Stadt + Handel 02/2015) zu entnehmen.

## Literatur und Handelsfachdaten

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013. München.

IFH Retail Consultants (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

IT NRW (2012): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050 ([https://www.it.nrw.de/statistik/analysen/stat\\_studien/2012/band\\_72/z089201251.pdf](https://www.it.nrw.de/statistik/analysen/stat_studien/2012/band_72/z089201251.pdf))

IT NRW (2014): Einwohnerzahlen im Regierungsbezirk Münster ([https://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/bevoelkerungszahlen\\_zensus/zensus\\_rp5\\_dez13.html](https://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/bevoelkerungszahlen_zensus/zensus_rp5_dez13.html))

Stadt + Handel (2011): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, Dortmund.

[www.destatis.de](http://www.destatis.de)

[www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

[www.statista.com](http://www.statista.com)