

Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke

gemäß §11 Abs. 3 BauNVO
aktualisierte Version: Stand 07/2012

im Auftrag der Stadt Borken

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12

44147 Dortmund

fon 0231.8626890

fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

fon 0721.14512262

fax 0721.14512263

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

Verfasser:

Dipl.- Ing. Marc Föhler
Dipl. Geogr. Steffen Böttger

Dortmund, 09. Juli 2012

Einleitung und Zielstellung

Im Borkener Stadtteil Weseke ist auf der Fläche des Raiffeisen-Marktes im Kreuzungsbereich Benningsweg/ Holthausener Straße die Errichtung einer Fachmarkttagglomeration geplant. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsbetrachtung im Jahre 2011 näher bestimmt.¹ Zudem wurde die in diesem Zusammenhang notwendige Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken inzwischen durch den Stadtrat beschlossen. Die zwischenzeitig betreiberseitig vorgenommene Konkretisierung des Vorhabens hat zu nicht unerheblichen Modifizierungen hinsichtlich des Betreiberkonzeptes und des Flächenprogramms geführt, welche in der Folge die vorliegende Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahre 2011 notwendig machen.

Gemäß der konkretisierten Vorhabenplanung sind folgende Parameter im Zusammenhang mit der Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen:

- Der Lebensmitteldiscounter erweitert seine Verkaufsfläche auf insgesamt 870 m² VKF (davon 20 m² VKF Pfandraum).
- Der Supermarkt erweitert seine Verkaufsfläche auf 1.300 m² VKF zzgl. weiterer 50 m² VKF für einen Konzessionär (Bäcker). Innerhalb des Objektes sind darüber hinaus weitere 50 m² für Sitz- und Gastronomiebereiche (gemäß Definition keine Verkaufsfläche) vorgesehen.
- Der ursprünglich vorgesehene Bekleidungs-Fachmarkt entfällt.

Gemäß der aktualisierten Projektdaten kann somit festgehalten werden:

- Durch den Wegfall des KIK-Marktes ergibt sich aus Konsumentensicht eine geringere Attraktivität des Kopplungsstandortes, was sich dementsprechend auch auf die Umsätze der beiden Lebensmittelmärkte auswirkt.
- Für den Lebensmitteldiscounter wurden demnach geminderte Flächenproduktivitäten i. H. v. 3.900 Euro/ m² VKF im moderate case-Szenario und 4.900 Euro/ m² VKF im worst case-Szenario angenommen.
- Für den Supermarkt wurden demnach geminderte Flächenproduktivitäten i. H. v. 3.700 Euro/ m² VKF im moderate case-Szenario und 4.100 Euro/ m² VKF im worst case-Szenario angenommen.
- Die Ergebnisse der ersten Verträglichkeitsuntersuchung haben gezeigt, dass im Rahmen der aktualisierten Betrachtung insbesondere das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Fokus stehen sollte, wobei von der Warengruppe Drogeriewaren bei der angekündigten Verkaufsflächenerweiterung voraussichtlich keine mehr als

¹ Stadt + Handel (2011): Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke gemäß §11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

unwesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand der zentralen Versorgungsbereiche Borkens sowie der Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Absatzwirtschaftliche Einordnung und Empfehlungen

Die aus dem realistischsten Szenario einer Verlagerung des K+K-Marktes an den Raiffeisen-Standort resultierenden Umsatzumverteilungen würden sich für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wie folgt darstellen:

Tabelle 1: Option Verlagerung ohne LM-Nachnutzung Altstandort: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro*	in %
Pot. Nebenzentrum Weseke (ohne K+K; inkl. Rewe)	3,0	0,5 - 0,9	17 - 29
Sonstige Lagen Weseke	0,5	< 0,1	***
Innenstadtzentrum Borken	20,4	0,8 - 1,0	4 - 5
Borken Gewerbegebiet-Ost	17,8	0,8 - 1,0	~ 5
Hauptzentrum Oeding	11,7	0,5 - 0,6	4 - 5
Hauptzentrum Südlohn	8,2	0,4 - 0,5	5 - 6
Nahversorgungszentrum Velen-Ramsdorf	4,6	0,2 - 0,3	~ 5
Sonstige Lagen Untersuchungsraum/ Streuumsatz	-	1,4 - 1,5	-
Umverteilungsneutral aufgrund Standortverlagerung	-	2,4	-
Gesamt**	-	7,0 - 8,1	-

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011; Kennziffern EHI 2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur,
* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt, *** nicht darstellbar

Für den zentralen Versorgungsbereich Borken-Weseke sind die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

In der Summe ergibt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei Realisierung des Vorhabens eine Umsatzumverteilung i. H. v. 0,5 bzw. 0,9 Mio. Euro bzw. i. H. v. von 17 - 29 % zum Gesamtumsatz im ZVB (inkl. Rewe).

Vor dem Hintergrund der Zielstellung des Erhalts der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Borken-Weseke sowie des Nahversorgers Rewe erscheint die Gesamtkonzeption des Vorhabens an der Raiffeisenfläche zu diesen Lagen insofern als etwas zu stark ausgeprägt. Dies kann nur bedingt an der Verkaufsflächenerweiterung des Discounters festgemacht werden, da diese aufgrund des geringen quantitativen Umfangs und des erwarteten erhöhten Rückbindungsanteils der

Kaufkraft gemäß gutachterlicher Einschätzung mit unerheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes im Stadtteil verbunden ist. Der gegenüber der ersten Verträglichkeitsuntersuchung vergrößerte Supermarkt kann in Abhängigkeit von der Dimensionierung mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sowie insbesondere auf den bestehenden Rewe-Markt verbunden sein. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurden drei Varianten bestimmt, welche dennoch eine verträgliche Dimensionierung des Vorhabens gewährleisten:

- **Alternative 1:** Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf 1.250 m² VKF ohne weitere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffende Beschränkungen.
- **Alternative 2:** Reduktion des Verkaufsflächenanteils für Nahrungs- und Genussmittel und Substitution durch andere Sortimente (z. B. Drogeriewaren)

Eine dritte Alternative wurde nach Abstimmungen mit dem Vorhabenträger favorisiert und soll im Folgenden näher betrachtet werden.

- **Alternative 3:** Beibehaltung der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m² VKF, bei anteilig höchstens 1.050 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, wobei davon mindestens 250 m² VKF für das Sortiment Getränke vorbehalten sein müssen.

Bei Begrenzung der Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einem gleichzeitig größeren Anteil für Getränke wären – trotz der insgesamt größeren Verkaufsfläche – ähnliche Auswirkungen wie in der ersten Verträglichkeitsuntersuchung zu erwarten und somit eine verträgliche Dimensionierung gewährleistet. Während ein klassischer Vollsortimenter etwa einen Getränkeanteil von rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche aufweist, würde der Anteil in dieser Variante auf knapp 20 % erhöht. Im Sortimentsbereich Getränke werden üblicherweise deutlich geringere Flächenproduktivitäten (2.000 - 2.500 Euro/ m²) als im Bereich Lebensmittel erwirtschaftet. Insofern würde sich der Gesamtumsatz in dieser Variante gegenüber dem ursprünglichen Flächenkonzept (gemäß Verträglichkeitsuntersuchung 2011) um 0,2 bis 0,3 Mio. Euro erhöhen. Dementsprechend würden sich auch die Umsatzumverteilungen bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Borken-Weseke und den Rewe-Markt gegenüber der ursprünglichen Verträglichkeitsanalyse nur leicht erhöhen (14 - 24%).