



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL IN DEN RELEVANTEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN UND ERGÄNZUNGSSTANDORTEN BEI REALISIERUNG DES AKTUELLEN PLANUNGSKONZEPTES AUF DEM EHMALIGEN ZECHENAREAL ‚FÜRST LEOPOLD‘ IN DORSTEN - HERVEST

Gutachterliche Stellungnahme

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln

Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN

LEIPZIG

LÜBECK

MÜNCHEN

RIED (A)

STUTTGART



Bearbeitung::
Dipl. Geogr. Michael Karutz

Köln, im September 2010

Stadt- und Regionalentwicklung
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

INHALT

1	AUSGANGSLAGE UND VORBEMERKUNGEN ZUM AKTUALISIERTEN PLANUNGSKONZEPT	3
2	UMSATZERWARTUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM SEGMENT ‚LEBENSMITTEL / REFORMWAREN‘ AUF DEM ZECHENAREAL FÜRST LEOPOLD UND AUSWIRKUNGSANALYSE	5
2.1	Umsatzerwartung	5
2.2	Auswirkungsanalyse	6
2.2.1	Prämissen	6
2.2.2	Auswirkungsanalyse : Ansiedlung eines Verbrauchermarkt mit 2.300 m ² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounter mit 800 m ² Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Zechenareal ‚Fürst Leopold‘ unter Berücksichtigung des aktuellen Planungskonzeptes (gemäß Abb. 1)	8
3	FAZIT UND EINZUFORDERNDE RAHMENBEDINGUNGEN DER PROJEKTREALISIERUNG	10

1 AUSGANGSLAGE UND VORBEMERKUNGEN ZUM AKTUALISIERTEN PLANUNGSKONZEPT

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat im März 2010 eine gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Zechenareal Fürst Leopold vorgelegt. Das seinerzeit zu prüfende Nutzungskonzept sah die Realisierung eines Fachmarktzentrums einschließlich Verbrauchermarkt¹ und Lebensmitteldiscounters östlich des östlichen Torhauses vor. Damit lagen die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen deutlich separiert vom benachbarten Nahversorgungsbereich Hervest entlang des Straßenzuges ‚Im Harsewinkel‘ sowie des Kreuzungsbereichs mit der Halterner Straße.

Die CIMA GmbH zeigte auf, dass das vorgelegte Planungskonzept nicht mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept vereinbar ist und erhebliche Umsatzverlagerungen insbesondere für den Zentralen Versorgungsbereich ‚Dorsten Hervest‘ zu erwarten sind. Die Realisierung dieses Projektansatzes hätte quasi eine ‚Totalverlagerung‘ des nachhaltigen Nahversorgungsangebotes auf das Zechenareal bedeutet.

Das nunmehr auf Basis der Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme sowie durch intensive Konsultationen mit Trägern öffentlicher Belange modifizierte Planungskonzept sieht nunmehr eine Separierung der Nahversorgungsangebote vor. Dementsprechend soll der Lebensmitteldiscounter hinter dem Kauengebäude mit Sicht- und Lagebezug zum bestehenden Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ etabliert werden und der Verbrauchermarkt am vorgesehenen Standort östlich des östlichen Torhauses verbleiben (siehe Abb.1, nächste Seite). Mit diesem modifizierten Planungsansatz wird die Realisierung einer höchst attraktiven Fachmarkttagglomeration mit deutlichen Auswirkungen auf benachbarte siedlungsräumliche Strukturen unterbunden.

Die hier vorliegende gutachterliche Stellungnahme bewertet das nunmehr modifizierte Planungskonzept. Sie dokumentiert eine aktualisierte Auswirkungsanalyse hinsichtlich der eintretenden Umsatzverlagerungseffekte aus relevanten Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dorsten und beschreibt städtebauliche Auswirkungen im unmittelbaren Standortumfeld.

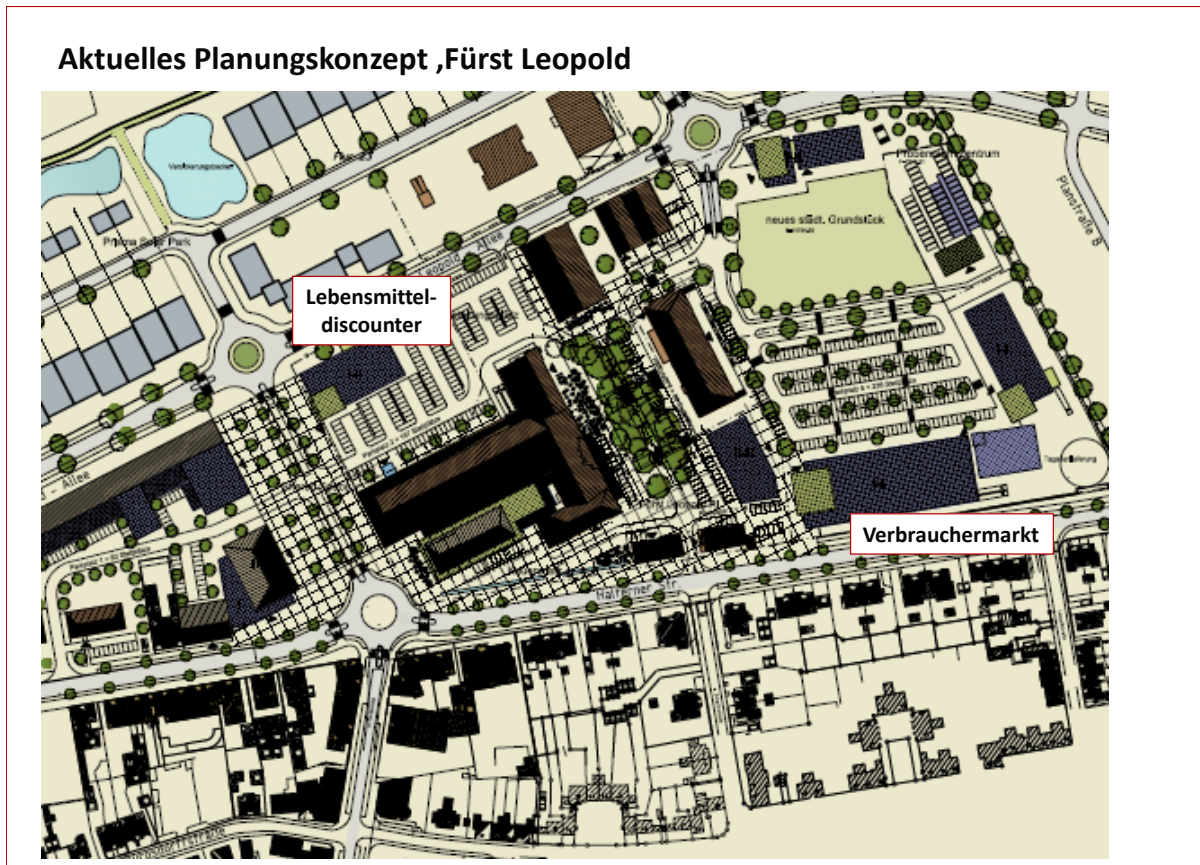
Die Wirkungsanalyse wird in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ausschließlich für die Variante 1 berechnet. Sie geht von der Realisierung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m² und der Etablierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 800 m² aus.

Hinsichtlich der Bewertung der aktuellen Marktdaten in den relevanten Zentralen Versorgungsbereichen ‚Dorsten-Hervest‘, ‚Dorsten-Holsterhausen‘ und ‚Dorsten-Altstadt‘ sei auf die vorliegende gutachterliche Stellungnahme vom März 2010 verwiesen.

Die Berücksichtigung von Zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Stadt Dorsten ist vor dem Hintergrund des niedrigen prognostizierten Kaufkraftzuflusses von ‚außerhalb‘ nicht erforderlich.

¹ Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Getränke und Reformwaren werden mit Verkaufsflächen ab 1.500 m² als Verbrauchermärkte bezeichnet. Der Begriff Vollsortimenter kann synonym verwendet werden. Er bezieht sich jedoch auch auf Frischemärkte mit Verkaufsflächen von unter 1.500 m²

Abb. 1: Aktuelles Planungskonzept für das Zechenareal ‚Fürst Leopold‘ in Dorsten-Hervest



© TEDO GmbH; Überarbeitung CIMA GmbH 2010

2 UMSATZERWARTUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM SEGMENT ‚LEBENSMITTEL / REFORMWAREN‘ AUF DEM ZECHENAREAL FÜRST LEOPOLD UND AUSWIRKUNGSANALYSE

2.1 Umsatzerwartung

Unter Berücksichtigung des modifizierten Nutzungskonzeptes wird der Verbrauchermarkt eine Umsatzerwartung von 9,2 Mio. € realisieren können. Davon entfallen 7,7 Mio. € auf das Segment ‚Lebensmittel / Reformwaren‘. Der Abschlag von 0,3 Mio. € im Vergleich zur gutachterlichen Stellungnahme vom März 2010 resultiert aus der reduzierten Verbundwirkung mit dem Lebensmitteldiscounter.

Gleichfalls reduziert sich die Umsatzerwartung des Lebensmitteldiscounters von 5,0 Mio. € auf 4,8 Mio. €. Davon entfallen auf das Segment ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ rd. 4,2 Mio. €.

Für das Sortiment ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ beläuft sich somit die Umsatzerwartung insgesamt auf 11,9 Mio. €.

Abb. 2: Umsatzerwartung des projektierten Verbrauchermarktes (2.300 m² VKF) und eines Lebensmitteldiscounters (800 m² VKF) am Standort ‚Fürst Leopold‘ in Dorsten‘

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatzerwartung in Mio. €	...davon Lebensmittel in Mio. €	...davon Non-FOOD Randsortimente in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ² (bezogen auf Gesamtumsatz)
Ansiedlung Verbrauchermarkt	2.300	9,20	7,70	1,50	4.000
Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters	800	4,80	4,20	0,60	6.000
insgesamt	3.100	14,00	11,90	2,10	4.516

Quelle: CIMA Umsatzprognosen 2010; Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

relevanten Einzelhandel in den Zentralen Versorgungsbereichen von ‚Hervest, Holsterhausen und Altstadt, den ergänzenden Nahversorgungsstandorten in Holsterhausen und weiteren diffusen Kaufkraftzuflüssen aus dem gesamten Stadtgebiet. Weniger tangiert werden dürfte Alt-Wulfen mit einem dort bereits etablierten ähnlich attraktiven Nahversorgungsangebot in der Nahversorgungsagglomeration ‚Am Brauturm‘.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen ‚vor Ort‘ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Im vorliegenden Fall dürfte das Projektvorhaben in begrenzten Umfang Kaufkraftabflüsse aus ‚Hervest‘ und Holsterhausen binden. Diese zurückgeholten Kaufkraftabflüsse schlagen sich primär als Umsatzverlagerungen aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Altstadt‘ und dem übrigen Stadtgebiet nieder. Besondere Bedeutung dürfte hier zusätzlich der REWE Verbrauchermarkt an der Händelstraße haben. An diesem Markt dürften sich die Kaufkraftzuflüsse aus Hervest deutlich reduzieren.
- **Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens fußen auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten.** Neben der CIMA GmbH vorliegenden Umsatzdaten wird der aktuelle Stand der Branchenberichterstattung berücksichtigt. In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die Standortbedingungen sind mit Ausnahme der mikrostandörtlichen Verkehrerschließung und dem begrenzten Nachfragevolumen im unmittelbaren Standortumfeld als überdurchschnittlich zu bewerten.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für das Sortiment ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ aufgezeigt. Dabei erfolgt die Ausweisung der Umsatzverlagerungseffekte für die unmittelbar betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche ‚Holsterhausen‘, ‚Hervest‘ und ‚Altstadt‘. Darüber hinaus werden Umsatzverlagerungseffekte aus den übrigen Nahversorgungsstandorten im Stadtteil Hervest sowie aus dem Stadtteil Feldmark spezifisch berücksichtigt. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus dem übrigen Stadtgebiet werden nicht weiter ausdifferenziert. Ebenso zu berücksichtigen sind durch das Projektvorhaben neu generierte Kaufkraftzuflüsse. Alle Positionen addieren sich zum warengruppenspezifischen Umsatz des Projektvorhabens in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘.

2.2.2 Auswirkungsanalyse : Ansiedlung eines Verbrauchermarkt mit 2.300 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounter mit 800 m² Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Zechenareal ‚Fürst Leopold‘ unter Berücksichtigung des aktuellen Planungskonzeptes (gemäß Abb. 1)

Im Vergleich zur gutachterlichen Stellungnahme von März 2010 reduzieren sich bei den ökonomisch ermittelten Umsatzverlagerungseffekten lediglich die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb sowie aus den weiter entfernt liegenden Stadtteilen der Stadt Dorsten.

Abb. 3: Auswirkungsanalyse: Verbrauchermarkt (2.300 m² VKF) und Lebensmitteldiscounter (800 m² VKF)

Umsatzrekrutierung aus.../ durch...	Umsatzverlagerung in Mio. €	derzeitiger Einzelhandelsumsatz 'Lebensmittel / Reformwaren' in den relevanten räumlichen Standortbereichen (in Mio. €)	Relative Umsatzverlagerung in %
ZVB 'Hervest'	3,0	11,3	26,5%
ZVB 'Holsterhausen'	1,7	18,8	9,0%
übrige Nahversorgung im Stadtteil Hervest	1,5	7,5	20,0%
ZVB 'Altstadt'	2,0	20,0	10,0%
Stadtteil Feldmark	1,7	18,3	9,3%
Kaufkraftbindung aus dem weiteren Stadtgebiet Dorsten	0,9		
zusätzlicher Kaufkraftzufluss	1,1		
Umsatzerwartung insgesamt	11,9		

Quelle: CIMA Auswirkungsanalysen nach HUFF 2010; Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

In Bezug auf die Umsatzverlagerungen

- aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Dorsten-Hervest‘,
- von den übrigen Nahversorgungsstandorten im Stadtteil ‚Dorsten-Hervest‘,
- aus den Zentralen Versorgungsbereichen ‚Holsterhausen‘ und ‚Altstadt‘ sowie dem
- Stadtteil Feldmark

bleiben die ermittelten Umsatzverlagerungen im Vergleich zu den in der gutachterlichen Stellungnahme vom März 2010 dokumentierten Umsatzverlagerungseffekten unverändert.

Rechnerisch wird sich die für den bestehenden Zentralen Versorgungsbereich ‚Dorsten-Hervest‘ somit eine Umsatzverlagerung von 3,0 Mio. € (= 26,5 %) einstellen. Dies bedeutet quasi die Aufgabe eines Discounterstandortes. Da jedoch das nunmehr vorliegende Planungskonzept ein ‚quasi‘ Andocken des projektierten Lebensmitteldiscounters an den Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ vorgesehen ist, besteht die Chance, dass der bestehende Nahversorgungsbereich von den Publikumsfrequenzen des ‚neuen‘ Discounters profitieren kann. Vor diesem Hintergrund ist der eintretende relative Umsatzverlagerungseffekt von deutlich über 20 % zu relativieren.

Im Idealfall würde der Lebensmitteldiscounter ALDI seinen Standort auf das Zechenareal wechseln und der bisher suboptimal aufgestellte Lebensmitteldiscounter NETTO durch Verlagerung in den ‚ALDI-Altstandort‘ seine Position im Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ nachhaltig absichern können. Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Dorsten-Hervest‘ würde im Standortbereich Zechenareal – Im Harsewinkel einen ‚Knochen‘ ausbilden mit zwei Nahversorgungsmagneten an den Endpunkten. Dieses Planungs- und Entwicklungskonzept bietet die Chance zur Sicherung notwendiger Passantenfrequenzen ‚Im Harsewinkel‘ selbst. Die eintretende Umsatzverlagerung aus dem bestehenden Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘ würde zum Teil standortnah gebunden werden. Dementsprechend sind zwar deutliche Auswirkungen nicht zu negieren, sie dürften jedoch nicht mehr als schädlich einzuordnen sein.

Dennoch bleibt ein nicht zu vernachlässigender Wettbewerbsdruck durch den sich nunmehr ‚solitär‘ etablierenden Verbrauchermarkt erhalten. Dies betrifft insbesondere auch den REWE Frischemarkt an der ‚Glück-Auf-Straße‘ in Hervest. Die ermittelte absolute Umsatzverlagerung von 1,5 Mio. € für die übrigen Nahversorgungsstandorte im Hervest (=20,0 % relative Umsatzverlagerung) dürfte dazu führen, dass dieser Standort wahrscheinlich aufgegeben wird. Dies gilt es abzuwägen, da der REWE-Markt an der ‚Glück-Auf-Straße‘ im Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten als ergänzender Nahversorgungsstandort definiert ist.

In Bezug auf die Zentralen Versorgungsbereiche ‚Altstadt‘ und ‚Holsterhausen‘ sowie auch den Stadtteil ‚Feldmark‘ insgesamt bleibt festzuhalten, dass der spürbare Wettbewerbsdruck abgefangen werden kann und die Versorgungsfunktion der berücksichtigten ‚Zentralen Versorgungsbereiche‘ nicht gefährdet wird. Die relativen Umsatzverlagerungseffekte überschreiten 10,0 % nicht.

Lediglich weitere 0,9 Mio. € werden vom Lebensmitteleinzelhandel aus dem übrigen Stadtgebiet, außerhalb der hier dokumentierten Zentralen Versorgungsbereiche und Stadtteile gebunden. Vor dem Hintergrund der Streuung über Wulfen, Lembeck, Rhade und Deuten sind keine negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte gegeben.

Für Kaufkraftzuflüsse von ‚außerhalb‘ der Stadt Dorsten durch ‚Zurückholen‘ bestehender Kaufkraftabflüsse oder sich neu etablierender Kaufkraftzuflüsse wird ein Volumen von 1,1 Mio. € ermittelt. Da auch hier von einer breiten Streuung über diverse Standorte auszugehen ist, dürften Versorgungsfunktionen von abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen in benachbarten Städten und Gemeinden nicht negativ beeinträchtigt werden.

3 FAZIT UND EINZUFORDERNDE RAHMENBEDINGUNGEN DER PROJEKTREALISIERUNG

Das nunmehr vorgelegte modifizierte Planungskonzept wird in Bezug auf seine ökonomischen Auswirkungen im Kontext von Umsatzverlagerungseffekten zu ähnlichen Ergebnissen führen wie das zuvor geprüfte Planungskonzept einer starken Fachmarkttagglomeration östlich des östlichen Torhauses.

Die nunmehr jedoch vorgesehene Positionierung des Lebensmitteldiscounters vis-a-vis zum Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ verhindert jedoch die Etablierung eines ‚kompletten‘ Wettbewerbsstandortes zum Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘. Trotz der erheblichen Wettbewerbsbelastung werden Rahmenbedingungen geschaffen, die auch zu einer Belebung des Nahversorgungsbereichs ‚Im Harsewinkel‘ führen können. Damit die hier ‚positiv‘ formulierten städtebaulichen Effekte eintreten können, sind folgende Rahmenbedingungen (Funktionsbedingungen) zu erfüllen:

Attraktive Gestaltung des Kreuzungsbereichs ‚Haltrner Straße‘ / ‚Im Harsewinkel‘ mittels Kreisverkehr und attraktiven Querungshilfen. Dabei ist insbesondere auf die Belange von Behinderten und Senioren einzugehen.

- Attraktiver Nutzungsmix am Nordkopf im Übergangsbereich zwischen Discounter und dem Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘. Hier sollte auch die Etablierung von zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit realisiert werden können.
- Flächenmanagement für den Standortbereich ‚Im Harsewinkel / Dorstener Straße / Standort Lebensmitteldiscounter‘ unter Einbindung örtlicher Akteure, Stadt Dorsten und TEDO GmbH. An einem solchen Prozess sollte sich auch die TEDO GmbH finanziell beteiligen.
- Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereichs ‚Dorsten-Hervest‘ in der Verzahnung von Zechenareal und ‚Im Harsewinkel‘. Voraussetzung ist, dass außerhalb der vorgesehenen Standorte für Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermarkt die Ansiedlung von Fachmärkten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Dies sollte auch für Fachmärkte unterhalb der Großflächigkeit gelten.²

Das nunmehr vorliegende Planungskonzept widerspricht zwar in weiten Teilen den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dorsten (Standortlage des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, Verkaufsflächendimensionierungen), nähert sich jedoch zugleich mit der Etablierung des Lebensmitteldiscounters vis-a-vis zum Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ auch an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes an.

² Eine Ausnahme ist ggf. lediglich für den unmittelbaren Verknüpfungsbereich zwischen Lebensmitteldiscounter und ‚Im Harsewinkel‘ zuzulassen. Hier könnte ggf. auch zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit im Sinne ergänzender Stadtteilversorgung etabliert werden (siehe auch erste formulierte Funktionsbedingung).

Die Umsetzung des nunmehr vorliegenden Planungskonzeptes löst einen deutlichen Veränderungsdruck auf den etablierten, jedoch bereits ‚schwächelnden‘, Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ aus. Eine stadtverträgliche Umsetzung des nunmehr vorliegenden Planungskonzeptes erfordert ein umfassendes sozioökonomisches Engagement im etablierten Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘. Die Umsetzung des Planungskonzeptes auf dem Zechenareal ‚Fürst Leopold‘ hat deutliche städtebauliche Auswirkungen auf das Standortumfeld. Diese könne jedoch mit Umsetzung der definierten Rahmenbedingungen beherrschbar bleiben.