



Ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung von Fachmärkten am Standort IKEA / Homepark in **KOBLENZ**

Auftraggeber: Inter IKEA Centre Deutschland GmbH,
Hofheim-Wallau

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar

Projektbearbeitung: M.E.S. Irina Bodunova

Köln, Januar 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Siegburger Straße 215, 50679 Köln
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 0221 - 989438-0 Telefax: 0221 - 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	1
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Makro- / Mikrostandort	3
1.3 Betriebstypdefinition sowie Sortimente der projizierten Fachmärkte	5
1.4 Einzugsgebiet und Bevölkerung	6
2. Die projektrelevante Angebotssituation in Koblenz und im Umland	7
2.1 Angebotssituation im zoologischen Bedarf	9
2.2 Angebotssituation bei Fahrrädern / -zubehör	10
2.3 Angebotssituation im Bereich Fitnessgroßgeräte	11
2.4 Fazit zur Wettbewerbssituation	11
3. Potenzielle wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen in Koblenz und Umland	12
3.1 Auswirkungen im Bereich zoologischer Bedarf	12
3.2 Auswirkungen im Bereich Fahrräder und -zubehör	13
3.3 Auswirkungen im Bereich Fitnessgroßgeräte	14
3.4 Raumordnerische Auswirkungen	15
3. Fazit	16
Verzeichnisse	18

1. Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Das aktuelle Baurecht am Standort IKEA / Homepark in Koblenz sieht neben dem IKEA-Einrichtungshaus einen Baumarkt mit max. 1.000 m² VK bei zentrenrelevanten Sortimenten vor. Dieser Bebauungsplan soll geändert und an den aktuellen Zustand mit mehreren Möbelfachmärkten angepasst werden. Darüber hinaus sollen auch weitere nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die den Standort Koblenz als Oberzentrum profilieren können und gleichzeitig keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder die Stadtteilzentren in Koblenz und benachbarten zentralen Orten verursachen. Damit soll dem Vermieter auch weiterer Spielraum bei möglichen Mietänderungen gegeben werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die GMA im November 2012 beauftragt, eine mögliche Nutzung durch folgende Fachmärkte zu prüfen:

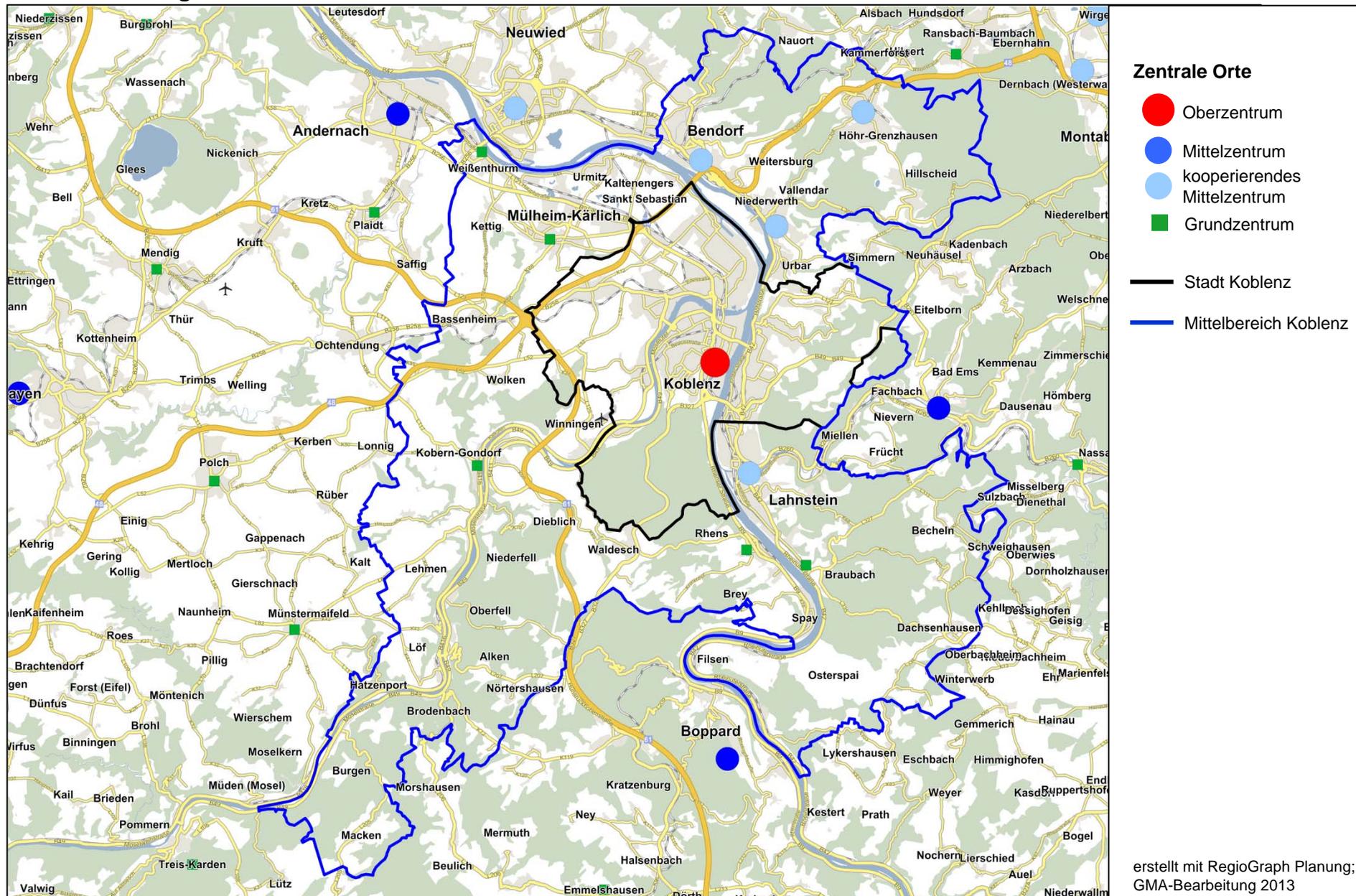
- Zoofachmarkt: ca. 1.100 m² VK
- Fachmarkt für Fahrräder und -zubehör: ca. 1.500 m² VK
- Fachmarkt für Fitnessgroßgeräte: ca. 600 m² VK¹

Dabei soll die Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Stadt Koblenz und den zugehörigen Mittelbereich² fokussiert werden. Der Untersuchungsraum ist auf Karte 1 abgebildet.

¹ Hier ist der Anbieter Kettler im Gespräch.

² Der Koblenzer Mittelbereich umfasst zusätzlich die Städte / Gemeinden Bendorf, Lahnstein, Vallendar, Höhr-Grenzhausen, Rhens, Kobern-Gondorf, Mühlheim-Kärlich, Braubach und Weißenthurm.

Karte 1: Untersuchungsraum Mittelbereich Koblenz



erstellt mit RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2013

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz aus dem Jahr 2009 weist in der Koblenzer Sortimentsliste die Sortimente Fahrräder, zoologischer Bedarf und Sportgroßgeräte den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zu¹.

Es regt ferner für den Standort IKEA / Homepark, der als Ergänzungsstandort i. S. des LEP IV für nicht zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen wird, an, eine Weiterentwicklung lediglich im nicht zentrenrelevanten Segment zuzulassen. Die vorliegende Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption mit einem Fahrradfachmarkt, einem Zoo-fachmarkt und einem Fachmarkt für Fitnessgroßgeräte passt sich somit in den Bebauungsplan sowie in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 ein, da die geplanten Fachmärkte nicht zentrenrelevante Sortimente führen.

Im Nachfolgenden soll untersucht und bewertet werden, inwiefern die genannten Angebote zur Profilierung des Oberzentrums Koblenz beitragen können und welche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Koblenz (insbesondere die innerstädtischen Einkaufslagen) sowie auf den zugehörigen Mittelbereich zu erwarten sind.

1.2 Makro- / Mikrostandort

Die Stadt Koblenz befindet sich im nördlichen Teil des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und zeichnet sich v. a. durch die Lage zwischen den vier Mittelgebirgen Eifel, Hunsrück, Westerwald und Taunus aus. Die gegenwärtig rd. 106.670 Einwohner² zählende Stadt wird in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Rheinland-Pfalz als Oberzentrum eingestuft. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Mittelzentren Bad Ems, Lahnstein, Valendar sowie die Grundzentren Rhens, Kobern-Gondorf und Mülheim-Kärlich.

In den zurückliegenden Jahren ist für die Stadt Koblenz eine nahezu stagnierende Einwohnerentwicklung zu beobachten, im Zeitraum 2006 – 2011 verzeichnete die Stadt Ein-

¹ Fahrräder und zoologischer Bedarf sind in der Koblenzer Sortimentsliste als nicht innenstadtrelevante Sortimente genannt. Fitnessgroßgeräte sind zwar nicht explizit aufgelistet; im Rahmen der Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente „Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgeräte) werden sie aber von der Innenstadtrelevanz ausgenommen (vgl. Borchert GeoInfo GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 59).

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2011

wohnerverluste von rd. 540 Einwohnern bzw. ca. - 0,5 %. Für die kommenden Jahre wird für die Stadt Koblenz eine rückläufige Einwohnerentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2020 ist ein Rückgang der Bevölkerung um ca. 1.830 Einwohner bzw. rd. - 1,7 % zu erwarten¹.

Im Juni 2011 waren in Koblenz rd. 65.920 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort tätig. Per Saldo übersteigt der Anteil der Einpendler den der Auspendler; am 30.06.2011 standen 44.220 Einpendler 12.960 Auspendlern gegenüber. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung der Stadt Koblenz als Arbeitsort. Schwerpunkte der lokalen Wirtschaft stellen sonstige Dienstleistungen (rd. 60 % der Beschäftigten in Koblenz) sowie der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (rd. 24 %) dar².

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Bundesstraßen B 9 und B 42 sowie die Autobahnen A 61 und A 48 in West-Ost-Richtung. Auch für die innerstädtische Verkehrserschließung sind diese Verkehrsachsen von Bedeutung. Buslinien sichern innerhalb der Stadt Koblenz die Erreichbarkeit mittels ÖPNV, eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG ist über mehrere Haltestellen in zentraler Lage in Koblenz gewährleistet.

Der durch den Standort IKEA / Homepark im Koblenzer Stadtgebiet und im Umland eingeführte und bekannte Standort befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet in verkehrsortorientierter Lage im Koblenzer Stadtteil Bubenheim, südöstlich der vierspurigen Bonner Straße (B 9). Neben IKEA agieren hier als Magnetbetriebe Saturn, Polster aktuell sowie der Möbeldiscounter Poco, welcher 2011 als Nachnutzung für den 2009 in die Insolvenz gegangenen Anbieter Chalet angesiedelt wurde. Der Standort IKEA / Homepark wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz als Dienstleistungszentrum Bubenheim (Ergänzungsstandort i. S. d. LEP IV) ausgewiesen (vgl. Seite 167) und befindet sich zwischen zwei Ergänzungsstandorten Gewerbepark Koblenz-Nord (rd. 1,0 km nordwestlich) sowie Fachmarktstandort Andernacher Straße (rd. 0,7 km östlich). Die Distanz zur Koblenzer Innenstadt beträgt rd. 3,5 km.

¹ Quelle: Kommunale Bevölkerungsvorausberechnung, „Koblenz 2030“, Basisjahr 2009, Januar 2011

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2011

1.3 Betriebstypdefinition sowie Sortimente der projizierten Fachmärkte

Zur ersten Einordnung der auf dem Standort IKEA / Homepark geplanten Fachmärkte und zu deren Abgrenzung gegenüber anderen Betriebsformen des Einzelhandels wird nachfolgend die Definition für das obengenannte Vertriebskonzept wiedergegeben:

Fachmärkte bzw. ein **Fachmarktzentrum** werden in der einschlägigen Literatur wie folgt definiert / beschrieben¹:

„Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger 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 in der Regel autokundenorientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. [...] Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Kundenberatung“

Kennzeichen von Fachmarktzentren sind:

- sie liegen an verkehrsgünstigen Stadtrandlagen, sind gut und i.d.R. leicht auch für das größere Umfeld erreichbar
- sie haben überwiegend ebenerdige Nutzflächen und überwiegend ebenerdige umfangreiche Parkflächen
- sie weisen eine schlichte Funktionalität in der Optik und relativ geringe Miet- und Nebenkosten auf
- es handelt sich überwiegend um preisaggressiv diskontierende Händler, die die Magnetfunktion erfüllen und durch kleinflächige Einzelhändler und Dienstleister ergänzt werden.²

Fachmarktzentren sind im Vergleich zu Einkaufszentren in aller Regel deutlich schlichter gestaltet, weisen viele mittel- bis großflächige Fachmärkte des Niedrigpreissektors und

¹ Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (IfH): Katalog E - Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 5. Ausgabe, Köln 2006.

² EHI EuroHandelsinstitut e.V., Köln: EHI-Shopping-Center-Report in Kooperation mit dem German Council of Shopping-Centers, Köln, 2004, S. V4.

nur wenige kleinflächige Shops auf und haben i. d. R. großflächige Märkte als Ankermieter (z. B. SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt). Die Erschließung der Ladeneinheiten erfolgt i. d. R. nicht über einen Mall-Bereich, sondern über jeweils eigene Eingänge vom (zentralen) Parkplatz aus.

Zu den **Sortimenten** der am Standort IKEA / Homepark projektierten Fachmärkte ist folgendes anzumerken:

- Ein Zoofachmarkt bietet neben dem Tierfutter und -zubehör (Tierspielzeug, Kratzbäume, Streu, Käfige für Kleintiere und Vögel etc.) auch Lebewesen, v. a. Kleintiere (z. B. Meerschweinchen, Kaninchen), Vögel und Aquaristik / Terraristik an.
- Ein Fahrradfachmarkt bietet neben Fahrrädern und -zubehör auch auf kleineren Flächen Fahrradbekleidung und -schuhe an. Große Fahrradfachmärkte, so wie z. B. Fahrrad Franz XXL und Stadler, haben zusätzlich noch Fitnessgroßgeräte wie Heimtrainer, Laufbänder, Crosstrainer etc. im Angebot.
- Im Sortiment eines Fachmarktes für Fitnessgroßgeräte sind nicht nur Heimtrainer, Ergometer, Laufbänder, Stepper, Rudergeräte, Crosstrainer, sondern auch Trainingsbänke, Hantelbänke, Fitnessstationen, Tischtennistische etc. vorhanden.

1.4 Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Das Einzugsgebiet von IKEA Koblenz erstreckt sich im Norden auf weite Teile der Landkreise Neuwied und Westerwaldkreis, im Osten auf den Rhein-Lahn-Kreis und im Süden wird der Rhein-Hunsrück-Kreis umfasst. Im Westen reicht es über den Landkreis Cochem-Zell bis in die Landkreise Bernkastel-Wittlich und Vulkaneifel sowie im Nordwesten bis weit in den Landkreis Ahrweiler.

Das Kerneinzugsgebiet der projektierten Fachmärkte wird nicht so großräumig ausfallen und konzentriert sich hauptsächlich auf den Mittelbereich Koblenz. Allerdings werden die Fachmärkte von den Synergieeffekten mit dem IKEA-Möbelhaus profitieren.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (siehe Karte 1- Untersuchungsraum):

Zone I:	Koblenz	ca. 106.670 Einwohner
Zone II:	Restlicher Mittelbereich Koblenz (Bendorf, Lahnstein, Vallendar, Höhr-Grenzhausen, Rhens, Kobern-Gondorf, Mülheim-Kärlich, Braubach, Weißenthurm)	ca. 90.150 Einwohner
Kerneinzugsgebiet		ca.196.820 Einwohner¹.

Aufgrund der Lage der projektierten Fachmärkte am Standort IKEA / Homepark, der damit guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Verbundwirkung mit dem bereits ansässigen IKEA-Möbelhaus, ist im gewissen Umfang auch von Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereichs auszugehen.

2. Die projektrelevante Angebotssituation in Koblenz und im Umland

Zur Bewertung der konkreten Wettbewerbswirkungen der möglichen Ansiedlungen ist zunächst die Angebotsstruktur in Koblenz und im restlichen Mittelbereich zu bewerten. Die GMA hat im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen im November / Dezember 2012 die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Mittelbereich Koblenz erfasst. Die nachfolgende Tabelle 1 stellt die projektrelevante Angebotssituation nach Lagen detailliert dar; Karte 2 gibt einen Überblick über die Hauptwettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimenten dar.

¹ Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2011, GMA-Abgrenzung

Karte 2: Wettbewerber in den Bereichen Fahrrad / -zubehör, Zooartikel und Fitnessgroßgeräte im Mittelbereich Koblenz

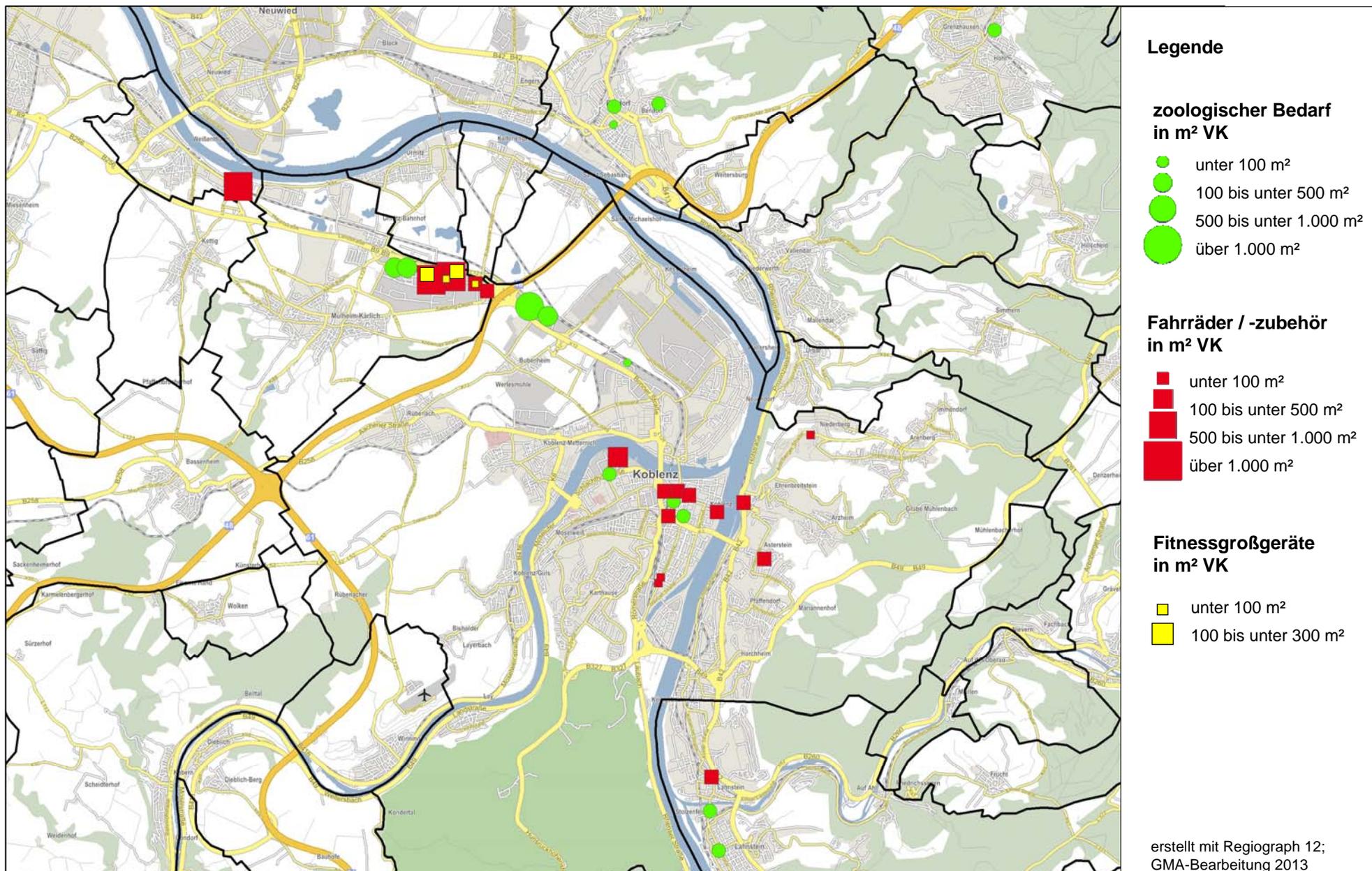


Tabelle 1: Verkaufsfläche nach Lagen im Mittelbereich Koblenz

Sortiment	Innenstadtlagen		Stadtteilzentren / integrierte Streulagen		dezentrale Lagen		Summe Verkaufsfläche in m ²
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	
Zooartikel	540	8,9	390	6,5	5.110	84,6	6.040
Fahrrad / -zubehör	770	6,4	1.630	13,6	9.570	80,0	11.970
Fitnessgroßgeräte	0	0,0	0	0,0	515	100,0	515
Summe	1.310	7,1	2.020	10,9	15.195	82,0	18.525

GMA 2012, Werte leicht gerundet

2.1 Angebotssituation im zoologischen Bedarf

Die im zoologischen Bedarf im Oberzentrum Koblenz vorhandene Angebotslücke, die auch vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt wurde, wurde durch den im Gewerbepark Koblenz-Nord im Juli 2010 eröffneten Zoofachmarkt Megazoo mit mehr als 2.000 m² VK, der derzeit als größter Tierbedarfanbieter in Koblenz fungiert, teilweise gedeckt. Die Warengruppe zoologischer Bedarf weist in Koblenz nach der Eröffnung von Megazoo in 2010 eine deutlich höhere Kaufkraftbindung als zuvor auf. Da Megazoo der einzige Zoofachmarkt in Koblenz ist, wäre für ein Oberzentrum jedoch noch ein zusätzlicher Zoofachmarkt wirtschaftlich darstellbar.

Im Bereich zoologischer Bedarf sind darüber hinaus die wesentlichen Wettbewerber des Planobjektes am Standort IKEA / Homepark in Mülheim-Kärlich etabliert; hier sind mit Zookauf Hoppe und Fressnapf zwei Zoofachmärkte zwischen 500 und 1.000 m² VK ansässig. In Bendorf ist ein weiterer Zoofachmarkt – das Futterhaus – mit knapp 500 m² VK vorhanden. Insgesamt wurden im Mittelbereich Koblenz ca. 6.000 m² VK in diesem Sortiment erfasst¹.

Wie Tabelle 1 aufzeigt, ist der Bereich Zooartikel heute schwerpunktmäßig in dezentralen Lagen verortet. Klassische Zoofachgeschäfte in innerstädtischen Lagen gehen zurück; die

¹ Ohne die Verkaufsflächen für Tiernahrung in Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten.

Expansion im zoologischen Bedarf erfolgte in den vergangenen Jahren praktisch ausschließlich über Fachmärkte wie z. B. Fressnapf, Futterhaus, Kölle Zoo u. ä.

Vor diesem Hintergrund ist auch der Bereich zoologischer Bedarf im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009 als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

2.2 Angebotssituation bei Fahrrädern / -zubehör

Fahrräder und -zubehör, die nach der Koblenzer Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 als nicht zentrenrelevant gelten, werden heute schwerpunktmäßig in dezentralen Lagen vorgehalten (vgl. Tabelle 1)¹. Insgesamt sind hier im Mittelbereich Koblenz rd. 12.000 m² Verkaufsfläche erfasst worden, davon entfallen auf das Oberzentrum Koblenz ca. 2.300 m² (= ca. 19 %) und auf Mülheim-Kärlich knapp 8.600 m² (= ca. 72 %).

Als wesentliche größte Wettbewerber sind zu nennen:

- Fahrrad Franz, Mülheim-Kärlich
- Stadler, Mülheim-Kärlich
- Esper Fahrräder, Weißenthurm
- Canyon, Koblenz
- Die Tenne, Mülheim-Kärlich.

Während Fahrrad Franz in Mülheim-Kärlich eine Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² aufweist, wovon ein Teil auf die Fitnessgroßgeräte entfällt, liegen die Verkaufsflächen der weiteren genannten Wettbewerber zwischen ca. 400 m² und ca. 3.000 m². Der projektierte Anbieter am Standort IKEA / Homepark wäre mit ca. 1.500 m² VK der größte Anbieter im Oberzentrum.

¹ Lediglich in der Innenstadt von Koblenz sind noch einige kleinteilige Anbieter mit < 250 m² VK ansässig.

2.3 Angebotssituation im Bereich Fitnessgroßgeräte

Im Mittelbereich Koblenz wurden bei Fitnessgroßgeräten insgesamt über 500 m² Verkaufsfläche ausschließlich im Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich erfasst, wo Fitnessgroßgeräte auf kleineren Teilflächen als Randsortimente vor allem beim Fahrrad Franz und Stadler verkauft werden.

Im Oberzentrum Koblenz sowie im restlichen Mittelbereich ist derzeit kein Fachmarkt für Fitnessgroßgeräte ansässig; hier ist lediglich auf vereinzelte Angebote (Aktionen) in Sportgeschäften bzw. bei Lebensmittelmärkten hinzuweisen.

2.4 Fazit zur Wettbewerbssituation

Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte zu den projektierten Fachmärkten für den Standort IKEA / Homepark sind vorwiegend im Gewerbegebiet Koblenz-Nord sowie in Mülheim-Kärlich zu finden:

- Hier sind insbesondere im Bereich des **zoologischen Bedarfes** mit Megazoo, Zookauf Hoppe und Fressnapf wesentliche projektrelevante Wettbewerber vorhanden, auch in Bendorf ist ein Zoofachmarkt ansässig. Dieser Sortimentsbereich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 als Angebotslücke und Potenzial zur Profilierung der Versorgungsstrukturen im Oberzentrum dargestellt. Die Eröffnung des Megazoo-Fachmarktes in 2010 konnte die bis dahin in Koblenz vorhandene Angebotslücke in diesem Bereich zwar teilweise decken, trotzdem wäre noch ein weiterer Zoofachmarkt für ein Oberzentrum angebracht, da Megazoo bis jetzt den einzigen größeren Fachanbieter des zoologischen Bedarfes in Koblenz darstellt.
- Im Bereich des **Fahrradfachmarktes** sind sowohl in Koblenz (Canyon) als auch v. a. in Mülheim-Kärlich bereits großflächige Angebote vorhanden; hier sind insbesondere Fahrrad Franz und Stadler in Mülheim-Kärlich mit Verkaufsflächen von zwischen 3.000 und 5.500 m² anzuführen. Nach dem Wegfall des Fahrrad-Lagerverkaufs auf der ehemaligen real-Fläche an der B 9 ist Canyon jetzt der einzige größere Fahrradanbieter im Oberzentrum, während im Gewerbegebiet Mül-

heim-Kärlich mit Fahrrad Franz und Stadler gleich zwei Anbieter ansässig sind, die noch größer als der projektierte Markt am Standort IKEA / Homepark sind.

- Bei **Fitnessgroßgeräten** ist weder im Oberzentrum Koblenz noch im restlichen Mittelbereich ein spezialisierter Anbieter vorhanden. Fitnessgroßgeräte werden hier in einem sehr geringen Umfang lediglich als Randsortiment der Sportgeschäfte / -abteilungen bzw. vor allem der Fahrradfachmärkte angeboten, so dass hier eine Angebotslücke im Oberzentrum anzuführen ist.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz sind die Angebote, die für den Standort IKEA / Homepark geprüft werden, als nicht zentrenrelevant einzustufen. Sowohl Fahrräder und -zubehör als auch der zoologische Bedarf wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als nicht zentrenrelevant bezeichnet; ebenso sind Fitnessgroßgeräte als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

3. Potenzielle wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen in Koblenz und Umland

3.1 Auswirkungen im Bereich zoologischer Bedarf

Die Umsatzerwartung für einen Zoofachmarkt mit rd. 1.100 m² VK belaufen sich auf insgesamt ca. 1,7 Mio. €. Die wesentlichen wettbewerblichen Auswirkungen des projektierten Zoofachmarktes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Umsatzumverteilungen im gesamten Mittelbereich Koblenz belaufen sich auf rd. 15 %.
- Im Segment des zoologischen Bedarfes sind keine wesentlichen innerstädtischen Lagen betroffen; hier handelt es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Umsatzumverteilungen liegen hier für die relevanten Anbieter in den innerstädtischen Lagen in Koblenz sowie in Lahnstein bei maximal 8 – 9 %. In den Innenstädten / Ortsmitten der anderen untersuchungsrelevanten Standorte sind keine Wettbewerber vorhanden.

- Die wesentlichen Wettbewerber befinden sich derzeit in dezentralen Lagen in den Gewerbegebieten Koblenz-Nord und Mülheim-Kärlich sowie in Bendorf. Von daher werden vor allem diese Standorte durch die Ansiedlung des Zoofachmarktes am Standort IKEA / Homepark überdurchschnittlich betroffen sein; die Umverteilungswirkungen fallen wie folgt aus:
 - ggü. dezentralen Standorten in Koblenz ca. 17 – 18 %
 - ggü. Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich ca. 12 – 13 %
 - ggü. dezentralen Standorte in Bendorf ca. 12 – 13 %.

Die übrigen Orte im Mittelbereich Koblenz werden aufgrund des Fehlens von spezialisierten Anbietern von den Umsatzumverteilungen im Bereich des zoologischen Bedarfes kaum betroffen sein¹.

Im Rahmen der Wettbewerbsaufnahme wurden Zoofachmärkte, Zoofachgeschäfte, die Fachabteilungen der Bau- und Heimwerker- bzw. Gartenmärkte (z. B. Dehner) und der SB-Warenhäuser berücksichtigt; nicht jedoch die Tatsache, dass gerade Tierfutter und kleinere Bedarfsartikel von allen Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und auch von den meisten Drogeriemärkten angeboten werden. Daher ist der aktuelle Gesamtumverteilungswert von ca. 15 % im Mittelbereich Koblenz als absoluter „worst-case“ zu sehen.

3.2 Auswirkungen im Bereich Fahrräder und -zubehör

Die Umsatzerwartung für einen Fahrradfachmarkt mit ca. 1.500 m² VK beläuft sich auf insgesamt ca. 3,0 Mio. €. Im Bereich Fahrräder und -zubehör liegen die Umverteilungswirkungen im Mittelbereich Koblenz insgesamt bei ca. 10 – 11 %. Überdurchschnittlich betroffen sein werden aber vor allem dezentrale Lagen in Koblenz und Mülheim-Kärlich, wo die größten Wettbewerber im Bereich Fahrräder und -zubehör ansässig sind. Die wesentlichen wettbewerblichen Auswirkungen des projektierten Fahrradfachmarktes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

¹ Einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungsquoten (z. B. in Höhr-Grenzhausen) können nicht ausgewiesen werden.

- Umsatzumverteilungen
 - ggü. Koblenz Innenstadt ca. 7 – 8 %
 - ggü. dezentralen Standorten in Koblenz ca. 12 – 13 %
 - ggü. Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich ca. 11 – 12 %

In Lahnstein und Weißenthurm sind noch Einzelbetriebe ansässig, die ebenfalls Wettbewerbswirkungen erfahren werden, welche allerdings aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen werden können. Die übrigen Orte im Mittelbereich Koblenz werden durch die Abwesenheit der spezialisierten Anbieter von den Umsatzumverteilungen im Bereich der Fahrräder und -zubehör nicht betroffen sein.

Da es sich bei dieser Branche um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt, das überwiegend an dezentralen Standorten vorgehalten wird, ist die Funktionsfähigkeit der Innenstädte nicht von diesem Sortiment abhängig, zumal in der innerstädtischen Lage nur kleinflächige Anbieter (sporadisch) vertreten sind. Die wesentlichen Wettbewerber, die von Umsatzverlusten betroffen sind, befinden sich an dezentralen Standorten (vgl. Wettbewerbsbeschreibung Kapitel 2).

3.3 Auswirkungen im Bereich Fitnessgroßgeräte

Für einen Fachmarkt für Fitnessgroßgeräte ist ein Umsatz von ca. 0,8 Mio. € anzusetzen. Im Bereich der Fitnessgroßgeräte sind bei Ansiedlung eines Fachmarktes mit ca. 600 m² VK Wettbewerbswirkungen i.H. von rd. 34 – 35 % im Mittelbereich Koblenz festzuhalten, welche sich allerdings ausschließlich auf Teilsortimente der Fahrrad- bzw. Sportgeschäfte sowie randlich beim Warenhaus real im Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich begrenzen. Die übrigen Standorte im Mittelbereich Koblenz (inkl. Innenstadtlagen) werden von den Umsatzumverteilungen nicht betroffen sein.

Bei diesem Sortiment ist anzumerken, dass, bedingt durch eine niedrige Verkaufsflächen-ausstattung in diesem Segment und die Abwesenheit eines spezialisierten Anbieters, die Umsatzbildung des neuen Fachmarktes neben den Wettbewerbswirkungen gegenüber

bestehenden Anbieter durch die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen nach außerhalb des Einzugsgebietes sowie ggf. aus dem Online-Handel erfolgen wird.

Da keine Fachgeschäfte aus dem Segment der Fitnessgroßgeräte im Mittelbereich Koblenz vorzufinden sind, gehen von der Ansiedlung des entsprechenden Fachmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen aus. Die bestehenden Betriebe Fahrrad Franz, Stadler, real und Intersport im Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich können sich vielmehr durch entsprechende Sortimentsanpassungen auf die damit verbundenen, in Relation zum Gesamtumsatz vergleichsweise geringen Umsatzverluste einstellen.

3.4 Raumordnerische Auswirkungen

Die relevanten Prüfkriterien zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (Rheinland-Pfalz) sind:

- die zentralörtliche Einstufung der Standortgemeinde (Zentralitätsgebot)
- die städtebauliche Integration des Standortes (städtebauliches Integrationsgebot) / Ergänzungsstandorte
- die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (Nichtbeeinträchtigungsgesamt).

Für das Vorhaben am Standort IKEA / Homepark in Koblenz lassen sich hierzu folgende Aspekte anführen:

- **Zentralitätsgebot**
Die Forderung des Zentralitätsgebotes wird durch das Vorhaben am Standort IKEA / Homepark erfüllt, da der Stadt Koblenz gemäß Landesentwicklungsprogramm IV die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum zukommt. Das Vorhaben entspricht dementsprechend den Vorgaben des LEP IV.

- **Städtebauliches Integrationsgebot / Ergänzungsstandorte**

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz ist der Standort IKEA / Homepark im Stadtteil Bubenheim nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert, er wurde allerdings als Ergänzungsstandort Dienstleistungszentrum Bubenheim ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben des LEP IV, wonach die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist.

- **Nichtbeeinträchtigungsgebot**

Die durch die geplante Ansiedlung der Fachmärkte betroffenen Sortimente zoologischer Bedarf, Fahrräder / -zubehör und Fitnessgroßgeräte werden durch die Koblenzer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft. Im Segment des zoologischen Bedarfs sind keine wesentlichen innerstädtischen Lagen betroffen, die Umverteilungen konzentrieren sich auf dezentrale Lagen. Für das Sortiment Fahrrad / -zubehör liegen die Umverteilungsquoten gegenüber der Koblenzer Innenstadt bei max. 7 – 8 %, so dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht gestört wird, zumal es sich dabei um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt und die wesentlichen Wettbewerber sich ebenfalls an dezentralen Standorten befinden. Im Sortiment der Fitnessgroßgeräte sind im Mittelbereich Koblenz keine Fachgeschäfte vorzufinden, dieses Sortiment wird ausschließlich über Teilsortimente vertrieben. Es ist nicht zu erwarten, dass es aufgrund der Umverteilung in diesen untergeordneten Teilsortimenten zu Betriebsschließungen kommt. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte in Koblenz sowie im Umland zu erwarten.

3. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der angeführten Verkaufsflächen- und Sortimentsdimensionierung für den Standort IKEA / Homepark in Koblenz keine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen in der Stadt Koblenz oder im Umland zu erwarten ist. Der Schwerpunkt der Wettbewerbswirkungen geht zu Lasten dezentraler Standorte v. a. in Mülheim-Kärlich und auch in Koblenz. Gerade das Sortiment bzw. der Betriebstyp Zoofachmarkt wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sortimentslücke und als ge-

eignet zur Profilierung der Versorgungsstrukturen des Oberzentrums definiert. Die Eröffnung des Megazoo-Fachmarktes in 2010 konnte die bis dahin in Koblenz vorhandene Angebotslücke in diesem Bereich zwar teilweise decken, trotzdem ist ein weiterer Zoo-fachmarkt im Oberzentrum wirtschaftlich darstellbar. Nach dem Wegfall des Fahrrad-Lagerverkaufs an der B 9 hat sich auch das Angebot in diesem Sortiment deutlich verringert. Ein Fachmarkt für Fitnessgroßgeräte ist im Mittelbereich Koblenz ebenfalls nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus Gutachtersicht keine Einwände gegen eine entsprechende Etablierung am Standort IKEA / Homepark.

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Untersuchungsraum Mittelbereich Koblenz	2
Karte 2: Wettbewerber in den Bereichen Fahrrad / -zubehör, Zooartikel und Fitnessgroßgeräte im Mittelbereich Koblenz	8
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsfläche nach Lagen im Mittelbereich Koblenz	9