Fassung durch den Rat am 29.10.15 beschlossen

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150 50933 Köln
T 0221-937296-20
F 0221-937296-21
www.cima.de

Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, den 30. März 2015

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 6

2 Methodisches Vorgehen 8

3 Aktuelle Bestandsaufnahme der Nahversorgungssituation und der Zentren in Oerlinghausen 9

3.1 Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Oerlinghausen 9

3.2 Relevante Nachfragesituation in der Stadt Oerlinghausen 9

3.3 Nahversorgungsstrukturen in Oerlinghausen 10

4 Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Oerlinghausen 13

4.1 Hauptzentrum Oerlinghausen 13

4.2 Nahversorgungszentrum Helpup 14

4.3 Nahversorgungszentrum Lipperreihe 16

4.4 Nahversorgungszentrum Südstadt 17

4.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte EDEKA und REWE in Helpup 18

5 Grundlagen zur Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Holter Straße 19

5.1 Planstandort 19

5.2 Planvorhaben 21

5.3 Angebots- und Nachfrageanalyse 21

5.3.1 Erwartetes Marktgebiet 21
5.3.2 Regionale Wettbewerbssituation 22
5.3.3 Leopoldshöhe 24
5.3.4 Schloß Holte-Stukenbrock 25
5.3.5 Zusammenfassende Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation 26

6 Auswirkungsanalyse 27

6.1 Methodische Vorbemerkungen 27

6.2 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben 28

6.2.1 Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel für das Planvorhaben 28
6.2.2 Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel für die Alternative Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² VKF 32

7 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens 35

7.1 Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung 35

7.2 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold 39

7.3 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe 41

7.4 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oerlinghausen 42

8 Abschließende Bewertung 43

Abbildungen

Abb. 1:	Relevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Oerlinghausen	10
Abb. 2:	Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel in Oerlinghausen	11
Abb. 3:	Angebot Nahrungs- und Genussmittel Hauptzentrum Oerlinghausen	14
Abb. 4:	Angebot Nahrungs- und Genussmittel Nahversorgungszentrum Helpup	15
Abb. 5:	Vorschlag zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Helpup	16
Abb. 6:	Angebot Nahrungs- und Genussmittel Nahversorgungszentrum Lipperreihe	17
Abb. 7:	Angebot Nahrungs- und Genussmittel Nahversorgungszentrum Südstadt	17
Abb. 8:	Lage des Plangebietes an der Holter Straße	19
Abb. 9:	Nutzungsstruktur im Umfeld	20
Abb. 10:	Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen	21
Abb. 11:	Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	22
Abb. 12:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Hillegossen	23
Abb. 13:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Ubbedissen	23
Abb. 14:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Elbeallee/ Reichowplatz	24
Abb. 15:	Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen betrachteten Stadtgebiet Bielefeld	24
Abb. 16:	Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Leopoldshöhe	24
Abb. 17:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Asemissen	25
Abb. 18:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Schloß Holte	25
Abb. 19:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Stukenbrock	26
Abb. 20:	Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrock	26
Abb. 21:	Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel (Planvorhaben mit 1.600 m² VKF)	29
Abb. 22:	Indexwerte der Nahversorgung für den Standortbereich Südstadt/ Lipperreihe vor und nach Realisierung des Planvorhabens (1.600 m² VKF)	30
Abb. 23:	Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen (Alternative mit 1.400 m² VKF)	32
Abb. 24:	Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel (Alternative mit 1.400 m² VKF)	33
Abb. 25:	Indexwerte der Nahversorgung für den Standortbereich Südstadt/ Lipperreihe für das Planvorhaben und die Alternativplanung	34
Abb. 26:	Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold (Ausschnitt) mit Planstandort	36
Abb. 27:	Zentraler Versorgungsbereich Südstadt mit Planstandort	37

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Oerlinghausen besteht aus drei Ortsteilen mit insgesamt 16.680 Einwohnern[1], wobei der Stadtteil Oerlinghausen mit rd. 11.000 Einwohnern den einwohnerstärksten Stadtteil sowie den Hauptversorgungsstandort darstellt. Nach dem Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) wird der Gemeinde eine grundzentrale Funktion zugewiesen.

Im Bereich der Südstadt von Oerlinghausen wird bereits seit längerem die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche (VKF) von rd. 1.600 m² im Standortbereich Holter Straße von einem privaten Investor verfolgt.

Nachdem im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE Münster/ Enderweit + Partner, 2010)[2] der Standortbereich als Nahversorgungszentrum klassifiziert worden war und der Planstandort somit in einem Zentralen Versorgungsbereich liegt, war zunächst eine grundsätzliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines derartigen Marktes gegeben. Allerdings wurde bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept auf die u. U. kritisch zu beurteilende Dimensionierung weiterer Einzelhandelsangebote an dem Standort hingewiesen.

Im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Fachgutachten vorgelegt (BBE Münster, bulwiengesa), die im Laufe des Verfahrens ergänzt bzw. aktualisiert wurden.[3] Sie kommen zu widersprüchlichen Aussagen hinsichtlich der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens. Während die BBE Münster eine Schädigung des Hauptzentrums Oerlinghausen befürchtet und sich gegen das Vorhaben ausspricht, sieht bulwiengesa zwar spürbare, aber im tolerablen Bereich liegende Umsatzeinbußen für das Hauptzentrum.

Da zudem das Bebauungsplanverfahren aus formalen Gründen beanstandet wurde (u.a. Aufhebung des Ratsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans), wurde durch die Stadt Oerlinghausen im März 2014 bei der Interkommunalen Rechtsagentur Lippe (IKR) eine rechtsgutachterliche Stellungnahme eingeholt.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat der Bauausschuss der Stadt Oerlinghausen am 20. August 2014 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Basis eines Einzelhandelsgutachtens weiter zu verfolgen. Die Verwaltung hat daraufhin am 6. Oktober 2014 die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beauftragt, welches folgende Fragestellungen behandelt:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Oerlinghausen dar?
- Welche Bedeutung hat das Nahversorgungszentrum Südstadt als Einkaufsort heute und welche Entwicklungsperspektiven sind vorhanden?

---

1 Quelle: IT.NRW; Basis Zensus 2011; Stichtag 31.12.2013

2 BBE Handelsberatung Münster und Enderweit + Partner (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oerlinghausen. Münster/ Bielefeld.

3 BBE Handelsberatung Münster (Sept. 2013 mit Ergänzung vom Jan. 2014): Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Oerlinghausen. Münster; bulwiengesa (Sept. 2013): Markt- und Wirkungsanalyse REWE-Vollsortimenter, Holter Straße 7, 33813 Oerlinghausen. Hamburg.

- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste sind für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept?
- Entspricht das Einzelhandelskonzept mit seinem hierachischen Zentrensystem den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen? Sind Anpassungen des Zentrenkonzeptes aufgrund zwischenzeitlicher Veränderungen in den Versorgungsstrukturen erforderlich?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Stadt Oerlinghausen zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Vorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet ausstrahlen.

  Für die Analyse der Ist-Situation wurde im November 2014 eine Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) im gesamten Stadtgebiet durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach Warengruppen differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt.

  Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner die in das Stadtgebiet ausstrahlenden, projektrelevanten Anbieter (≥ 400 m² Verkaufsfläche) in den unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen nach ihrer Verkaufsfläche und den Sortimenten aufgenommen. In die Erhebungen einbezogen wurden über die Stadt Oerlinghausen hinaus die Nachbargemeinden Bielefeld (PLZ-Bereiche 33689, 33699; östlich der BAB 2, südlich der B 66), Leopoldshöhe und Schloß Holte-Stukenbrock.
- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Überprüfung der Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes; ggfs. Formulierung von Empfehlungen zur Fortschreibung des Konzeptes
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, insbesondere mit dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Das Gutachten wurde im Zeitraum Oktober 2014 – März 2015 erstellt. Im Rahmen der Projektbearbeitung erfolgte am 29.01.15 eine Präsentation der zentralen Projektergebnisse vor dem Rat der Stadt Oerlinghausen.

3 Aktuelle Bestandsaufnahme der Nahversorgungssituation und der Zentren in Oerlinghausen

3.1 Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Oerlinghausen

Die Stadt Oerlinghausen mit ihren rd. 16.680 Einwohner (Stand: 31.12.2013) liegt rd. 15 km östlich von Bielefeld (Zentrum), gehört administrativ zum Kreis Lippe und ist dem Regierungsbezirk Detmold zugeordnet. Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Kommune die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Stadt Oerlinghausen entstand im Rahmen der kommunalen Neugliederung 1969 aus der Zusammenlegung der bis dahin selbstständigen Kommunen Oerlinghausen, Helpup und Lipperreihe. Verwaltungssitz der Gemeinde ist Oerlinghausen. Nach Angaben der Stadt Oerlinghausen waren zu 31.12.2012 in der Kernstadt 6.285 Einwohner ansässig (nur Hauptwohnsitze); auf die Bereiche Helpup (4.125 Ew.), Südstadt (3.321 Ew.), Lipperreihe (2.923 Ew.) entfallen rund zwei Drittel der Bevölkerung.

Umgeben wird Oerlinghausen von den Städten und Gemeinden Bielefeld (328.860 Einwohner), Leopoldshöhe (16.040 Einwohner), Lage (34.670 Einwohner), Augustdorf (9.550 Einwohner), und Schloß Holte-Stukenbrock (26.320 Einwohner).[1] Dabei ist die Stadt Bielefeld von der Landesplanung als Oberzentrum eingestuft worden; die Stadt Lage hat die Funktion eines Mittelzentrums; die Städte Oerlinghausen und Schloß Holte-Stukenbrock sowie die Gemeinde Augustdorf übernehmen die Funktion von Grundzentren.

3.2 Relevante Nachfragesituation in der Stadt Oerlinghausen

Das Marktpotenzial des Oerlinghauser Einzelhandels resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials in Oerlinghausen erfolgt auf Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahl nach Hauptsitz (16.683 Ew.) und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (102,7)[4]. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.668 € für das Jahr 2014 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Stadt mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.[5]

Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Stadt Oerlinghausen entspricht 5.821 € pro Jahr; d.h., die Bürger der Stadt Oerlinghausen geben unabhängig vom

---

[4] Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg (2014)
[5] Quelle: cima (2014).

Ort des Einkaufs pro Jahr durchschnittlich 5.821 € im Einzelhandel aus, davon entfallen 2.143 € auf Nahrungs- und Genussmittel.[5] Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Oerlinghausen somit über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Gemeindegebiet auf rd. 97,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 50,9 Mio. € auf den täglichen (= periodischen) Bedarf und davon rd. 35,8 Mio. € auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 46,2 Mio. €. Aufgrund des hohen regionalen Wettbewerbsdrucks kann für den Oerlinghauser Einzelhandel nur von diffusen Zuflüssen aus den unmittelbar umliegenden Wohnbereichen der angrenzenden Kommunen ausgegangen werden; keine der angrenzenden Gemeinden ist dem Einzugsgebiet von Oerlinghausen zuzuordnen.

Abb. 1: Relevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Oerlinghausen

cima Warengruppen	Oerlinghausen (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	50,9
Nahrungs-, Genussmittel	35,8
übriger periodischer Bedarf (inkl. Apotheken, Drogerie- und Parfümeriewaren)	15,1
Aperiodischer Bedarf	46,2
SUMME	97,1

Quelle: cima GmbH (2015).

3.3 Nahversorgungsstrukturen in Oerlinghausen

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die derzeitige Nahversorgungssituation in der Stadt Oerlinghausen. Sie basiert auf einer Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im November 2014.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, cima-interne Brancheninformationen sowie die relevante Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Auf gesamtstädtischer Ebene können anhand der ermittelten Kennwerte folgende Aussagen hinsichtlich des Nahversorgungsangebotes in Oerlinghausen getroffen werden:

- Die Stadt Oerlinghausen verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 5.420 m²; auf dieser Fläche wird ein jährlicher Umsatz von 24,2 Mio. € erwirtschaftet.

- Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine Zentralität von 68 zu konstatieren: Einem Umsatz von 24,2 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 35,8 Mio. € gegenüber (Zentralität = Umsatz (in Mio. €) * 100/ Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)). Somit ist davon auszugehen, dass per Saldo annähernd ein Drittel des in Oerlinghausen vorhandenen relevanten Nachfragevolumens nach außerhalb abfließt.
- Auch der Indexwert Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner liegt mit einem Wert von 0,32 m²/ Einwohner unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,35 - 0,45 m²/ Einwohner.

Auf der gesamtstädtischen Ebene ist damit eine an unteren Rand des Durchschnitts vergleichbarer Städte liegendes Nahversorgungsangebot für die Stadt Oerlinghausen festzustellen. Der warengruppenspezifische Zentralitätswert (68) belegt auch für Nahrungs- und Genussmittel per Saldo einen erheblichen Kaufkraftabfluss nach auswärts.

Vor dem Hintergrund der Ausprägung der beiden genannten Indexwerte (Zentralität, Verkaufsfläche pro Einwohner) ist eine gezielte Erweiterung der Lebensmittelverkaufsfläche aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten.

Als strukturtragende Nahversorgungsbetriebe[6] sind im Stadtgebiet zwei Supermärkte, zwei Frischemärkte sowie zwei Lebensmitteldiscounter zu benennen. Dabei sind die genannten Märkte so im Stadtgebiet verteilt, dass ein gutes Nahversorgungsnetz zu konstatieren ist. Einzig der Stadtteil Lipperreihe verfügt nach der Schließung des Drogeriemarktes SCHLECKER und des früheren Frischemarktes trotz der zwischenzeitlichen Eröffnung des Frischemarktes NAHKAUF über keine ausreichende bzw. langfristig tragfähige Nahversorgung.

Abb. 2: Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel in Oerlinghausen

	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
Standort	Anzahl	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Oerlinghausen (HZ)	7	27	1.160	21	5,5	23
Südstadt (NVZ)	5	19	1.870	35	8,6	36
Lipperreihe (NVZ)	2	8	190	4	*[7]	*[7]
Helpup (NVZ)	1	4	30	1	*[7]	*[7]
übriges Stadtgebiet	11	42	2.170	40	9,0	37
SUMME	26	100	5.420	100	24,2	100

Quelle: cima GmbH (2015).

[6] Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche.
[7] Aus datenschutzrechtlichen Gründen können keine Angaben gemacht werden.

Versorgungssituation im Stadtteil Südstadt

Das Nahversorgungszentrum Südstadt mit dem Planstandort übernimmt heute bereits die Versorgungsfunktion für südlichen Bereich des Stadtteils Oerlinghausen (Südstadt) und Lipperreihe mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 6.200 Einwohnern.

Bei Betrachtung der relevanten Kennzahlen für den Stadtteil Südstadt (warengruppenspezifische Zentralität, Verkaufsfläche pro Einwohner) wird mit Werten von 74 (NuG-Zentralität) bzw. 0,36 m² Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner deutlich, dass trotz eines guten Besatzes (Lebensmitteldiscounter ALDI, NETTO sowie Frischemarkt MIX MARKT) tendenziell eine Unterversorgung besteht.

Exkurs: Vergleichbarkeit der Kenndaten mit früheren Gutachten

Wie bereits dargestellt wurde, liegen zu dem Planvorhaben bereits verschiedene Fachgutachten vor, die auf eigenen Bestandsaufnahmen des vorhandenen Einzelhandels beruhen. Eine direkte Vergleichbarkeit der ermittelten Bestandsdaten ist jedoch aus methodischen Gründen nicht möglich: Sowohl die BBE Münster als auch bulwiengesa weisen nur Bestandsdaten für die Gesamtgruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente und nicht für die hier zu Diskussion stehende Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus. Es kommt hinzu, dass beide Gutachten unterschiedliche Definitionen der nahversorgungsrelevanten Sortimente verwenden (BBE Münster: Food-Artikel sowie Drogerie-/ Hygieneartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung; bulwiengesa: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Kosmetikartikel, Zeitungen/ Zeitschriften, Pharmaziewaren und Heimtierfutter). So sind in den bulwiengesa-Angaben auch die Umsätze mit apothekenpflichtigen Arzneimittel mit enthalten. Darüber hinaus sind in den Zahlen von bulwiengesa die Erweiterung bzw. Verlagerung des Drogeriemarktes ROSSMANN sowie der zum Zeitpunkt der Erhebungen noch in der Planung befindliche Bürgerladen in Lipperreihe bereits enthalten.

Soweit eine Überprüfung der Daten zu einzelnen Betrieben möglich war, konnte die cima bei beiden Büros keine größeren Abweichungen zu den eigenen Daten feststellen.

4 Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Oerlinghausen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen beinhaltet ein hierarchisches System der Versorgungsstandorte: Das Hauptzentrum Oerlinghausen wird dabei in seiner Funktion ergänzt von den Nahversorgungszentren Helpup, Lipperreihe und Südstadt. Es gibt in Oerlinghausen kein Nebenzentrum mit Teilaufgaben bzw. ergänzenden Funktionen zum Hauptzentrum. Für die Zentren wurden räumliche Abgrenzungen in Form von Zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen.

Ergänzend dazu weist das Einzelhandelskonzept solitäre Nahversorgungsstandorte aus, die hinsichtlich ihres Angebotsumfangs und ihrer –vielfalt nicht dem Anforderungskatalog von Nahversorgungszentren entsprechen. Es handelt sich um die beiden Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und REWE im Stadtteil Helpup, denen aufgrund ihres Standortes im Siedlungsgebiet eine integrierte Lage zu bescheinigen ist. Diese Märkte sind nicht Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches und genießen daher auch nicht die entsprechenden planungsrechtlichen Schutzansprüche.

Vier Jahre nach Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Oerlinghausen wird mit dem vorliegenden Gutachten auf Basis der zwischenzeitlichen Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, aber auch aufgrund geänderter planerischer Zielvorstellungen das bestehende Konzept auf den Prüfstand gestellt und gegebenenfalls Empfehlungen zur Fortschreibung gegeben.

4.1 Hauptzentrum Oerlinghausen

Der Zentrale Versorgungsbereich Oerlinghausen übernimmt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Funktion des Hauptzentrums und damit eine gesamtstädtische Versorgungsfunktionen.

Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Alexander-Kirche im Westen bis hinter die Einmündung der Rathausstraße im Osten. Der Bereich ist vor allem westlich der Einmündung der Ravensberger Straße durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote dominiert. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Bereich Rathausstraße, Ravensberger Straße sowie dem davon eingefassten Bereich der Hauptstraße. Hier befindet sich mit dem Verbrauchermarkt JIBI auch der flächenmäßig größte Betrieb in zentraler Lage. Aktuelle Planungen sehen eine Erweiterung des Marktes um ca. 400 m² VKF vor. Ebenso gibt es Erweiterungs- bzw. Verlagerungspläne für den Drogeriemarkt ROSSMANN, der derzeit eine Einzelhandelsimmobilie in der Hauptstraße nutzt. Nach gängigen Maßstäben ist die derzeitige Verkaufsflächendimensionierung als nicht mehr marktüblich zu bezeichnen. Aus gutachterlicher Sicht sind daher die derzeitigen Planungen zur Verlagerung in den Standortbereich JIBI und eine damit verbundene Erweiterung des Drogeriemarktes auf rd. 700 m² VKF im Sinne einer langfristigen Stärkung des Hauptzentrums zu befürworten.

Mit einer Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel von 1.160 m², dem Umfang und der Struktur des Einzelhandelsangebotes, der städtebaulichen Struktur sowie der integrierten Lage und der ÖPNV-Anbindung erfüllt das Hauptzentrum die Kriterien, die an einen Zentralen Versorgungsbereich gestellt werden, vollumfänglich.

Abb. 3: Angebot Nahrungs- und Genussmittel Hauptzentrum Oerlinghausen

Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs,- Genussmittel (in m²)	Umsatz Nahrungs-, Genussmittel (in Mio. €)
7	1.160	5,5

Quelle: cima GmbH (2015).

Das Hauptzentrum in seiner heutigen Abgrenzung ist daher zu bestätigen. Darüber hinaus wird empfohlen, zur Stärkung des Zentrums die bestehenden Erweiterungs- bzw. Verlagerungsplanungen für den JIBI-Markt und den ROSSMANN-Drogeriemarkt umzusetzen.

4.2 Nahversorgungszentrum Helpup

Der Zentrale Versorgungsbereich Helpup hat die Funktion eines Nahversorgungszentrums im Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen. Er soll eine entsprechende Versorgungsfunktion für den Stadtteil Helpup (rd. 4.100 Einwohner) übernehmen.

Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße von der Einmündung der Jahnstraße im Norden bis zur Kreuzung mit der B 66 Lagesche Straße im Süden. Im Einzelhandelskonzept wird zum Standortbereich zudem die Aussage getroffen, dass hier „Ansätze einer Zentrenbildung zu erkennen“ sind.

Mit der Schließung des Drogeriemarktes SCHLECKER hat das Nahversorgungszentrum jedoch seinen wichtigsten Anbieter verloren, ohne dass ein entsprechender Ersatz gefunden wurde. Das für die Nahversorgung relevante Einzelhandelsangebot beschränkt sich allein auf eine Bäckerei.

Damit hat das Nahversorgungszentrum Helpup eine Entwicklung durchlaufen, wie sie in vielen anderen Städten auch zu beobachten ist: Kleinere Ladenzentren oder Zentren von Ortsteilen haben durch Betriebsaufgaben ihre Versorgungsfunktion verloren. Planungsrechtlich stellt sich damit die Frage, ob das entsprechende Zentrum überhaupt noch als Nahversorgungszentrum zu definieren ist bzw. ob die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs überhaupt noch sachlich begründet werden kann.

Das OVG NRW hat in einer Entscheidung vom 11.12.06 den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Das Gericht hat damit u.a. klargestellt, dass ein Zentraler Versorgungsbereich eine bestimmte Mindestausstattung an Einzelhandelsangeboten voraussetzt. Planungsrechtlich nicht zulässig ist die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs, der allein dem Schutz eines einzelnen Betriebes dient.

Wendet man das OVG-Urteil auf den vorhandenen Besatz und die Struktur in Helpup an, so ist offensichtlich, dass dieses Nahversorgungszentrum nicht mehr die Mindestausstattung eines derartigen Zentrums aufweist. Idealtypisch zeichnet sich ein Nahversorgungszentrum durch einen Lebensmittelanbieter (Discounter oder Supermarkt), einen Drogeriemarkt, Anbieter des Ladenhandwerks (Metzgerei, Bäckerei), einen Zeitschriftenladen und ergänzenden Dienstleistern (z.B. Frisör, Poststelle) aus. Größere Nahversorgungszentren verfügen darüber hinaus auch über ein Blumengeschäft, ein Schreibwarengeschäft etc.

In die Einstufung eines Nahversorgungszentrums sind auch Entwicklungsplanungen einzubeziehen. Im vorliegenden Fall verfügt das Zentrum Helpup nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept über eine Potenzialfläche an der B 66 (Lagesche Straße). Sowohl aus externer Sicht als auch nach den durchgeführten Fachgesprächen ist eine Entwicklung dieser Fläche als Einzelhandelsstandort jedoch auch mittel- und langfristig nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Option, hier einen Discounter oder Supermarkt als tragendes Element eines stabilen Nahversorgungszentrums zu etablieren.

Abb. 4: Angebot Nahrungs- und Genussmittel Nahversorgungszentrum Helpup

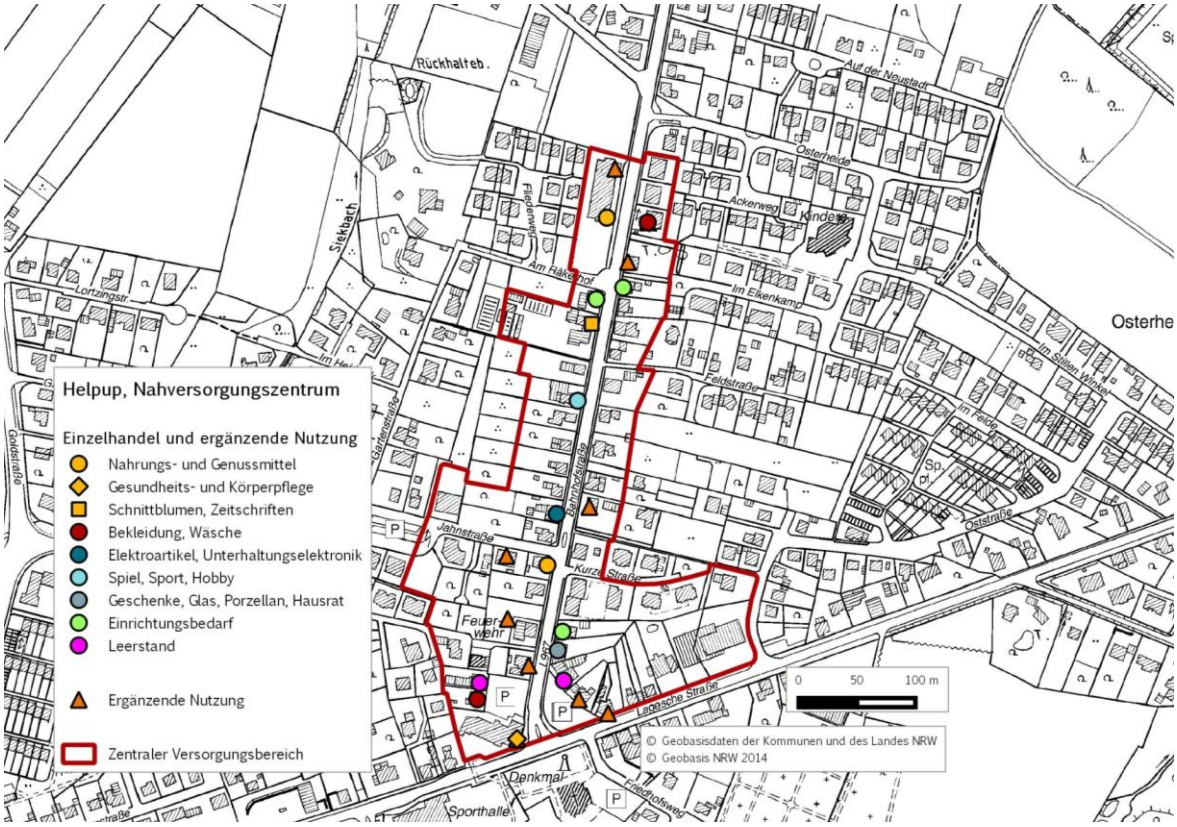
Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel (in m²)	Umsatz Nahrungs-, Genussmittel (in Mio. €)
1	30	*

*: Aus Datenschutzgründen keine Angaben.
Quelle: cima GmbH (2015).

Aus planerischer Sicht ist es durchaus wünschenswert, im Ortsteil Helpup ein Nahversorgungsangebot auch mittel- und langfristig zu fördern. Die cima schlägt daher vor, den Zentralen Versorgungsbereich in nördlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße zu erweitern (s. Abb. 5) Durch die Einbeziehung des vorhandenen Frischemarktes NAHKAUF in den Zentralen Versorgungsbereich erhält das Nahversorgungszentrum Helpup einen Mindestbesatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Eine weitere Verdichtung des Besatzes durch kleinflächige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Angeboten wird befürwortet.

Es wird daher empfohlen, den Zentralen Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Helpup nach Norden entlang der Bahnhofstraße bis zum Frischemarkt NAHKAUF auszudehnen. Das Zentrum verfügt damit beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über ein Mindestangebot, das eine planungsrechtliche Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich rechtfertigt.

Abb. 5: Vorschlag zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Helpup



Quelle: cima (2015).

4.3 Nahversorgungszentrum Lipperreihe

Der Zentrale Versorgungsbereich Lipperreihe hat im Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen bekommen. Er übernimmt damit die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Lipperreihe (rd. 2.900 Einwohner).

Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst den Kreuzungsbereich Dalbker Straße/ Bachstraße sowie eine Potenzialfläche südlich der Kirche. Im Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums erfolgt, um die Basis für zukünftige Entwicklungen zu legen.

Mit der Schließung des Frischemarktes ELLI sowie des Drogeriemarktes SCHLECKER hat der Zentrale Versorgungsbereich zwischenzeitlich die maßgeblichen und strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe jedoch verloren. Wie im Falle des Nahversorgungszentrums Helpup stellt sich die Frage der Funktionstüchtigkeit dieses Zentrums. Zwar wurde mittlerweile ein Bürgerladen in Kooperation mit der Fa. NAHKAUF im ehemaligen Drogeriemarkt SCHLECKER etabliert. Die lokale Initiative ist uneingeschränkt zu begrüßen. Langfristig kann ein derartiger Anbieter jedoch nicht die Magnetfunktion eines voll funktionstüchtigen Nahversorgungszentrums übernehmen, wie es Voraussetzung für die rechtssichere Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs ist. Eine südlich der Kirche gelegene Freifläche ist Bestandteil des im Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs und wurde von der BBE Münster als Potenzialfläche für eine größere Einzelansiedlung einge-

stuft. Ebenso wie in Helpup haben jedoch die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass kein überregionaler Betreiber von Supermärkten oder Discountern Interesse für diese Fläche zeigt.

Abb. 6: Angebot Nahrungs- und Genussmittel Nahversorgungszentrum Lipperreihe

Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs,- Genussmittel (in m²)	Umsatz Nahrungs-, Genussmittel (in Mio. €)
2	190	*

*: Aus Datenschutzgründen keine Angaben
Quelle: cima GmbH (2015).

Da das Nahversorgungszentrum Lipperreihe derzeit nicht die Mindestanforderungen eines derartigen Zentrums erfüllt und auch zukünftig aus gutachterlicher Sicht ein Ausbau nicht zu erwarten ist, schlägt die cima vor, in Lipperreihe auf die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereich zu verzichten. Der Standortbereich rund um die Kirche ist als solitärer Nahversorgungsstandort zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil zu klassifizieren. Planerisch sollte die Versorgung der Bevölkerung aus dem Ortsteil über das Nahversorgungszentrum Südstadt erfolgen.

4.4 Nahversorgungszentrum Südstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich Südstadt hat die Funktion eines Nahversorgungszentrums im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen. Dem Standort wird in dem Konzept die Versorgungsfunktion für die Südstadt mit ihren rd. 3.300 Einwohnern zugewiesen.

Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Holter Straße von der Einmündung der Adolf-Sültemeier-Straße im Südwesten bis zur Einmündung der Straße An der Bleiche im Nordosten. Ebenfalls Teil des Zentralen Versorgungsbereiches ist eine kleinere Ladenzeile an der Adolf-Sültemeier-Straße. Derzeit befinden sich im Nahversorgungszentrum die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie weitere kleinflächige Anbieter, vornehmlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Bäckerei, Apotheke).

Abb. 7: Angebot Nahrungs- und Genussmittel Nahversorgungszentrum Südstadt

Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs,- Genussmittel (in m²)	Umsatz Nahrungs-, Genussmittel (in Mio. €)
5	1.870	8,6

Quelle: cima GmbH (2015).

Die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarkts REWE im Bereich der Holter Straße wird das Nahversorgungszentrum nachhaltig stärken. Durch die Zurückstufung des Standortbereichs Lipperreihe zum ergänzenden Nahversorgungsstandort fällt die Versorgungsfunktion für diesen Stadtteil auch an den Zentralen Versorgungsbereich Südstadt.

Es wird empfohlen, den Zentralen Versorgungsbereich in seiner heutigen Abgrenzung zu bestätigen sowie seine räumliche Versorgungsfunktion auf den Stadtteil Lipperreihe und somit dann rd. 6.200 Einwohner auszudehnen.

4.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte EDEKA und REWE in Helpup

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Oerlinghausen weist unterhalb der Ebene der Nahversorgungszentren noch die im Ortsteil Helpup ansässigen Anbieter EDEKA und REWE als solitäre Nahversorgungstandorte aus. Damit würdigt das Konzept die Funktion dieser Anbieter für die wohnungsnahe Versorgung, ohne ihnen den Status eines eigenständigen Zentralen Versorgungsbereich zuzubilligen.

Mit der vorgeschlagenen Aufnahme des Frischemarkt NAHKAUF in den Zentralen Versorgungsbereich Helpup verbleibt nur noch der Verbrauchermarkt EDEKA in Helpup als Nahversorgungsstandort. Ihm sollte auch zukünftig diese Funktion zugedacht werden, da er eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt.

5 Grundlagen zur Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Holter Straße

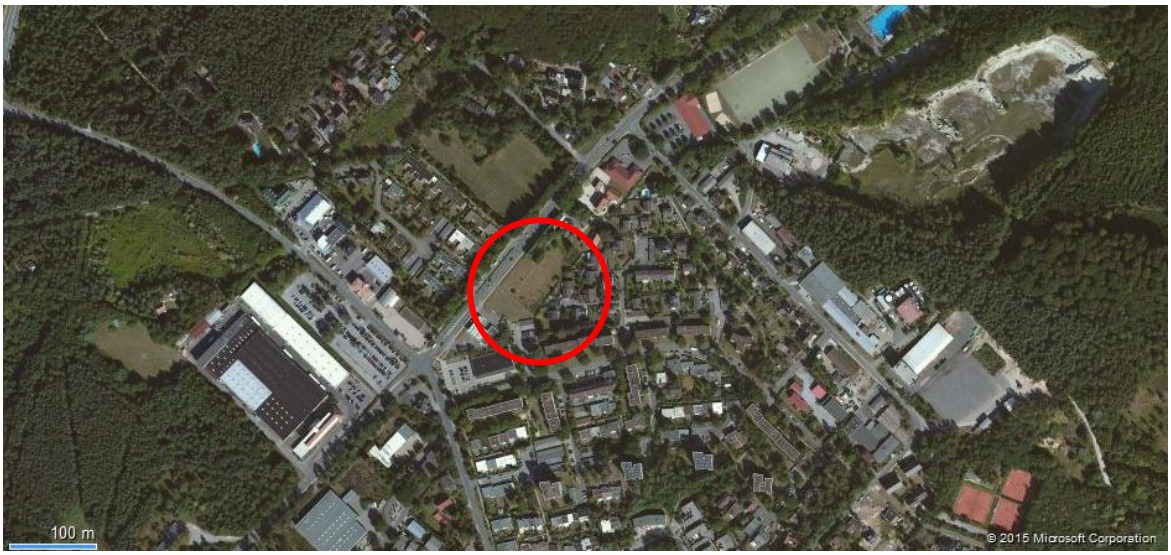
5.1 Planstandort

Der Planstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Südstadt, unmittelbar an der Holter Straße. In direkter Standortumgebung befinden sich ein Lebensmitteldiscounter ALDI sowie ein Getränkemarkt. Ebenfalls im Zentralen Versorgungsbereich befindet sich zudem ein Lebensmitteldiscounter NETTO. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um einen zwischenzeitlich aufgelassenen Gärtnereibetrieb.

Südlich angrenzend finden sich die Wohnbereiche der Südstadt. Für eine unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Holter Straße gelegene Freifläche liegen Planungen für ein neues Wohngebiet vor; ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oerlinghausen im Dezember 2014 gefasst.

ÖPNV-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung sowohl nordöstlich (Haltestelle An der Bleiche) als auch südwestlich des Plangebietes (Adolf–Sültemeier Straße).

Abb. 8: Lage des Plangebietes an der Holter Straße



Quelle: www.bing.com

Abb. 9: Nutzungsstruktur im Umfeld

Holter Straße und angrenzende Wohnbebauung

Vorhandener Einzelhandel: Getränkemarkt und ALDI-Discounter

Quelle: cima (2015).

Dem Standort kann aus gutachterlicher Sicht uneingeschränkt eine städtebaulich integrierte Lage bescheinigt werden; durch die Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches erfüllt der Standort auch eine zentrale Voraussetzung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von über 800 m².

5.2 Planvorhaben

Nach derzeitigem Planungstand ist an der Holter Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. REWE mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² vorgesehen.

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben einen Gesamtumsatz von 6,4 Mio. € pro Jahr erwirtschaften wird. Dabei werden für die einzelnen Warengruppen die in Abb. 10 aufgeführten Umsätze erwartet. Die erwarteten Flächenleistungen orientieren sich dabei an den publizierten Unternehmensdaten der Fa. REWE. Lt. HAHN-REPORT[8] erzielen die Super- bzw. Verbrauchermärkte der Fa. REWE eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.840 €/ m². Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde dieser Wert auf 4.000 €/ m² aufgerundet.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.250	5,0
Sonstige Sortimente	350	1,4
SUMME	1.600	6,4

Quelle: cima GmbH (2015).

Exkurs: Erwartete Flächenleistungen früherer Fachgutachten

Alle bisherigen Gutachten (BBE Münster, bulwiengesa) gehen von einer vergleichbaren Flächenproduktivität des Lebensmittelvollsortimenters aus. Dabei setzt die BBE eine Flächenleistungen von 4.000 €/ m² an, bulwiengesa verwendet einen Wert von 3.935 €/ m².

5.3 Angebots- und Nachfrageanalyse

5.3.1 Erwartetes Marktgebiet

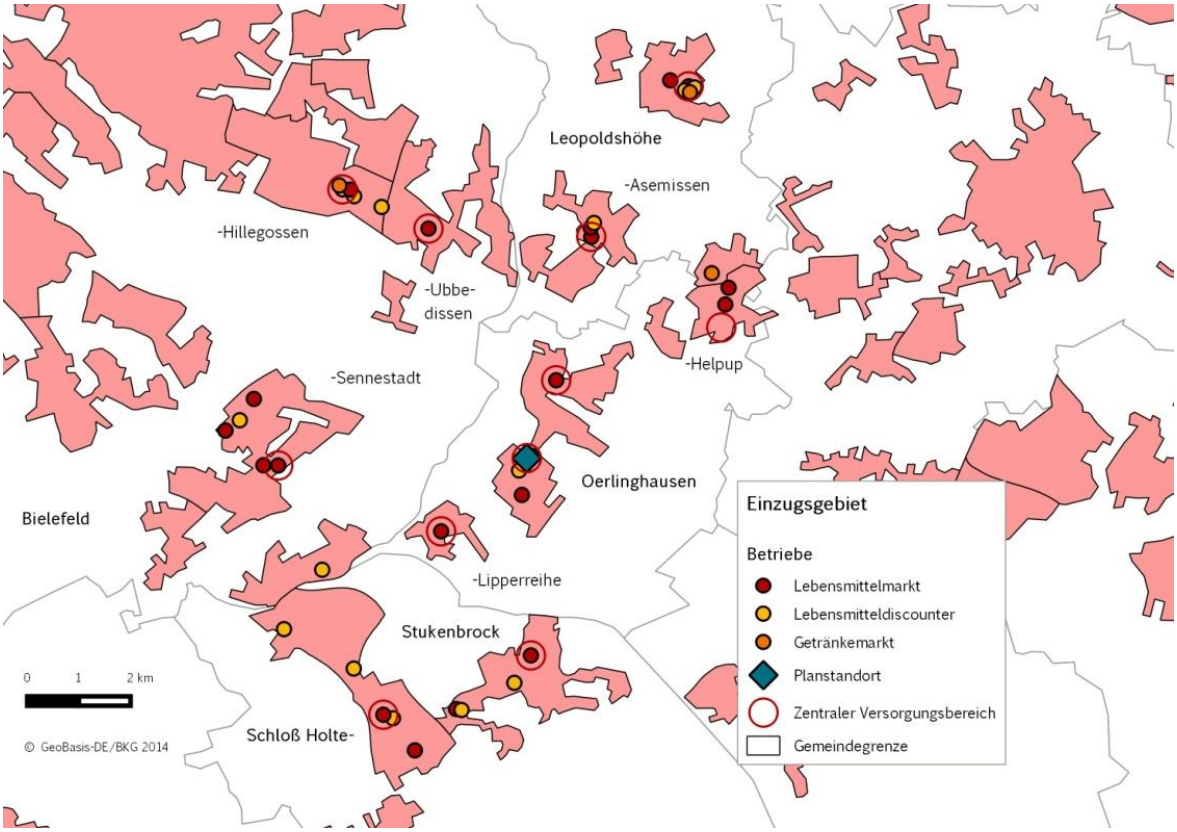
Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Märkte zu beachten.

Das Vorhaben umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.600 m² VKF. Vergleichbare Märkte finden sich in allen Nachbarkommunen, so dass für die dortige Bevölkerung keine direkte Notwendigkeit besteht, zukünftig den Planstandort aufzusuchen.

[8] HAHN-GRUPPE (2014): Retail Real Estate Report Germany 2014/ 2015. Bergisch-Gladbach.

Die cima geht daher davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dem Stadtgebiet Oerlimghausen entspricht.

Abb. 11: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Quelle: cima GmbH 2015.

5.3.2 Regionale Wettbewerbssituation

Auch wenn das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens identisch ist mit dem Stadtgebiet Oerlinghausen, hat die cima eine regionale Wettbewerbsanalyse durchgeführt. Sie dient zum einen zur Aufnahme der in das Stadtgebiet ausstrahlenden Mitbewerber; zum anderen können so auch die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den Zentren der Nachbarstädte aufgezeigt werden.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in den Nachbarstädten Bielefeld (PLZ-Bereiche 33689, 33699; östlich der BAB 2, südlich der B 66), Leopoldshöhe und Schloß Holte-Stukenbrock. Für eine detaillierte Darstellung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in Oerlinghausen kann auf das Kap. 3.3 verwiesen werden.

5.3.2.1 Bielefeld

Nebenzentrum Hillegossen (Zentrumstyp C)[9]

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Hillegossen (Stadtbezirk Stieghorst) erstreckt sich linear entlang der L 787 (Detmolder Straße), von der Kreuzung mit der Wappenstraße im Westen bis zur Einmündung der Straße Käferweg im Osten. Hauptanbieter in der projektrelevanten Warengruppe sind der Verbrauchermarkt JIBI, die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie mehrere Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien). Die Distanz zum südöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 9 km.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Hillegossen

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.630	8,7

Quelle: cima (2015).

Nahversorgungszentrum Ubbedissen (Zentrumstyp D)

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Ubbedissen (Stadtbezirk Stieghorst) erstreckt sich linear entlang der Detmolder Straße von der Kreuzung mit der Linnenstraße im Westen bis zur Einmündung der Ubbedisser Straße im Osten. Hauptanbieter ist der Supermarkt MARKANT, dessen Angebot vornehmlich von Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) ergänzt wird. Die Distanz zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 8 km.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Ubbedissen

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	680	3,3

Quelle: cima (2015).

Nebenzentrum Elbeallee/ Reichowplatz (Zentrumstyp C)

Der Einzelhandelsbesatz im Nebenzentrum Elbeallee/ Reichowplatz (Stadtbezirk Sennestadt) erstreckt sich entlang der Straße Sennestadtring von der Einmündung der Paderborner Straße im Süden bis Hans-Christian-Andersen-Schule im Westen sowie entlang der Elbeallee von der Kreuzung mit der Straße Sennestadtring im Süden bis zur Einmündung der Straße Netzeweg im Nordosten. Ebenso ist der Reichowplatz Teil des Zentralen Versorgungsbereiches. Hauptanbieter sind die Supermärkte JIBI und REWE, deren Angebot vor-

[9] Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (2009) baut auf einem vierstufigen Zentrenkonzept auf. C-Zentren dienen der Versorgung eines Stadtteils bzw. von Teilbereichen eines Stadtbezirks. Unterhalb der C-Zentren sind noch Nahversorgungszentren (D-Zentren) ausgewiesen worden, die überwiegend der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen.

nehmlich von Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckereien) ergänzt wird. Die Distanz zum östlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 7 km.

Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Elbeallee/ Reichowplatz

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.760	7,1

Quelle: cima (2015).

Sonstige Nahversorgungsstandorte in übrigen untersuchten Stadtgebiet Bielefeld

Der sonstige projektrelevante Einzelhandelsbesatz in Bielefeld konzentriert sich auf die beiden im Stadtbezirk Sennestadt liegenden Sonderstandorte Hansestraße und Senefelder Straße. Hauptanbieter in der projektrelevanten Warengruppe sind das SB-Warenhaus FAMILA und der Lebensmitteldiscounter ALDI (Hansestraße) sowie das SB-Warenhaus MARKTKAUF und der Lebensmitteldiscounter LIDL (Senefelder Straße). Die Distanz von den beiden Sonderstandorten zum östlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km (Senefelder Straße) bzw. 7 km (Hansestraße).

Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen betrachteten Stadtgebiet Bielefeld

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	8.140	35,3

Quelle: cima (2015).

5.3.3 Leopoldshöhe

Hauptzentrum Leopoldshöhe

Der Einzelhandelsbesatz im Hauptzentrum Leopoldshöhe erstreckt sich linear entlang der Straßenzüge Herforder Straße, von der Einmündung der Straße Siekweg bis zur Kreuzung mit der Hauptstraße, und Hauptstraße/ Schötmarsche Straße, von der Einmündung der Krentruper Straße bis zur Einmündung der Straße Schuckenteichweg. Schwerpunkt des Besatzes ist dabei die Ortskernerweiterung im Standortbereich Bürgermeister-Brinkmann-Weg/ Krentruper Straße mit den dort ansässigen Verbrauchermarkt REWE und den Lebensmitteldiscountern ALDI und LIDL. Ergänzt wird das dortige Nahversorgungsangebot um weitere kleinflächige Anbieter. Zudem befindet sich im westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs ein Supermarkt EDEKA. Die Distanz zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 10 km.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Leopoldshöhe

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	3.300	16,0

Quelle: cima (2015).

Nebenzentrum Asemissen

Der Einzelhandelsbesatz im Nebenzentrum Asemissen erstreckt sich entlang der L 751 Hauptstraße von der Einmündung der Straße Bussardweg im Norden bis zur Einmündung der Asemisser Allee im Süden. Hauptanbieter in der projektrelevanten Warengruppe sind die Supermärkte EDEKA und REWE sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI. Ergänzt wird der Besatz vornehmlich durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien). Die Distanz zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km.

Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Asemissen

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	3.020	13,7

Quelle: cima (2015).

Sonstige Nahversorgungsstandorte in Leopoldshöhe

Im übrigen Gemeindegebiet von Leopoldshöhe gibt es keinen projektrelevanten Einzelhandelsbesatz.

5.3.4 Schloß Holte-Stukenbrock

Stadtteilzentrum Schloß Holte

Der Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Schloß Holte erstreckt sich entlang der K 45 Bahnhofstraße von der Kreuzung mit der K 43 Holter Straße im Süden bis zur Einmündung der Pollstraße im Nordwesten sowie entlang der K 45 Holter Straße von der Einmündung der Kirchstraße im Westen bis zur Einmündung der Straße Föhrenweg im Osten. Ebenso zählt der Bereich des Holter Kirchplatzes zum Zentralen Versorgungsbereich.

Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Schloß Holte

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.380	5,2

Quelle: cima (2015).

Hauptanbieter sind der Supermarkt JIBI sowie der Lebensmitteldiscounter NETTO, ergänzt um kleinflächige Anbieter. Die Distanz zum nördlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km.

Stadtteilzentrum Stukenbrock

Der Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Stukenbrock erstreckt sich entlang der L 756 Hauptstraße von der Einmündung der Bokelfenner Straße im Westen bis zur Einmündung der Straße Am Ottenhof im Osten sowie im Bereich der Straßen Alter Markt und Ottenheide. Hauptanbieter ist der Supermarkt EDEKA, ergänzt um Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien). Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 4,5 km.

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Stukenbrock

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.170	5,4

Quelle: cima (2015).

Sonstige Nahversorgungsstandorte in Schloß Holte-Stukenbrock

Schwerpunkt der Nahversorgung im übrigen Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrock ist der zwischen den Stadtteilen Schloß Holte und Stukenbrock gelegene Ergänzungsstandort City Center am Rathaus. Hauptanbieter in der projektrelevanten Warengruppe sind das SB-Warenhaus MARKTKAUF sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI. Weitere solitär gelegene Nahversorgungsangebote gibt es in den Stadtteilen Schloß Holte und Stukenbrock.

Abb. 20: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrock

cima Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	6.130	27,4

Quelle: cima (2015).

5.3.5 Zusammenfassende Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation

Die regionale Angebotsanalyse kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Die untersuchten Nachbarstädte von Oerlinghausen verfügen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel alle über einen differenzierten Besatz an Anbietern. Eine direkte lokale Unterversorgung ist nicht festzustellen.
- Von den relevanten Mitbewerber finden sich mehrere Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche (z.B. EDEKA in Leopoldshöhe, JIBI in Schloß Holte, EDEKA in Stukenbrock).
- Die größten erhobenen Anbieter befinden sich auf Bielefelder Stadtgebiet (MARKTKAUF Senefelder Straße, FAMILA Hansestraße) bzw. in Schloß Holte-Stukenbrock (MARKTKAUF Holter Straße).

Der für das Planvorhaben erforderliche Umsatz muss sich daher überwiegend durch die Bindung der lokalen Kaufkraft und weniger aus Zuflüssen von außerhalb rekrutieren. Vor dem Hintergrund des für Oerlinghausen ermittelten aktuellen NuG-Zentralitätswertes von 68 und der hieraus abzuleitenden derzeit umfangreichen Kaufkraftabflüsse an auswärtige Standorte erscheint dies aber grundsätzlich möglich.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen „Worst-Case"-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die standörtlichen Parameter zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die ökonomischen Parameter beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei relativen Umsatzverlagerungen von über 10 % gehen weite Teile der Rechtsprechung davon aus, dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion eines Zentrums zu erwarten sind.

Die cima greift bei vergleichbaren Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

6.2 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

Das Planvorhaben wird eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit der bestehende Einzelhandel in der Stadt Oerlinghausen sowie in den angrenzenden Kommunen durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen ist und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung sind dabei die maßgeblichen Bewertungskriterien.

6.2.1 Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel für das Planvorhaben

Im Zentralen Versorgungsbereich Südstadt ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters REWE mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 m² geplant. Nach Abzug der branchenüblichen Randsortimente wird den nachfolgenden Betrachtungen eine Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel von 1.250 m² mit einem erwarteten Umsatz von 5,0 Mio. € zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse der ökonometrischen Auswirkungsanalyse des Vorhabens für die Warengruppe Nahrungs-, Genussmittel sind in Abb. 21 dokumentiert. Es weist für alle relevanten Wettbewerbsstandorte im erwarteten Einzugsgebiet die absoluten und prozentualen Umsatzverluste durch das Vorhaben aus.

Planungsrechtlich bedeutsam sind insbesondere die ermittelten Umsatzverluste der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Abwägungsrelevant bedeutet in diesem Zusammenhang nicht automatisch eine Unverträglichkeit des Vorhabens; es ist vielmehr eine vertiefende, auch qualitative Aspekte einbeziehende Bewertung der Auswirkungen erforderlich. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Umsatzverlagerungen zu Lasten ausgewiesener Zentren zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen (z. B. Schließung von Schlüsselbetrieben einer Innenstadt).

Abb. 21 zeigt, dass nach der Modellrechnung der überwiegende Teil des Umsatzes aus den beiden Zentralen Versorgungsbereichen Oerlinghausen und Südstadt bzw. aus dem übrigen Stadtgebiet kommt.

Mit 0,8 Mio. € bzw. 14,5 % des aktuellen Umsatzes ist dabei für das Hauptzentrum Oerlinghausen mit Umsatzverlusten zu rechnen, die über dem „10 %-Schwellenwert“ der Abwägungsrelevanz liegt. Eine Gefährdung des Zentrums ist nach Einschätzung der cima nicht auszuschließen, dies gilt insbesondere für den vorhandenen Lebensmittelmarkt JIBI. Diese Aussage bezieht sich auf den bestehenden Markt in seiner heutigen Größe. Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes JIBI und der angestrebten kleinräumigen Verlagerung des Drogeriemarktes ROSSMANN, die ebenfalls mit einer Erweiterung verbunden ist, wird das Hauptzentrum an Attraktivität und Anziehungskraft gewinnen. Rechnerisch wird sich der Umsatzverlust bei Nahrungs- und Genussmitteln dem „10 %-Schwellenwert“ nähern. Eine Gefährdung des JIBI-Marktes kann aber auch in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.

Mit dieser Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens weicht die cima von der früheren Begutachtung des Vorhabens durch bulwiengesa an, die keine planungsrechtlich relevanten negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum erwartet haben. Ebenso wie die cima hatte die BBE Münster das Planvorhaben aufgrund der ermittelten Umsatzverluste für das Hauptzentrum Oerlinghausen abgelehnt. Ausführlich wird auf die beiden früheren Gutachten am Ende dieses Kapitels eingangen.

Mit einem Umsatzverlust von 1,1 Mio. € bzw. einem Umsatzrückgang von 12,8 % werden auch die vorhandenen Betriebe innerhalb des Nahversorgungszentrum Südstadt unter einen verschärften Wettbewerbsdruck geraten. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass es sich planungsrechtlich um den zulässigen Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern innerhalb eines Zentrums handelt.

Abb. 21: Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel (Planvorhaben mit 1.600 m² VKF)

Gemeinde	Standortbereich	aktueller Umsatz Nahrungs-, Genussmittel in Mio. €	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	Umsatzumverteilung Anteil am Umsatz in %
Oerlinghausen	ZV Oerlinghausen	5,5	0,8	14,5
	ZV Südstadt	8,6	1,1	12,8
	ZV Lipperreihe	*7	0,2	> 20,0
	ZV Helpup	*7	0,0	0,0
	außerhalb ZV	9,0	0,8	8,9
Schloß Holte-Stukenbrock	ZV Schloß Holte	5,2	0,1	1,9
	ZV Stukenbrock	5,4	0,2	3,7
	außerhalb ZV	27,4	0,2	0,7
Leopoldshöhe	ZV Leopoldshöhe	16,0	0,1	0,6
	ZV Asemissen	13,7	0,3	2,2
	außerhalb ZV			
Bielefeld	ZV Ubbedissen	3,3	0,1	3,0
	ZV Hillegossen	8,7	0,1	1,1
	ZV Elbeallee	7,1	0,1	1,4
	außerhalb ZV	35,5	0,4	1,1
diffuse Zuflüsse			0,5	
Umsatzerwartung Planvorhaben			5,0	

Quelle: cima (2015).

Auch für den Zentralen Versorgungsbereich Lipperreihe sind Umsatzverluste deutlich oberhalb der abwägungsrelevanten „10 %-Schwelle“ zu erwarten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich hinsichtlich des absoluten Betrages um eine Umsatzverlagerung in Höhe von 0,2 Mio. € handelt. Es ist offensichtlich, dass der bestehende Bürgerladen auch von diesen vergleichsweisen geringen Umsatzeinbußen nicht unerheblich betroffen sein würde. Da es sich bei diesem Markt um ein Vorhaben handelt, dass im erheblichen Umfang von bürgerschaftlichen Engagement getragen wird und rein ökonomische Betrachtungen dem

Projekt nicht gerecht werden, ist aus externer Sicht nicht abschließend zu beurteilen, ob es im Falle einer Umsetzung des Vorhabens zur Schließung des Frischemarktes in Lipperreihe kommen wird.

Der Zentrale Versorgungsbereich Helpup sowie alle weiteren Zentren in den betrachteten Nachbarkommunen sind mit Umsatzverlusten von weniger als 5 % durch das Vorhaben nur randlich betroffen, so dass hier keine negativen städtebaulichen Effekte zu erwarten sind.

Unter Einbeziehung des Planvorhabens ergeben sich die in Abb. 22 dargestellten Kennzahlen zur Bewertung der Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet. Die Werte zeigen deutlich, dass sich das Angebot mit der Realisierung des Planvorhabens erheblich verbessert. Die Werte machen aber auch deutlich, dass tendenziell eine Überversorgung im Standortbereich entsteht. Darauf weist insbesondere der mit 0,56 m²/ Einwohner sehr hohe Wert bei der Verkaufsflächenausstattung Nahrungs-, Genussmittel pro Einwohner hin. Der warengruppenspezifische Zentralitätsindex für Nahrungs-, Genussmittel steigt auf einen Wert über 100, d. h., per Saldo ist ein Zufluss an Kaufkraft in den Standortbereich Südstadt/ Lipperreihe festzustellen.

Abb. 22: Indexwerte der Nahversorgung für den Standortbereich Südstadt/ Lipperreihe vor und nach Realisierung des Planvorhabens (1.600 m² VKF)

	aktuell	nach Realisierung
Einwohner	6.244	6.244
Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	13,4	13,4
Umsatz Nahrungs-, Genussmittel (in Mio. €)	9,9	13,8
Zentralität Nahrungs-, Genussmittel	74	103
Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel (in m²)	2.270	3.520
Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel (in m²)/ Einwohner	0,36	0,56

Quelle: cima GmbH (2015).

Fazit

- Durch den geplanten Vollsortimenter werden für die Zentralen Versorgungsbereiche Oerlinghausen, Lipperreihe und Südstadt Umsatzverluste von jeweils über 10 % des heutigen NuG-Umsatzes erwartet. Damit wird die Schwelle der Abwägungsrelevanz überschritten, bei der eine vertiefende qualitative Bewertung der Auswirkungen erforderlich ist.

  Unter Einbeziehung der örtlichen Strukturen ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht vor allem der Umsatzverlust zu Lasten des Hauptzentrums Oerlinghausen kritisch zu bewerten, da hier für einen strukturprägenden Betrieb (JIBI-Markt) aufgrund der zu erwartenden Umsatzeinbußen eine Betriebsschließung nicht ausgeschlossen werden kann.

  Planungsrechtlich nicht relevant sind die ermittelten Umsatzverlagerungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Südstadt, da es sich um den Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern eines Bereichs handelt.

Nicht abschließend zu bewerten sind die erwarteten Umsatzverlusten für den Standortbereich Lipperreihe. Während der ermittelte Prozentwert eindeutig für eine mögliche Betriebsaufgabe des bestehenden Bürgerladens spricht, fällt der Umsatzverlust in seiner absoluten Höhe so gering aus, dass ein Weiterbestand dieses maßgeblich auf ehrenamtlichen Engagement bestehenden Laden für möglich gehalten wird.

- Durch die Lage des Plangebietes in einem Zentralen Versorgungsbereich und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bevölkerung der Südstadt sowie von Lipperreihe wird ein **Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes im Süden von Oerlinghausen** erbracht. Die geplante Wohnentwicklung im direkten Umfeld wird nachhaltig gefördert.
- Vor dem Hintergrund der Umsatzverluste oberhalb der „10 %-Schwelle" für drei der vier Zentralen Versorgungsbereiche in Oerlinghausen sowie der hohen Indexwerte bei der NuG-Zentralität und der Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel pro Einwohner ist es aus gutachterlicher Sicht angezeigt, eine **mögliche Verkleinerung der Verkaufsfläche des Planvorhabens** zu prüfen. Aus einzelbetrieblicher Sicht wäre ein derartiger Schritt zu vertreten, hätte der Markt mit einer Größe von dann z. B. 1.400 m² VKF auch weiterhin eine marktfähige Größe.

Exkurs: Vergleich der Ergebnisse von cima, BBE Münster und bulwiengesa

Die beiden bisherigen Gutachten (BBE Münster, bulwiengesa) differieren in ihren ermittelten Auswirkungen sowie der anschließenden Beurteilung des Vorhabens sehr stark. So geht bulwiengesa davon aus, dass die Verlagerungsquoten für alle betrachteten Zentren unterhalb der relevanten „10 %-Schwelle" liegen (z. B. für den Zentralen Versorgungsbereich Oerlinghausen bei 9,6 %), wohingegen die BBE in ihrem Gutachten von erheblich höheren Verlagerungsquoten ausgeht (z. B. für den Zentralen Versorgungsbereich Oerlinghausen von 18,3 %) und damit verbunden auch die Aussage trifft, dass negative Effekte für die städtebaulichen Strukturen nicht auszuschließen sind.

Die starken Abweichungen in den ermittelten Umsatzverlagerungsquoten sind aus Sicht der cima u. a. auf folgende Punkte zurückzuführen:

- In ihren Berechnungen beziehen sich bulwiengesa und BBE Münster auf die übergeordnete Sortimentsgruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Beide Büros verwenden jedoch unterschiedliche Systematiken. Die BBE Münster rechnet neben Food-Artikeln auch Drogerie-/ Hygieneartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel und Tiernahrung zu dieser Gruppe, während bulwiengesa neben Nahrungs- und Genussmittel auch Drogerie-, Kosmetikartikel, Zeitungen/ Zeitschriften, Pharmaziewaren und Heimtierfutter zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt. Es ist offensichtlich, dass die Benutzung unterschiedlicher Warenkörbe auch zu unterschiedlichen Umsatzverlagerungsquoten führt. So gehen in die bulwiengesa-Berechnungen auch der Apothekenumsatz mit Arzneimitteln ein. Der Gesetzgeber und die Gerichte geben den Gutachtern keine verbindlichen Sortimentsabgrenzungen vor. Die cima bezieht ihre Berechnungen der Umsatzverlagerungsquoten allein auf die Sortimentsgruppe Nahrungs-, Genussmittel. Wir sehen dies als den besten Weg an, realitätsnahe Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes zu erhalten.
- bulwiengesa hat in ihren Berechnung die Erweiterung des JIBI-Marktes und die Verlagerung des ROSSMANN-Drogeriemarktes bereits als Bestand eingestuft. Für beiden Vorhaben liegen derzeit aber nur erste Planungen vor, eine Umsetzung ist zeitlich bislang

nicht abzusehen. Die cima rät daher von einer Einbeziehung dieser Planungen in die Berechnungen ab.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass sowohl die cima als auch die BBE Münster aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe Bedenken gegen das Planvorhaben in der vorgeschlagenen Dimensionierung haben. Nachfolgend wird daher von der cima eine in der Fläche reduzierte Variante eines Lebensmittelvollsortimenters an der Holter Straße hinsichtlich der Auswirkungen auf die Zentren überprüft.

6.2.2 Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel für die Alternative Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² VKF

Bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche von den geplanten 1.600 m² auf 1.400 m² geht die cima vor dem Hintergrund der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der branchenüblichen Leistungskennziffern davon aus, dass das Planvorhaben einen Gesamtumsatz von 5,6 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet. Dabei werden für die einzelnen Warengruppen die in Abb. 23 aufgeführten Umsätze erwartet. Auf die Warengruppe Nahrungs-, Genussmittel entfallen dabei 4,5 Mio. €/ Jahr und damit ein gegenüber der vorliegenden Planung um 0,5 Mio. € reduzierter NuG-Umsatz.

Abb. 23: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen (Alternative mit 1.400 m² VKF)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.120	4,5
Sonstige Sortimente	280	1,1
SUMME	1.400	5,6

Quelle: cima GmbH (2015).

Die Ergebnisse der ökonometrischen Auswirkungsanalyse für die reduzierte Variante des Lebensmittelvollsortimenters sind in Abb. 24 dokumentiert. Es weist für alle relevanten Wettbewerbsstandorte im erwarteten Einzugsgebiet die absoluten und prozentualen Umsatzverluste aus.

Zwar sind bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² für die Zentralen Versorgungsbereiche Oerlinghausen, Südstadt und Lipperreihe auch weiterhin Verlagerungsquoten oberhalb der „10 %-Schwelle“ zu erwarten, allerdings können diese soweit abgemildert werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen bzw. negative Folgen für die Nahversorgungsstruktur gutachterlich ausgeschlossen werden können. Für den bestehenden JIBI-Markt ist aufgrund seiner starken Marktposition als einziger Vollsortimenter im Hauptzentrum aus gutachterlicher Sicht nicht von einer Betriebsschließung auszugehen. Kommt es zur Umsetzung der Erweiterungsplanungen, wird der prozentuale Umsatzverlust unterhalb der 10 %-Marke liegen. Auch bei Realisierung des Planvorhabens ist im Falle der ROSSMANN-Verlagerung in die unmittelbare Nähe des JIBI-Marktes aufgrund der Synergieeffekte beider Anbieter von einem Anstieg des NuG-Umsatzes im Hauptzentrum auszugehen.

Für die Zentralen Versorgungsbereiche Südstadt und Lipperreihe gelten die bereits getroffenen Aussagen: Im Fall von Lipperreihe sind die ermittelten prozentualen Umsatzverluste vor dem Hintergrund der absoluten Beträge zu relativieren, Umsatzverlagerungen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs sind als planerisch zu akzeptierender Wettbewerb zwischen zwei Anbietern einzustufen.

Weiterhin werden der Zentrale Versorgungsbereich Helpup sowie die Zentren in den betrachteten Nachbarkommunen durch das Vorhaben in der reduzierten Form mit Verlagerungsquoten von unter 5 % nur randlich betroffen sein, so dass hier keine negativen städtebaulichen Effekte zu erwarten sind.

Abb. 24: Auswirkungsanalyse Nahrungs-, Genussmittel (Alternative mit 1.400 m² VKF)

			Umsatzumverteilung	
		Umsatz Nahrungs-, Genussmittel	absolut	Anteil am Umsatz
Gemeinde	Standortbereich	in Mio. €	in Mio. €	in %
Oerlinghausen	ZV Oerlinghausen	5,5	0,7	12,7
	ZV Südstadt	8,6	1,0	11,6
	ZV Lipperreihe	*7	0,2	>20,0
	ZV Helpup	*7	0,0	0,0
	außerhalb ZV	9,0	0,7	7,8
Schloß Holte-Stukenbrock	ZV Schloß Holte	5,2	0,1	1,9
	ZV Stukenbrock	5,4	0,2	3,7
	außerhalb ZV	27,4	0,2	0,7
Leopoldshöhe	ZV Leopoldshöhe	16,0	0,1	0,6
	ZV Asemissen	13,7	0,2	1,5
	außerhalb ZV			
Bielefeld	ZV Ubbedissen	3,3	0,1	3,0
	ZV Hillegossen	8,7	0,1	1,1
	ZV Elbeallee	7,1	0,1	1,4
	außerhalb ZV	35,5	0,4	1,1
diffuse Zuflüsse			0,4	
Umsatzerwartung Planvorhaben			4,5	

Quelle: cima (2015).

Der Blick auf die Indexwerte der Nahversorgung verdeutlicht, dass eine Anpassung der Verkaufsfläche zu einer Stadtverträglichkeit des Vorhabens führt.

Abb. 25: Indexwerte der Nahversorgung für den Standortbereich Südstadt/ Lipperreihe für das Planvorhaben und die Alternativplanung

	aktuell	Plan-vorhaben 1.600 m² VKF	Alternativ-planung 1.400 m² VKF
Einwohner	6.244	6.244	6.244
Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	13,4	13,4	13,4
Umsatz Nahrungs-, Genussmittel (in Mio. €)	9,9	13,8	13,4
Zentralität Nahrungs-, Genussmittel	74	103	100
Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel (in m²)	2.270	3.520	3.390
Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel (in m²)/ Einwohner	0,36	0,56	0,54

Quelle: cima GmbH (2015).

Auch mit der Realisierung der „kleineren" Variante wird eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht. So steigt die NuG-Zentralität im relevanten Standortbereich auf einen Wert von 100; d. h., der lokale Umsatz bei Nahrungs-, Genussmitteln entspricht dem lokalen Kaufkraftpotenzial. Der Indexwert Verkaufsfläche Nahrungs-, Genussmittel pro Einwohner sinkt gegenüber der Planvariante geringfügig auf 0,54 m²/ Ew.

7 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung, als auch hinsichtlich der Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Regionalplan, regionales und kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

7.1 Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 13.07.2013 in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

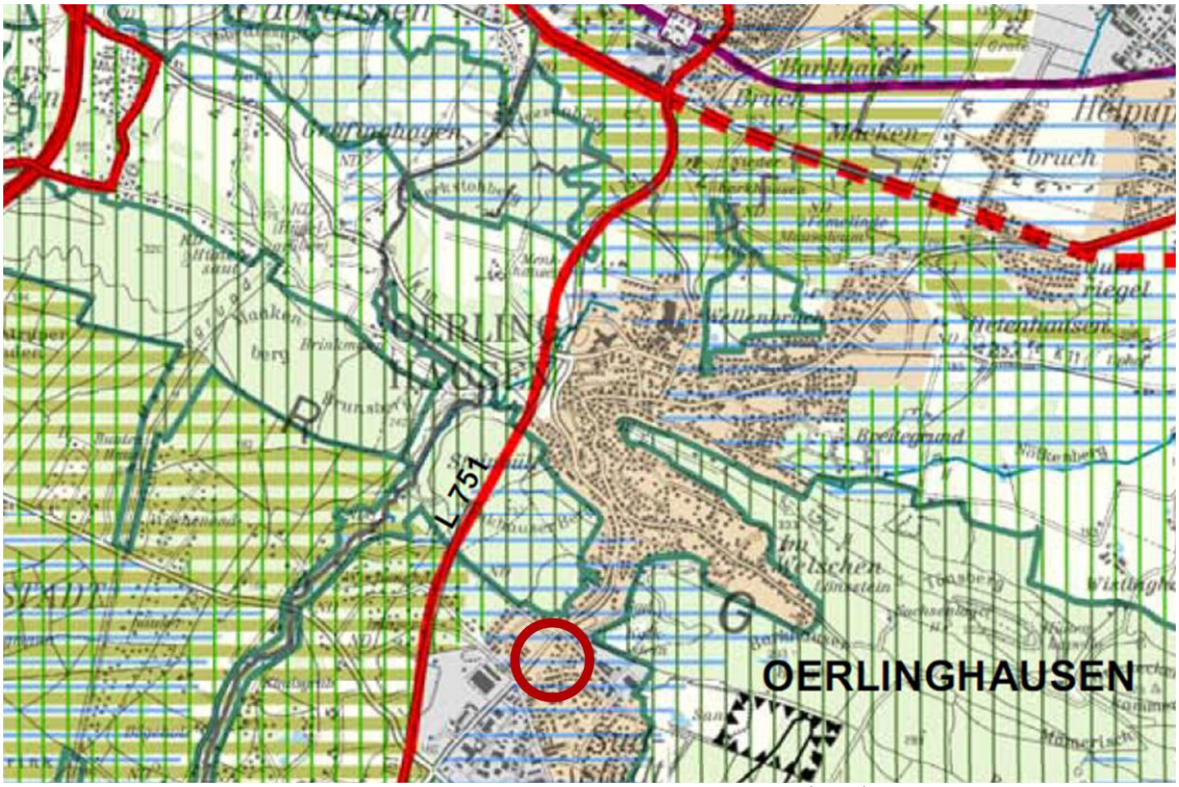
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplans überein.

Abb. 26: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold (Ausschnitt) mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 17 (2004)

Ziel 2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

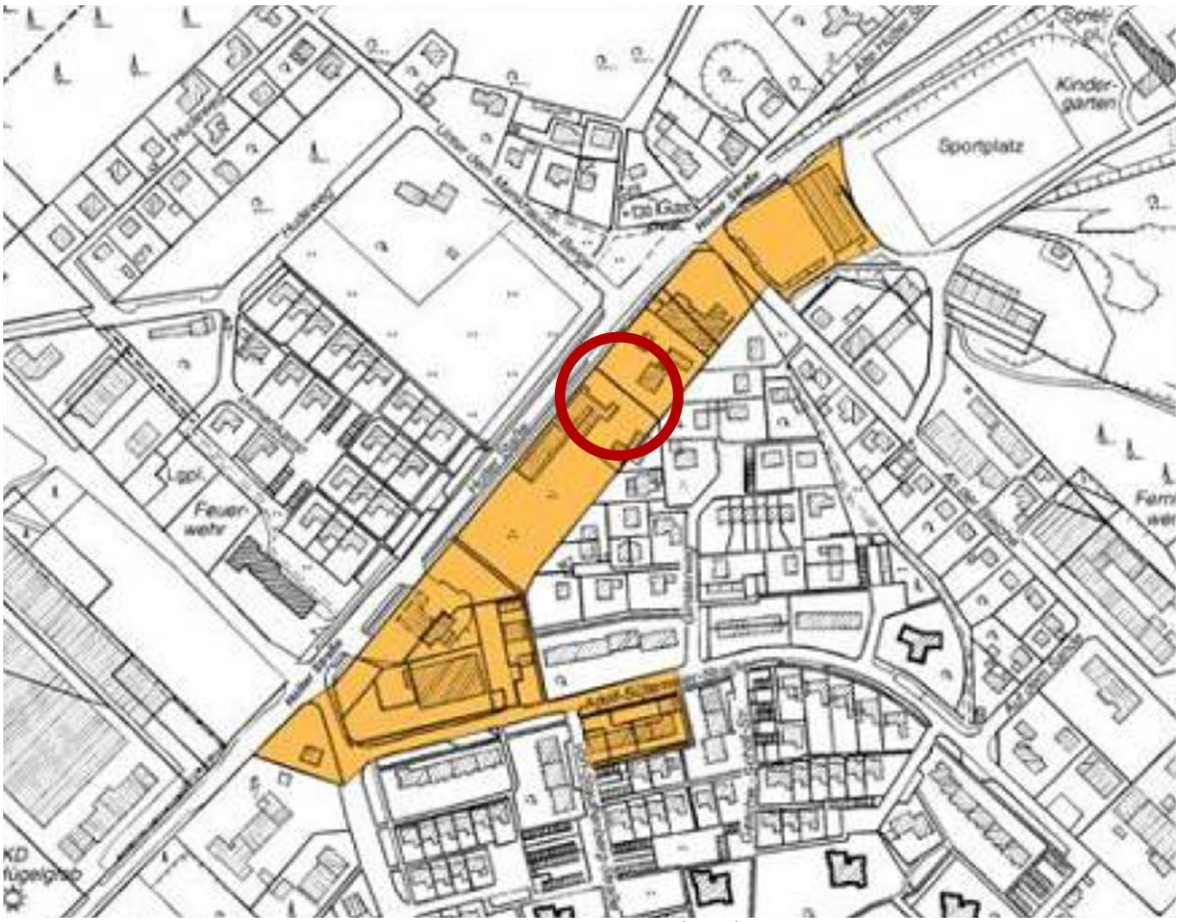
- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Oerlinghausen wurde der Bereich an der Holter Straße als Zentraler Versorgungsbereich Südstadt in das Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen aufgenommen. Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Südstadt.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplans überein.

Abb. 27: Zentraler Versorgungsbereich Südstadt mit Planstandort



Quelle: BBE Handelsberatung Münster, Enderweit + Partner GmbH (2010); eigene Bearbeitung.

Ziel 3 - Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse hervorgeht, werden sowohl die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Oerlinghausen als auch die der Nachbargemeinden nicht wesentlich durch das Planvorhaben beeinträchtigt.

Das Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 3 überein.

Grundsätze 4, 5 und 6

Die Grundsätze 4, 5 und 6 des Sachlichen Teilplans beziehen sich auf Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziele 7 und 8

Die Ziele 7 und 8 des Sachlichen Teilplans beziehen sich auf Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche sind daher für die vorliegende Planung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs nicht relevant.

Grundsatz 9 - „Regionale Einzelhandelskonzepte“

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Die Stadt Oerlinghausen hat sich an dem Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe beteiligt und den dort formulierten Kooperationsvereinbarungen zugestimmt. Auf die Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird in Kap. 7.3 gesondert eingegangen. Bereits an dieser Stelle sei aber darauf hingewiesen, dass das Vorhaben mit den Kriterienkatalog des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für derartige Vorhaben übereinstimmt.

Ziel 10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 1 bis 8 enthaltenen Vorgaben des Sachlichen Teilplans auch auf die vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben die Festlegungen 1 bis 8 und damit zugleich auch das Ziel 10.

Fazit

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans überein, sofern diese überhaupt auf das Vorhaben anzuwenden sind.

7.2 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold formuliert in Abschnitt B.I. „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ im Kap. 7 „Großflächiger Einzelhandel“ insgesamt vier Ziele, die zu beachten sind.

Ziel 1:

„Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung wie auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.“

Wie bereits im Kap. 7.1 zu den Vorgaben des Sachlichen Teilplans ausgeführt wurde, befindet sich der Planstandort im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Somit ist das Ziel 1 des Regionalplans erfüllt.

Ziel 2:

„Die Gemeinden sollen bei der Fortschreibung ihrer Flächennutzungspläne - unter Beachtung der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde und des kommunalen Siedlungsschwerpunktekonzeptes - grundsätzliche Aussagen über die angestrebte Einzelhandelsausstattung zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung machen.“

Ziel 2 bezieht sich auf die Fortschreibung von Flächennutzungsplänen und nicht auf die Planverfahren für einzelne Standorte.

Ziel 2 findet daher auf das Verfahren keine Anwendung.

Ziel 3:

„Im ländlich strukturierten Bereich des Planungsgebietes, aber auch in den Kommunen, die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen sind, ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern.

Eine Konzentration von großflächigen Angeboten, die der Nahversorgung dienen, auf wenige Standorte ist zu verhindern. Das Ziel ist eine möglichst ausreichende und ausgewogene, räumlich dezentrale, ortsnahe Versorgung der Bevölkerung."

Mit der Realisierung des Planvorhabens im Zentralen Versorgungsbereich Südstadt wird dieser Standortbereich in seiner Funktions- und Zukunftsfähigkeit nachhaltig gestärkt und kann somit auch langfristig die Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich des Stadtteils Oerlinghausen sowie den Stadtteil Lipperreihe übernehmen. Zwar überschreitet das Planvorhaben die Grenze der Großflächigkeit, es ist damit aber die erste Ansiedlung dieser Größenklasse im Zentralen Versorgungsbereich. Das Planvorhaben bzw. der Standortbereich Holter Straße werden für die Nahversorgung keine marktbeherrschende Stellung im Stadtgebiet Oerlinghausen einnehmen.

Somit ist das Ziel 3 des Regionalplans erfüllt.

Ziel 4:

„Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.

Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet."

Wie in Kap. 6 ausführlich dargestellt sind von dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Zentren in Oerlinghausen sowie den umliegenden Nachbarkommunen zu erwarten.

Zudem zeigen die relevanten Kennzahlen in Kap. 6.2, dass es bei einer Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Reduzierung der Verkaufsfläche nicht zu einer Überversorgung im Standortbereich kommt. Die Versorgungsfunktion des Planvorhabens beschränkt sich auf den für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgeschlagenen Versorgungsbereich Südstadt/ Lipperreihe.

Somit ist das Ziel 4 des Regionalplans erfüllt.

Zusammenfassend ist damit eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplans festzustellen.

7.3 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe

Das 2003 durch ECON-CONSULT, Köln/ BBE Handelsberatung Westfalen, Münster, erstellte Regionale Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe unterscheidet bei der Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben drei Fälle. Auf das vorliegende Planvorhaben trifft folgend ausgeführte Situation zu:

„Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 1.500 m² bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch Erweiterungen bestehender Betriebe) sollen trotz ihrer Großflächigkeit unter bestimmten Bedingungen dennoch als ‚Nahversorgungsbetriebe' ohne überörtliche Bedeutung eingestuft werden können."

Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept sind Lebensmittelanbieter als „nicht überörtlich bedeutend" und damit an dem vorgesehenen Standort als genehmigungsfähig einzustufen, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

„Der Betrieb dient in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung, weil sein geplanter Standort in einem Wohngebiet oder in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung liegt."

Mit seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich Südstadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten erfüllt das Planvorhaben das erforderliche Merkmal des Regionalen Einzelhandelskonzepts.

„Die Zahl der dem Betrieb zuzuordnenden Pkw-Stellplätze beträgt max. 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche, dabei kann es in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte Abweichungen geben."

Konkrete Planungen zu den vorgesehenen Stellplätzen liegen der cima nicht vor; wir gehen von einer Abstimmung der Planung auf die Zielvorgaben aus. Bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² VKF sind demnach max. 93 Stellplätze zulässig.

„Die Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei mindestens 90 %, das Lebensmittelsortiment muss deutlich im Vordergrund stehen."

Eine detaillierte Sortimentsaufstellung des Planvorhabens liegt derzeit nicht vor. Da es sich bei den Planvorhaben um einen Lebensmittelvollsortimenter REWE handelt ist auch gutachterlicher Erfahrung davon auszugehen, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente mindestens 90 % der Verkaufsfläche ausmachen und das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel deutlich im Vordergrund stehen wird.

Somit ist das erforderliche Merkmal erfüllt.

Das Planvorhaben erfüllt somit alle notwendigen Merkmale des Regionalen Einzelhandelskonzepts zur Einstufung als nicht „überörtlich bedeutsam" und ist daher genehmigungsfähig.

7.4 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oerlinghausen

Das von der BBE Handelsberatung Münster und Enderweit + Partner, Bielefeld im September 2010 erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oerlinghausen klassifiziert den Planstandort als Teil des Nahversorgungszentrums Südstadt.

In dem Konzept wird bereits auf das Plangebiet eingegangen und es wird als Potenzialfläche für zusätzliche Anbieter eingestuft. Bei der zukünftigen Entwicklung sollten jedoch die möglichen Auswirkungen auf den Standortbereich Lipperreihe und das Hauptzentrum beachtet werden (BBE Münster und Enderweit + Partner (2010, S. 51 bzw. S. 52)).

Mit den cima-Vorschlägen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird das Konzept aus gutachterlicher Sicht den zwischenzeitlichen Marktveränderungen angepasst. Wie in den Kap. 4.2 und 4.3 dargestellt wurde, empfiehlt die cima zum einen den Zentralen Versorgungsbereich Helpup in nördlicher Richtung zu erweitern und durch den Einbezug des vorhandenen Frischemarktes die für ein Nahversorgungszentrum notwendige Mindestausstattung eines derartigen Zentrums zu schaffen. Ferner wird der Verzicht auf das Nahversorgungszentrum Lipperreihe empfohlen, da aus gutachterlicher Sicht auch langfristig ein Ausbau der Versorgungsangebote auf das Mindestniveau eines entsprechenden Zentrums nicht erwartet wird. In der Konsequenz bedeutet der letzte Vorschlag eine Einbeziehung des Bereichs Lipperreihe in den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Südstadt.

Mit diesen Vorschlägen wird nach Einschätzung der cima das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen aktualisiert und den Marktentwicklungen angepasst, ohne damit die grundsätzlichen Zielvorstellungen des Konzeptes in Frage zu stellen (u. a. die ortsteilbezogene Versorgungsfunktion von Nahversorgungszentren). Gleichzeitig wird mit diesen Anpassungen die Rechtssicherheit des Zentrenkonzeptes wieder hergestellt, indem die Zentralen Versorgungsbereiche, die über keine ausreichende Mindestausstattung der Nahversorgung verfügen, erweitert bzw. nicht mehr in dem Zentrenkonzept enthalten sind.

Vor diesem Hintergrund entspricht das Planvorhaben den cima-Empfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen.

8 Abschließende Bewertung

Anlass für das vorliegenden Einzelhandelsgutachtens ist die bereits seit einigen Jahren diskutierte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche an der Holter Straße in Oerlinghausen.

Der Standort ist Bestandteil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen dargestellten Nahversorgungszentrums Südstadt. Eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist daher grundsätzlich gegeben. Kontroverse lokalpolitische Diskussionen führten dazu, dass bislang keine abschließende Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens getroffen wurde.

Aufbauend auf einem Rechtsgutachten der Interkommunalen Rechtsagentur Lippe beauftragt die Stadt Oerlinghausen daher die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Oktober 2014 mit einem Einzelhandelsgutachten, dass zum einen die Stadt-und Regionalverträglichkeit des Vorhabens gutachterlich beurteilt und zum anderen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Hinblick auf die Notwendigkeit einer Fortschreibung überprüft.

Eine zentrale Grundlage für das vorliegende Gutachten bildet eine aktuelle Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes mit dem Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) im Stadtgebiet Oerlinghausen. Ergänzend hierzu wurden der Besatz in ausgewählten Zentren der Nachbarstädte sowie die größeren Anbieter außerhalb deren Zentren (> 400 m² VKF) erhoben.

Als zentrale Projektergebnisse sind festzuhalten:

- Die cima empfiehlt der Stadt Oerlinghausen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt fortzuschreiben:
  - Erweiterung des Nebenzentrums Helpup in nördlicher Richtung um die erforderliche Mindestausstattung eines Nahversorgungszentrums sicherzustellen.
  - Verzicht auf das Nahversorgungszentrum Lipperreihe, da nach den zwischenzeitlich erfolgten Betriebsschließungen (u. a. SCHLECKER) die Etablierung eines funktionstüchtigen Nahversorgungszentrums nicht mehr zu erwarten ist. Es wird die Einstufung der Ortsmitte als (solitärer) Nahversorgungsstandort empfohlen.
  - Erweiterung des zugewiesenen Versorgungsbereichs für das Nahversorgungszentrum Südstadt um den Stadtteil Lipperreihe, um nach dem Entfall des Nahversorgungszentrums Lipperreihe ein flächendeckendes Versorgungsnetz sicher zustellen.
- Die auf der Analyse des heutigen Besatzes und den Planunterlagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Holter Straße aufbauende ökonomische Auswirkungsanalyse der cima kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf das Hauptzentrum Oerlinghausen nicht auszuschließen sind.
- Um eine Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen, wird eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m² empfohlen. Dieser Flächenreduzierung

haben der Investor und der Betreiber auf Anfrage der Stadt Oerlinghausen im Februar 2015 zugestimmt.

- Für das Vorhaben in der reduzierten Form wurden die erforderlichen Nachweise erbracht,
  - dass es den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung entspricht (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel),
  - dass es den relevanten Zielen des Regionalplans genügt,
  - dass es im Einklang mit den Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe steht und
  - dass es dem auf Basis der cima-Empfehlungen fortgeschriebenen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Oerlinghausen entspricht.

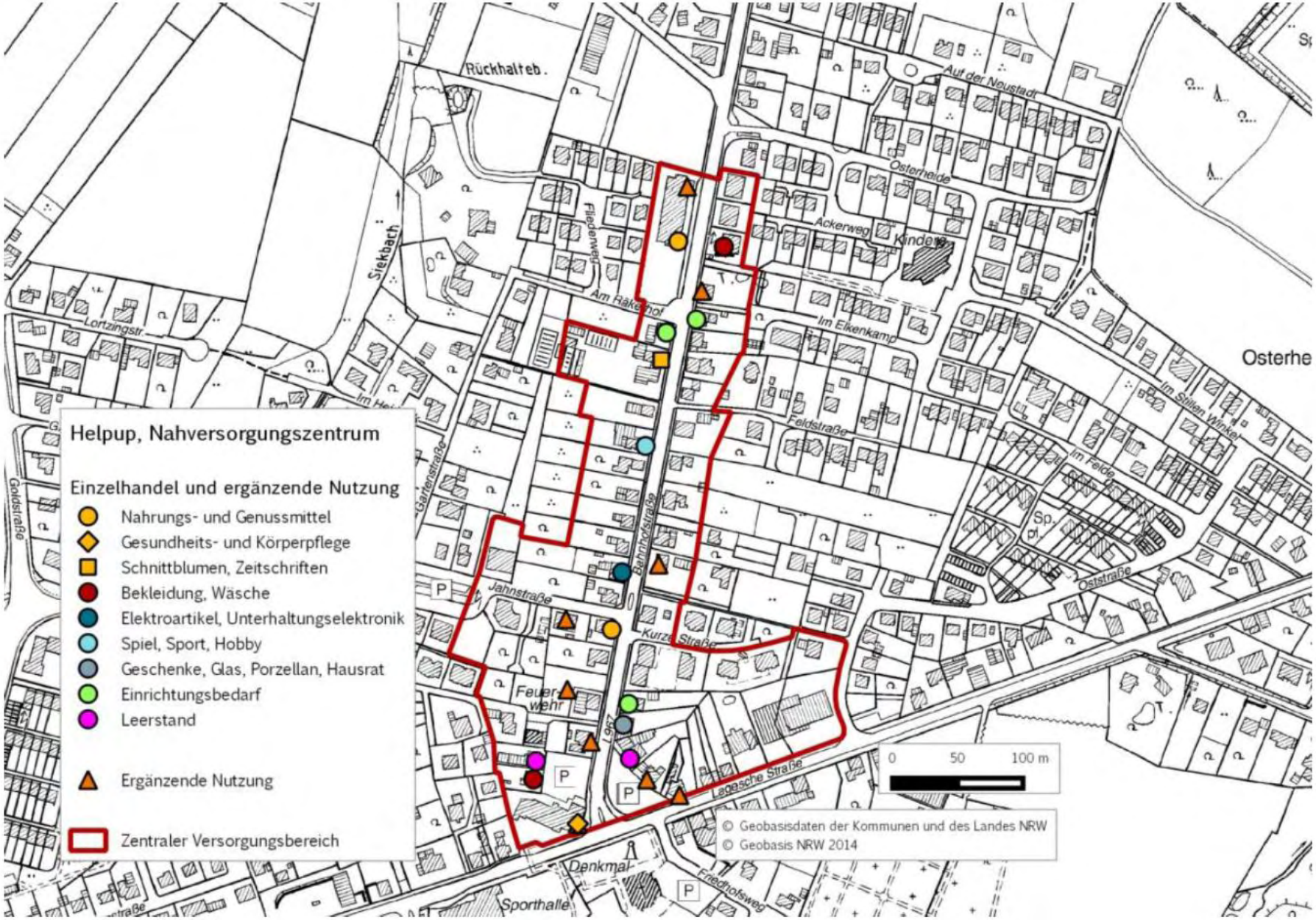
Die cima empfiehlt daher:

- die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept des Stadt Oerlinghausen mit folgenden Anpassungen:
  - Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereich Helpup in nördlicher Richtung und damit Einbeziehung des vorhandenen Frischemarktes in den Zentralen Versorgungsbereich
  - Verzicht auf die Einstufung der vorhandenen Betriebe im Stadtteil Lippereihe als Nahversorgungszentrum
  - Erweiterung des zugewiesenen Versorgungsbereichs für das Nahversorgungszentrum Südstadt um den Ortsteil Lipperreihe (insgesamt ca. 6.200 Einwohner)
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Planvorhabens auf der Grundlage der cima-Empfehlung zur Reduzierung der geplanten Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m².

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 30. März 2015

Abb. 5: Vorschlag zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Helpup



Quelle: cima (2015).

Vorschlag zur textlichen Darstellung der Änderung der Nahversorgungszentren Helpup, Südstadt und Lipperreihe

Die bisherigen Festsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2010 werden wie folgt geändert:

Nahversorgungszentrum Helpup

Der Zentrale Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Helpup wird gemäß der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 zur Vorlage Drucks.-Nr. 163/X nach Norden entlang der Bahnhofstraße bis zum Frischemarkt NAHKAUF ausgedehnt. Das Zentrum verfügt damit beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über ein Mindestangebot, das eine planungsrechtliche Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich rechtfertigt.

Nahversorgungszentrum Lipperreihe

Im Ortsteil Lipperreihe wird künftig auf die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereich verzichtet. Der Standortbereich rund um die Kirche wird als solitärer Nahversorgungsstandort zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil klassifiziert. Die Versorgung der Bevölkerung aus dem Ortsteil mit großflächigen Einzelhandelsangeboten wird planerisch über das Nahversorgungszentrum Südstadt vorgesehen.

Nahversorgungszentrum Südstadt

Der 2010 definierte Zentrale Versorgungsbereich für die Südstadt wird als Nahversorgungszentrum in seiner bisherigen räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung bestätigt. Die räumliche Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentraums wird zusätzlich auf die Versorgung des Stadtteils Lipperreihe mit großflächigem Einzelhandel und somit dann rd. 6.200 Einwohner ausgedehnt.

Alle anderen Festsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 behalten unverändert Bestand.