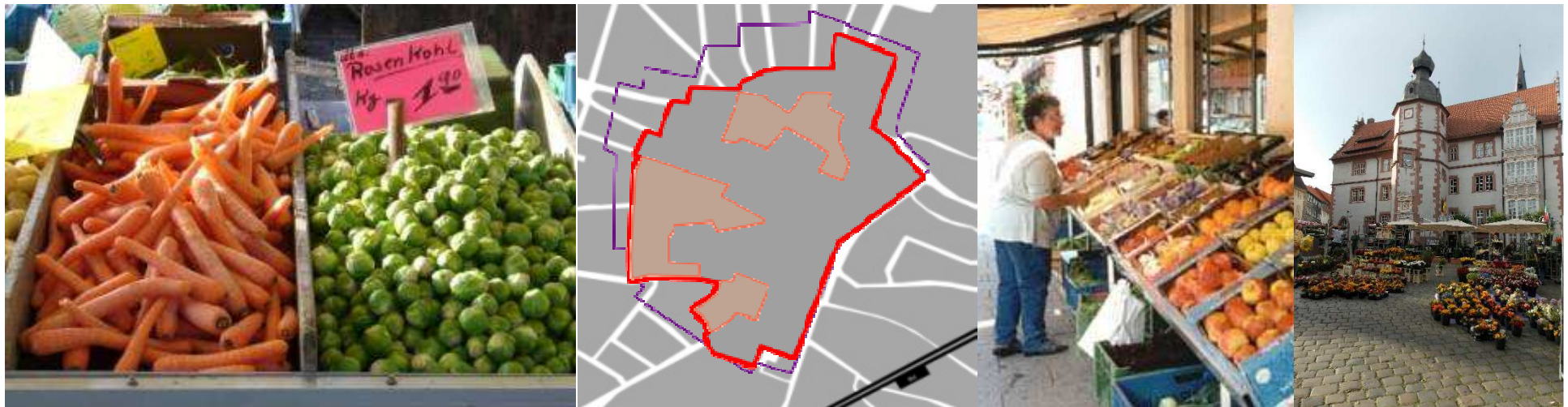


Dipl.-Ing. Marc Föhrer
(Geschäftsführer)

Plausibilitätseinschätzung eines vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens

- im Bereich Warendorfer Straße/ Lindenstraße (Raiffeisengelände) -



Projektplanung und Daten

- Vorliegendes Gutachten:

Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter am Standort Warendorfer Straße/ Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde (BBE 2013)

- Geprüfte Vorhaben:

- Lebensmittelsupermarkt (Edeka) mit rd. 1.800 m² VKF
(Verlagerung und Erweiterung innerhalb des Innenstadtzentrums)
- Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit rd. 1.200 m² VKF
(Verlagerung und Erweiterung in das Innenstadtzentrum)

Relevante Prüfschritte

§ 11 Abs. 3
BauNVO/ § 34 Abs.
3 BauGB

- Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen/ Nahversorgungsstrukturen

Raumordnung

Zentralitätsgebot

- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Einordnung gemäß
Vorgaben/
Zielstellungen des
EHK

Überprüfung der Einordnung in die Zielstellungen des Zentrenkonzepts (Stadt + Handel 2009)

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen (S. 100)

In Oelde sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

Prüfung erforderlich

1. Zentrenstärkung: Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und der Zentren in Stromberg und Lette),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Überprüfung der Einordnung in die Zielstellungen des Zentrenkonzepts

Konkretisierung für die Innenstadt (S. 108 und 109)

Tabelle 23: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe ▪ Ansiedlung von weiteren Magnetbetrieben/ bisher fehlenden Angebotsformen ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich möglich, hier insb. Auswirkungen auf geplanten Netto zu bewerten

Überprüfung der Einordnung in die Zielstellungen des Zentrenkonzepts

Der Vorhabenstandort (S. 111)

Potentialfläche	Raiffeisengelände
Aktuelle Nutzung	▪ Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen, ein Leerstand, Parkplätze
Mikroräumliche Lage, Bezug zu den Kundenläufen	▪ östlich des Bahnhofs ▪ jenseits der Haupt- und Nebelagen am Rand des Innenstadtzentrums
Bewertung hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelszwecke und zur strategischen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums	Positive Faktoren: ▪ optimal mit dem ÖPNV und MIV erreichbar ▪ günstiger Grundstückszuschnitt ▪ Lagevorteile für den Einzelhandel: kann ggf. von der Besucherfrequenz am Bahnhof, ZOB profitieren Hemmende Faktoren: ▪ liegt deutlich jenseits der Haupt- oder Nebelagen, daher beschränkter Beitrag zur Stärkung der Haupt- oder Nebelagen Ersteinschätzung: ▪ Eignungspotenzial für innenstadtergänzende Nutzungen ▪ und/ oder funktional abgestimmte EH-Entwicklung: a) Option für zukunftsfähige zentrale Nahversorgung b) für nicht zentrenrelevante Sortimente c) Option für die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten der zentrenrelevanten Sortimente Lampen/ Leuchten und Musikalien



ng nicht vollständig.

Bewertung Mikrostandort

- Die Standortbewertung des Mikrostandorts hinsichtlich
 - der Erreichbarkeit für den MIV
 - der Erreichbarkeit durch den ÖPNV
 - des Standortumfelds
- ist im Wesentlichen nachvollziehbar und plausibel dargestellt.



→ Anbindung in Richtung Innenstadt als wesentliches Kriterium einer zielführenden Standortentwicklung wird seitens der BBE nicht weiter thematisiert/ ausgeführt (wäre im Hinblick auf die teilw. Lage außerhalb des ZVB aus Sicht von Stadt + Handel aber wichtig)

Überprüfung der Einordnung in die Zielstellungen des Zentrenkonzepts

Ansiedlungsleitsätze (S. 141)

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot)⁴⁴
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot) und die konzeptionellen Aussagen zur Nahversorgung berücksichtigt werden. Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁴⁵, Detailprüfung notwendig)

Detailprüfung

Überprüfung der Einordnung in die Zielstellungen des Zentrenkonzepts

Fazit: Kriterienerfüllung?

- Lage ✓
- Hauptsortiment (NuG) ✓
- Stärkung des Innenstadtzentrums Detailprüfung
- Beeinträchtigung der Nahversorgung/ZVB? Detailprüfung

Relevante Prüfschritte

§ 11 Abs. 3
BauNVO/ § 34 Abs.
3 BauGB

- Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen/ Nahversorgungsstrukturen

Raumordnung

Zentralitätsgebot

- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

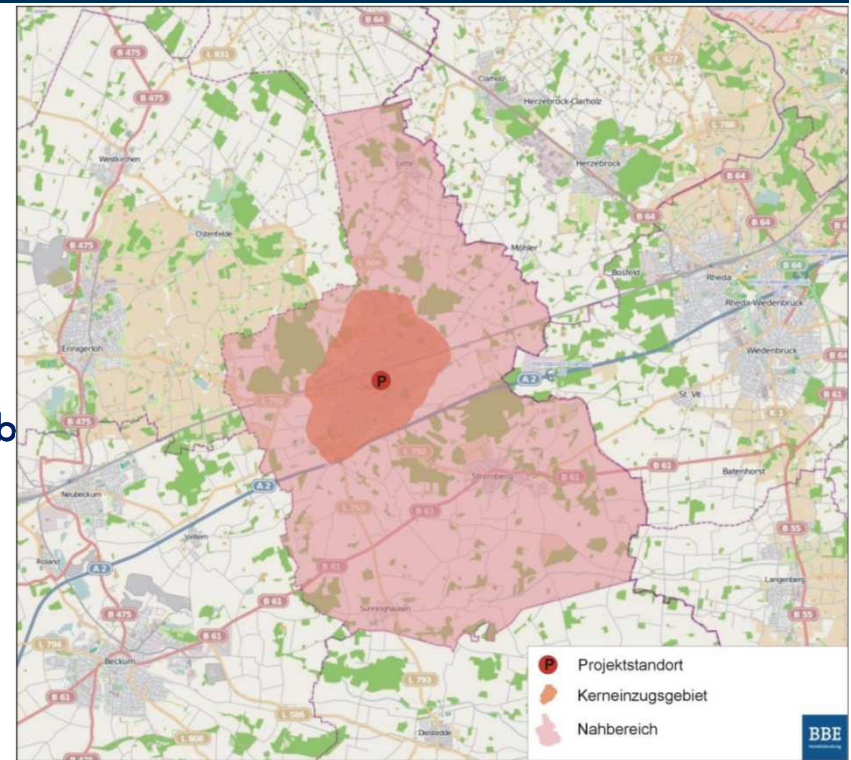
Einordnung gemäß
Vorgaben/
Zielstellungen des
EHK

Bewertung Einzugsgebiet

Relevante Parameter:

- Standortrahmenbedingungen
 - Wettbewerbsstrukturen (intensive Wettbewerb Umland)
 - Vorhabenplanung (Kopplungsstandort, nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment)
 - städtebaulicher Barrieren (Bundesautobahn, Bahntrasse)
-
- Es wird von einem zweigeteilten Einzugsgebiet ausgegangen; Nahversorgungsfunktion überwiegend für Oelde selbst.
 - Ausgehend von der Abgrenzung wird die ansässige Bevölkerung ermittelt und darauf aufbauend die projektrelevante Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets bestimmt.

→ Plausibel



Bewertung Angebotssituation

- Keine Darstellung der Angebotssituation (Verkaufsfläche/ Umsatz); es ist nicht nachvollziehbar inwieweit bspw. die geplanten Nahversorgungsbetriebe am Vicarie-Platz in die Untersuchung eingeflossen sind.

Bewertung Kaufkraftpotenzial

Ort	Einwohner 02.04.2013*	Kaufkraft- niveau**	Pro Kopf Ausgabebetrag in €		Kaufkraftpotential in Mio. Euro		
			NuG ¹	Drogerie ²	NuG	Drogerie	Summe
Kerneinzugsbereich	21.913	102,7	2.208	210	48,4	4,6	53,0
Nahbereich***	8.022	102,7	2.208	210	17,7	1,7	19,4
Summe Kerneinzugsgebiet und Nahbereich	29.935	102,7	2.208	210	66,1	6,3	72,4
Potenzialreserve 10% (Tages- und Übernachtungsgäste, Berufspendler)					6,6	0,6	7,2

- Leichter Rückgang der Einwohner und der Kaufkraft/ des Kaufkraftniveaus im Vergleich zum Jahr 2008.

→ Plausibel

Bewertung Vorhabendaten I - Sortimentsaufteilung

Warengruppe	Umsatzerwartung der vorhandenen Anbieter in Mio. €			Umsatzerwartung des geplanten Nahversorgungszentrums in Mio. €			Mehrumsätze (umverteilungsrelevant) in Mio. €
	Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka)	Lebensmittel-Discounter (Aldi)	Gesamtumsatz	Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka)	Lebensmittel-Discounter (Aldi)	Gesamtumsatz	
NuG ¹	2,7	3,4	6,1	6,0	4,9	10,9	4,8
Drogerie ²	0,4	0,3	0,7	0,8	0,2	1,0	0,3
Sonstige	0,1	0,5	0,6	0,4	0,7	1,1	0,5
Summe	3,3	4,2	7,4	7,2	5,9	13,1	5,7
Summe nahversorgung-relevante Sortimente	3,2	3,7	6,8	6,8	5,1	11,9	5,1

¹ Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

² Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

→ Aufteilung plausibel

Bewertung Vorhabendaten II - Sortimentsaufteilung

- Es bleiben Fragen zur sortimentsspezifischen Verkaufsflächenaufteilungen des Bestandsbetriebs offen (Bedeutung für Gutachten aber unwesentlich)
 - Weitere Berechnungen der Umsatzumverteilungen werden aber auf Basis einer kumulierten Sortimentsbetrachtung durchgeführt (Drog./NuG)
- Problematisch bei der absatzwirtschaftlichen Auswertungsbetrachtung

Bewertung Vorhabendaten III - Umsatzerwartung

Warengruppe	Umsatzerwartung der vorhandenen Anbieter in Mio. €			Umsatzerwartung des geplanten Nahversorgungszentrums in Mio. €			Mehrumsätze (umverteilungsrelevant) in Mio. €
	Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka)	Lebensmittel-Discounter (Aldi)	Gesamtumsatz	Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka)	Lebensmittel-Discounter (Aldi)	Gesamtumsatz	
NuG ¹	2,7	3,4	6,1	6,0	4,9	10,9	4,8
Drogerie ²	0,4	0,3	0,7	0,8	0,2	1,0	0,3
Sonstige	0,1	0,5	0,6	0,4	0,7	1,1	0,5
Summe	3,3	4,2	7,4	7,2	5,9	13,1	5,7
Summe nahversorgungsrelevante Sortimente	3,2	3,7	6,8	6,8	5,1	11,9	5,1

¹ Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

² Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Flächenproduktivität
NuG 2008:

~ 4.600 Euro/ m² VKF

Beachten: Sehr gute Standortrahmenbedingungen (BBE, S+H)

- Zukünftige Flächenproduktivität Edeka rd. 4.000 Euro/ m² VKF
→ durchschnittliche Flächenproduktivität Edeka rd. 4.000 Euro/ m² VKF
- Zukünftige Flächenproduktivität Aldi rd. 4.900 Euro/m² VKF
→ durchschnittliche Flächenproduktivität Aldi rd. 5.500 Euro/ m² VKF
→ **Spannweitenbetrachtung wäre angemessen**

etwas zu gering

zu gering

Bewertung Vorhabendaten IV – Umgang mit Verlagerung/Erweiterung

- BBE: Da beiden Betriebe bereits in Oelde etabliert sind, ist nur der Mehrumsatz umverteilungsrelevant („Mitnahmeeffekt“)
- *Hinweis Stadt + Handel: Hinsichtlich der Beurteilung der Erweiterung bestehender Einzelhandelsfiliale relevant: bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (BVerwG 4 B.72.05 BRS 69 Nr. 77):*
 - *Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist nicht hinreichend.*
 - *Es ist eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen durchzuführen.*
 - *Dabei sind allerdings die heutigen Wirkungen des Betriebes zu berücksichtigen.*
- Zu klärende Frage: Nachnutzung der Altstandorte (Vorhandenes Baurecht?)

Vorgehen
inhaltlich
plausibel

Von BBE nicht
thematisiert

Bewertung Vorhabendaten V – Zusammenfassung: Bewertungsrelevante Aspekte

- Sortimentsaggregation für folgende Umsatzumverteilungsberechnung
- Zu geringe Flächenproduktivitätsannahmen
- Zu klärende Frage: Nachnutzung der Altstandorte (Vorhandenes Baurecht?)

→ ggf. bedeutsame Auswirkungen auf Umsatzumverteilungsberechnungen und letztlich städtebauliche Einordnung

Bewertung Umsatzumverteilungseffekte I

	Verkaufsfläche NuG/Drogerie	Umsatz NuG/Drogerie	Max. Umsatz- umverteilung in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in %
Umverteilung innerhalb des ZVB	3.750	17,5	0,8	4,3%
sonstige Streulagen Oelde Stadtgebiet*	8.630	41,8	3,4	8,1%
Solitärstandorte Stromberg	3.960	17,4	1,0	5,5%
ZVB Stromberg/ Lette	200	0,8	0,1	> 1 %
diffuse Umverteilung	-	-	0,1	-
Summe	16.540	77,5	5,1	6,7%

Quelle: Eigene Berechnung, BBE Handelsberatung 2013, Rundungsdifferenzen möglich

- höchsten Umsatzumverteilungen in die sonstigen Streulagen; dies erscheint plausibel und nachvollziehbar.
- Fehlende Ausdifferenzierung der Umverteilungen für sonstige Streulagen kritisch: Relevant wäre insb. konkrete Angabe zu NVS Nord (hier 5 – 8 %, aber nicht weiter konkretisiert)
- Aggregation Drogeriewaren/NuG kann zu einer Verzerrung der Umsatzumverteilungen führen

Bewertung Umsatzumverteilungseffekte II

- Insgesamt höhere Umsatzumverteilungen insbesondere für NuG zu erwarten, denn
 - höhere Flächenproduktivitäten/ Umsätze realistisch
 - Eine Auflösung der Sortimentsaggregation (NuG/ Drog) dürfte zu leicht anderen Auswirkungen im Bereich NuG führen
 - Eine potenzielle Nachnutzung der Altstandorte könnte Umverteilungswirkungen weiter erhöhen (Klärung der Nachnutzungsfrage im BBE Gutachten nicht thematisiert)

Bewertung Städtebauliche Einordnung I (Lage und Konzept)

- „Lage im ZVB“: s.o.
- „Marktübliche Betriebsformen der Nahversorgung“ und „Bündelung und Verbundeffekte“
- Grundsätzlich nachvollziehbare Aussage, jedoch wenig reflektiert im Hinblick auf Oelde:
- Zum Vergleich (Daten 2009):
 - Vollsortimenter (Planung 1.800 m² VKF)
 - REWE (NVS Nord): rd. 1.100 m² VKF
 - K+K: rd. 1.600 m² VKF
 - Elli-Markt: rd. 1.300 m² VKF
 - LM-Discounter (Planung 1.200 m² VKF)
 - LIDL: rd. 800 m² VKF
 - Aldi (Stromberg): rd. 800 m² VKF
- Im Hinblick auf maßvolle Erweiterung der Bestandstrukturen somit leicht überdimensioniert (Wichtig: städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungen)

Bewertung Städtebauliche Einordnung II (Auswirkungen)

- Kompensierbare Auswirkungen, städtebaulich verträglich (also keine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung/ der ZVB)

Kritische Würdigung:

- Grundsätzlich vermutlich leicht höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten (denn höhere Vorhabenumsätze)
- Auswirkungsbewertung auf die Innenstadt erscheint im Hinblick auf IST Situation plausibel
- Allerdings geplante Netto Ansiedlung nicht konkreter thematisiert. Netto ist ein wichtiger Baustein der aktuellen EKZ Entwicklung.
- Bereits nach Berechnungen der BBE Umverteilungen zu Lasten Strombergs bei 5,5 %
- Städtebauliche Würdigung hier nicht korrekt, denn Netto liegt innerhalb des ZVB
- Keine kritische Würdigung der Umverteilungswirkungen für ZVB Stromberg
- Auswirkungen auf sonstige Streulagen im Stadtgebiet (8,1 %). Hier insbesondere sehr zurückhaltendes Eingehen auf K+K, LIDL, insb. Rewe als wichtige Nahversorger in Oelde

Bewertung Städtebauliche Einordnung III (Auswirkungen)

- „Dynamik in der Innenstadt lässt Nachnutzung des Ladenlokals EDEKA erwarten“

→ Bewertung erscheint plausibel

Plausibilitätsprüfung: Fazit

- Vermutlich (leicht) höhere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten (vor allem Flächenproduktivitäten, ggf. auch Aggregation von Sortimenten/ Nachnutzung Altstandorte)
- Städtebauliche Auswirkungen auf Zentren/ Nahversorgung dürften intensiver sein (Schaffung eines leistungsstarken Kopplungsstandortes)
 - Auswirkungen auf geplanten Netto in der Innenstadt
 - Auswirkungen auf Stromberg
 - Auswirkungen auf NVS Nord
- Angemessenheit der Dimensionierung noch nicht begründet genug (Was passt zu Oelde?)

Zu klärende Fragen/ ratsame Vertiefungen:

- Umgang mit „Altstandorten“, hier insb. Aldi
- Realistische Flächenproduktivitätsspannweiten
- Auswirkungsbewertung nur für NuG
- Modifizierte städtebauliche Einordnung (insb. NVS Nord, Innenstadt)

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstr.11

44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Markt 9

04109 Leipzig

www.stadt-handel.de

