

Auswirkungsanalyse

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

für die
Ten Brinke Projektentwicklung GmbH,

46399 Bocholt

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail ohm@bbe.de

schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Hamburg, im Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2 Projektplanung und Projektdaten	6
3 Makrostandort Oelde	7
3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen	11
3.2 Mikrostandort und Projektskizze	16
4 Angebots- und Wettbewerbssituation	18
4.1 Stadt Oelde	18
4.2 Stadtteile und Umland	21
5 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	23
5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
5.2 Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung	26
6 Umsatzverlagerungseffekte	29
7 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	32
8 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans	34
9 Fazit	35

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lageplan des Vorhabenstandortes	6
Abbildung 2: Lage der Stadt Oelde im Raum	7
Abbildung 3: Zentrenstruktur von Oelde	9
Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	11
Abbildung 5: FNP-Ausschnitt	13
Abbildung 6: Mikrostandort	16
Abbildung 7: Projektareal (Raiffeisengelände)	17
Abbildung 8: Wettbewerbssituation in der Kernstadt	18
Abbildung 9: Ausgewählte Wettbewerbsstandorte (Kernstadt)	20
Abbildung 10: Ausgewählte Wettbewerbsstandorte (Stadtteil Stromberg)	21
Abbildung 11: Wettbewerbssituation in der Stadt Oelde und im Umland	22
Abbildung 12: Einzugsgebiet	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung der Stadt Oelde nach Stadtteilen	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oelde und in Vergleichsräumen	8
Tabelle 3: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	25
Tabelle 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens	26
Tabelle 5: Erwartete Marktabschöpfung im Segment Nahversorgung*	28
Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte	30

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem Raiffeisengelände (Wareндorfer Straße / Lindenstraße) im Innenstadtbereich der Stadt Oelde.

Für den Projektstandort sind ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.800 m² und ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche als Hauptmieter vorgesehen. Der Discountmarkt soll von Aldi-Nord betrieben werden. Als Supermarktbetreiber ist Edeka vorgesehen. Im Gegenzug sollen die derzeit auf den Grundstücken Hohe Straße 2 und Bahnhofstraße 3 ansässigen Aldi- bzw. Edeka-Filialen geschlossen werden.

Große Teilbereiche des Projektgrundstücks werden vom kommunalen Zentrenkonzept der Stadt Oelde als Erweiterung des Innenstadtzentrums, u.a. mit Eignungspotenzial für „zukunftsfähige zentrale Nahversorgung“, definiert. Vor diesem Hintergrund stimmt die Planungsabsicht, für das Grundstück ein Sondergebiet für großflächige Lebensmittelmärkte mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen, mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Oelde überein.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung sollen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens bewertet werden. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oelde und den Nachbarkommunen aufzuzeigen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob sonstige, für die wohnungsnahе Versorgung bedeutsame Nahversorgungsstrukturen im Realisierungsfall beeinträchtigt würden.

Im Zuge der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen wurde vorliegendes Gutachten erstellt, welches u.a. die Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Oelde sowie umliegender Gemeinden und Städte darstellt und bewertet. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Aufbauend auf einer detaillierten Analyse der Marktsituation in Oelde werden konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Lage, Erreichbarkeit etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

- Wie ist das Vorhaben aus landesplanerischer und städtebaulicher Perspektive zu bewerten?
- Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Versorgungszentren und Zentrale Versorgungsbereiche am Ort und umliegende Gemeinden zu erwarten?
- Wie lässt sich das Vorhaben in das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde einordnen?

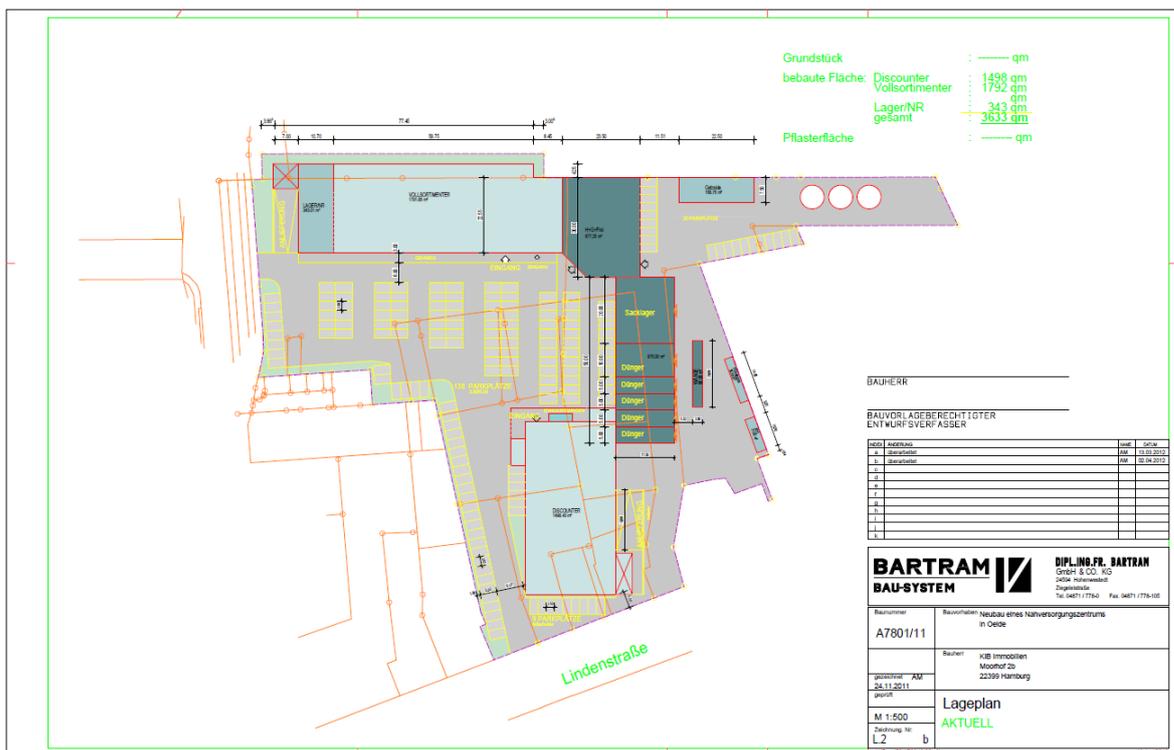
Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

2 Projektplanung und Projektdaten

In der Stadt Oelde ist der Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße auf dem Raiffeisengelände geplant.

Für den Projektstandort sind ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.800 m² und ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche als Hauptmieter vorgesehen. Der Discountmarkt soll von Aldi-Nord betrieben werden. Als Supermarktbetreiber ist Edeka vorgesehen. Im Gegenzug sollen die derzeit auf dem Grundstück Hohe Straße 2 ansässige Aldi-Filiale und die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Bahnhofstraße 3) liegende Edeka-Filiale geschlossen werden. Der Projektstandort befindet sich in einer Mischgebietslage und soll im Zuge der Planungen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Beurteilung möglicher Auswirkungen der geplanten Erweiterung hat demnach gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen.

Abbildung 1: Lageplan des Vorhabenstandortes



Quelle: Dipl.Ing.Fr. Bartram GmbH & Co.KG, Stand 2011

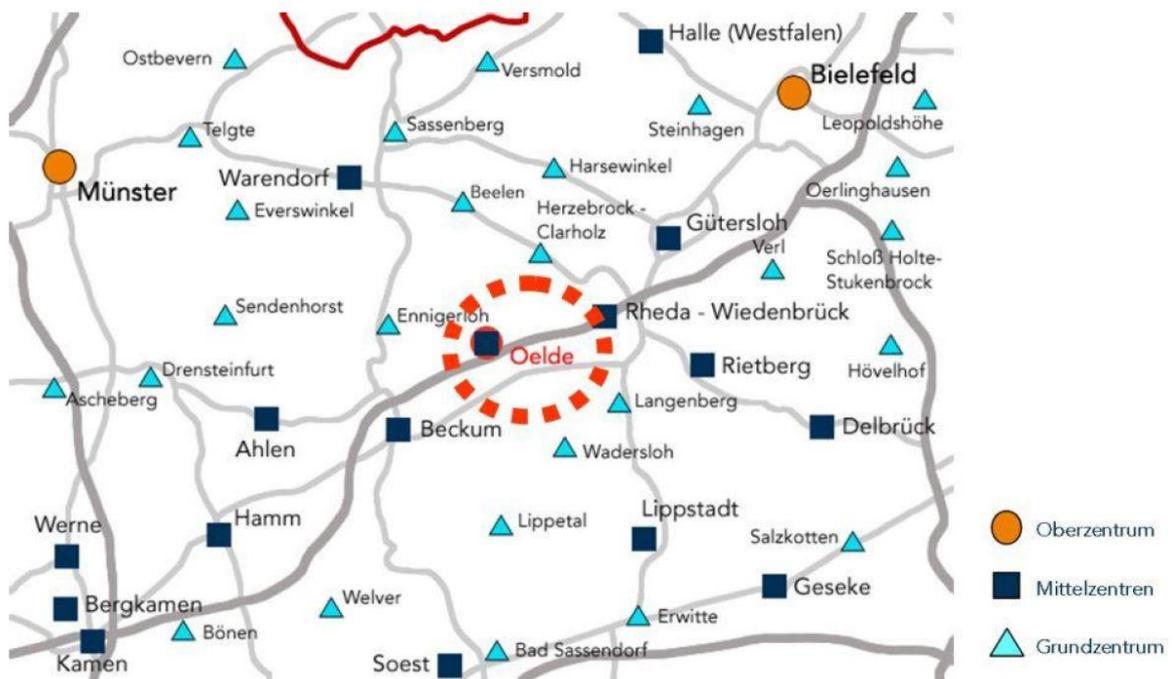
3 Makrostandort Oelde

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Oelde.

Lage und Siedlungsstruktur

Die im Landkreis Warendorf (Nordrhein-Westfalen) liegende Stadt übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und befindet sich etwa 50 km entfernt von den Oberzentren Münster und Bielefeld (vgl. Abbildung 2). Die Stadt ist umgeben von zahlreichen Grund- und Mittelzentren, im näheren Umfeld sind etwa die Kommunen Beckum, Rietberg und Rheda-Wiedenbrück sowie Ennigerloh, Herzebrock-Clarholz, Langenberg und Wadersloh anzuführen.

Abbildung 2: Lage der Stadt Oelde im Raum



Quelle: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, 2009

Bevölkerungsdaten

Oelde setzt sich aus der Kernstadt Oelde und den Ortsteilen Stromberg, Lette und Sünninghausen zusammen. Insgesamt verfügt Oelde über rd. 29.900 Einwohner (Stand 02.04.2012), davon leben etwa 73 % der Einwohner in der Kernstadt. In den vergangenen sieben Jahren verzeichnete Oelde eine positive Bevölkerungsentwicklung von 1,7 %, während auf Landkreisebene ein Bevölkerungsrückgang von 2,1 % zu konstatieren ist. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungsrückgang von etwa 3,6 % für die Stadt Oelde erwartet (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2013). Sowohl im Kreis Wa-

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

rendorf als auch in Nordrhein-Westfalen ist von einem deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang auszugehen.

Tabelle 1: Bevölkerung der Stadt Oelde nach Stadtteilen

Gebietseinheit	Einwohner 2013	Anteil in %
Oelde (Kernstadt)	21.913	73,2%
Stromberg	4.554	15,2%
Lette	2.290	7,6%
Sünninghausen	1.178	3,9%
Gesamt	29.935	100,0%

Quelle: Stadt Oelde, Bevölkerungsstatistik Stand 02.04.2013

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oelde und in Vergleichsräumen

Gebietseinheit	Einwohner 2013	Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 7 Jahre	Bevölkerungsprognose 2009 bis 2030
Oelde	29.935	1,7 %	-3,6 %
Kreis Warendorf (Stand 31.10.2012)	276.887	-2,1 %	-8,2 %
Nordrhein-Westfalen (Stand 31.10.2012)	17.852.320	-1,0 %	-5,3 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung 2012, Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2013, Stadt Oelde, Bevölkerungsstatistik Stand 02.04.2013

Erreichbarkeit und Verkehr

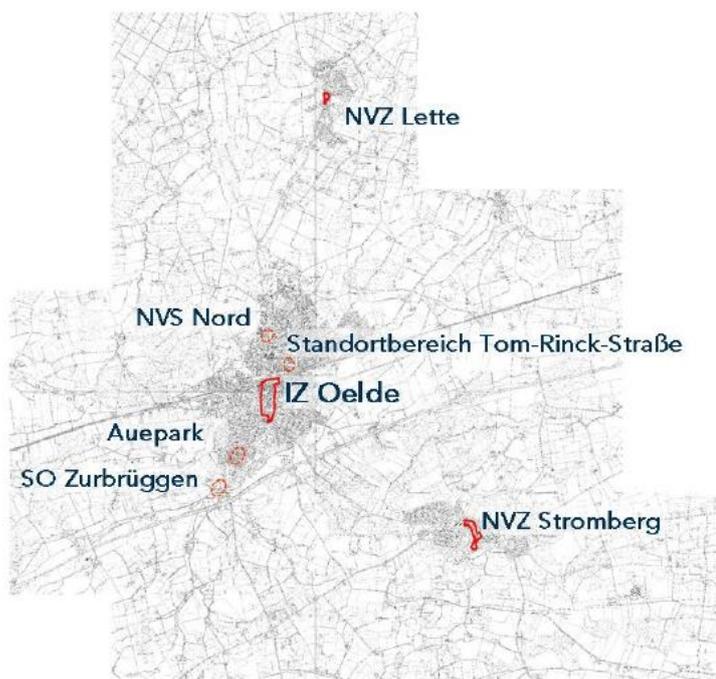
Oelde verfügt über eine eigene Anschlussstelle an die Bundesautobahn 2 (BAB) und ist somit gut in das überregionale Fernstraßennetz eingebunden. In nordöstlicher Richtung (Bielefeld/Hannover) sind über die BAB 2 auch die BAB 30 und 33 schnell zu erreichen, in südwestlicher Richtung (Dortmund) ist eine Anbindung an die BAB 1 und 44 gewährleistet. Im regionalen Kontext gewährleisten zahlreiche Bundesstraßen (B64, B61; B475) eine Anbindung an die umliegenden Grund- und Mittelzentren. Über den Bahnhof Oelde ist die Stadt darüber hinaus an die frequenzstarke Bahnlinie Hamm-Minden angeschlossen. Des Weiteren ist Oelde an das Busliniennetz des Regionalverkehrs Münsterland (RGM) angebunden. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen ins Münsterland angeboten.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Einzelhandelsstrukturen im gesamtstädtischen Kontext

Aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde geht hervor, dass sich die zentralen Versorgungsbereiche auf die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Lette und Stromberg beschränken. Darüber hinaus sind weitere vier einzelhandelsrelevante Standortbereiche im Stadtgebiet von Oelde ausgewiesen (Nahversorgungsstandort Nord, Standort Auepark, Standortbereich Tom-Rinck-Straße sowie der Sonderstandort Zurbrüggen).

Abbildung 3: Zentrenstruktur von Oelde



Quelle: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, 2009

Insgesamt besteht eine deutliche Konzentration des vorhandenen Einzelhandelsangebotes auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die untergeordneten Nahversorgungszentren in Lette und Stromberg stellen die Versorgung der außerhalb einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur befindlichen Stadtteile sicher. Im südlichen Stadtteil Sünninghausen existieren keine nennenswerten Einzelhandelsstrukturen.

Das Hauptzentrum der Stadt Oelde erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bahnhofsstraße / Langestraße. Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches bildet die Konrad-Adenauer-Allee, im Westen begrenzen u.a. Paulsberg und Wallstraße den Bereich des verdichteten Einzelhandelsbestandes in der Innenstadt.

Mit zwei Lebensmittel-Vollsortimentern, einem Reformhaus und mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks befinden wichtige nahversorgungsrelevante Anbieter im zentralen Versorgungsbereich. Geplant ist darüber hinaus die Realisierung eines neuen Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes im Rahmen des aktuell in Bau befindlichen Geschäftszentrums Vicarie-

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

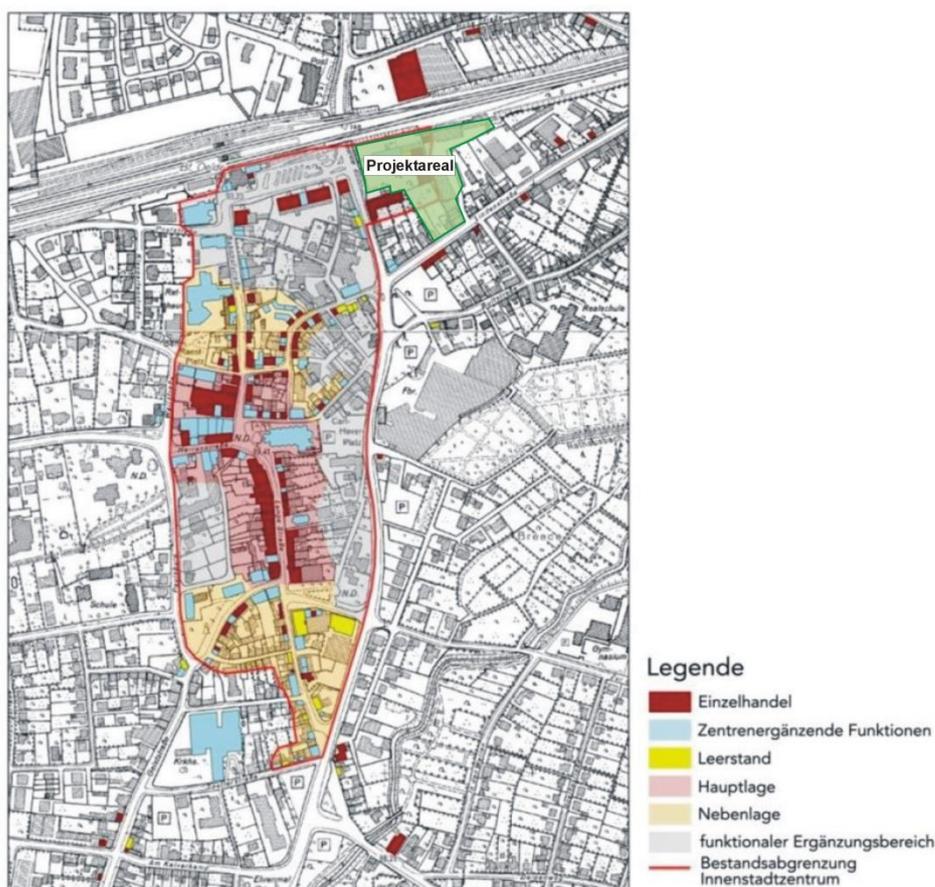
Platz. Die Eröffnung ist für Herbst 2013 geplant, weshalb dieses Vorhaben im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse vollständig berücksichtigt wird (Hinzunahme zum Ist-Bestand).

Im südlichen Stadtgebiet befindet sich unter dem Aspekt der Nahversorgung nach der Schließung eines Lebensmitteldiscounters (Penny) im Herbst des vergangenen Jahres noch ein SB-Warenhaus am Standort Auepark. Im nördlichen Stadtgebiet existieren neben dem bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi, dessen Verlagerung an den Projektstandort (Raiffeisengelände) angestrebt wird, ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lidl) sowie zwei Lebensmittelsupermärkte (Standortbereich Tom-Rinck und Nahversorgungsstandort Nord).

3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2015+ der Stadt Oelde ist unter dem Aspekt der Sicherung örtlicher Nahversorgungsstrukturen u.a. die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes als konkrete planerische Maßnahme umgesetzt worden (Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009).

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, 2009

Das **Zentrenkonzept für die Stadt Oelde 2009** grenzt das innerstädtische Hauptzentrum südlich der Bahnlinie entlang der Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Allee bis hin zur Spellerstraße sowie in westlicher Ausdehnung entlang der Wallstraße / Paulsburg ab. Die Haupteinkaufslagen des zentralen Versorgungsbereiches bilden die Bahnhofsstraße im nördlichen Teil und die Lange Straße im südlichen Teil.

Der Projektstandort befindet sich im nordöstlichsten Bereich des zentralen Versorgungsbereiches und liegt zu einem flächenmäßig überwiegenden Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. **Es ist darauf hinzuweisen, dass die perspektivische Aufnahme der gesamten Liegen-**

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

schaft des Raiffeisengeländes in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgrund der vorliegenden Planung als sinnvoll zu erachten ist.

Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich weist das vorliegende Zentrenkonzept folgende Aspekte aus:

„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“*

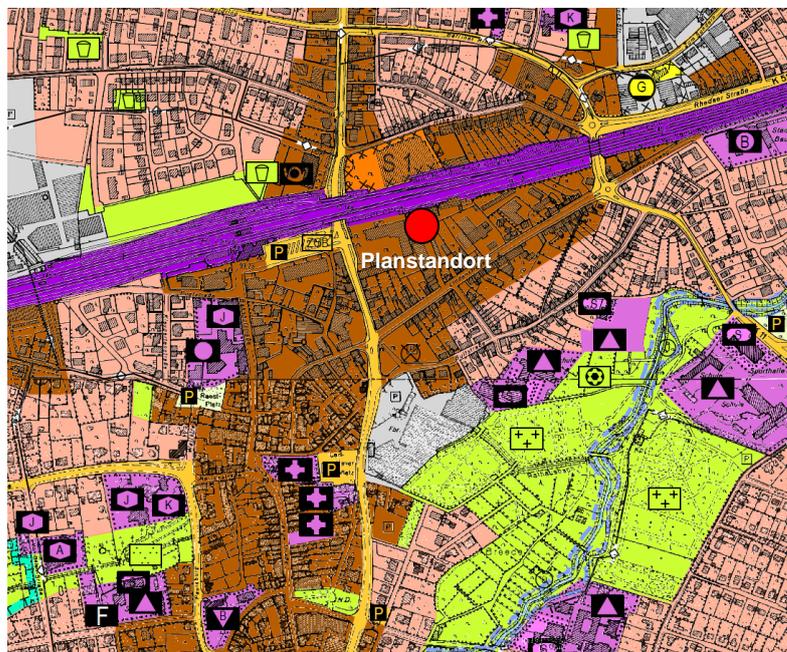
(Quelle: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, 2009)

Die Planung entspricht demnach grundsätzlich den Zielen des Zentrenkonzeptes. Die bereits vorhandenen wichtigen Ankerbetriebe Aldi und Edeka werden durch die Neupositionierung gestärkt und nachhaltig am Standort Oelde gesichert. Zudem wird der derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelte Lebensmittel-Discountmarkt Aldi in den zentralen Versorgungsbereich hinein verlagert.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Oelde ist der Standortbereich als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: FNP-Ausschnitt



Quelle: Stadt Oelde, Flächennutzungsplan 2012

Dem sich infolge der vorliegenden Projektierung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen Ankernutzern (Verkaufsfläche oberhalb 800 m²) darstellenden Planungserfordernis soll durch Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel entsprochen werden.

Im **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – ist das Gebiet des Projektstandortes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, grundsätzlich sind „Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO“ genehmigungsfähig (Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland 1999).

Die im Projektrahmen vorgesehenen Ansiedlungsvorhaben entsprechen daher den übergeordneten Zielen des Regionalplans.

Im Verfahren der Bauleitplanung ist darüber hinaus zu beachten, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 17.04.2012 per Kabinettsbeschluss den Entwurf eines **sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel als Teil des neuen Landesentwicklungsplans** gebilligt und gleichzeitig entschieden hat, dass zu diesem Planentwurf ab Juni 2012 ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. In einer viermonatigen Beteiligungsfrist soll dabei allen Kommunen, ca. 200 weiteren Beteiligten und der allgemeinen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gege-

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

ben werden. Der Teilplan soll nach diesem Fahrplan möglichst noch in der ersten Jahreshälfte 2013 als Verordnung beschlossen werden.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden die folgenden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, vorhandene Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bestehen und eine Angebotsergänzung erforderlich machen und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche anbieten (Ziel), wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Zentrenschädlichen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.

Damit ergeben sich gegenüber den Regelungen des § 24a Landesentwicklungsprogramm folgende wesentliche Änderungen:

- Die absolute Begrenzung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 2.500 m² bei großen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann im Rahmen der Abwägung zur Bauleitplanung überwunden werden.
- Für großflächige Lebensmittelmärkte ergeben sich in unterversorgten Gebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sofern bestehende Zentren nicht geschädigt werden.
- Das Thema Einzelhandelsagglomerationen rückt stärker in den Vordergrund („Agglomerationsverbot“). Die Kommunen werden aufgefordert, schädlichen Agglomerationen mit Instrumenten der Bauleitplanung vorzubeugen. Da § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch regelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden, ist dies als verbindliche Vorgabe der Raumordnung an die kommunale Planung zu werten.

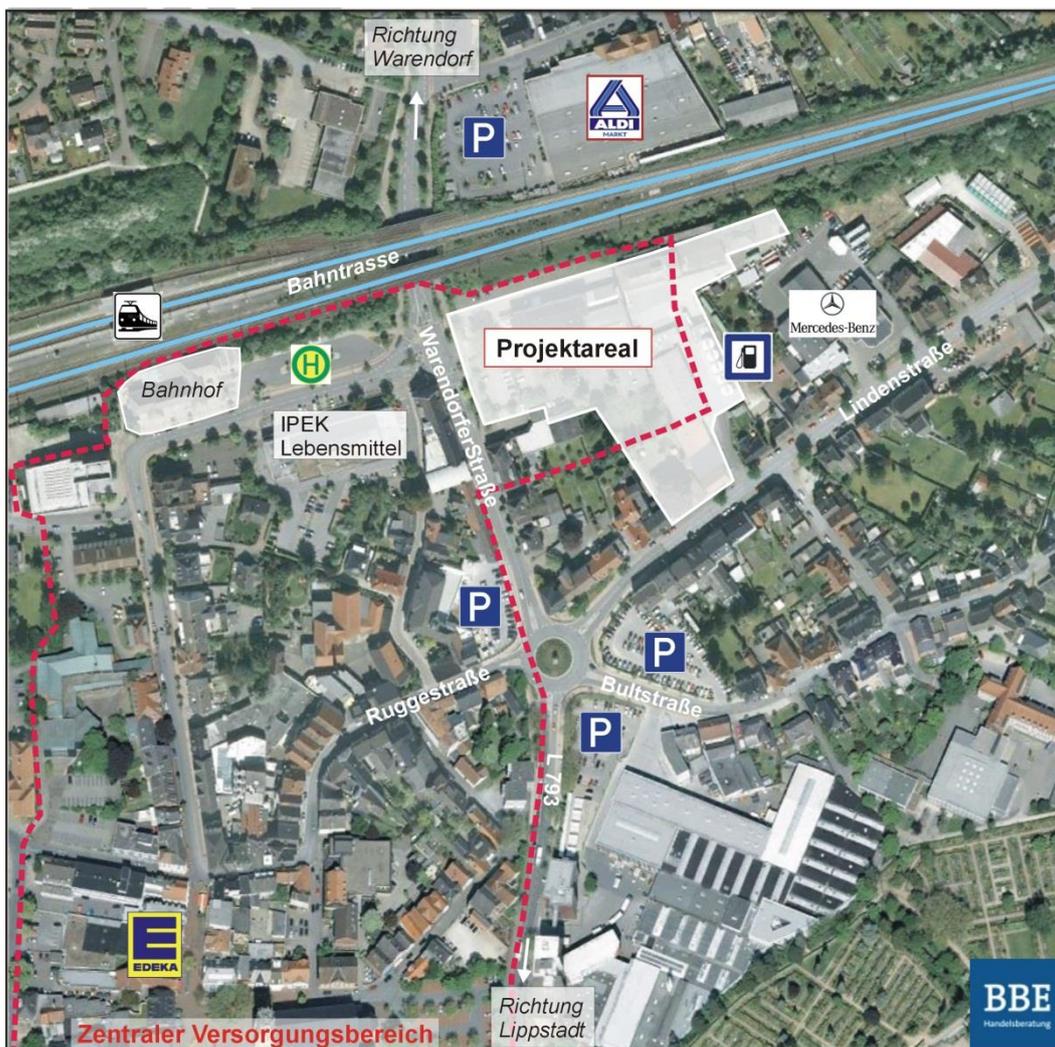
Die mit dem Kabinettsbeschluss nunmehr vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung von Bebauungsplänen und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ab sofort zu berücksichtigen.

3.2 Mikrostandort und Projektskizze

Das geplante Nahversorgungszentrum auf dem Raiffeisengelände an der Warendorfer Straße wird im südlichen Bereich durch die Lindenstraße sowie in nördlicher Ausrichtung durch die Bahntrasse eingegrenzt und soll nach umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen Platz für ein rd. 3.000 m² Verkaufsfläche umfassendes Nahversorgungsangebot, bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt und einem Lebensmitteldiscountmarkt bieten. Die betreffende Liegenschaft befindet sich in weiten Teilen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Durch eine Bündelung der bestehenden Anbieterstrukturen (Edeka und Aldi) im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie durch eine strukturelle Aufwertung des Angebotes in Form einer moderneren und moderat vergrößerten Verkaufsflächenausstattung wird somit ein attraktives Versorgungsangebot in zentraler Lage geschaffen.

Abbildung 6: Mikrostandort



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: maps.google.de

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Der Standort ist verkehrsgünstig an der zentralen Nord-Süd-Achse der Stadt (Warendorfer Straße) gelegen und bietet ausreichende Parkplatzkapazitäten für den motorisierten Kundenverkehr. Auf dem Projektareal sollen zukünftig mehr als 150 Stellplätze zur Verfügung stehen. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof von Oelde ist auch der öffentliche Personennahverkehr über mehrere Buslinien vom Projektstandort aus direkt erreichbar. Die Erschließung des Geländes soll perspektivisch via Warendorfer Straße sowie Lindenstraße erfolgen.

Derzeit befinden sich auf dem Projektareal ein Landwarengeschäft sowie Lagerhallen, Siloanlagen und eine Tankstelle.

Abbildung 7: Projektareal (Raiffeisengelände)



Fotos: BBE Handelsberatung GmbH (2013)

Westlich des Planstandortes erstreckt sich der funktional differenzierte Innenstadtbereich von Oelde, in östlicher und südlicher Richtung schließen unmittelbar gewerblich genutzte Flächen an, u.a. ein Autohaus sowie kleinteiliger Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbesatz (Pizzeria, Bäckerei, Zoofachgeschäft, Ärztegemeinschaftspraxis, Versicherung). Wohngebietslagen, die primär durch Einfamilienhäuser geprägt sind befinden sich vorwiegend östlich und nördlich des Projektstandortes. Als infrastrukturelle Grenze ist die Bahntrasse, welche die Stadt in nordöstlicher Ausrichtung quert, anzusehen.

4 Angebots- und Wettbewerbssituation

4.1 Stadt Oelde

In der Stadt Oelde fungiert der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt als größter zusammenhängender, städtebaulich integrierter Geschäftsbereich, der gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt. In den Stadtteilen Lette und Stromberg befinden sich ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche. Weitere Einzelhandelsagglomerationen bzw. solitäre Anbieter finden sich an den Sonderstandorten Auepark, Zurbrüggen, Tom-Rinck-Straße sowie dem Nahversorgungsstandort Nord.

Bezogen auf die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Gütern stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation in Oelde wie folgt dar:

Abbildung 8: Wettbewerbssituation in der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: maps.google.de

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** existieren aktuell zwei qualifizierte Lebensmittelvollsortimenter, zum einen der Edeka-Aktiv-Markt Junkerkalefeld in der Bahnhofsstraße und zum anderen Ipuk Lebensmittel, mit spezieller Ausrichtung auf ausländische Lebensmittel. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Reformhaus runden das Angebot ab. In die Analyse einzubeziehen sind zudem ein Netto Marken-Discount sowie ein Drogeriefachmarkt des Filialisten Rossmann als Bestandteil des in Bau befindlichen Geschäftszentrums Vicarie-Platz. Die Eröffnung soll im Herbst 2013 stattfinden, wäre bei einem perspektivischen Markteintritt des geplanten Nahversorgungszentrums auf dem Raiffeisengelände also bereits integraler Angebotsbestandteil der Innenstadt von Oelde.

Auf Streulagen innerhalb der Kernstadt von Oelde verteilen sich weitere relevante Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Im südlichen Stadtgebiet agiert am Standort **Auepark** ein Marktkauf SB-Warenhaus, das nach der Schließung des dortigen Penny Lebensmitteldiscounters im vergangenen Jahr den zentralen Nahversorgungsstandort des südlichen Stadtgebiets darstellt und überdies durch eine direkte Anbindung an die BAB 2 verkehrlich sehr gut angebunden ist. Ein weiterer Frequenzbringer am Standort ist ein Elektrofachmarkt. Ein kleinteiliges Einzelhandels- und einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot rundet das Angebot des Aueparks ab.

Im nördlichen Teil der Kernstadt übernimmt ein Rewe Supermarkt in solitärer Lage (**Nahversorgungsstandort Nord**) eine zentrale Versorgungsfunktion. Integrierte Einzelhandelsfunktionen (u.a. Getränkemarkt) ergänzen das Angebot, das sich nach der Schließung einer gegenüberliegenden Filiale des Drogerieanbieters Schlecker jedoch einzig auf den Gebäudekörper des Rewe-Marktes beschränkt.

Rund einen Kilometer nordöstlich der Innenstadt befindet sich der **Standortbereich Tom-Rinck-Straße**, der im kurzfristigen Bedarfssegment über einen K&K Lebensmittelmarkt sowie einen Lidl Lebensmitteldiscounter als Ankerbetriebe verfügt. Entlang der Tom-Rinck-Straße sowie im Kreuzungsbereich „Zum Sundern“ sind zudem Fachmärkte aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe) ansässig.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Abbildung 9: Ausgewählte Wettbewerbsstandorte (Kernstadt)



Nahversorgungsstandort Nord (Rewe)



Standort Auepark (Marktkauf)



Tom-Rinck-Straße (K&K)



Tom-Rinck-Straße (Lidl)

Fotos: BBE Handelsberatung GmbH (2013)

Verglichen mit den Streulagen stellt sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbesatz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Oelde zur Zeit sowohl flächenseitig als auch unter dem Gesichtspunkt eines modernen und konsumentenfreundlich gebündelten Angebots nur bedingt attraktiv dar. **Durch eine Konzentration des innerstädtischen Angebots von Waren des kurzfristigen Bedarfs auf zwei zentrale Standorte, dem geplanten Nahversorgungszentrum auf dem Raiffeisengelände sowie einem ergänzenden Angebot im neu entstehenden Geschäftszentrum Vicarie-Platz, ist mit einer deutlichen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.**

4.2 Stadtteile und Umland

Für die geplanten nahversorgungsrelevanten Sortimente am Projektstandort spielt die Betrachtung der benachbarten Grund- und Mittelzentren nur eine untergeordnete Rolle. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die umliegenden Nachbarstädte über ein eigenes qualifiziertes und differenziertes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich verfügen. Sämtliche marktüblichen Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel sind in den benachbarten Zentren vorhanden, sodass überregionale Kaufkraftzu- bzw. -abflüsse im nahversorgungsrelevanten Segment schon aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen nicht plausibel erscheinen.

Der Wettbewerb fokussiert sich auf die Kernstadt von Oelde sowie die außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsstruktur liegenden Ortsteile Lette und Stromberg. Da sich der Einzelhandelsbesatz in **Lette** im Wesentlichen auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie einen Getränkemarkt beschränkt, kann eine qualifizierte Nahversorgung für den Stadtteil nur in Ergänzung mit den vorhandenen und geplanten Strukturen in der Kernstadt erfolgen. Im Stadtteil **Sünninghausen** existiert ebenfalls kein Anbieter im qualifizierten Lebensmittel-Einzelhandel.

Im Stadtteil **Stromberg** sind hingegen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto-Markendiscount sowie ein Elli-Supermarkt (Partner der Edeka) ansässig. Die Versorgungsfunktion des Stadtteils ist daher überproportional gut abgedeckt und kann zusätzliche Nachfrage aus dem Umland, insbesondere dem Stadtteil Sünninghausen und der südöstlichen Kernstadt binden. Alle drei Anbieter liegen jedoch außerhalb des im städtischen Zentrenkonzept abgegrenzten Versorgungsbereiches „NVZ Stromberg“ und tragen somit nicht zur Stärkung desselben bei.

Abbildung 10: Ausgewählte Wettbewerbsstandorte (Stadtteil Stromberg)



Elli Markt (Stromberg)

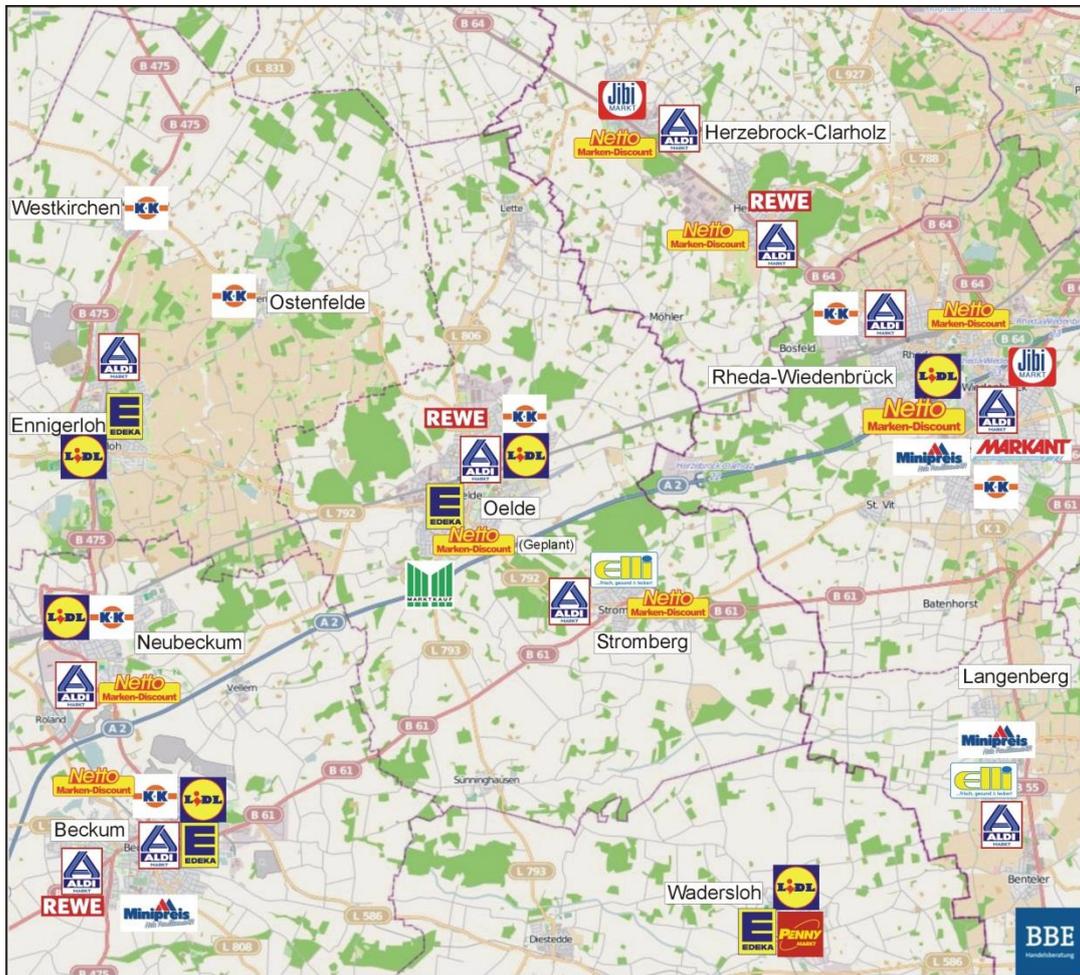


Netto Marken-Discount (Stromberg)

Fotos: BBE Handelsberatung GmbH (2013)

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Abbildung 11: Wettbewerbssituation in der Stadt Oelde und im Umland



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: opentstreetmap.org

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird seitens der Gutachter das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimenten
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie vorhandene Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Nahversorgungszentrums sind folgende Aspekte rahmengebend:

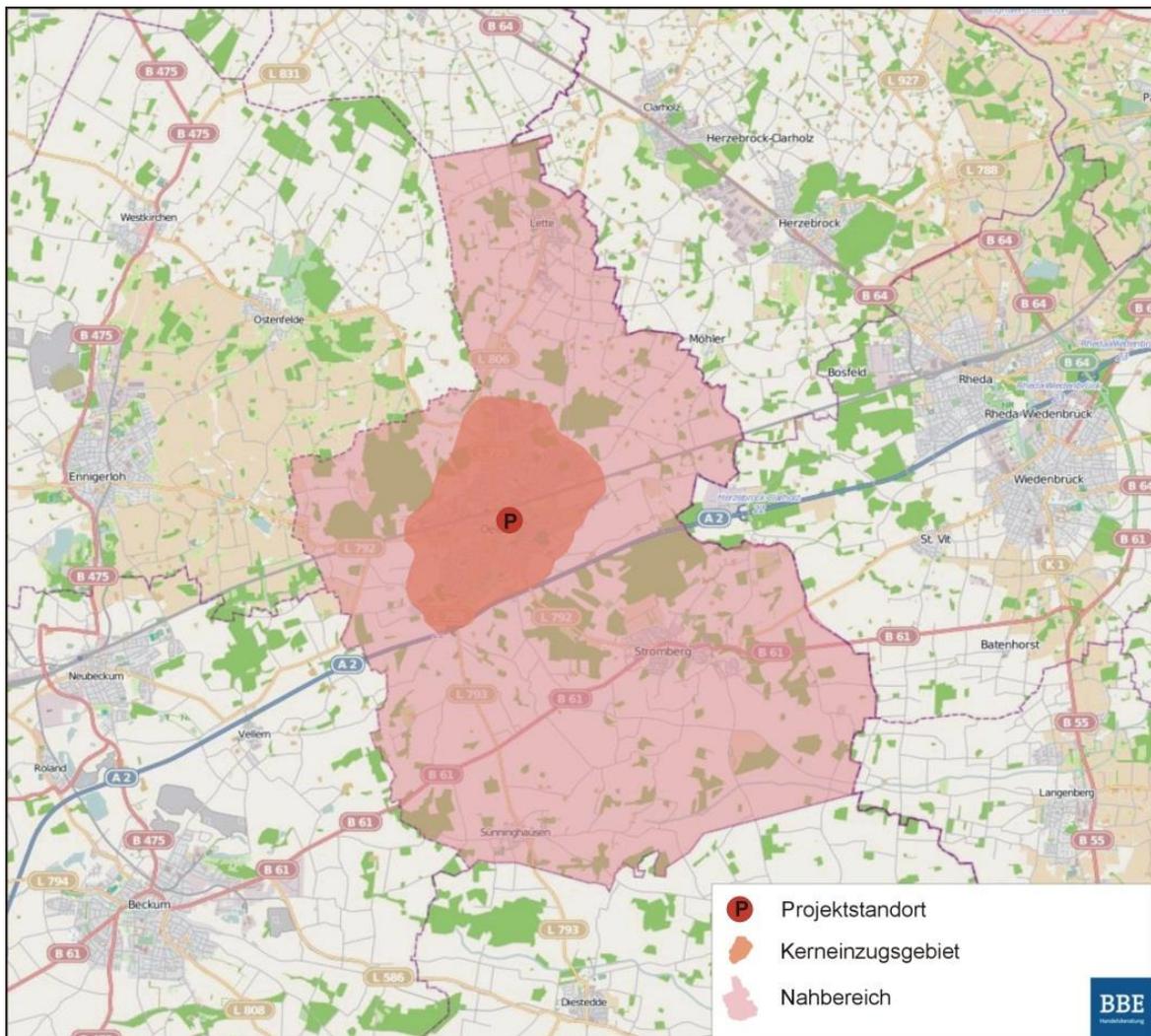
- Das Nahversorgungszentrum bindet aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im Umland und der hohen Frequenz der Bedarfsdeckung sowie einer i.d.R. geringen Bereitschaft der Konsumenten längere Wegstrecken zurückzulegen vor allem ein lokales Nachfragepotenzial.
- Aufgrund des Verbundstandortes und das dadurch differenzierte Angebot sowie möglicher Agglomerationseffekte zu benachbarten Einzelhandelslagen in der Innenstadt ergibt sich ein größeres Einzugsgebiet als in der Betrachtung der Einzelstandorte.

¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

- In nordöstlicher Ausrichtung tangieren bzw. queren den Kernstadtbereich von Oelde zwei infrastrukturelle Grenzen, zum einen die Bundesautobahn 2 im Süden des Kernstadtbereiches und zum anderen die Bahntrasse der Fernverbindung Hamm-Minden.

Abbildung 12: Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap.org

Demgemäß lässt sich folgendes Einzugsgebiet mit Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen (vgl. Abbildung 12):

- Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Kernstadt von Oelde, d.h. den zusammenhängenden Siedlungsbereich ohne die Stadtteile Lette, Stromberg und Sünninghausen mit einer Einwohnerplattform von rd. 21.900 Personen.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

- Als Nahbereich ist der erweiterte Umlandbereich der Kernstadt, inklusive der oben erwähnten Stadteile gekennzeichnet, der im Wesentlichen der administrativen Stadtgrenze von Oelde entspricht. Das Einwohnerpotenzial liegt in dieser Ergänzungszone mit deutlich geringerer Marktdurchdringung bei rd. 8.000 Personen.

Kerneinzugsgebiet und Nahbereich umfassen insgesamt eine Nachfrageplattform von 29.935 Einwohnern. Es ergeben sich daraus Nachfragevolumina im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel / Drogerie) von 53,0 Mio. € im Kerneinzugsgebiet und von 19,4 Mio. € im Nahbereich. In der Summe beider Zonen liegt das Nachfragevolumen entsprechend bei 72,4 Mio. €. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet bei Waren des täglichen Bedarfs zu erwarten. Insgesamt liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Oelde mit einem Wert von 102,7 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Tabelle 3: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

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

* Stadt Oelde, Bevölkerungsstatistik 2013

** BBE/CIMA/MB-Research 2011

*** Ortsteile Stromberg, Lette und Sünninghausen

¹ Nahrungs- und Genussmittel: (Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren)

² Drogerie: (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)

5.2 Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung

Die Einschätzung maximaler Umsätze für das geplante Nahversorgungszentrum bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen in einem Worst-Case-Szenario.

Die Basis der Berechnungen stellt die geplante Realisierung beider im Projektrahmen relevanter Lebensmittelbetriebe mit 1.800 bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche dar. Insgesamt ist von einem Umsatz in Höhe von knapp über 13 Mio. € auszugehen, davon entfallen 11,9 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Umsatzerwartung für die ergänzenden Nonfood-Sortimente am geplanten Nahversorgungsstandort wird mit rd. 1,1 Mio. € angesetzt. Hierbei handelt es sich u.a. um die wöchentlich wechselnde Aktionsware, insbesondere im Randsortiment des Lebensmittel-Discountbetriebes.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die beiden projektierten Anbieter bereits in Oelde ansässig sind, ist davon nur ein Teil als „umverteilungsrelevant“ zu definieren. Es ist davon auszugehen, dass die bereits heute durch die Anbieter Edeka und Aldi generierten Umsätze weitestgehend auf den Planstandort überführt werden. Dieser „Mitnahmeeffekt“ reduziert das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen (= tatsächlicher Mehrumsatz) entsprechend nachfolgender Tabelle:

Tabelle 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens

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
<i>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	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

Quelle: Eigene Berechnung, BBE Handelsberatung 2013

Die dargestellten erwarteten Umsatzleistungen für die projektierten Betriebe sind - aufgrund der konkreten Angebots- und Nachfragesituation sowie der geplanten Betriebstypenstruktur - als Maximalumsätze zu bewerten. Die Flächenproduktivität liegt bei rd. 4.000 € für den geplanten Edeka-Markt und bei knapp 5.000 € für den geplanten Aldi-Discountmarkt und erreicht damit ein Niveau, welches etwa dem Bundesdurchschnitt entspricht. Insbesondere für den hier betrachteten Bereich

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Lebensmittel- und Drogeriewaren sind aufgrund der vorhandenen und perspektivisch zu erwartenden (Neubau Einkaufszentrum Vicarie-Platz) Wettbewerbsdichte im Umfeld deutlich höhere Umsätze nicht zu erwarten.

Da die Aktionsware des Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmittel-Discountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen ca. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit ca. 3,5 % des Umsatzes das Segment Elektronik / Unterhaltungselektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei ca. 0,5 - 1,0 %. Eine tiefer gehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich. Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Untersuchung unterzogen.

In die Prognose der Marktabschöpfung des Planvorhabens fließen u.a. die Kriterien Erreichbarkeit, Verkaufsflächengröße, Sortimente, Gesamtattraktivität des Standortes sowie die Wettbewerbsintensität ein.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Tabelle 5: Erwartete Marktabschöpfung im Segment Nahversorgung*

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile in Mio. €	Nachfragepotenzial in Mio. €	Erwartete Marktabschöpfung
Kerneinzugsgebiet	75%	9,0	53,0	16,9%
Nahbereich	20%	2,4	19,4	12,3%
Einzugsgebiet gesamt	95%	11,3	72,4	15,7%
Diffuse Zuflüsse	5%	0,6	0,4	-
Gesamt	100%	11,9	72,7	-

Quelle: Eigene Berechnung, BBE Handelsberatung 2013

* Umsatzanteile bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln (11,9 Mio. €)

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist von einer erwarteten Marktabschöpfung von insgesamt 15,7 % über das gesamte Einzugsgebiet auszugehen. Im Kerneinzugsgebiet wird dabei eine etwas höhere Abschöpfungsquote von rd. 16,9 % zugrunde gelegt als im Nahbereich (12,3 %).

Der prognostizierte Umsatz des Nahversorgungszentrums wird sich wie bereits angedeutet nahezu vollständig aus dem Einzugsgebiet rekrutieren (etwa 95%), weitere 5 % des erwarteten Umsatzes ergeben sich durch diffuse Zuflüsse aus dem Umland.

Differenziert nach Kerneinzugsgebiet und Nahbereich ist in erstgenannter Zone ein Kundenanteil von etwa 75 % zu erwarten. Grund für eine hohe lokale Marktabschöpfung sind u.a. differenzierte Angebotsstrukturen im einwohnerstärksten peripheren Stadtteil Stromberg sowie eine intensive Wettbewerbssituation zu Einzelhandelsstandorten in den Randlagen des Stadtgebietes (Nahversorgungsstandort Nord und Auepark).

Primär ist daher für den geplanten Nahversorgungsstandort von einer Kundenbindung im Kernstadtgebiet von Oelde auszugehen, da der Standort in erster Linie für die innenstadtnahen Wohngebiete eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt und unter dem Aspekt der Verkaufsflächenausstattung, möglicher Verbundeffekte durch die Kombination von Vertriebstypen und der unmittelbaren Nähe zur Haupteinkaufslage der Innenstadt ein attraktives Angebot für die Konsumenten darstellt.

6 Umsatzverlagerungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im Marktgebiet ermittelt und somit dargelegt, dass das geplante Nahversorgungszentrum keine signifikante überregionale Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahme induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Im Hinblick auf diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende sortimentsbezogene Mehrumsatz der Projektplanung (Worst-Case) als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status Quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Kfz-Verkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums in welchem Umfang durch Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind.

Mit der Ansiedlung am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- Die geplante Verlagerung und Erweiterung der bereits vorhandenen Anbieter führt in erster Linie zu einer stärkeren Bindung der Kunden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- Durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi in den zentralen Versorgungsbereich entsteht ein deutlicher Mehrumsatz an zentraler Stelle, was zur strukturellen Stärkung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

- Gleichzeitig ist mit moderaten Umsatzverlagerungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen. Diese betreffen vorwiegend den bestehenden zentralen Lebensmittelanbieter „Ipuk Lebensmittel“ sowie ergänzende Versorgungsbetriebe aus dem Bereich des Nahrungsmittelhandwerks bzw. das Reformhaus und ergeben sich im Wesentlichen durch eine Schwerpunktverschiebung der Einzelhandelslagen. In diesem Zusammenhang ist auch die perspektivische Etablierung eines Einkaufszentrums mit nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen am Vicarie-Platz anzuführen.
- Die deutlichsten Auswirkungen werden der Prognoserechnung zufolge die Nahversorgungsstandorte in den Streulagen der Kernstadt von Oelde (Auepark, Nahversorgungsstandort Nord, Standortbereich Tom-Rinck-Straße) durch eine stärkere Fokussierung auf die Innenstadt tragen.
- Weiterhin berücksichtigt werden die Solitärstandorte im Stadtteil Stromberg, die insbesondere durch eine verkehrsorientierte Lage profitieren und durch den neuen Verbundstandort in der Innenstadt mit großzügigem Parkplatzangebot sowie insgesamt hoher Erreichbarkeit einen leicht erhöhten Wettbewerbsdruck zu erwarten haben.
- Auswirkungen auf die nahversorgungsorientierten zentralen Versorgungsbereiche in Lette und Stromberg mit ausschließlich kleinteiligen ergänzenden Angebotsstrukturen sind hingegen nur marginal.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden die maximalen sortimentsbezogenen vorhandenen Verkaufsflächen (inklusive des bevorstehenden Markteintritts neuer Angebote am Standort Vicarie-Platz), eine hohe Leistungsfähigkeit des Planvorhabens und damit die denkbar größten Auswirkungen für aufgeführten Wettbewerbsstandorte zugrunde gelegt.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte

	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

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Wie angeführt, fällt die Umverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit rd. 4,3 % nicht übermäßig stark aus². Vielmehr ist per Saldo sogar von Umsatzzuwächsen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen. Der geplante Standort des Netto Marken-Discountmarktes am Vicarie-Platz tritt nach Realisierung zukünftig als stärkster Wettbewerber innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf.

In den Streulagen des Stadtgebiets von Oelde sind im Durchschnitt Umsatzumverteilungen von bis zu 8,3 % zu erwarten. Im Falle des Standorts Auepark sind auch Umverteilungen von über 10 % nicht auszuschließen, was die Wettbewerbsfähigkeit dieses Standortes jedoch nicht existenziell gefährdet, da über die verkehrsgünstige Lage am Rande des Stadtgebietes und der Sonderstellung als auch im weiteren Umfeld flächengrößte Vertriebsform (SB-Warenhaus) perspektivisch eine ausreichende Marktabschöpfung erzielt wird. Ebenso stellt sich die Situation für die übrigen zentralen Lebensmittelanbieter (K&K, Lidl und Rewe) dar, welche vergleichsweise geringere Umverteilungseffekte zwischen 5 und rd. 8 % kompensieren können.

Die Solitärstandorte in Stromberg umfassen zwei Lebensmitteldiscountbetriebe sowie einen Supermarkt und sind unter dem Aspekt der angebotenen Sortiments- und Preisstruktur ähnlich zum geplanten Nahversorgungszentrum zu werten. Umsatzverlagerungen ergeben sich in diesem Zusammenhang vor allem durch eine anteilig stärkere Bindung von verkehrsorientierten Kunden im Innenstadtbereich, die ein zentrales und gebündeltes Nahversorgungsangebot im gut erreichbaren Innenstadtbereich den rein verkehrsorientierten Standorten entlang der L792/B61 vorziehen.

Auf die zentralen Nahversorgungsbereiche in Stromberg und Lette sind Auswirkungen durch die Realisierung des Projektvorhabens nicht abzubilden und dürften deutlich unterhalb von einem Prozentpunkt liegen, was im Wesentlichen auf das Fehlen relevanter Wettbewerbsstrukturen in diesen Zonen zurückzuführen ist.

Im Fazit ist der geplante Nahversorgungsstandort als sinnvolle Entwicklung und Attraktivierung des bestehenden Angebots in Oelde und insbesondere des Innenstadtbereiches zu bewerten. Eine Verlagerung der bestehenden Anbieterstrukturen und Bündelung von verschiedenen Vertriebstypen an einem zentralen und sehr gut erreichbaren Standort wird Verbundeffekte auslösen, die zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches führen. Die zu erwartenden Umverteilungsquoten – im Mittel von max. 6,8 % – lassen keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der übrigen Kernstadt oder den peripheren Stadtteilen erwarten. Nachbarkommunen würden in nicht mehr messbaren Größenordnungen tangiert.

² Der Planstandort Vicarie-Platz ist mit den nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen bereits vollständig berücksichtigt.

7 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Nahversorgungszentrums solche Betriebe geschlossen werden können, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Oelde in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten spürbar zu verbessern. Hinsichtlich der Betriebstypen und deren Größe handelt es sich um marktübliche Betriebsformen der Nahversorgung, die das bestehende Nahversorgungsangebot durch eine Modernisierung, Erweiterung des Verkaufsflächenangebots und Verbundeffekten durch die Bündelung verschiedener Angebotsformen an zentraler und sehr gut erreichbarer Stelle im Innenstadtbereich optimieren.
- Das Planvorhaben ist zum flächenmäßig überwiegenden Teil dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Oelde zugeordnet. Der Standort fungiert als Vorrangstandort für großflächige Betriebe. Die Ansiedlung ist als zielgerechte Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes zur Stärkung der Innenstadt der Stadt Oelde zu bewerten.
- Die durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi zusammen mit dem Lebensmittelsupermarkt Edeka gegenüber den Wettbewerbsstandorten induzierten Umsatzzumlenkungseffekte (im Worst-Case max. 6,8 %) sind als städtebaulich verträglich zu bewerten, da es sich um eine Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstrukturen handelt und sich die Auswirkungen zwar in spürbaren, aber insgesamt zu kompensierenden Wettbewerbswirkungen bewegen. Städtebauliche Auswirkungen aufgrund der prognostizierten Umlenkungseffekte sind nicht zu erwarten.
- Eine Reduzierung der Kundenfrequenz in der Haupteinkaufslage der Innenstadt ist durch den Wegfall eines Ankermieters (zu verlagernde Edeka-Filiale) weitestgehend auszuschließen. Durch die kontinuierlich Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches mit zukünftig drei frequenzbringenden Hauptstandorten (Bahnhofstraße/Lange Straße, Vicarie-Platz und Raiffeisengelände) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich eine perspektivische Nachnutzung der dann freistehenden Fläche mit innenstadtrelevanten Warengruppen unproblematisch dar.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

Zusammenfassend ist das Planvorhaben dazu geeignet, die Nahversorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Oelde zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Vielmehr wird eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gefördert und damit die Ziele des vorliegenden Zentrenkonzeptes eingehalten.

8 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans

Mit der Veröffentlichung des Kabinettschlusses zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 bestehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Nachfolgend wird das geplante Nahversorgungszentrum im Hinblick auf die vorgesehenen Ziele und Grundsätze mit Projektrelevanz bewertet:

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinden Siedlungsbereichen
Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen
Der Planstandort befindet sich in weiten Teilen innerhalb des durch das Zentrenkonzept der Stadt definierten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Oelde (Hauptzentrum).

Die geplanten Sortimente sind als nahversorgungsrelevant (und damit zugleich als zentrenrelevant) zu klassifizieren. Damit wäre eine Ansiedlung auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich, sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsprechende Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.

Da sich das zu überplanende Areal weitestgehend bereits innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet ist aus Gutachtersicht zu prüfen, inwieweit die ohnehin zusammenhängende Liegenschaft vollumfänglich dem zentralen Versorgungsbereich zugeschrieben werden kann, da sich innerhalb der historisch gewachsenen Innenstadt keine vergleichbaren Flächenpotenziale darstellen lassen.

- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
Die Regelvermutungsgrenze für eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird nicht überschritten, da für die projektierten Sortimente die zu erwartenden Umsätze weit unter der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Verflechtungsbereich liegen. Für die betrachteten nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) ist als Verflechtungsbereich das Stadtgebiet von Oelde anzusetzen.

Darüber hinaus zeigt die vorliegende Untersuchung auf, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Oelde und den Nachbarkommunen durch das Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

9 Fazit

- Der Standort Raiffeisengelände (Warendorfer Straße / Lindenstraße) im Innenstadtbereich der Stadt Oelde soll zu einem Nahversorgungszentrum ausgebaut werden. Für den Projektstandort sind ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.800 m² und ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche als Hauptmieter vorgesehen. Der Discountmarkt soll von Aldi-Nord betrieben werden, als Supermarktbetreiber ist Edeka vorgesehen. Im Gegenzug sollen die derzeit auf den Grundstücken Hohe Straße 2 und Bahnhofstraße 3 ansässigen Aldi- bzw. Edeka-Filialen geschlossen werden.
- Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Kernstadt von Oelde, d.h. den zusammenhängenden Siedlungsbereich ohne die Stadtteile Lette, Stromberg und Sünninghausen mit einer Einwohnerplattform von rd. 21.900 Personen. Als Nahbereich ist der erweiterte Umlandbereich der Kernstadt, inklusive der oben erwähnten Stadtteile gekennzeichnet, der im Wesentlichen der administrativen Stadtgrenze von Oelde entspricht. Das Einwohnerpotenzial liegt in dieser Ergänzungszone mit deutlich geringerer Marktdurchdringung bei rd. 8.000 Personen.
- Kerneinzugsgebiet und Nahbereich umfassen insgesamt eine Nachfrageplattform von 29.935 Einwohnern. Es ergeben sich daraus Nachfragevolumina im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel / Drogerie) von 53,0 Mio. € im Kerneinzugsgebiet und von 19,4 Mio. € im Nahbereich. In der Summe beider Zonen liegt das Nachfragevolumen entsprechend bei 72,4 Mio. €. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet bei Waren des täglichen Bedarfs zu erwarten. Insgesamt liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Oelde mit einem Wert von 102,7 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Oelde in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten spürbar zu verbessern. Hinsichtlich der Betriebstypen und deren Größe handelt es sich um marktübliche Betriebsformen der Nahversorgung, die das bestehende Nahversorgungsangebot durch eine Modernisierung, Erweiterung des Verkaufsflächenangebots und Verbundeffekten durch die Bündelung verschiedener Angebotsformen an zentraler und sehr gut erreichbarer Stelle im Innenstadtbereich optimieren.
- Das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Oelde festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimente den mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Oelde.

Auswirkungsanalyse ■ Nahversorgungszentrum (Raiffeisengelände)

- Das projektierte Nahversorgungszentrum liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Oelde.
- Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

Köln, im Mai 2013

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Oliver Ohm



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.
