

**Ansiedlung eines Fachmarkzentrums an
der Warendorfer Str./ Lindenstraße
(Raiffeisengelände)**

**Städtebauliche Gefährdungsabschätzung und
Empfehlungen für das weitere Vorgehen**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dennis Hentschel, M. Sc.

Dortmund, 10. September 2014

Im Auftrag von:

Stadtverwaltung Oelde

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielstellung	1
1.1	Methodische Grundlagen	2
1.2	Beschreibung des Planvorhabens	3
2	Darstellung der wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Planfläche	5
3	Untersuchungsrelevante Entwicklungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Oelde	7
4	Ersteinschätzung zur Konformität des Vorhabens zu den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen und resultierende Fragestellungen	14
5	Städtebauliche Gefährdungsabschätzung in zwei Szenarien	16
5.1	Szenario I: Status quo	16
5.2	Szenario II: Entwicklung der Potenzialfläche	18
5.3	Exkurs: „Szenario II“: Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der nördlichen Kernstadt	21
6	Fachgutachterliche Empfehlung: „Gewissenhaft flankiertes“ Szenario II	26
7	Flankierende Maßnahmen/ Umsetzungsempfehlungen bei einer Weiterverfolgung der Vorhabenplanungen	28
	Anhang	33
	Abbildungsverzeichnis	33
	Tabellenverzeichnis	33
	Literatur und sonstige Quellen	33

1 Ausgangssituation und Zielstellung

Im Innenstadtzentrum der Stadt Oelde steht auf der Potenzialfläche „Raiffeisengelände“, unmittelbar an der Warendorfer Straße (L 793) zwischen dem Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG im Norden und der Lindenstraße im Süden, die Ansiedlung eines Fachmarktzentrum in Rede (vgl. Abbildung 1). Dieses umfasst einen Vollsortimenter mit integriertem Lebensmittelgeschäft, einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Landhandelsbetrieb. Die Potenzialfläche befindet sich zum Teil innerhalb des funktionalen Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum¹, in einer fußläufigen Entfernung von rd. 250 m zum Beginn des funktionalen Einzelhandelsbereiches (Nebenlage) an der Bahnhofstraße. Die fußläufige Entfernung zur Hauptlage des Einzelhandels, entlang der Fußgängerzone Langen Straße, zwischen den Kreuzungsbereichen Bernhard-Raestrup-Platz/ Ruggestraße und Geiststraße/ Vicarie-Platz, beträgt rd. 400 m. Durch die westlich des Plangebietes befindliche dreispurige Warendorfer Straße (L 793) besteht zudem eine ausgeprägte städtebauliche Zäsur gegenüber dem übrigen Teil des Innenstadtzentrums.

Stadt + Handel wurde angefragt, eine städtebauliche Gefährdungsabschätzung für das in Rede stehende Vorhaben auf der Potenzialfläche Raiffeisengelände zu erarbeiten.

Als Basis der Einschätzungen dienen die bisherigen Inhalte des Bauleitplanverfahrens Nr. 121 (insb. Begründung), vorliegende Konzepte des Vorhabenträgers, der Masterplan Innenstadt 2014 sowie das beschlossene Zentrenkonzept.

Unter Berücksichtigung der Veränderung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie der bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen werden zwei Szenarien: ‚Szenario I: Status quo‘ (keine Entwicklung eines Fachmarktzentrum) und ‚Szenario II: Realisierung des Vorhabens‘ unter Benennung von möglichen positiven und negativen Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und die Gesamtstadt Oelde vorgestellt. In Anschluss daran erfolgt die fachgutachterliche Empfehlung für eines der Szenarien und die Benennung von geeigneten flankierenden Maßnahmen zur Minderung möglicher negativer Folgewirkungen.

¹ Vgl. Zentrenkonzept 2009, S. 113

1.1 Methodische Grundlagen

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Einzelhandelsbestandsaktualisierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzepts der Stadt Oelde fand eine flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes der Stadt Oelde durch Stadt + Handel in der 24. – 26. KW 2008 statt. In einem Abstimmungstermin mit der Stadt Oelde am 22.07.2014 ist diese Vollerhebung für den vollständigen Besatz des Innenstadtzentrums sowie hinsichtlich strukturprägender Nahversorgungsbetriebe (Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter) im Oelder Stadtgebiet in Abstimmung mit der Stadtverwaltung aktualisiert worden, so dass für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum aktuelle Daten vorliegen, welche in die Untersuchung einfließen.

Städtebauliche Analysen

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum sowie einem Exkurs der Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der nördlichen Kernstadt (Nahversorgungsstandort Nord und Standortbereich Tom-Rinck-Straße) erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse auf Rückgriff des Zentrenkonzepts der Stadt Oelde. Die Stärken und Schwächen der relevanten Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite für den Exkurs Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der nördlichen Kernstadt (Nahversorgungsstandort Nord und Standortbereich Tom-Rinck-Straße) basiert auf sortimentspezifischen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 für die entsprechend zu untersuchenden Bereiche. Die Konkurrenzsituation und Nachfrageverflechtung in und mit den umliegenden Standorten wird mittels der Analyse entsprechender Kennziffern ergänzend zu den vorliegenden Primärdaten abgebildet und bewertet. Es wurden dafür ferner die untersuchungsrelevanten Wettbewerbsverhältnisse sowie die sortimentspezifischen Kaufkraft- und Umsatzkennziffern zu Grunde gelegt.

Auswertung vorliegender Gutachten

Für die fachgutachterliche Bewertung der Entwicklungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Oelde, stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen sowie die Entwicklung der Szenarien liefert die Auswertung vorliegender Gutachten notwendige Informationen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

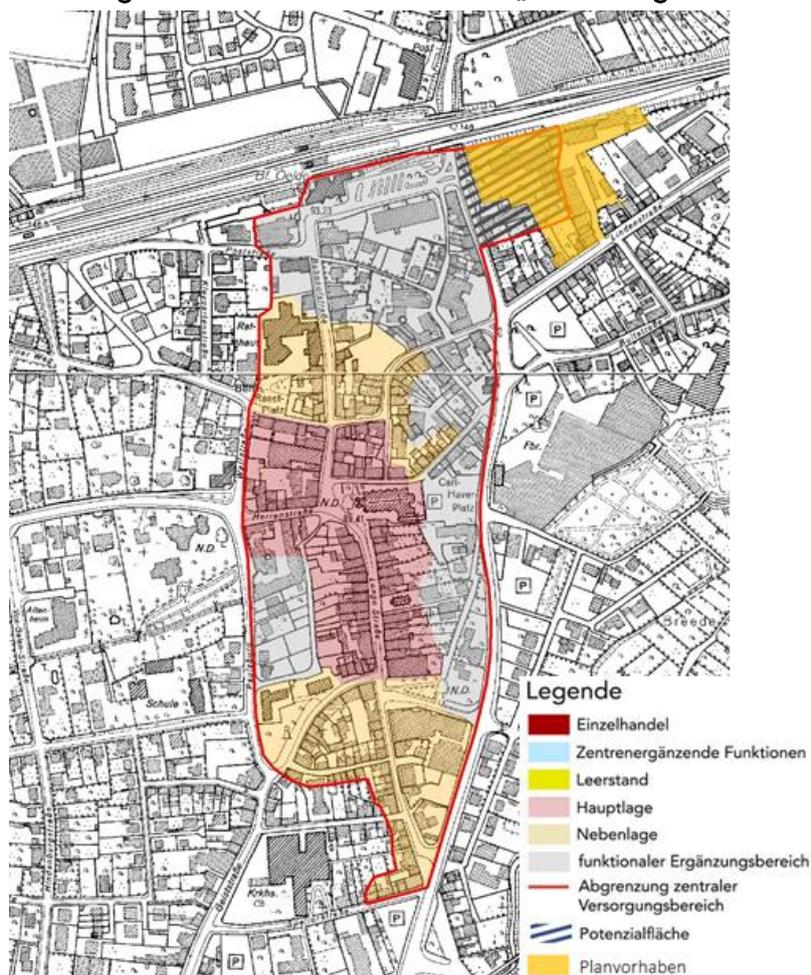
- das Zentrenkonzept der Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009),
- den Masterplan Innenstadt der Stadt Oelde (pp a|s 2014)
- die bestehende Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben (BBE Handelsberatung 2013),

- die Plausibilitätsprüfung zu der Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2013),
- und die Stellungnahme zur durchgeführten Plausibilitätsprüfung (BBE Handelsberatung 2013b).

1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Gemäß des im Vorentwurf befindlichen Bebauungsplanes Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ (Stand: 20.02.2014) ist auf der Potenzialfläche „Raiffeisengelände“ (vgl. Abbildung 1) die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m², von der rd. 100 m² durch ein integriertes Ladengeschäft genutzt werden sollen, eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie eines Landhandelbetriebs mit rd. 800 m² Verkaufsfläche geplant. Eine hohe Anzahl an zugehörigen Stellplätzen, verbunden mit den einzelnen dargestellten Vorhaben, lässt auf eine gewisse Autokundenorientiertheit des Planvorhabens schließen. Die Baukörper der drei separaten Gebäude sind in Richtung der Warendorfer Straße, mit vorliegenden Stellplatzflächen, ausgerichtet.

Abbildung 1: Vorhabenstandort Oelde „Raiffeisengelände“



Quelle: Eigene Darstellung, zentraler Versorgungsbereich gemäß Zentrenkonzept Oelde 2009 (Stadt + Handel 2008), Kartengrundlage: Stadt Oelde.

Im Rahmen des in Rede stehenden Vorhabens werden sich der, bisher innerhalb der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum an der Bahnhofstraße befindliche, Vollsortimenter Edeka sowie der nördlich der Bahnlinie, also außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum in städtebaulich integrierter Lage, bestehende Lebensmitteldiscounter Aldi an den Vorhabenstandort verlagern. Zudem wird der Landhandelsbetrieb, welcher bereits am Planstandort ansässig ist, seine Verkaufsfläche erweitern. Die Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe geht ebenfalls mit einer Verkaufsflächenvergrößerung von jeweils rd. 600 m² einher.

Aktuell befinden sich auf dem Gelände des Planvorhabens ein Einzelhandelsbetrieb der Hauptbranche Pflanzen/ Gartenbedarf (Haus- Hof- und Gartenmarkt rd. 120 m² VKF), ein weiterer Betrieb mit der Hauptbranche Paper/ Büro/ Schreibwaren/ Zeitschriften, Bücher (Schreibwaren Rickel rd. 200 m² VKF) und ein Leerstand (ehemalig Dänisches Bettenlager, rd. 730 m² VKF)². Das nähere Umfeld des Vorhabenstandorts gestaltet sich als überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In unmittelbarer Nähe befindet sich auf der östlichen Seite der Warendorfer Straße –innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum – der Betrieb Schwengber, der auf einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² schwerpunktmäßig eine Angebotsstruktur aus den Warengruppen Gartenmöbel und Haushaltswaren bereithält. Zudem ist, ebenfalls an der Warendorfer Straße an der Einmündung der Straße Am Bahnhof, also gegenüber des Vorhabenstandorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, das großflächige Bekleidungsgeschäft Rusche, mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m², ansässig.

² Verkaufsflächenzahlen entsprechend der Bestandserhebung durch Stadt + Handel in der 24-26. KW 2008

2 Darstellung der wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Planfläche

Die wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für die Innenstadtentwicklung und somit auch den Umgang mit der Planfläche ergeben sich aus dem Zentrenkonzept 2009 und dem Masterplan Innenstadt aus dem Jahr 2014.

Zentrenkonzept 2009

Gemäß Zentrenkonzept 2009 sind zunächst folgende übergeordnete Ziele von Relevanz:

„[...]“

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.“

(Zentrenkonzept für die Stadt Oelde 2009, S. 100)

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum formuliert das Zentrenkonzept die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele:

„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“

(Zentrenkonzept für die Stadt Oelde 2009, S. 108)

Unter anderem empfiehlt das Zentrenkonzept zur Stärkung und Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte in der Hauptlage und den Ergänzungsbereichen) einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu

nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen und Ergänzungsbereichen.

Die Planfläche erfährt im Hinblick auf diese Zielstellung eine vertiefende Würdigung:

Innerhalb eines Kurzchecks der Potenzialfläche wird die Eignung des Vorhabenstandortes für zentrenergänzende Nutzungen und/ oder für eine funktional abgestimmte Einzelhandelsentwicklung mit Optionen für zukunftsfähige zentrale Nahversorgung, für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie für die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten der zentrenrelevanten Sortimente Lampen/ Leuchten und Musikalien festgehalten.³

Masterplan Innenstadt 2014

Der Masterplan Innenstadt identifiziert für das Gelände des in Rede stehenden Vorhabens ein Entwicklungs-/ Umgestaltungspotenzial⁴ und schlägt für das Vorhabengebiet die Integration in das Innenstadtzentrum, die Verbesserung der Gestaltung des Stadteinganges, eventuell die Ergänzung des P+R Angebotes sowie die Entwicklung der Fläche als zukünftige Zielsetzung vor.⁵ Verkaufsflächen, die bei einer Entwicklung entstehen sind mit den Verkaufsflächen der Innenstadt abzustimmen, um eine Konkurrenz zum Innenstadtzentrum zu vermeiden.⁶

Zwischenfazit

Sowohl die Zielstellungen des Zentrenkonzepts als auch die des Masterplans Innenstadt machen deutlich, dass eine Entwicklung der Planfläche abhängig vom Beitrag zur Innenstadtentwicklung als Ganzes gemacht wird. Es soll kein „Solitär“ entstehen, der städtebaulich und insbesondere funktional im Wettbewerb mit der Innenstadt steht. Zudem soll eine Entwicklung die flächendeckende Nahversorgung in Oelde nicht gefährden. Eine entsprechende Ersteinschätzung zur Konformität des Vorhabens mit dieser Zielstellung erfolgt aufbauend auf einer aktualisierten Strukturanalyse für das Innenstadtzentrum (Kapitel 3) in Kapitel 4.

³ Vgl. Zentrenkonzept 2008, S. 109

⁴ Vgl. Masterplan Innenstadt 2014, S. 28

⁵ Vgl. Masterplan Innenstadt Projektblätter 2014, S. 46

⁶ Vgl. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ 2014, S. 8

3 Untersuchungsrelevante Entwicklungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Oelde

Nachfolgend werden die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Veränderungen von 2008 gegenüber 2014 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie wesentlicher nahversorgungsrelevanter Betriebe (Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter) im Stadtgebiet Oeldes skizziert und bewertet.

Untersuchungsrelevante Entwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum 2008 - 2014

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2008 waren im Innenstadtzentrum insgesamt 94 Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.600 m² ansässig. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung der Erhebung im Jahr 2014 hat sich die Anzahl auf 92 Betriebe reduziert, während die Gesamtverkaufsfläche auf rd. 16.200 m² gestiegen ist (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Veränderung der Nutzung von Ladenlokalen zwischen 2008 und 2014

	2008	2014
Anzahl Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	94	92
Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (in m ²)	14.600	16.200

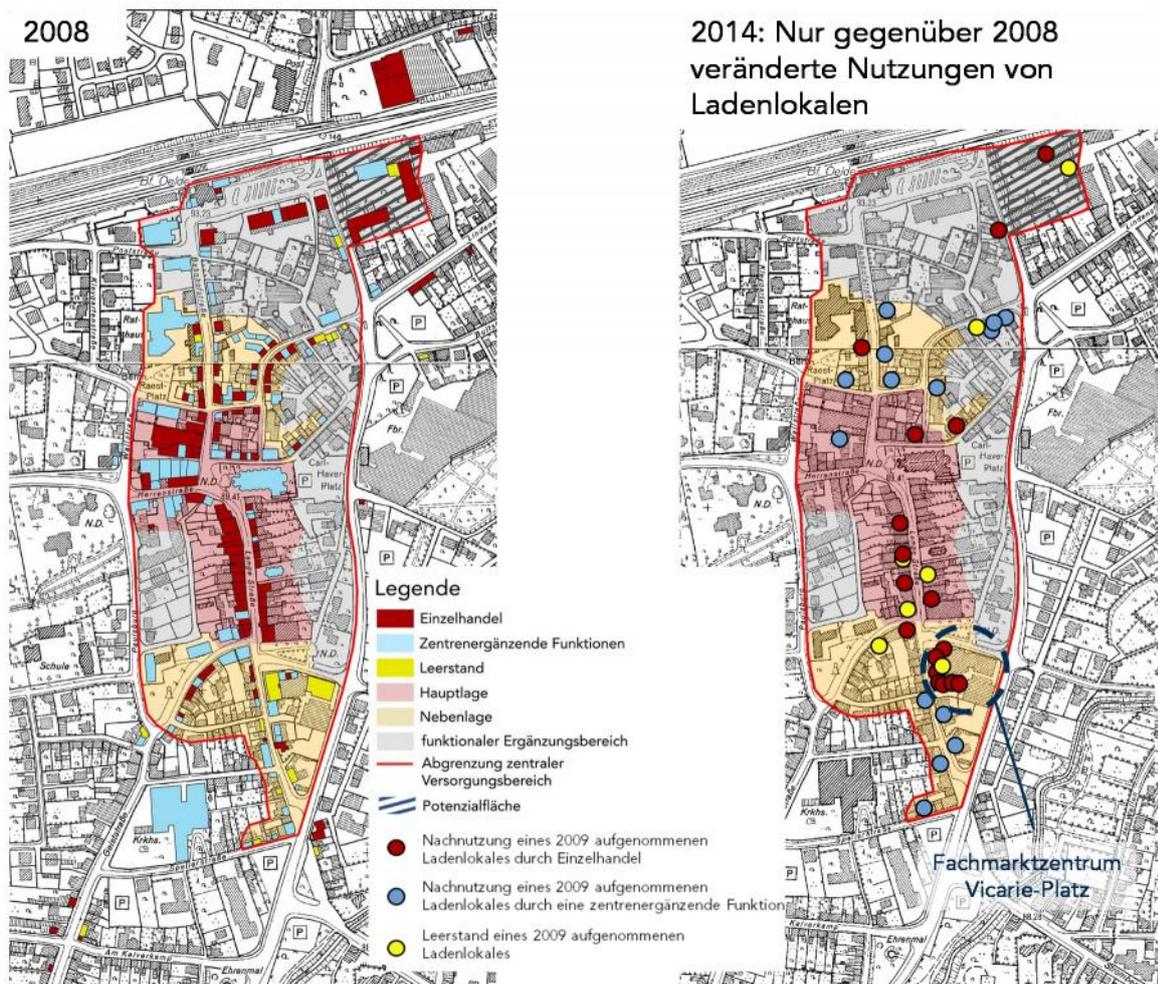
Quelle: eigene Darstellung entsprechend der Angaben der Stadt Oelde vom 22.07.2014; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008.

Bei insgesamt 75 von 108 aufgenommenen Ladenlokalen ist keine Veränderung gegenüber der Bestandserhebung 2008 festzustellen. Insgesamt 34 Ladenlokale weisen hingegen eine Nutzungsänderung auf, darunter befinden sich auch vier Ladenlokale, die aufgrund baulicher Tätigkeit im Jahr 2014 nicht mehr bestehen.

Als eine wesentliche Veränderung der innerstädtischen Rahmenbedingungen ist die Realisierung eines Fachmarktzentrums zwischen dem Vicarie-Platz, der Langen Straße und der Konrad Adenauer-Allee, in der Nebenlage, unmittelbar angrenzend an die Hauptlage, des zentralen Versorgungsbereiches zu benennen. Dessen Besatz umfasst zwei Bekleidungsfachgeschäfte (C&A, Ernsting's Family), einen Drogeriefachmarkt (Rossmann), einen Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie drei kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in Form eines in Funktionseinheit mit dem Lebensmitteldiscounter stehenden Bäckers, ein Zeitschriftenfachgeschäft sowie ein Telekommunikationsfachgeschäft und ein zum Zeitpunkt der Aktualisierung leerstehendes Ladenlokal. Das Fachmarktzentrum umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.100 m² und ist maßgeblich für die Verkaufsflächenausweitung des Innenstadtzentrums gegenüber 2008 verantwortlich.

Die nachfolgende Abbildung 2 stellt die Bestandsstruktur des Innenstadtzentrums im Jahr 2008 und die im Zuge der Aktualisierung 2014 aufgenommenen Ladenlokale gegenüber, welche im Vergleich zu 2008 geänderte Nutzungen in Form von Einzelhandel, Leerständen oder zentrenergänzenden Funktionen aufweisen oder aber in Folge baulicher Tätigkeit neu entstanden sind.

Abbildung 2: Nutzungsänderungen von Ladenlokalen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum von 2008 zu 2014



Quellen: eigene Darstellung entsprechend der Angaben der Stadt Oelde vom 22.07.2014; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde; nicht aufgeführt ist die Veränderung eines Ladenlokals in Wohnnutzung am Estinghauserhof, sowie die absehbare Nachnutzung des Leerstandes (ehemals Schlecker) an der Langen Straße durch Einzelhandel.

Abbildung 2 verdeutlicht, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine gewisse Fluktuation in den zusammenhängenden Einzelhandelslagen stattgefunden hat, die sich innerhalb der Nebenlage ausgeprägter darstellt als in der Hauptlage. Zudem sind in den Nebenlagen und den funktionalen Ergänzungsbereichen häufiger Nachnutzungen in Form

von zentrenergänzenden Funktionen festzustellen. Ersichtlich wird ebenfalls, dass in einem gewissen Maß eine Fokussierung des Einzelhandels auf die Hauptlage entlang der Langen Straße zu konstatieren ist. Das neu entstandene Fachmarktzentrum am Vicarie-Platz bildet den erkennbaren funktionalen Abschluss der eher von kleinteiligen Geschäftsbesatz geprägten Hauptlage. Im Zuge dessen Realisierung kann ebenfalls von einer Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunkts auf den südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches geschlossen werden.

Insgesamt ergeben sich die in Tabelle 1 dargestellten Veränderungen der Nutzung von Ladenlokalen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum zwischen 2008 und 2014. Ersichtlich ist, dass die Mehrzahl von Ladenlokalen mit neuer Nutzung einer zentrenergänzenden Funktion zugeführt wurde, während zehn Ladenlokale von neuen Einzelhändlern belegt sind und sieben Nutzungen im Zuge baulicher Tätigkeiten neu entstanden sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe im Fachmarktzentrum Vicarie-Platz, auf dessen Gelände sich im Jahr 2008 noch zwei Leerstände sowie eine Einzelhandelsnutzung mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel befanden.

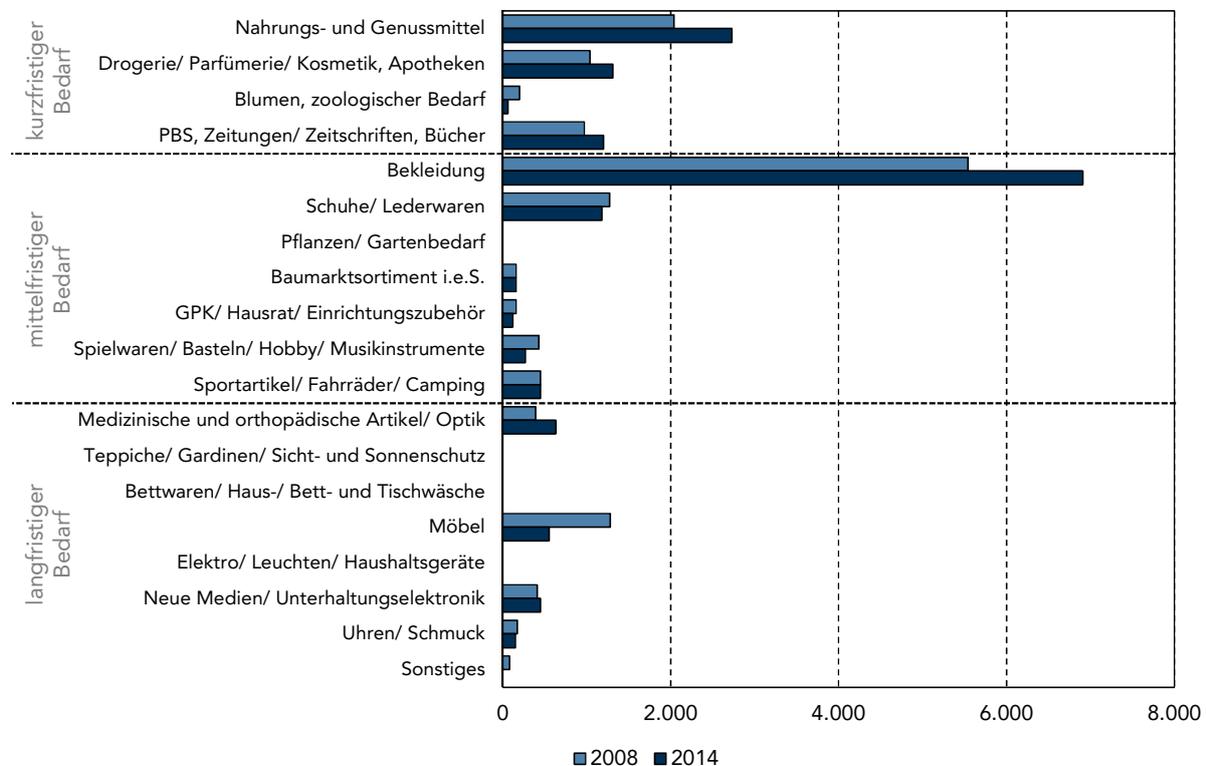
Tabelle 2: Veränderung der Nutzung von Ladenlokalen zwischen 2008 und 2014

	Durch bauliche Tätigkeit neue entstandene Einzelhandelsnutzung	Nutzungsänderungen von 2008 aufgenommenen Ladenlokalen			Abgerissene oder Wohnnutzung zugeführte Ladenlokale
		Einzelhandelsnutzung	zentrenergänzende Funktion	leerstehendes Ladenlokale	
Anzahl	7	10	13	7*	4**
(VKF-) Fläche in m ² ***	rd. 3.300	rd. 800	rd. 900	rd. 1.200	rd. 900 m ²

Quelle: eigene Darstellung entsprechend der Angaben der Stadt Oelde vom 22.07.2014; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008;
 * davon ein Leerstand im neu entstandenen Fachmarktzentrum Vicarie-Platz sowie ein Ladenlokal (ehemals Schlecker) mit absehbarer Nachnutzung durch Einzelhandel;
 ** davon drei Abrisse auf dem Gelände des Fachmarktzentrum Vicarie-Platz sowie eine Veränderung in Wohnnutzung am Estinghauserhof
 *** auf 100 gerundet

Aus den dargestellten Veränderungen ergibt sich eine deutliche Zunahme der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum von rd. 14.600 m² im Jahr 2008 auf rd. 16.200 m² im Jahr 2014. Die nachfolgende Abbildung 3 verdeutlicht, wie sich diese Veränderung auf die Branchenstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum auswirken.

Abbildung 3: Veränderung der Branchenstruktur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum – nach Hauptbranche



Quelle: eigene Darstellung entsprechend der Angaben der Stadt Oelde vom 22.07.2014; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008.

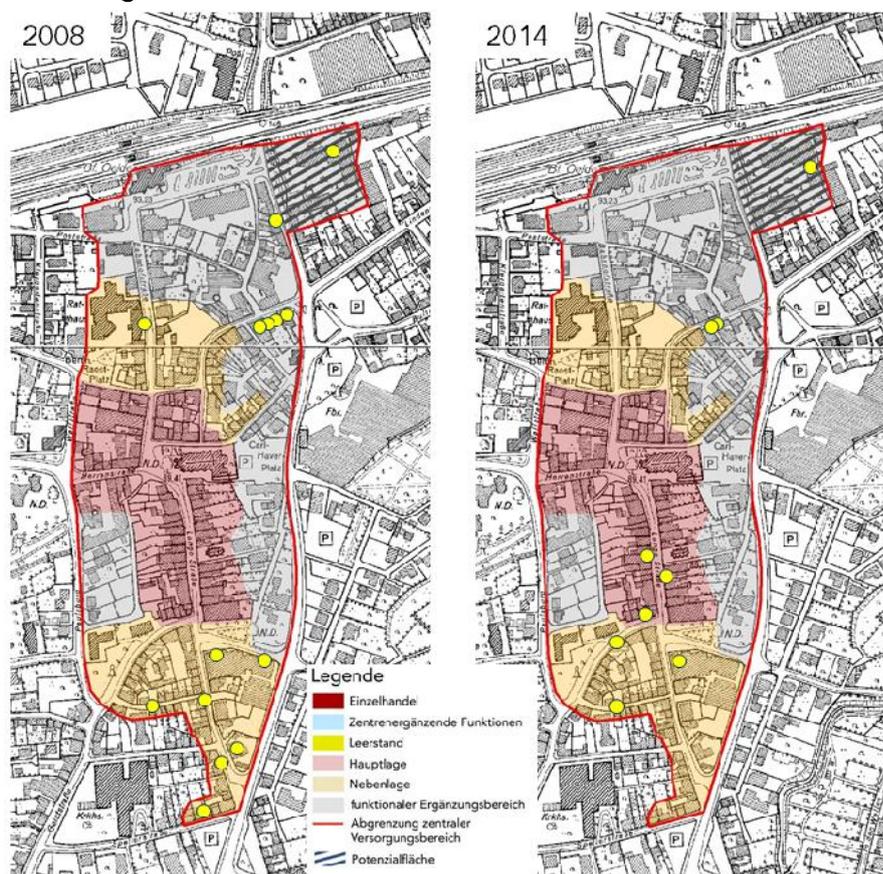
Abbildung 3 verdeutlicht abermals die hohe Bedeutung des Fachmarktzentrums am Vicarie-Platz für die Bestandsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs, auf dessen Realisierung die Veränderungen sowohl im kurz- als auch mittelfristigen Bedarfsbereich maßgeblich zurückzuführen sind. Die Zunahme der Verkaufsfläche in der Hauptbranche ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ geht insb. auf die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto, die der Hauptbranche ‚Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Apotheken‘ auf den Drogeriefachmarkt Rossmann und die Zuwächse in der Hauptbranche ‚Bekleidung‘ auf die Eröffnung der Textilfachmärkte C&A und Ernsting’s Family zurück. Die Flächenzunahme im langfristigen Bedarfsbereich resultieren sowohl in der Hauptbranche ‚Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik‘ als auch der ‚Neue Medien/ Unterhaltungselektronik‘ aus kleinteiligen Betreiberwechseln.

Ebenso sind allerdings in einigen Branchen Rückgänge der Verkaufsflächen festzustellen. Dies betrifft – wenn auch nur im vergleichsweise geringen Maße – die Hauptbranche Schuhe/ Lederwaren und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente. Ein deutlicher Rückgang ist hingegen innerhalb der Hauptbranche Möbel zu konstatieren, was aus der Standortaufgabe des Dänischen Bettenlagers auf dem Gebiet des in Rede stehenden Vorhabens resultiert.

Insgesamt ist für den zentralen Versorgungsbereich folglich eine deutliche Erhöhung der, entsprechend der Sortimentsliste des Zentrenkonzepts Oelde⁷, zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote festzustellen.

In einer gesonderten Beurteilung ist die Entwicklung der leerstehenden Ladenlokale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum zu würdigen. Eine Häufung von Leerständen kann im Allgemeinen als ein Indikator für die abnehmende Vitalität eines Innenstadtzentrums oder von Einzelhandelslagen verstanden werden. Ein gewisser Anteil leerstehender Ladenlokale ist allerdings der natürlichen Fluktuation innerhalb eines Innenstadtzentrums geschuldet und ist nicht als strukturelles Defizit zu bewerten. In der Abbildung 4 sind alle Leerstände zum Stichtag der Erhebung bzw. Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum 2008 und 2014 dargestellt.

Abbildung 4: Leerstehende Ladenlokale 2008 und 2014



Quellen: eigene Darstellung entsprechend der Angaben der Stadt Oelde vom 22.07.2014; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde; davon ein Leerstand an der Langen Straße mit absehbarer Nachnutzung.

⁷ Vgl. Zentrenkonzept 2009, S. 136

Die Anzahl der Leerstände hat von vierzehn im Jahr 2008 (entspricht einer Leerstandsquote von rd. 13 %) auf neun Ladenlokale im Jahr 2014 (entspricht einer Leerstandsquote von rd. 9 %) abgenommen. Ebenso hat sich die Gesamtfläche der von Leerstand betroffenen Ladenlokale von rd. 1.700 m² auf 1.300 m² reduziert. Abbildung 4 zeigt, dass innerhalb der Hauptlage gegenüber 2008 erstmals drei Leerstände festzustellen sind. Darunter befindet sich allerdings ein Ladenlokal (ehemals Schlecker), welches in absehbarer Zeit einer Nachnutzung durch Einzelhandel zugeführt werden wird, weswegen lediglich zwei dauerhaft leerstehende Ladenlokale innerhalb der Hauptlage bestehen.

In den Nebenlagen, insbesondere im Umfeld des realisierten Fachmarktzentrums am Vicarie-Platz, sowie innerhalb des funktionalen Ergänzungsbereiches, in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort, hat die jeweilige Anzahl an leerstehenden Ladenlokalen deutlich abgenommen. Sieben Leerstände stellen sich als durch zentrenergänzende Funktionen nachgenutzt dar und drei im Jahr 2008 aufgenommene Leerstände beherbergen aktuell Einzelhandelsbetriebe. In Folge der Errichtung des Fachmarktzentrums am Vicarie-Platz sind zudem zwei ehemals leerstehende Ladenlokale abgerissen worden, die sich mit einer Gesamtgröße von über 800 m² als vergleichsweise großdimensioniert darstellten. Aktuell ist allerdings innerhalb des Fachmarktzentrums ebenfalls ein Leerstand zu verzeichnen. Des Weiteren sind lediglich zwei Ladenlokale, innerhalb der Nebenlage und dem funktionalen Ergänzungsbereich vorhanden, die sowohl am Stichtag der Erhebung 2008 und am Stichtag der Aktualisierung im Jahr 2014 einen Leerstand darstellen. Folglich sind nicht nur innerhalb des Einzelhandelsbesatzes, sondern auch bei den leerstehenden Ladenlokalen gewisse Fluktuationen ersichtlich. Insgesamt ist weder durch die Anzahl der Leerstände noch die insgesamt leerstehende Verkaufsfläche ein strukturelles Defizit des Innenstadtzentrums ersichtlich.

Die dargestellten Veränderungen der Leerstände sind folglich als positiv einzuschätzen und können als Indiz dafür gesehen werden, dass sich die einzelhandelsrelevanten Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum als stabil darstellen. Die funktionale Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches – auch unter Berücksichtigung des neu entstandenen Fachmarktzentrums – ist ebenfalls als positiv zu bewerten. Deutlich wird in diesem Zusammenhang auch, dass eine Fokussierung von Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage festzustellen ist, mit der gewichtigen Ausnahme des in der Nebenlage, aber unmittelbar an die Hauptlage angrenzenden, realisierten Fachmarktzentrums Vicarie-Platz. Es kann angenommen werden, dass sich diese Fokussierung des Einzelhandels auf die Hauptlage zukünftig fortsetzen wird, wobei sich die dort vorhandenen relativ kleinteiligen Ladenlokale als schwer vermittelbar, bzw. schwer nutzbar darstellen können. In Teilen der Nebenlagen und dem funktionalen Ergänzungsbereich ist demzufolge auch zukünftig ein Rückzug des Einzelhandels zu Gunsten zentrenergänzender Funktionen vorstellbar.

Aus den dargestellten Veränderungen leitet sich ab, dass die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum aus fachgutachterlicher Sicht insgesamt als positiv zu bewerten ist. Die Entwicklung der zusammenhängenden Einzelhandelslagen kann als stabil bewertet werden, wobei eine Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage

festzustellen ist. Durch die Realisierung des Fachmarktzentrums Vicarie-Platz ist zudem ein südlicher Pol im Einzelhandelsbesatz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum entstanden, der zu einer gewissen Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunktes gen Süden geführt hat.

Weitere untersuchungsrelevante Entwicklungen (Nahversorgung) im Kernort Oelde 2008 - 2014

Im Vergleich zu 2008 gestaltet sich die Anzahl der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe als unverändert. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch die Standortaufgabe eines Lebensmitteldiscounters (Penny) im Süden der Kernstadt sowie die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters (Netto) in dem neu entstanden Fachmarktzentrum im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum.

Zwischenfazit

Die aktuelle strukturelle Situation des Innenstadtzentrums sowie die festgestellten Entwicklungen verdeutlichen:

- Der mit dem Zentrenkonzept eingeschlagene konzeptionelle Weg insbesondere zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt hat zu einer Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums beigetragen. Die aktuellen strukturellen Kennwerte verdeutlichen eine grundsätzlich positive Entwicklung. Gleichzeitig ist eine Fokussierung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsimpulse auf den Kernbereich der Innenstadt festzustellen.
- Die für den Planstandort formulierten Entwicklungsziele sind vor diesem Hintergrund zunächst im Grundsatz zu bestätigen. Aus fachlicher Sicht verpflichten die vorgenannten Entwicklungen zu einer im Vergleich mit dem Jahre 2008 noch vorsichtigeren und gewissenhafteren Abwägung der mit einer Entwicklung der Planfläche verbundenen Chancen und Risiken.
- Angesichts der zu beobachtenden Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen auf den Innenstadtkernbereich ist es fraglich, ob oder inwiefern die Etablierung eines nördlichen Verkaufsflächenschwerpunkts diesen durchaus positiven Trend konterkariert.
- Bei einer Aktivierung der einzigen bestehenden (größeren) Potenzialfläche ist folglich ein sensibler Umgang sowohl hinsichtlich der Dimensionierung als auch der dort angebotenen Warensortimente erforderlich, so dass keine Konkurrenz, sondern eine Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes geschaffen wird. Bei der potenziellen Realisierung des Vorhabens wäre zudem der Überwindung der Warendorfer Straße besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

4 Ersteinschätzung zur Konformität des Vorhabens zu den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen und resultierende Fragestellungen

Das in Rede stehende Vorhaben umfasst die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum hinein (Aldi) sowie die Verlagerung eines Vollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum (Edeka). Die beiden Standortverlagerungen sind zudem mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden. Des Weiteren beinhaltet das Vorhaben die Erweiterung eines am Planstandort bereits vorhandenen Landhandelsbetriebes.

Das Planvorhaben soll auf einer Potenzialfläche realisiert werden, die bereits im Zentrenkonzept benannt wurde. Allerdings befindet sich die nunmehr in Rede stehende Entwicklungsfläche nicht vollumfänglich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Auf die nach wie vor (und auch perspektivisch) bestehende Trennwirkung der Warendorfer Straße in Richtung der gewachsenen Innenstadtlagen ist hinzuweisen.

Der Planstandort und die dort vorgesehenen Nutzungen stimmen grundsätzlich mit den Zielstellungen des Zentrenkonzepts sowie des Masterplans überein. Sowohl Masterplan als auch Zentrenkonzept fordern eine vertragliche Entwicklung für die Innenstadt und die Nahversorgungsstrukturen in Oelde. Entsprechende Auswirkungen wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung geprüft. Die Verträglichkeitsanalyse wurde einer Plausibilitätsprüfung durch Stadt + Handel (2013) unterzogen.

Das Verträglichkeitsgutachten wurde in seiner gewählten Methode als weitgehend plausibel eingeschätzt. Jedoch waren ausgewählte Eingangsparameter und Bewertungen zu hinterfragen, so im Wesentlichen:

- Die Flächenproduktivitäten des Vorhabens wurde aus Sicht von Stadt + Handel niedrig angesetzt
- der mittlerweile im Fachmarktzentrum Vicarie-Platz ansässige Lebensmitteldiscounter wurde noch nicht hinreichend berücksichtigt
- die Angemessenheit der Dimensionierung des Vorhabens, vor dem Hintergrund der bestehenden Strukturen in Oelde (u. a. auch Nahversorgungsstandort Nord) war zu hinterfragen.⁸

⁸ In dem Verträglichkeitsgutachten der BBE ist – im Gegensatz zu dem aktuellen in Rede stehenden Vorhaben – noch ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² eingestellt. Aktuell steht ein Vollsortimenter mit rd. 1.500 m² in Rede, weswegen die Dimensionierung als nun angemessen zu beurteilen ist (vgl. BBE Handelsberatung 2013, S. 4).

Die vakanten Aspekte wurden einer vertiefenden Betrachtung unterzogen (Stellungnahme der BBE vom 05.08.2013). In der Konsequenz wurde seitens des Vorhabenträgers eine Verkaufsflächenreduktion des Vollsortimenters vorgeschlagen (von 1.800 m² auf 1.500 m² VKF) und in das Planverfahren eingebracht.

Auch nach Reduzierung der projizierten Verkaufsfläche bleiben aus Sicht von Stadt + Handel Fragen im Hinblick auf die Innenstadt- und Nahversorgungsentwicklung in Oelde offen. Hier geht es aus Sicht von Stadt + Handel weniger um rein absatzwirtschaftliche Konsequenzen, sondern um:

- eine Qualifizierung des städtebaulichen/ versorgungsstrukturellen Beitrages des Vorhabens zur Innenstadtentwicklung,
- inklusive der Abschätzung zu Auswirkungen einer Standortverlagerung des Edeka Marktes (Wahrscheinlichkeit einer Fortführung des Betriebes am jetzigen Standort, Auswirkungen auf Frequenzen, Nachnutzungsoptionen),
- mögliche Risiken im Hinblick auf nicht gewollte zusätzliche Handelsentwicklungen im direkten Standortumfeld,
- Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung insbesondere im Norden des Stadtgebietes (Nahversorgungsstandort Nord)
- und sofern das Vorhaben (etwa) in der jetzigen Form weiterverfolgt werden soll:
 - eine planerisch konsequente und begründbare Modifizierung der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum
 - sowie Handlungsempfehlungen zur bauleitplanerischen Absicherung einer verträglichen Entwicklung.

Eine entsprechende Gefährdungsabschätzung unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens wird im Folgenden anhand einer szenarienorientierten Aufbereitung dargestellt.

5 Städtebauliche Gefährdungsabschätzung in zwei Szenarien

In Bezug auf das in Rede stehende Vorhaben sind zwei grundsätzliche Szenarien ersichtlich und zwar der Fortbestand des Status quo oder die Realisierung des Planvorhabens. Nachfolgend sind für beide Szenarien, unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe, sowohl begründete mögliche positive als auch negative Folgewirkungen zu benennen. Am Ende erfolgt schließlich auf Basis dieser möglichen Folgewirkungen die fachgutachterliche Empfehlung für eines der beiden Szenarien.

5.1 Szenario I: Status quo

Das ‚Szenario I: Status quo‘ geht von keiner Realisierung des in Rede stehenden Fachmarktzentrums aus. Folglich würden die Verlagerungen des Lebensmitteldiscounters Aldi in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum hinein, des Vollsortimenters Edeka innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie die Erweiterung des Landhandelbetriebes nicht stattfinden. Zudem würde es zu keiner Verkaufsflächenvergrößerung der beiden Lebensmittelbetriebe kommen.

Mögliche positive Folgewirkungen:

- Der bestehende Vollsortimenter Edeka stellt innerhalb der Hauptlage derzeit den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, zusätzlich handelt es sich um den einzigen Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Damit kann dem bestehenden Betrieb eine Magnetfunktion zugeschrieben werden. Dieses Potenzial zur Generierung von Passantenfrequenzen unterstützt wiederum die kleinteiligen Fachgeschäfte in der angrenzenden Fußgängerzone, womit der Vollsortimenter einen bedeutenden Beitrag zur Funktionalität der Hauptlage und des gesamten Zentrums leistet. Bei keiner Realisierung des Vorhabens bleibt der Vollsortimenter (zumindest kurzfristig) an seinem bisherigen Standort bestehen und stabilisiert weiterhin als Magnetbetrieb die angrenzenden Einzelhandelslagen.
- Insbesondere der im Innenstadtzentrum ansässige LM-Vollsortimenter sichert derzeit die fußläufige Nahversorgung für umliegende Siedlungsbereiche. Dem ALDI-Lebensmitteldiscounter kommt heute nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion zu. Bei einer Verlagerung und Fokussierung der Einzelhandelsnutzung auf einen Standort ist davon auszugehen, dass zumindest Teile der vorher noch innerhalb einer fußläufig erreichbaren Wegelänge von rd. 700 m wohnhafte Bevölkerung eine längere Wegestrecke zum nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb in Kauf nehmen müssten. Davon betroffen wären insbesondere die Wohngebiete westlich des Vollsortimenters. Im Status quo ist die fußläufige Nahversorgung für die betreffenden Wohnsiedlungsbereiche folglich (zumindest kurzfristig) weiterhin gesichert.
- Unter Beibehaltung des Status quo würde es nicht zu einer Wettbewerbsverschärfung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Kernstadt kommen, da sowohl für den

Discounter als auch der Vollsortimenter, unter Beachtung der Standortrahmenbedingungen an den Bestandsstandorten, keine kurz- bis mittelfristigen Möglichkeiten für Verkaufsflächenerweiterungen gegeben sind. Somit sind eine Attraktivierung der bestehenden Geschäftskonzepte und, durch Ausbleiben der Verlagerung, auch Agglomerationsvorteile für die bestehenden Märkte nicht zu erwarten. Damit sind im Status quo keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe und/ oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Mögliche negative Folgewirkungen:

- Im Status quo findet keine Verlagerung des Vollsortimenters statt, so dass dieser an seinem jetzigen Standort an der Bahnhofstraße bestehen bleibt. Hinsichtlich seiner Dimensionierung (rd. 900 m² VKF) gestaltet sich der Edeka derzeit als nur noch bedingt marktgängig, so präferieren Anbieter aktuell üblicherweise Verkaufsflächengrößen ab rd. 1.500 m². Flächenpotenziale für eine kurz- bis mittelfristige Erweiterung an dem bestehenden Standort sind nicht ersichtlich. Überdies ist die Parkplatzsituation als den Betreiberansprüchen nicht mehr genügend zu bewerten, so fragen Vollsortimenter aktuell üblicherweise Grundstücksflächen nach, die rd. 80 ebenerdige Parkplätze darbieten. Folglich könnte eine Standortverlagerung, die mangels verfügbarer Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit an einen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen würde, oder sogar eine Standortaufgabe des einzigen innerstädtischen Vollsortimenters mittel- bis langfristig nicht ausgeschlossen werden. Damit stünde nur noch der Lebensmitteldiscounter Netto, mit einem im Vergleich eingeschränkten qualitativen nahversorgungsrelevanten Warenangebot als strukturprägender Nahversorgungsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zur Verfügung. Folglich ist im Szenario Status quo das mittel- bis langfristige Vorhandensein einer aus qualitativer Sicht umfassenden Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt fraglich, zudem würde die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums durch den mittel- bis langfristig nicht auszuschließenden Wegzug/ oder der Standortaufgabe des Vollsortimenters deutlich eingeschränkt werden.
- Wie dargestellt ist das mittel- bis langfristige Fortbestehen des Vollsortimenters an dem aktuellen Standort in Frage zu stellen. Eine Standortverlagerung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum oder sogar eine Standortaufgabe könnte zu Frequenzverlusten (vgl. Punkt 2 möglicher positiver Folgewirkungen) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum führen, womit schließlich die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums eingeschränkt werden würde. Damit sichert der Status quo zwar kurzfristig die Funktionalität der bestehenden Einzelhandelslagen, mittel- bis langfristig ist allerdings eine Schwächung der Gesamtfunktionalität nicht auszuschließen.
- Im Szenario Status quo kommt es zu keinen Verkaufsflächenvergrößerungen im Zuge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters und des Vollsortimenters. Damit bleiben rechnerische Potenziale für Verkaufsflächenerweiterungen im Bereich Nahrungs-

und Genussmittel bestehen. Unter Berücksichtigung der mittel- bis langfristig möglichen Standortverlagerung oder -aufgabe des Vollsortimenters könnten diese bestehenden rechnerischen Potenziale sogar weiter vergrößert werden. Wie bereits dargestellt sind allerdings aktuell keine weiteren innerstädtischen Potenzialflächen (neben dem in Rede stehenden Vorhabenstandort) und somit auch keine weiteren Standortoptionen für die Ansiedlung von strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum ersichtlich. Folglich ist davon auszugehen, dass diese Kaufkraftpotenziale durch Vergrößerungen oder Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum abgeschöpft werden könnten. In Folge dessen könnte es mittel- bis langfristig zu Erweiterungs- oder Ansiedlungsvorhaben kommen, welche die stadtentwicklungspolitische Zielstellungen der Stadt Oelde konterkarieren. Im Status quo sind somit vermehrte ungewollte Entwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum mittel- bis langfristig nicht auszuschließen.

5.2 Szenario II: Entwicklung der Potenzialfläche

Das Szenario II: Entwicklung der Potenzialfläche geht von der Realisierung des in Rede stehenden Fachmarkzentrums gemäß des im Vorentwurf befindlichen Bebauungsplanes Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ (Stand: 20.02.2014) aus. Folglich würden die Verlagerungen des Lebensmitteldiscounters Aldi in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum hinein, des Vollsortimenters Edeka innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie die Erweiterung des Landhandelbetriebes stattfinden. Die Verlagerung der Lebensmittelbetriebe wäre zudem jeweils mit einer Erweiterung der jeweiligen Verkaufsflächen verbunden.

Mögliche positive Folgewirkungen:

- Eine Realisierung des Vorhabens umfasst die Verlagerung des Vollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Wie im Szenario I dargestellt, ist das mittel- bis langfristige Fortbestehen des Vollsortimenters an seinem aktuellen Standort in Frage zu stellen. Im Zuge der Verlagerung würde der Vollsortimenter hingegen in einer marktgängigen Dimensionierung und Darbietung auf einen langfristig gesicherten Standort gelenkt, der sich überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befindet. Damit wäre auch das langfristige Bestehen eines wettbewerbsfähigen Vollsortimenters in Randlage des ZVB gesichert, was zu einer langfristigen Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Innenstadtzentrums aus qualitativer Sicht beiträgt.
- Die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens umfasst ebenfalls die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters von einem städtebaulich integrierten Standort, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, auf einen Standort, der sich zum überwiegenden Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befindet. Damit erlaubt die Realisierung des Planvorhabens eine insgesamt aktive

Steuerung der Nahversorgung innerhalb der Kernstadt, die mit den bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Oelde übereinstimmt (vgl. Kapitel 2.).

- Bei Realisierung des Vorhabens entsteht ein aus Kundensicht attraktiver Standort mit Kopplungsmöglichkeiten zwischen den Vorhabenbetrieben, der zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung der Potenzialfläche gegenüber der Ausgangssituation führen würde. Denkbar wäre zudem, dass aufgrund dieser Synergieeffekte eine Kaufkraftrückbindung von Lebensmittelbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen – wie beispielsweise vom Standortbereich Auepark – erfolgt. Somit ist eine Lenkung und höhere Abschöpfung von Kaufkraftpotenzialen an städtebaulich gewünschten Standorten möglich.
- Der Vorhabenstandort befindet sich, getrennt durch eine städtebauliche Barriere in Form einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, zudem in fußläufiger Erreichbarkeit zu den zusammenhängenden Einzelhandelslagen des Oelder Innenstadtzentrum. Somit könnten potenzielle Synergieeffekte, trotz einer gewissen Autokundenorientiertheit des Vorhabens, mit ebendiesen Lagen entstehen. Diese Annahme deckt sich mit den Ergebnissen von Stadt + Handel durchgeführten Passantenbefragungen bei ähnlich gelagerten Standorten. Als Beispiel sei in diesem Zusammenhang auf die Stadt Borken und die Gemeinde Wenden verwiesen. In der Stadt Borken besteht ein Einkaufszentrum, welches unter anderem einen Verbrauchermarkt als Ankermieter beherbergt. Dieses befindet sich ebenfalls in einer fußläufigen Entfernung von rd. 400 m zu den zusammenhängenden Einzelhandelslagen des Stadtzentrums, wobei eine geringer ausgeprägte städtebauliche Barriere in Form einer zweispurigen Straße ersichtlich ist. In einer 2008 von Stadt + Handel durchgeführten Befragung gaben rd. 33 % der Teilnehmer am Standort des Einkaufszentrums an, am selben Tag auch noch in der Fußgängerzone einzukaufen. Im Stadtzentrum von Borken gaben zudem rd. 57 % der Interviewpartner an, am selben Tag ebenfalls das Einkaufszentrum mit einer Einkaufsabsicht zu besuchen. In der Gemeinde Wenden befindet sich ein Verbrauchermarkt in solitärer Einzellage, in einer Entfernung von rd. 350 m zum zusammenhängenden Besatz des Ortszentrums, wobei auch hier eine städtebauliche Barriere in Form einer Kreisstraße überwunden werden muss. In einer 2008 durchgeführten Passantenbefragung im Ortszentrum von Wenden gaben rd. 26 % der Teilnehmer an, am gleichen Tag ebenfalls den Verbrauchermarkt zu besuchen. Folglich kann bei Realisierung des Planvorhabens angenommen werden, dass auch in Oelde ein gewisses Kopplungspotenzial zwischen dem Planvorhaben und den weiteren Lagen des Innenstadtzentrums besteht.
- Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass das mittel- bis langfristige Fortbestehen des Edeka-Vollsortimenters, der aktuell eine gewisse Magnetfunktion für ebendiese Lagen aufweist, an seinem bisherigen Standort ohnehin fraglich erscheint

und das in Rede stehende Vorhaben die Entwicklung der momentan einzig erkennbare Potenzialfläche in räumlicher Nähe zu den Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums darstellt.

Mögliche negative Folgewirkungen:

- Die Verlagerung des Vollsortimenters von seinem jetzigen Standort am Rande der Fußgängerzone würde den mittel- bis langfristig zu erwartenden Verlust eines Frequenzbringers für die zusammenhängenden Einzelhandelslagen beschleunigen und ein, im Verhältnis, groß dimensionierter Leerstand unmittelbar am Eingang der Fußgängerzone bedingen. Zwar weist das Vorhaben ebenfalls ein gewisses Kopplungspotenzial für die zusammenhängenden Einzelhandelslagen auf, doch ist anzunehmen, dass sich diese – im Vergleich zur heutigen Situation – in einem geringeren Maß als in der Bestandssituation bewegen würde. Bei Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens ist – sofern eine Nachnutzung der Immobilie des Vollsortimenters mit vergleichbarer Magnetwirkung ausbleibt – eine mögliche Schwächung der Funktionalität der zusammenhängenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum nicht auszuschließen.
- Das in Rede stehende Vorhaben ist am Rand der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum innerhalb des funktionalen Ergänzungsbereiches verortet. Bei einer Realisierung entstünden folglich eine nicht unerhebliche Verkaufsflächengröße außerhalb des zusammenhängenden Einzelhandelsbesatzes der Haupt- bzw. Nebenlagen. Der bestehende Trend einer Fokussierung von Einzelhandelsnutzungen auf diese Lagen würde folglich – insbesondere bei Sortimentsüberschneidungen - durch das Planvorhaben konterkariert.
- Innerhalb der Szenarienbetrachtung ist an mehreren Stellen auf die Agglomerationswirkung des in Rede stehenden Vorhabens eingegangen worden. Es ist anzunehmen, dass diese sich nicht ausschließlich auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, wie Nahrungs- und Genussmittel, beschränken, sondern auch zentrenrelevante Sortimente, die typischerweise als Randsortimente auftreten, beinhalten. Innerhalb des in Rede stehenden Vorhabens beläuft sich der Anteil dieser betreffenden Randsortimente bei Vollsortimentern auf üblicherweise rd. 5 %, bei Lebensmitteldiscountern auf rd. 10 % und bei Landhandelsbetrieben auf bis zu rd. 50 % der Verkaufsfläche. Damit resultiert aus den Randsortimenten des in Rede stehenden Vorhabens eine mögliche strukturelle Gefährdung der Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum aufgrund möglicher Angebotsüberschneidungen.
- Denkbar ist ebenfalls, dass die Realisierung des Planvorhabens neue Begehrlichkeiten bestehender Einzelhandelsbetrieb im Umfeld wecken könnte, ebenfalls die Verkaufsflächen auszuweiten, wodurch die Gewichtung des Bereiches im gesamten Einzelhandelsgefüges weiter zunehmen und ggf. eine Konkurrenzsituation zu den zusammenhängenden Einzelhandelslagen verstärkt wird. Ebenso ist vorstellbar, dass aufgrund der Frequenzwirkung des Vorhabenstandortes weitere Ansiedlungs- oder

Verlagerungsvorhaben im unmittelbaren Umfeld ausgelöst werden. In den Fokus könnten insbesondere die nach § 34 BauGB zu bewertenden Gebiete östlich und westlich des Planvorhabens rücken. Diese vorstellbaren Entwicklungen, würden der Fokussierung des Einzelhandels auf die Haupt- und Nebenlagen entgegenstehen.

- Im Szenario I ist innerhalb der möglichen positiven Faktoren bereits auf eine mögliche Verschärfung des Wettbewerbs im Bereich der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe eingegangen worden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können somit negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Davon könnten insbesondere systemgleiche Wettbewerber des sich – im Vergleich zu dem Lebensmitteldiscounter - deutlich erweiternden Vollsortimenters, wie z.B. der Rewe-Markt im nördlichen Bereich der Kernstadt Oelde, betroffen sein. Die Realisierung des Vorhabens führt folglich zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation unter den strukturprägenden systemgleichen Nahversorgungsbetrieben.
- Zudem umfasst das Plangebiet nicht ausschließlich Bereiche der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum, sondern reicht in seiner östlichen Ausdehnung über diesen hinaus.

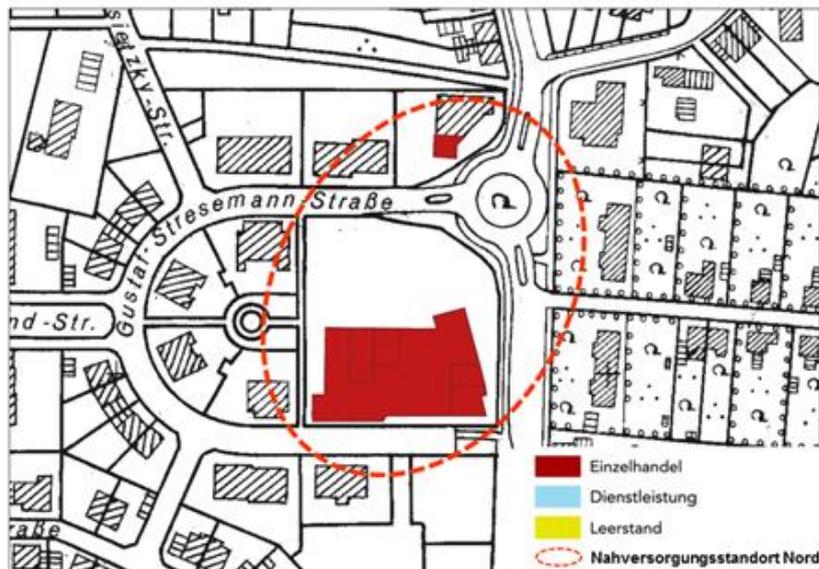
5.3 Exkurs: „Szenario II“: Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der nördlichen Kernstadt

Die Nahversorgung in der nördlichen Kernstadt wird – nach der Verlagerung des Aldi an den Planstandort – durch die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, welche am Nahversorgungsstandort Nord und dem Standortbereich Tom-Rinck-Straße angesiedelt sind, sichergestellt.

Der Nahversorgungsstandort Nord liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Oelde an der Warendorfer Straße. Nördlich, südlich und westlich wird dieser durch die Gustav-Stresemann-Straße, die in einem Bogen um diesen herum führt, und östlich durch die Warendorfer Straße begrenzt (vgl. Abbildung 5). Er befindet sich rd. eineinhalb Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt und setzte sich zum Zeitpunkt der Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im Zuge des Zentrenkonzepts aus sechs Einzelhandelsbetrieben zusammen. Vier der Einzelhandelsbetriebe stehen in Funktionseinheit mit dem Vollsortimenter Rewe, ein weiteres Ladenlokal ist nördlich der Gustav-Stresemann-Straße verortet. Zum Zeitpunkt der Vollerhebung war hier ein Drogeriemarkt (Schlecker) angesiedelt.⁹ Aufgrund der zurückliegenden Insolvenz des Unternehmens ist eine Veränderung der Nutzung des Ladenlokales anzunehmen. Der Nahversorgungsstandort ist überwiegend auf die Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches ausgerichtet.

⁹ Vgl. Zentrenkonzept 2009, S. 63f.

Abbildung 5: Nahversorgungsstandort Nord

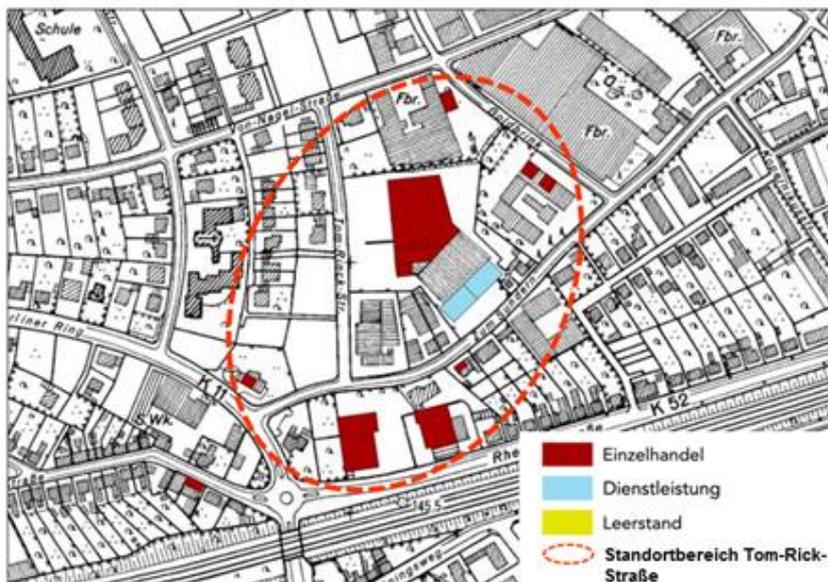


Quellen: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde.

Der Standortbereich Tom-Rinck-Straße liegt im Bereich der Kernstadt Oeldes ebenfalls in einer Entfernung von rd. eineinhalb Kilometer vom Innenstadtzentrum und verfügt zum Zeitpunkt der Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im Zuge des Zentrenkonzepts über elf Einzelhandelsbetriebe. Er erstreckt sich im Kern über ein Gebiet, das im Süden von der Straße „Zum Sundern“, im Norden von der Von-Nagel-Straße, im Westen von der Tom-Rinck-Straße sowie im Osten von der Straße „Goldbrink“ begrenzt wird (vgl. Abbildung 6). Insgesamt sind am Standortbereich elf Einzelhandelsbetriebe, darunter mit einem K+K und Lidl-Markt, sowohl ein Lebensmittelvollsortimenter als auch ein Lebensmitteldiscounter, vertreten.¹⁰ Aufgrund seiner Angebotsstruktur, die zwar zum überwiegenden Teil aus Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches besteht, aber auch Angebote des mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereiches bereithält, ist der Standortbereich nicht nur auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet sondern weist ebenfalls eine gewisse Autokundenorientierung auf.

¹⁰ Vgl. Zentrenkonzept 2009, S. 66f..

Abbildung 6: Standortbereich Tom-Rinck-Straße



Quellen: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde.

Sowohl der Nahversorgungsstandort Nord als auch der Standortbereich Tom-Rinck-Straße zeichnen sich durch eine allgemein gute Erreichbarkeit, ausreichende Stellplätze für den ruhenden MIV und einer überwiegend marktgängigen Dimensionierung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter aus. Insgesamt befänden sich damit nach einer Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens, welche die Verlagerung des Aldi-Marktes einschließt, drei strukturprägende Nahversorgungsbetriebe in den nördlichen Siedlungsbereichen der Kernstadt.

Das Zentrenkonzept der Stadt Oelde empfiehlt für alle für die Nahversorgung relevanten Standortbereiche (u.a. Nahversorgungsstandort Nord und Standortbereich Tom-Rinck-Straße) außerhalb der ZVBs die Zielstellung, die Ankerpunkte der Nahversorgung zu sichern.¹¹ Es ergibt sich somit die Fragestellung, ob durch die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum städtebaulich negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Nord oder den Standortbereich Tom-Rinck-Straße bzw. die Nahversorgungsstruktur im nördlichen Siedlungsbereich Oeldes zu erwarten sind.

Gemäß der Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung zu dem Planvorhaben ist von einer Umsatzumverteilung in den sog. Streulagen (Nahversorgungsstandort Nord, Standortbereiche Tom-Rinck-Straße) von 5 bis maximal 8 % auszugehen. Diese sind laut Aussage des

¹¹ Vgl. Zentrenkonzept Oelde 2009, S. 126.

Gutachtens als städtebaulich verträglich zu bewerten, so dass nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich zu rechnen ist.¹²

Innerhalb der durch Stadt + Handel durchgeführten Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsanalyse ist auf die fehlende Ausdifferenzierung der Umverteilung für die Streulagen, die nur die dargestellten allgemeingültigen Aussagen zulassen, hingewiesen worden. Des Weiteren erläutert Stadt + Handel, dass die Einschätzung der Flächenproduktivität des in Rede stehenden Vorhabens als zu niedrig einzuschätzen ist und folglich mit höheren Umsatzumverteilungseffekten gerechnet werden muss und sich die Dimensionierung des geplanten Vollsortimenters deutlich oberhalb der Verkaufsfläche der systemrelevanten Wettbewerber bewegt (Planung des in Rede stehenden Vorhabens bis dahin 1.800 m² Verkaufsfläche, bestehende Lebensmittelvollsortimenter: Rewe rd. 1.100 m² Verkaufsfläche, K+K rd. 1.600 m² Verkaufsfläche, und Elli-Markt rd. 1.300 m² Verkaufsfläche).¹³ In der Stellungnahme zu der von Stadt + Handel durchgeführten Plausibilitätsprüfung führt die BBE Handelsberatung an, dass auch bei einer Erhöhung der Flächenproduktivität des Lebensmittelvollsortimenters von 4.000 auf 4.100 Euro/ m² VKF p.a. und des Lebensmitteldiscounters von 4.900 auf 5.500 Euro/m² VKF p.a. Umsatzumverteilungseffekte von maximal 8 - 9 % für den Nahversorgungsstandort Nord bestehen.¹⁴

In Folge der von Stadt + Handel durchgeführten Plausibilitätsprüfung kam es zu einer Anpassung des in Rede stehenden Vorhabens, so dass die Verkaufsfläche des Vollsortimenters aktuell 1.500 m², inklusive 100 m² für das integrierte Ladenlokal, umfasst. Fraglich ist, ob nach der Realisierung des Vorhabens eine langfristige Tragfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen der nördlichen Siedlungsbereiche noch gegeben ist.

Für die Überprüfung einer langfristig tragfähigen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen ist als wesentliche Eingangsgröße die Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung. Diese beträgt für die zugeordneten nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt, bei einer zugrunde gelegten Bevölkerung von rd. 7.000 - 8.000 Einwohnern, rd. 15,6 - 17,9 Mio. Euro pro Jahr (vgl. IFH 2013).

Jedoch ist nicht die gesamte Kaufkraft der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – also inkl. Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), Tankstellen und NuG als Randsortimente – für die nachfolgenden Berechnungs- und Bewertungsschritte relevant, sondern nur diejenige, die durch die strukturprägende Lebensmittelanbieter gebunden wird bzw. potenziell gebunden werden kann. Für die Untersuchung wird angenommen, dass

¹² Für den Standortbereich Auepark sind laut Verträglichkeitsanalyse Umverteilungen von über 10 % nicht auszuschließen, was aufgrund der bestehenden Wettbewerbsfähigkeit den Standort aber nicht existenziell gefährdet.
Vgl. BBE Handelsberatung 2013, S. 31-32.

¹³ Vgl. Stadt + Handel 2013, S. 19-24.

¹⁴ Vgl. BBE Handelsberatung 2013b, S. 2.

rd. 15 % des Potenzials auf diese übrigen Lebensmittelgeschäfte – wie u.a. Bäcker oder Metzger – entfällt. Relevant für die weitere Betrachtung sind demnach rd. 85 % des Kaufkraftpotenzials, was rd. 13,3 - 15,2 Mio. Euro pro Jahr entspricht.

Stadt + Handel geht des Weiteren im Kontext einer zurückhaltenden Annahme von einer perspektivischen rechnerischen Kaufkraftbindung für die nördlichen Siedlungsbereiche von rd. 80 % aus, so dass 10,6 bis 12,2 Mio. Euro realistischerweise – auch nach Markteintritt des Vorhabens – zur Verfügung stehen werden.

Für strukturprägende Lebensmittelanbieter wird die Annahme getroffen, dass für diese eine langfristige Tragfähigkeit besteht, sofern eine Flächenleistung von mindestens rd. 4.000 Euro/ m² Verkaufsfläche erreicht werden kann. Demzufolge wäre bei Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials in den nördlichen Siedlungsbereichen eine Gesamtverkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den strukturprägenden Lebensmittelmärkten von rd. 2.700 - 3.100 m² als langfristig tragfähig zu bewerten. Bei Realisierung des Vorhabens - und der eingeschlossenen Verlagerung des Aldi-Marktes – bestünde eine Gesamtverkaufsfläche der drei übrigen Bestandsbetriebe am Nahversorgungsstandort Nord und dem Standortbereich Tom-Rinck-Straße von rd. 2.600 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Deutlich wird damit, dass sich die langfristige Tragfähigkeit der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in den nördlichen Siedlungsbereichen als gegeben darstellt, wobei die Ergebniswerte aufgrund der Unschärfe in der Berechnungsmethode nur einen groben Anhaltswert liefern können. Die Plausibilität dieser überschlägigen Berechnung wird jedoch durch folgende Aspekte untermauert:

- Es ist zu berücksichtigen, dass nach Anpassung der Dimensionierung des Vollsortiments auf 1.500 m² dessen Verkaufsfläche etwa im Einklang mit den Größenordnungen der bestehenden strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe steht. Die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens würde folglich auch kein – gegenüber der Ausgangssituation – erheblich attraktiveres Angebot schaffen.
- Gleichwohl ist anzunehmen, dass gewisse Umsatzumverteilungen durch die Realisierung der Planvorhaben zu den Nahversorgungslagen im nördlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt entstehen werden. Die Verträglichkeitsanalyse der BBE-Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass Umsatzumverteilungen in einer Höhe von 8 – 9 % zu erwarten sind, die aber keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende strukturprägende Lebensmittelanbieter nach sich ziehen.

Die langfristige Tragfähigkeit der strukturprägenden Nahversorgungsanbieter im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt erscheint somit aus fachgutachterlicher Sicht auch nach Markteintritt des Vorhabens (in der mittlerweile reduzierten Variante) wahrscheinlich.

6 Fachgutachterliche Empfehlung: „Gewissenhaft flankiertes“ Szenario II

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im ‚Szenario I: Status quo‘ eine weitere Konzentration auf die bestehenden Einzelhandelslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum bedingt und damit einer Ausdünnung ebendieser Lagen entgegensteht.

Des Weiteren erfolgt keine Verlagerung des Vollsortimenters, wodurch ein bedeutender Frequenzbringer in unmittelbarer Nähe zu den zusammenhängenden Einzelhandelslagen und der Fußgängerzone, zumindest kurzfristig, bestehen bleibt. Auf der anderen Seite ist das mittel- bis langfristige Fortbestehen des Vollsortimenters aufgrund dessen eingeschränkter Marktgängigkeit und fehlender Stellplatzangebote in Frage zu stellen. Folglich wäre eine mögliche Standortaufgabe oder -verlagerung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des einzigen Vollsortimenters und in Folge dessen eine Abwertung der qualitativen Nahversorgungssituation in der Kernstadt von Oelde zumindest mittelfristig wahrscheinlich. Ebenso sind bei einer nicht erfolgenden Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens vorhandene Potenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ersichtlich, die mögliche Erweiterungs- oder Ansiedlungswünschen nach sich ziehen können, die jedoch nicht zwangsläufig mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Oelde übereinstimmen müssen.

Im ‚Szenario II: Realisierung des Vorhabens‘ findet die Verlagerung des Edeka-Vollsortimenters statt, womit kurzfristig gewisse negative Auswirkungen auf die Funktionalität der zusammenhängenden Einzelhandelslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden. Es entsteht eine wettbewerbsstarke Einzelhandelsagglomeration am Rande des Innenstadtzentrums, woraus folgende Risiken resultieren:

- Der Standort weist keine vollumfänglichen Kopplungspotenziale mit den bestehenden Einzelhandelslagen auf,
- Das angebotene Randsortiment könnte - bei einer ungesteuerten Entwicklung - zudem teilweise in direkter Konkurrenz zu den Angeboten der gewachsenen Geschäftslagen stehen.
- Im Hinblick auf ‚Szenario II: Realisierung des Vorhabens‘ ist angesichts der Attraktivität der geplanten Standortentwicklung nicht auszuschließen, dass das realisierte Vorhaben weitere Begehrlichkeiten in Form von Verkaufsflächenerweiterungen, Standortverlagerungen oder Neuansiedlungen am Standort oder im Standortumfeld auslöst, die einer Fokussierung des Einzelhandels auf die Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches entgegenstehen.

Auf der anderen Seite ist das langfristige Bestehen eines wettbewerbsfähigen Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum nur bei Realisierung des Vorhabens gesichert. Zudem verlagert sich der Lebensmitteldiscounter von einem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in den zentralen Versorgungsbereich hinein, was den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Oelde grundsätzlich entspricht.

Die vorliegenden gutachterlichen Bewertungen belegen aus Sicht von Stadt + Handel, dass aufgrund der Verlagerungsbestrebungen der Verkaufsflächenzuwachs insgesamt moderat ausfällt (rd. 1.200 m²) und die relevanten Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen akzeptabel erscheinen:

- Die Auswirkungen auf den Netto Markt im Fachmarktzentrum bewegen sich angesichts der nachgewiesenen Umsatzumverteilungen in einem verträglichen Rahmen (siehe auch BBE Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung durch Stadt + Handel).
- Die Auswirkungen auf den kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand sind – vorbehaltlich einer restriktiven Steuerung solcher Shops im geplanten Fachmarktzentrum – als gering einzuschätzen.
- Die Auswirkungen auf weitere Nahversorgungsstandorte – insbesondere den Nahversorgungsstandort Nord und den Standortbereich Tom-Rinck-Straße – erscheinen bei der bereits reduzierten Verkaufsflächenplanung des LM-Vollsortimenters verträglich. Dies verdeutlicht auch die ergänzende Berechnung von Stadt + Handel (vgl. Kap. 5.3).
- Eine Kaufkraftrückbindung aus dem in Siedlungsrandlage befindlichen Auepark ist angesichts der attraktiven geplanten Standortkopplung zu erwarten. Aufgrund der Agglomerationswirkung des Vorhabens könnten zudem Kaufkraftrückflüsse von strukturprägenden Betrieben des Lebensmittelhandels in nicht integrierten Lagen, wie bspw. dem Auepark erfolgen (vgl. auch Verträglichkeitsanalyse der BBE-Handelsberatung). Zudem belegen Passantenbefragungen in vergleichbaren städtebaulichen Situationen, dass trotz der Entfernung zu den Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches gewisse Kopplungspotenziale bestehen.

In der Abwägung zuvor dargestellten Pros und Contras überwiegen aus fachgutachterlicher Sicht letztlich die Vorteile einer Weiterverfolgung des Planvorhabens. Dies begründet sich maßgeblich in einer ansonsten fehlenden Standortperspektive für den Edeka-Markt in der Innenstadt. Jedoch ist auch ein Heranrücken des Aldi-Marktes (aus einer allenfalls teilintegrierten Lage heraus) an die Innenstadt bei gleichzeitiger Attraktivierungsmöglichkeit zu begrüßen.

Die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens ermöglicht somit eine aktive Einflussnahme auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oelde, sie verpflichtet angesichts der immanenten Risiken jedoch auch zu einer sehr gewissenhaften bauleitplanerischen Flankierung der Entwicklung.

Dazu werden die folgenden Empfehlungen formuliert.

7 Flankierende Maßnahmen/ Umsetzungsempfehlungen bei einer Weiterverfolgung der Vorhabenplanungen

In diesem Kapitel werden Empfehlungen ausgesprochen, um die aufgezeigten möglichen negativen Folgewirkungen, welche die empfohlene Realisierung des Vorhabens nach sich ziehen könnte, zu minimieren. Diese beinhalten, wie in Kapitel 5.2 dargestellt:

- Einen möglichen Funktionsverlust der zusammenhängenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum aufgrund der Agglomerationswirkungen der Randsortimente des Vorhabens, deren Angebote sich teilweise überschneiden.
- Mögliche Begehrlichkeiten im Standortumfeld, wie z.B. Verlagerungs-, Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten, deren Angebote sich mit denen innerhalb der zusammenhängenden Einzelhandelslagen überschneiden.
- Eine Einzelhandelsentwicklung des in Rede stehenden Vorhabens, die in ihrer räumlichen Ausdehnung über den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum hinausreicht.
- Einen möglichen Funktionsverlust der zusammenhängenden Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums in Folge der Verlagerung des als Magnetbetrieb fungierenden Vollsortimenters und der Realisierung nicht unerheblicher Verkaufsflächen außerhalb der Haupt- und Nebenlagen.
- Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation innerhalb der Stadt Oelde im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Hinsichtlich dieser möglichen negativen Folgewirkungen werden die nachfolgenden Umsetzungsempfehlungen formuliert, die sowohl bauleitplanerische Maßnahmen beinhalten als auch weitere planerische Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung.

Bauleitplanerische Empfehlungen, insb. zum Bebauungsplan Nr. 121 (Ehemaliges Molkeriegelände) im Vorentwurf (Stand: 20.02.2014)

- Stadt + Handel empfiehlt eine Verkaufsflächenbegrenzung für die geplanten Hauptbetriebe entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 121 (Stand 20.02.2014):
 - Lebensmittelvollsortimenter 1.400 m² (*bisher 1.500 m² inkl. 100 m² Shop*)
 - Lebensmitteldiscounter 1.200 m²
 - Landhandelsbetrieb 800 m²

Wie dargestellt kann diese Größenordnung – vorbehaltlich der weitergehenden planerischen Flankierung (s.u.) - als verträglich im Hinblick auf die Zentren- und Standortentwicklung in Oelde erachtet werden.

- Stadt + Handel empfiehlt des Weiteren kleinteilige Shopergänzungen im Planbereich weitestgehend auszuschließen um tiefere Angeboteüberschneidungen mit dem Innenstadtzentrum zu vermeiden. Allenfalls eine Bäckerei im Zusammenhang mit dem

Vollsortimenter erscheint angesichts der Zielstellung, einen die gewachsenen Lagen ergänzenden Standortbereich zu entwickeln, vertretbar. Demnach wird empfohlen, auf die bisher angedachte Shopergänzung (100 m² VKF) des Lebensmittelvollsortimenters zu verzichten.

- Innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 werden unter Punkt 1.1.4 Aussagen hinsichtlich der zulässigen Randsortimente getroffen. Festgesetzt ist, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente, gemäß der im Zentrenkonzept erarbeiteten Oelder Liste, 20 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Um die Angebotsüberschneidung des in Rede stehenden Vorhabens mit den bestehenden Angeboten der zusammenhängenden Einzelhandelslagen zu reduzieren und den dargestellten möglichen Funktionsverlusten entgegenzuwirken, ist eine Reduzierung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche zu empfehlen. Damit würde die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente im Planbereich auf insgesamt rd. 340 m² begrenzt. Dies stellt eine Relation von rd. 2 % zu den Gesamtverkaufsflächen im Innenstadtzentrum dar und kann als deutlich untergeordnet bewertet werden.
- Um zentrenschädigende Umfeldentwicklungen zu verhindern, ist der Einsatz weiterer Mittel der Bauleitplanung zu empfehlen. Insbesondere die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzuschätzenden Gebiete südlich und östlich des Vorhabenstandortes könnten in den Fokus von Verlagerungs- oder Ansiedlungswünschen geraten. Zu empfehlen ist eine Überplanung durch § 9 Abs. 2a BauGB, die Einzelhandelsnutzungen in den betreffenden Gebieten ausschließt. Dabei ist allerdings ebenfalls empfehlenswert für den bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb Schwengber mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment einen dynamischen Bestandsschutz zu gewähren, um auch zukünftig dessen Marktgängigkeit und Fortbestehen zu sichern. Der Betrieb „Schwengber“ führt die folgenden Sortimente in folgendem Umfang¹⁵:
 - Haushaltswaren (rd. 100 m²)
 - Glas/ Porzellan/ Keramik (rd. 100 m²)
 - Garten-/ Campingmöbel (rd. 250 m²)
 - Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (rd. 50 m²)
 - Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) (rd. 50 m²)
 - Elektrokleingeräte (rd. 10 m²)
- Angesichts des bereits im Zentrenkonzept und nochmals in dieser Analyse deutlich herausgearbeiteten Ziels der restriktiven Steuerung zentrenrelevanter Entwicklungen außerhalb des ZVB oder in Randlage des ZVB wird empfohlen die hier zulässigen Verkaufsflächen auf den Bestand zzgl. einer je Sortiment additiven Potenzialfläche von rd.

¹⁵ Verkaufsflächenzahlen entsprechend der Bestandserhebung durch Stadt + Handel in der 24-26. KW 2008

10% zu begrenzen, so dass diesem Betrieb ein sog. Dynamischer Bestandschutz zugesprochen wird.

Weitere städtebauliche Empfehlungen:

- Verfügbare Mittel, welche insb. fußläufige Austauschbeziehungen bzw. Kopplungspotentiale zwischen dem in Rede stehenden Vorhaben sowie den zusammenhängenden Einzelhandelslagen der Innenstadt stärken sind auszuschöpfen. Damit kann den möglichen Funktionsverlusten in diesen Lagen entgegengewirkt werden und das in Rede stehende Vorhaben einen möglichen Beitrag zur Attraktivierung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches leisten. Es ist folglich ein hoher Wert darauf zu legen, dass das Planvorhaben aus Kundensicht nicht als eigenständiger Standort, sondern als im Zusammenhang mit dem übrigen Innenstadtzentrum wahrgenommen wird. Somit ist zu empfehlen, dass eine qualitativ hochwertige städtebauliche Gestaltung von Freiflächen und Baukörpern angestrebt wird, die mit der baulichen Umgebung harmonisiert und die Qualitäten der bestehenden Einzelhandelslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aufnimmt.
- Aus dem selbigen Grund ist eine qualitative Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen den zusammenhängenden Einzelhandelslagen und dem Planstandort anzustreben. Als mögliche Maßnahmen können eine attraktive wegebegleitende Begrünung, die Aufstellung von Rast- und Verweilmöglichkeiten sowie die Bereitstellung ausreichender Querungsmöglichkeiten für die Warendorfer Straße benannt werden. Zusätzlich können Beschilderungen bzw. Pylone installiert werden, die auf die nahliegende zusammenhängende Einkaufslage hinweisen.
- Zur Reduzierung der Barrierewirkung der Warendorfer Straße und Erhöhung des Kopplungspotenzials sind Querungsmöglichkeiten zu empfehlen, die eine gewisse Priorisierung des Fußverkehrs erlauben, wie z.B. Zebrastreifen oder Vorrangschaltungen bei Lichtsignalanlagen.
- In Folge der Verlagerung des Edekas bleibt ein vergleichsweise großdimensionierter Leerstand am nördlichen Beginn der Fußgängerzone zurück. Empfehlenswert sind folglich sämtliche Maßnahmen, die eine Nachnutzung der Immobilie begünstigen. Ziel sollte die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes sein, der die bestehende Angebotssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ergänzt und, wie der bestehende Vollsor-timeter, eine gewisse Magnetfunktion für die zusammenhängenden Einzelhandelslagen übernehmen kann.

Empfehlungen zur Weiterentwicklung der konzeptionellen Rahmenbedingungen:

Das in Rede stehenden Vorhaben betrifft – wenn auch nur zu einem geringen Teil im Osten – Bereiche, die sich außerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befinden. Folglich ist eine sachgerechte Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum erforderlich und ggf. zu modifizieren. Grundsätzlich ist vorstellbar das gesamte Gebiet des in Rede stehenden Vorhabens in die

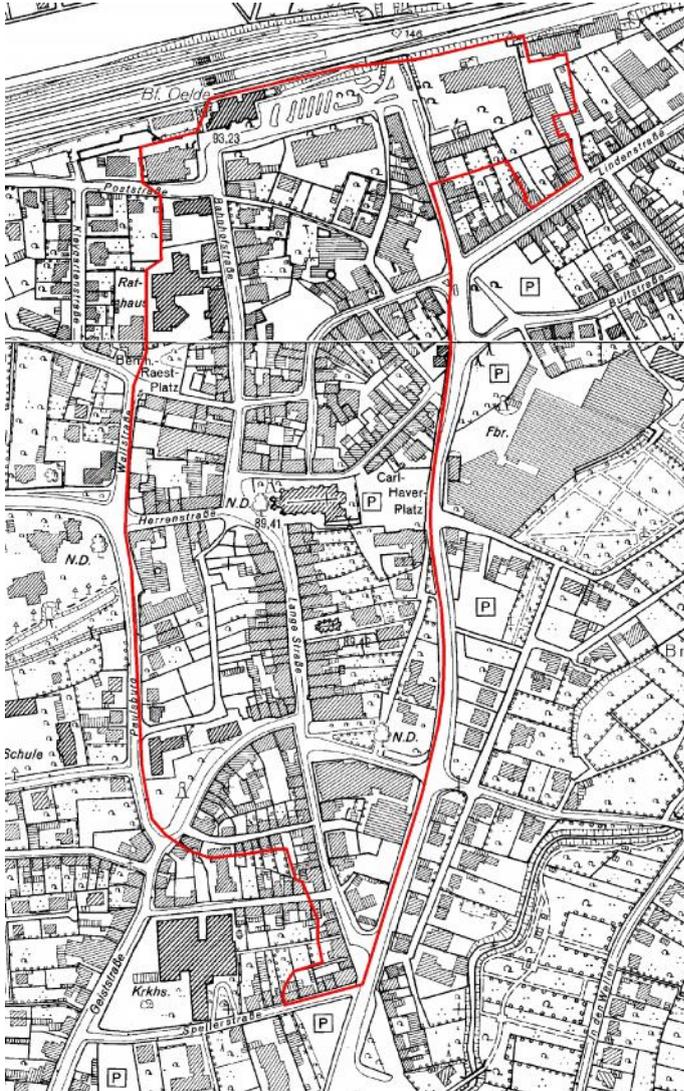
räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen, also eine Erweiterung ebendiesem vorzunehmen.

Alternativ wäre zudem eine Ausweisung des Plangebietes als eigenständiger zentraler Versorgungsbereich in Form eines Nahversorgungszentrums möglich. Zu berücksichtigen ist, dass das Planvorhaben die bestehenden rechtlichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 - AZ 4 C 7.07, BVerwG Urteil vom 17. Dezember 2008 - Az. 4 C 1.08 und OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE.). Demnach muss ein Nahversorgungszentrum mindestens einen größeren Nahversorgungsbetrieb und eine Nahversorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt aufweisen, die zudem von städtebaulichen Gewichts ist. Diese Voraussetzungen werden durch den marktgängigen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter erfüllt.

- Die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums ist nur unter der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung zu empfehlen, dass das in Rede stehende Vorhaben nicht in Zusammenhang mit dem Innenstadtzentrum stehen soll, sondern einen eigenständigen Standortbereich mit dem Schwerpunkt Stärkung der Nahversorgung in der Oelder Kernstadt bildet. Die Szenarien zeigen allerdings, dass das Vorhaben Kopplungspotenziale mit dem zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum aufweist, die als strategische Zielstellung in die Umsetzungsempfehlungen eingehen. Folglich ist die Ausweisung eines eigenständigen, von dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum losgelösten, Nahversorgungszentrums aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen.
- Die Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum um das vollständige Plangebiet ist zu empfehlen, wenn der Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und dem Innenstadtzentrum gestärkt werden soll. Das in Rede stehende Vorhaben kann so einen nördlichen Verkaufsflächenschwerpunkt für das Innenstadtzentrum bilden, während das Fachmarktzentrum Vicarie-Platz den südlichen Verkaufsflächenschwerpunkt darstellt. Beide Bereiche würden sich durch einen, im Vergleich zu den zusammenhängenden Einzelhandelslagen, eher großflächig dimensionierten Geschäftsbesatz auszeichnen. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches betont somit auch die empfohlene stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Das Vorhaben stellt somit im Innenstadtzentrum einen zusätzlichen Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente dar und zeichnet sich durch das Alleinstellungsmerkmal eines Vollsortimenters aus. Die ausgesprochenen Umsetzungsempfehlungen zielen bereits darauf ab, das Kopplungspotenzial zwischen der zusammenhängenden Einzelhandelslage und dem Planvorhaben zu stärken. Folglich ist zu empfehlen, den Geltungsbereich des im Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung und Landhandel in die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen. Davon unbenommen sind die bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen für die Planfläche und das Umfeld der Planfläche (vgl. Abbildung 7). Die südliche

Bebauung der Lindenstraße, die mehrere kleinteilige Ladenlokale umfasst, ist nicht in die empfohlene Abgrenzung aufgenommen worden, um einer weiteren Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken.

Abbildung 7: Vorschlag der zukünftigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum (rote Linie)



Quellen: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Oelde.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort Oelde „Raiffeisengelände“ _____	3
Abbildung 2:	Nutzungsänderungen von Ladenlokalen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum von 2008 zu 2014 _____	8
Abbildung 3:	Veränderung der Branchenstruktur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum – nach Hauptbranche _____	10
Abbildung 4:	Leerstehende Ladenlokale 2008 und 2014 _____	11
Abbildung 5:	Nahversorgungsstandort Nord _____	22
Abbildung 6:	Standortbereich Tom-Rinck-Straße _____	23
Abbildung 8:	Vorschlag der zukünftigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum _____	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Veränderung der Nutzung von Ladenlokalen zwischen 2008 und 2014 _____	7
Tabelle 2:	Veränderung der Nutzung von Ladenlokalen zwischen 2008 und 2014 _____	9

Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung (2013): Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde, Hamburg.

BBE Handelsberatung (2013b): Einzelhandelsentwicklung im Bereich Warendorfer Straße/Lindenstraße - Anregungen durch die Firma Stadt + Handel

IfH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

Stadt + Handel (2008): Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund.

Stadt + Handel (2013): Plausibilitätseinschätzung eines vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens im Bereich Warendorfer Straße/ Lindenstraße (Raiffeisengelände), Dortmund.

pp als pesch partner architekten stadtplaner (2014): Oelde. Masterplan Innenstadt, Herdecke.