

Fachgutachterliche Kurzstellungnahme  
zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit bei der  
Ansiedlung eines Fachmarkzentrums an der Waren-  
dorfer Str./ Lindenstraße  
(Raiffeisengelände)

**Verfasser:**

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

Dortmund, 11. Dezember 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 _____	2
2.	Daten- und Informationsgrundlagen _____	4
3.	Methodischer Ansatz _____	5
4.	Herleitung einer maximalen Verkaufsflächengröße für Randsortimente aus überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen _____	9
5.	Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan _____	14
	Anhang _____	15
	Tabellenverzeichnis _____	15
	Literatur und sonstige Quellen _____	15

## 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. Das Vorhaben umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter, der sich bereits im Innenstadtzentrum befindet und seinen Standort verlagern wird, einen Lebensmitteldiscounter, der aktuell außerhalb des Innenstadtzentrums in städtebaulich integrierter Lage (sIL) ansässig ist und sich folglich in das Innenstadtzentrum hinein verlagern wird sowie ein Landhandel, welcher bereits am Vorhabenstandort ansässig ist. Das Vorhaben ist zudem mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von allen drei Betrieben verbunden.

In einer durch Stadt + Handel erarbeiteten städtebaulichen Gefährdungsabschätzung für das Planvorhaben, welche insbesondere mögliche Auswirkungen auf das übrige Innenstadtzentrum betrachtet, sind eine Reihe von Empfehlungen ausgesprochen worden. So ist u.a. als eine potenzielle negative Folgewirkung *„ein möglicher Funktionsverlust der zusammenhängenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum aufgrund der Agglomerationswirkungen der Randsortimente des Vorhabens, deren Angebote sich teilweise überschneiden“* (Stadt + Handel 2014, S. 28) angeführt worden.

Um die Angebotsüberschneidung des in Rede stehenden Vorhabens mit den bestehenden Angeboten der zusammenhängenden Einzelhandelslagen zu reduzieren und den dargestellten möglichen Funktionsverlusten entgegenzuwirken, empfiehlt Stadt + Handel eine Begrenzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche.<sup>1</sup> Im Rahmen einer Prüfung der städtebaulichen Gefährdungsabschätzung durch die BBE Handelsberatung ist empfohlen worden auf diese Reduzierung der Randsortimente zu verzichten.<sup>1</sup>

Innerhalb eines Abstimmungsgespräches zum weiteren Vorgehen an dem, neben der Stadtverwaltung Oelde auch die Planungs- und Gutachterbüros Stadt + Handel und die BBE Handelsberatung teilgenommen haben, ist eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb als noch städtebaulich verträglich bewertet worden. Die exakte Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente ergibt sich aus einem zwischen den Akteuren abgestimmten Prozentschlüssel für jedes der drei Vorhaben, welcher im Rahmen des Abstimmungsgespräches der Akteure am 18.11.2014 in Oelde erarbeitet worden ist. Exakt bedeutet dies, dass für den Vollsortimenter eine Obergrenze des Randsortiments von 15 % der Gesamtverkaufsfläche (225 m<sup>2</sup>), für den Discounter von 17,5 % (210 m<sup>2</sup>) und für den Landhandel von 25 % (200 m<sup>2</sup>) bestehen. Insgesamt ergibt sich somit für das Gesamtvorhaben eine maximal zulässige Verkaufsfläche der Randsortimente im Umfang von 635 m<sup>2</sup>. Diese Empfehlung ist vor dem Hintergrund der zukünftigen

Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt<sup>1</sup>, der langfristigen Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Vorhabens sowie einer Abmilderung der Steuerungsschärfe gegenüber städtebaulich integrierter Lagen und insbesondere nicht-integrierten Lagen, für welche das Einzelhandelskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in seinem Ansiedlungsleitsatz II auf 10 % der Verkaufsfläche (max. 800 m<sup>2</sup> VKF) empfiehlt<sup>2</sup>, zu betrachten.

Aufgrund der bereits innerhalb der städtebaulichen Gefährdungsabschätzung dargelegten möglichen Agglomerationswirkung der Randsortimente, welche einen Funktionsverlust der zusammenhängenden Einzelhandelslagen im Innenstadtzentrum begründen könnte, ist allerdings eine bauleitplanerische Feinsteuerung dringend zu empfehlen. Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter ausbilden, um die im Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde benannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft zu gewährleisten. So soll sichergestellt werden, dass die Attraktivität der Einzelbetriebe des Planvorhabens nicht die der übrigen Innenstadt übersteigt.

Innerhalb des vorliegenden Gutachtens erarbeitet Stadt + Handel daher für alle überwiegend durch zentrenrelevante Sortimente geprägte Warengruppen dezidierte Verkaufsflächenempfehlungen auf Grundlage der aktuellen Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum. Diese Empfehlungen können in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 („Ehemaliges Molkereigelände“) aufgenommen werden. Das Vorgehen der Empfehlung auf Ebene der Warengruppen und nicht der Einzelsortimente erlaubt einerseits eine ausreichende Begrenzung des Gefahrenpotenzials, andererseits belässt es eine gewisse angebotsseitige Flexibilität und trägt so den differenzierten Betriebstypen des Planvorhabens Rechnung. Das zugrundeliegende analytische Vorgehen orientiert sich an der sog. Sensitivitätstabelle im Anhang des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oelde, erweitert diese allerdings um zwei zusätzliche Bezugsgrößen (vgl. Stadt + Handel 2009, Anhang 1, S. II).

---

<sup>1</sup> Eine Anpassung des ZVB gegenüber dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde aus dem Jahr 2009 ist hierfür notwendig und ebenfalls durch die städtebauliche Gefährdungsabschätzung von Stadt + Handel empfohlen worden (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 31-32).

<sup>2</sup> Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 139.

## 2. Daten- und Informationsgrundlagen

### Aktualisierende Einzelhandelsbestandserhebung

Die Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens erfolgt auf Grundlage der aktualisierten Einzelhandelsbestandserhebung, welche ebenso die Grundlage für die durch Stadt + Handel durchgeführte städtebauliche Gefährdungsabschätzung darstellt. *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.*“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 2).

### Auswertung vorliegender Gutachten

Für die nachfolgenden Analysen und Berechnungen liefert die Auswertung vorliegender Gutachten notwendige Informationen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

- das Zentrenkonzept der Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009),
- die bestehende Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben (BBE Handelsberatung 2013),
- die Plausibilitätsprüfung zu der Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2013),
- die Stellungnahme zur durchgeführten Plausibilitätsprüfung (BBE Handelsberatung 2013b),
- die städtebauliche Gefährdungsabschätzung zur Ansiedlung des Fachmarktzentrums (Stadt + Handel 2014),
- und die Prüfung der städtebaulichen Gefährdungsabschätzung (BBE Handelsberatung 2014).

## 3. Methodischer Ansatz

Aus der nachfolgenden Tabelle 1 leiten sich die für die nachfolgenden Analysen relevanten Warengruppen ab. So ist eine Warengruppe als überwiegend zentren- und damit untersuchungsrelevant einzuordnen, sofern die Mehrheit der ihr enthaltenden Sortimente entsprechend der Oelder Liste<sup>3</sup> als zentrenrelevant ausgewiesen ist. Ausgenommen sind folglich die überwiegend nicht zentrenrelevanten Warengruppen sowie die überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Eine Ausnahme besteht im Bereich der Warengruppe „PBS, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher“, diese wird – vor dem Hintergrund der Bedeutung von Büchern als zentrenrelevantes Sortiment – in die Untergruppen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher (ohne Bücher) und PBS, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher (daraus nur: Bücher) aufgespalten.

**Tabelle 1: Übersicht über die untersuchungsrelevanten Warengruppen, die Verkaufsflächen-ausstattung in der Innenstadt und die zugehörigen Sortimente**

Warengruppe	zugehörige Sortimente entsprechend Oelder Sortimentsliste	Zentrenrelevanz nach EHK 2009
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungsmittel (NuG) (ohne Getränke)</li> <li>▪ Backwaren (in Bäckerei/Backshop)</li> <li>▪ Fleischwaren (in Fleischereien)</li> <li>▪ Getränke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevant</li> </ul>
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogerie/Parfümerie/Kosmetik</li> <li>▪ Parfümerie (FG)</li> <li>▪ Apotheken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevant</li> </ul>
Blumen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blumen</li> <li>▪ zoologischer Bedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zentren- und nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant</li> </ul>
PBS**, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher (ohne Bücher)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS**)</li> <li>▪ Zeitungen/Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevant</li> </ul>
PBS**, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher (daraus nur: Bücher)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Bekleidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herrenbekleidung/-wäsche und –zubehör (HB)</li> <li>▪ Damenbekleidung/-wäsche und –zubehör (DB)</li> <li>▪ Kinderbekleidung/-wäsche und –zubehör (KB)</li> <li>▪ Kürschnerwaren (Pelze-FG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Schuhe/ Lederwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Leder-/Täschnerwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Pflanzen/ Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzen/Pflanzartikel</li> <li>▪ Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend nicht zentrenrelevant</li> </ul>

<sup>3</sup> Vgl. Stadt + Handel 2009, S. 136.

(Fortsetzung von Tabelle 1)

Warengruppe	zugehörige Sortimente entsprechend Oel-der Sortimentsliste	Zentrenrelevanz nach EHK 2009
Baumarktsortiment i.e.S.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baumarktsortiment i.e.S.</li> <li>▪ Baustoffe (FG)</li> <li>▪ Bauelemente (FG)</li> <li>▪ Eisenwaren (FG)</li> <li>▪ Sanitär- und Installationsbedarf (Sanitär-FG)</li> <li>▪ Farben/Lacke/Tapeten (FG)</li> <li>▪ Elektroinstallationsmaterial (FG)</li> <li>▪ Bodenbeläge/Parkett/Fliesen (FG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend nicht zentrenrelevant</li> </ul>
GPK**/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Glas/Porzellan/Keramik (GPK**)</li> <li>▪ Haushaltsgegenstände (Hausrat)</li> <li>▪ Einrichtungszubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielwaren/Basteln</li> <li>▪ Musikinstrumente und -zubehör</li> <li>▪ Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportartikel</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Fahrräder und Zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanitätsbedarf (medizinische u. orthopädische Artikel einschl. Hörgeräte)</li> <li>▪ Optik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teppiche (Einzelware)</li> <li>▪ Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (Heimtextilien)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Bettwaren/ Haus-/ Bett- und Tischwäsche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bettwaren</li> <li>▪ Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnmöbel</li> <li>▪ Badmöbel</li> <li>▪ Büromöbel</li> <li>▪ Garten-/Campingmöbel</li> <li>▪ Küchenmöbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend nicht zentrenrelevant</li> </ul>
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leuchten</li> <li>▪ Elektrokleingeräte</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>▪ Telekommunikationsgeräte</li> <li>▪ Computer/-peripherie und -zubehör (PC)</li> <li>▪ Foto und Zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Uhren/ Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uhren und Schmuck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend zentrenrelevant</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktionswaren</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Motorradzubehör</li> <li>▪ Erotik</li> <li>▪ Kinderwagen</li> <li>▪ Waffen/Jagdbedarf/Angeln</li> <li>▪ Briefmarken/Münzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend nicht zentrenrelevant</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Sortimentsliste der Stadt Oelde und der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes 2008; \*\*GPK= Glas, Porzellan, Keramik, PBS= Papier, Büroartikel, Schreibwaren.

Zur Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen je Vorhaben der überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen werden pro Warengruppe drei unterschiedliche Berechnungs- bzw. Bewertungsansätze (bzw. Bezugsgrößen) aufgezeigt und miteinander verglichen. Das zugrundeliegende analytische Vorgehen orientiert sich an der sog. Sensitivitätstabelle im Anhang des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oelde, erweitert diese aber um eine zusätzliche Bezugsgröße (vgl. Stadt + Handel 2009, Anhang 1, S. II). Städtebauliches Ziel dieses Vorgehens ist:

- möglichst geringe absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen im Innenstadtzentrum hervorzurufen (Bezugsgröße 1),
- eine Überdimensionierung der Randsortimentsverkaufsfläche am Planstandort gegenüber den gewachsenen Lagen des Innenstadtzentrums zu vermeiden (Bezugsgröße 1 und 2),
- und mögliche Entwicklungen im Innenstadtzentrum (in Sortimentsbereichen, welche noch nicht vertreten sind) nicht zu gefährden (insb. Bezugsgröße 3).

Folgende Bezugsgrößen sind demnach von Relevanz:

## **Bezugsgröße 1**

Es erfolgt eine Berechnung eines 10 % Anteils der Gesamtverkaufsfläche der Warengruppe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Oelde Innenstadtzentrum. So kann gewährleistet werden, dass gleichzeitig eine Umsatzumverteilung von über 10 % zu Gunsten des Planvorhabens und zu Lasten der übrigen Innenstadt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Bezüglich der Umsatzumverteilung ist hinzuzufügen, dass die Kaufkraft der zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens aktuell kaum zu 100 % in der Innenstadt gebunden ist, sondern auch anderen Standorten im Oelder Stadtgebiet entzogen wird. Somit ist eine Umsatzumverteilung von unter 10 % je Warengruppe auch dann gewährleistet, wenn die Flächenproduktivitäten des Planvorhabens über dem der übrigen Innenstadt liegen würden. (zu den Gesamt-VKF im IZ siehe Tabelle 3)

## **Bezugsgröße 2**

Es erfolgt eine Berechnung der durchschnittlichen Verkaufsfläche der Warengruppe je Betrieb mit zugehörigem Hauptsortiment im Innenstadtzentrum. Damit wird gewährleistet, dass ein Wert ermittelt wird, der sich an den Bestandsstrukturen und damit der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung je Betrieb im Innenstadtzentrum von Oelde orientiert (siehe Tabelle 3).

## **Bezugsgröße 3**

Zudem ist auf Spezialregelungen zurückzugreifen, sofern Berechnungswerte aufgrund der Ausstattung von Einzelbetrieben erheblich beeinflusst oder überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen gar nicht im Innenstadtzentrum bzw. ausschließlich in Form von Randsortiment angeboten werden. Hier findet ein Rückgriff auf einen Orientierungswert statt, der sich

aus den Verkaufsflächenausstattungen aller Betriebe des Innenstadtzentrums ableitet<sup>4</sup> (siehe Tabelle 3).

Für die Bezugsgröße 3 ist folglich ein Richtwert zu ermitteln, der die allgemeine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Betrieb im Innenstadtzentrum von Oelde widerspiegelt, wobei die in Kapitel 1 dargestellten Zielstellungen Berücksichtigung finden. Hierzu wird zunächst die Gesamtverkaufsfläche aller Betriebe mit einem Hauptsortiment, welches einer der untersuchungsrelevanten Warengruppen zuzuordnen ist gebildet (rd. 10.570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zu berücksichtigen ist, dass in diesem auch solche Betriebe enthalten sind, deren Gesamtverkaufsfläche wesentlich über der durchschnittlichen Ausstattung liegt. So ist zu konstatieren, dass insgesamt 58 der 63 untersuchungsrelevanten Betriebe und damit ein Anteil von 95 %, eine Verkaufsflächendimensionierung von unter 800 m<sup>2</sup> aufweisen. Aus diesem Grund werden in die Bezugsgröße 3 ausschließlich die untersuchungsrelevanten Betriebe mit einer Verkaufsflächenausstattung unterhalb der Großflächigkeit einbezogen. Diese Gruppe verfügt über eine Verkaufsflächensumme von insgesamt rd. 6.980 m<sup>2</sup>. In der Bezugsgröße 3 ergibt sich somit eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 120 m<sup>2</sup> je untersuchungsrelevanten Betrieb (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Ableitung einer allgemein strukturprägenden Verkaufsflächenausstattung auf Grundlage der untersuchungsrelevanten Warengruppen im Oelder Innenstadtzentrum in der Übersicht**

	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum (in m <sup>2</sup> )*
Alle Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum Oelde	90	16.200
Alle Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum von Oelde mit Hauptsortiment, welches einer der untersuchungsrelevanten Warengruppen zuzuordnen ist	61	10.600
Alle Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortiment im Innenstadtzentrum von Oelde, welches einer der untersuchungsrelevanten Warengruppen zuzuordnen ist und einer Verkaufsflächenausstattung von unter 800 m <sup>2</sup> aufweist	58	7.000
Daraus berechnete durchschnittlich strukturprägende Verkaufsflächenausstattung für die Bezugsgröße 3		120

Quelle: eigene Darstellung; \*Verkaufsflächenwerte auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

**Sensible Herangehensweise: Um den Schutz der gewachsenen Handelslage im Innenstadtzentrum zu gewährleisten, wird jeweils der geringste der aus den drei Bezugsgrößen berechnete Wert anteilig auf die drei Planbetriebe des Vorhabens verteilt.**

<sup>4</sup> Hier liegt der Gedanke zugrunde, dass eine potenzielle Neuansiedlung in einem innenstadttypischen Ladenlokal im Innenstadtzentrum nicht durch eine deutlich attraktivere/ größere Verkaufsfläche am Planstandort gefährdet werden soll.

## 4. Herleitung einer maximalen Verkaufsflächengröße für Randsortimente aus überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen

In der nachfolgenden Tabelle sind alle überwiegend zentren- und damit untersuchungsrelevanten Warengruppen dargestellt sowie die insgesamt im Innenstadtzentrum von Oelde vorhandene aktuelle Verkaufsfläche und die Anzahl der Betriebe mit zugehörigem Hauptsortiment. In den drei letzten Spalten sind die daraus resultierenden Ergebnisse für die Berechnung der drei Bezugsgrößen aufgeführt. Bei dem jeweils fett gedruckten und unterstrichenen Wert handelt es sich um die Empfehlung für die Obergrenze aller der Warengruppe enthaltenden Sortimente für das gesamte Planvorhaben (also für alle drei Betriebe). Gleichzeitig garantiert die Summe aller Empfehlungen von deutlich über 635 m<sup>2</sup> sowie die Empfehlungsebene der Warengruppen, welche regelmäßig unterschiedliche Sortimente umfassen (siehe Tabelle 1), dass eine ausreichende Flexibilität erhalten bleibt, welche auch den unterschiedlichen Betriebsformen des Vorhabens gerecht wird.

**Tabelle 3: Übersicht über die untersuchungsrelevanten Warengruppen, die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt und die zugehörigen Sortimente**

Überwiegend zentrenrelevante Warengruppe*	Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe mit zugehörigem Hauptsortiment	10 %iger Verkaufsflächenanteil (Bezugsgröße 1)	Verkaufsflächendurchschnitt pro Betrieb (Bezugsgröße 2)	Strukturprägende Verkaufsflächenausstattung (Bezugsgröße 3)
PBS**, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher ( <b>daraus nur: Bücher</b> )	370	2	<b><u>40</u></b>	190	120
Bekleidung	6.130	25	610	250	<b><u>120</u></b>
Schuhe/ Lederwaren	1.490	8	150	190	<b><u>120</u></b>
GPK**/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	390	2	<b><u>40</u></b>	210	120
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	330	3	<b><u>30</u></b>	110	120
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	440	1	<b><u>40</u></b>	440	120
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	630	8	<b><u>60</u></b>	80	120
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	160	-	20	-	<b><u>120</u></b>

(Fortsetzung Tabelle 3)

Überwiegend zentrenrelevante Warengruppe*	Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe mit zugehörigem Hauptsortiment	10 %iger Verkaufsflächenanteil (Bezugsgröße 1)	Verkaufsflächen-durchschnitt pro Betrieb (Bezugsgröße 2)	Strukturprägende Verkaufsflächen-ausstattung (Bezugsgröße 3)
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	20	-	<10	-	<u>120</u>
Bettwaren/ Haus-/ Bett- und Tischwäsche	360	-	<u>40</u>	-	120
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	480	8	<u>50</u>	60	120
Uhren/ Schmuck	170	4	<u>20</u>	40	120

Quelle: eigene Darstellung; Verkaufsflächenwerte auf 10 m<sup>2</sup> gerundet dadurch rundungsbedingte Abweichungen möglich; \*überwiegend zentrenrelevante Warengruppe nach Tabelle 1; \*\*GPK= Glas, Porzellan, Keramik, PBS= Papier, Büroartikel, Schreibwaren.

Für die Warengruppe **PBS, Zeitungen/ Zeitschriften und Bücher (daraus nur: Bücher)** wird die Bezugsgröße 1 und damit eine Orientierung an dem 10 % Verkaufsflächenanteil empfohlen. Im Oelder Innenstadtzentrum sind insgesamt zwei Fachgeschäfte vorhanden, die Bücher als Hauptwarengruppe führen, so dass bei einer Beschränkung der Randsortimente des in Rede stehenden Vorhabens auf insgesamt rd. 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was je Einzelbetrieb rd. 13 m<sup>2</sup> entspricht, keine Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums begründbar ist.

Die Warengruppe **Bekleidung** übernimmt typischerweise eine Leitfunktion für ein Innenstadtzentrum, welches damit ein besonderes Gefährdungspotenzial aufweist. In der Innenstadt von Oelde sind neben einer Reihe von kleinteiligen Fachgeschäften ebenfalls der großflächige Textilfachmarkt C&A bzw. zwei großflächige Fachgeschäfte (Rusche und Textilhaushaus Tippkemper) vorhanden. Diese führen in Form von Ausreißern zu einer vergleichsweise hohen durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung je Betrieb. Zudem leitet sich ebenfalls aus der grundlegenden 10 %-Annahme, aufgrund der hohen Gesamtverkaufsfläche des Leit-sortiments Bekleidung im Oelder Innenstadtzentrum, keine zu empfehlende Verkaufsflächenobergrenze ab, bei der Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum auszuschließen sind. Aus diesem Grund ist in der Warengruppe Bekleidung eine Orientierung an Bezugsgröße 3 zu empfehlen, welche einer Obergrenze von 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Vorhaben und damit rd. 40 m<sup>2</sup> je Betrieb, entspricht.

Ausgenommen von dieser Regelung ist explizit das Sortiment **Arbeitskleidung**, welches bislang nicht in der Oelder Innenstadt angeboten wird. Um die Schließung dieser Angebotslücke zu ermöglichen wird Arbeitskleidung als eigene Warengruppe mit einer aus

Bezugsgröße 3 abgeleiteten Empfehlung, also einer Obergrenze von rd. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Vorhaben separat aufgenommen. Die Verkaufsfläche sollte überwiegend auf den Landhandel entfallen (landwirtschaftlicher Bezug).

Wie die Warengruppe Bekleidung übernimmt die Warengruppe **Schuhe/ Lederwaren** typischerweise ebenfalls eine Leitfunktion für ein Innenstadtzentrum, somit besteht auch in dieser Warengruppe ein hohes Gefährdungspotenzial für die übrigen Lagen. Im Innenstadtzentrum von Oelde ist folglich ebenso in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren ist eine vergleichsweise hohe Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.490 m<sup>2</sup> festzustellen. Diese ist insbesondere durch den vergleichsweise groß dimensionierten Fachmarkt Schuhpark beeinflusst, sodass weder die Bezugsgröße 1 noch die Bezugsgröße 2 zu einem zu empfehlenden Ergebnis führen. Damit erfolgt ebenfalls in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren eine Empfehlung entsprechend der Bezugsgröße 3 mit einer Verkaufsflächenobergrenze von rd. 40 m<sup>2</sup> je Vorhabenbetrieb.

Ausgenommen von dieser Regelung ist explizit das Sortiment **Arbeitsschuhe**, welches bislang nicht in der Oelder Innenstadt angeboten wird. Um die Schließung dieser Angebotslücke zu ermöglichen werden Arbeitsschuhe als eigene Warengruppe mit einer aus Bezugsgröße 3 abgeleiteten Empfehlung, also einer Obergrenze von rd. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Vorhaben separat aufgenommen. Die Verkaufsfläche sollte überwiegend auf den Landhandel entfallen (landwirtschaftlicher Bezug).

Die Warengruppe **GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör** weist eine vergleichsweise geringere Gesamtverkaufsfläche von rd. 390 m<sup>2</sup> auf, wird allerdings in zwei Betrieben des Oelder Innenstadtzentrums als Hauptwarengruppe dargeboten, sodass keine akute Angebotslücke besteht. Aus diesem Grund wird zum Schutz der bestehenden Einzelhandelslagen eine Orientierung an der Bezugsgröße 1 empfohlen. Dieser Empfehlung folgend ergibt sich für das gesamte in Rede stehende Vorhaben eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 40 m<sup>2</sup>, was rd. 13 m<sup>2</sup> je Einzelbetrieb entspricht.

Der Warengruppe **Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente** ist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 330 m<sup>2</sup> zuzuordnen, zudem tritt sie in zwei kleinteiligen Fachgeschäften als Hauptwarengruppe auf. Folglich besteht auch hier keine eindeutige Angebotslücke, sodass hinsichtlich der Randsortimente des in Rede stehenden Vorhabens eine Orientierung an der Bezugsgröße 1 zu empfehlen ist. Demzufolge ist als Verkaufsflächenobergrenze für die Warengruppe eine Ausstattung von insgesamt rd. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, also rd. 10 m<sup>2</sup> je Einzelbetrieb, zu empfehlen.

Für den Landhandel kann eine Ergänzung um **Spielzeug(großgeräte) in Zuordnung zum landwirtschaftlichen Hauptsortiment** empfohlen werden (max. 120 m<sup>2</sup> VKF).

Die Warengruppe **Sportartikel/ Fahrräder/ Camping** ist im Oelder Innenstadtzentrum auf insgesamt rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertreten und wird in einem Betrieb, auf den ebenfalls der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt, als Hauptwarengruppe angeboten. Damit besteht ebenfalls in dieser Warengruppe keine Angebotslücke und somit wird eine Orientierung an

der Bezugsgröße 1 empfohlen. Demnach ist für das Gesamtvorhaben eine Verkaufsflächenobergrenze von rd. 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu empfehlen, was einer Obergrenze von rd. 13 m<sup>2</sup> je Betriebe entspricht.

Es ist anzunehmen, dass die Warengruppe **Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik** eine deutlich nachgeordnete Rolle innerhalb der Ausgestaltung der Randsortimente der in Rede stehenden Einzelvorhaben spielen wird. Dennoch soll der Vollständigkeit halber auch für diese Warengruppe eine Empfehlung erfolgen. Die Verkaufsflächenausstattung im Innenstadtzentrum von Oelde ist mit rd. 630 m<sup>2</sup> vergleichsweise hoch, was auf acht Fachgeschäft mit der entsprechenden Hauptwarengruppe zurückzuführen ist. Es ist somit eine Verkaufsflächenobergrenze entsprechend der Bezugsgröße 1 zu empfehlen, sodass diese für das gesamte Vorhaben rd. 60 m<sup>2</sup>, bzw für jedes der Vorhaben rd. 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entspricht. Tatsächlich ist allerdings davon auszugehen, dass weder der Landhandelsbetrieb noch der Lebensmittelvollsortimenter oder –discounter entsprechende Sortimente langfristig darbieten werden.

Die Warengruppe **Neue Medien/ Unterhaltungselektronik** weist im Innenstadtzentrum von Oelde eine Verkaufsflächengröße von insgesamt rd. 480 m<sup>2</sup> auf und wird in acht Betrieben als Hauptwarengruppe angeboten. Bei diesen handelt es sich allerdings in fünf Fällen um Mobilfunkfachgeschäfte mit einem vergleichsweise spezialisierten Warenangebot, die gemeinsam eine Verkaufsfläche von rd. 250 m<sup>2</sup> aufweisen. Die übrigen rd. 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf drei Fachgeschäfte mit abweichenden Angeboten sowie Randsortimente, sodass insgesamt nicht von einer Angebotslücke zu sprechen ist. Hinsichtlich einer Empfehlung bezüglich einer Obergrenze der Randsortimente innerhalb des in Rede stehenden Vorhabens soll auch in der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik die Bezugsgröße 1 Anwendung finden. So ist zu empfehlen, dass die Verkaufsfläche in der Warengruppen insgesamt rd. 50 m<sup>2</sup> und damit rd. 17 m<sup>2</sup> pro Einzelbetrieb nicht übersteigen sollte.

Es ist davon auszugehen, dass die Warengruppe **Uhren/ Schmuck** ebenfalls eine eher nachgeordnete Rolle bei der Ausgestaltung der Randsortimente des Vorhabens spielen wird. Insgesamt sind im Innenstadtzentrum der Stadt Oelde rd. 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dieser Warengruppe zuzuordnen, diese entfällt zu rd. 88 % (rd. 150 m<sup>2</sup>) auf eines der vier Juweliergeschäfte. Insgesamt ist folglich auch in dieser Warengruppe keine Angebotslücke ersichtlich, sodass an dieser Stelle ebenfalls die Empfehlung der Bezugsgröße 1 erfolgt und das Vorhaben insgesamt eine Verkaufsfläche in der Warengruppe Uhren und Schmuck von rd. 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Damit stehen jedem der Betriebe rd. 6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu, was gemessen an der kleinteiligen Strukturen der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum als angemessen zu bewerten ist.

Die Warengruppe **Bettwaren/ Haus-/ Bett- und Tischwäsche** nimmt eine Sonderrolle innerhalb der vorliegenden Analyse ein. Zwar ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 360 m<sup>2</sup> ein, verglichen mit den übrigen Warengruppen, zumindest durchschnittlicher Ausstattungswert zu konstatieren, jedoch bildet die Warengruppe Bettwaren/ Haus-/ Bett- und

Tischwäsche in keinem Fall die Hauptwarengruppe eines Betriebes, sodass sie ausschließlich in Form von Randsortimenten auftritt. Festzustellen ist allerdings, dass zumindest ein Betrieb ersichtlich ist, in dem die Warengruppe eine Verkaufsfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> erreicht, sodass keine ausgeprägte Angebotslücke besteht. Demnach kann in diesem Fall eine Empfehlung entsprechend der Bezugsgröße 1 erlassen werden, sodass das Vorhaben insgesamt eine Verkaufsflächenobergrenze von rd. 40 m<sup>2</sup>, folglich rd. 13 m<sup>2</sup> je Einzelbetrieb, nicht überschreiten sollte.

Die beiden Warengruppen **Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz** und **Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte** sind jeweils mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsflächengröße von rd. 160 bzw. 20 m<sup>2</sup> im Innenstadtzentrum Oelde verortet. Zudem werden beide Warengruppen lediglich in Form von Randsortimenten angeboten, sodass von bestehenden Angebotslücken gesprochen werden kann. Aus diesem Grund findet bei der Ermittlung einer begründeten Empfehlung hinsichtlich beider Warengruppen die Bezugsgröße 3 Anwendung, womit das Vorhaben dazu beitragen kann, die bestehenden Angebotslücken des Innenstadtzentrums zumindest zu reduzieren, wenn auch nicht zu schließen. Folglich ist zu empfehlen, dass für jeweils beide Warengruppen eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt rd. 120 m<sup>2</sup>, also rd. 40 m<sup>2</sup> je Betrieb, nicht überschritten werden sollte.

## 5. Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Zusammenfassend ergeben somit die in Tabelle 4 dargestellten Empfehlungen für eine bauleitplanerische textliche Festsetzung der Obergrenzen der jeweiligen Warengruppe innerhalb der Randsortimente des in Rede stehenden Vorhabens.

**Tabelle 4: Übersicht über die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze des Vorhabens insgesamt und je Vorhabenbetrieb**

Überwiegend zentrenrelevante Warengruppe*	Empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche je Warengruppe für das Vorhaben insgesamt (in m <sup>2</sup> )	Empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche je Warengruppe je Betrieb (in m <sup>2</sup> )
Bücher	40	13
Bekleidung (ohne Arbeitskleidung)	120	40
Arbeitskleidung (landwirtschaftlicher Bezug)	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Schuhe/ Lederwaren	120	40
Arbeitsschuhe (landwirtschaftlicher Bezug)	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
GPK**/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	40	13
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	30	10
Spielwaren in Bezug zum landwirtschaftlichen Verkauf	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	40	13
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	60	20
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	120	40
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	120	40
Bettwaren/ Haus-/ Bett- und Tischwäsche	40	13
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	50	17
Uhren/ Schmuck	20	6
<b>SUMME</b>	<b>Max. 635 m<sup>2</sup> VKF</b>	<b>Max. 200 m<sup>2</sup> VKF Landhandel Max. 210 m<sup>2</sup> VKF Le-Discounter Max. 225 m<sup>2</sup> VKF Le-Vollsortimenter</b>

Quelle: eigene Darstellung; Verkaufsflächenwerte auf 1 m<sup>2</sup> gerundet; \*überwiegend zentrenrelevante Warengruppe nach Tabelle 1; \*\*GPK= Glas, Porzellan, Keramik, PBS= Papier, Büroartikel, Schreibwaren.

## Anhang

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die untersuchungsrelevanten Warengruppen, die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt und die zugehörigen Sortimente	5
Tabelle 2:	Ableitung einer allgemein strukturprägenden Verkaufsflächenausstattung auf Grundlage der untersuchungsrelevanten Warengruppen im Oelder Innenstadtzentrum in der Übersicht	8
Tabelle 3:	Übersicht über die untersuchungsrelevanten Warengruppen, die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt und die zugehörigen Sortimente	9
Tabelle 4:	Übersicht über die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze des Vorhabens insgesamt und je Vorhabenbetrieb	14

### 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, Köln.

BBE Handelsberatung (2014): Prüfung der gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro Stadt + Handel, Köln.

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.

Stadt + Handel (2014): Ansiedlung eines Fachmarktzentrums an der Warendorfer Str./ Lindenstraße (Raiffeisengelände): Städtebauliche Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen, Dortmund.