

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens
in Oelde Stromberg

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 05.01.2009

Im Auftrag von:

pack+pisarsky
architekten

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Methodik	2
2 Markt- und Standortanalyse	4
2.1 Untersuchungsraum und Vorhabenstandort	4
2.2 Nachfrage- und angebotseitige Strukturdaten	9
3 Projektdaten	16
4 Einordnung des Vorhabens gemäß landes- und kommunalplanerischer Vorgaben	19
4.1 Landesplanerische Einordnung	19
4.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung	20
4.3 Städtebauliche Auswirkungen	23
4.3.1 Auswirkungen auf Nachbarkommunen	23
4.3.2 Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung Oeldes (im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)	23
4.3.3 Auswirkungen auf die Nahversorgungsentwicklung in Oelde-Kernort und in den kleineren Stadtteilen Sünninghausen und Lette (hier auch das Nahversorgungszentrum Lette) (im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)	23
4.3.4 Auswirkungen auf den Stadtteil Oelde-Stromberg (im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)	24
5 Schlussbewertung und ergänzende Empfehlungen	27
5.1 Bewertung der bereits hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur konkretisierten Vorhabensbestandteile	27
5.2 Einschätzung der noch nicht konkretisierten Vorhabensbestandteile	27
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
ca.	.....	circa
d.h.	.....	das heißt
Drog.	.....	Warengruppe Drogeriewaren
etc.	.....	et cetera
EW	.....	Einwohner
Fa.	.....	Firma
ggf.	.....	gegebenenfalls
i.H.v.	.....	in Höhe von
inkl.	.....	inklusive
i.S.	.....	im Speziellen
i.S.v.	.....	im Sinne von
IZ	.....	Innenstadtzentrum
KW	.....	Kalenderwoche
L	.....	Landesstraße
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	.....	Lebensmittel
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
rd.	.....	rund
SB (SB-Warenhaus...)	.....	Selbstbedienung
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
u.	.....	und
u.a.	.....	unter anderem
VKF	.....	Verkaufsfläche
z.B.	.....	zum Beispiel

1 Anlass und Untersuchungsziel

In Oelde, Ortsteil Stromberg sind die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Textilfachmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes am Standort Oelder Tor als Ergänzung des Bestandes des Nebenzentrums Stromberg geplant. Die genannten Betriebe sollen durch weitere hinsichtlich der Sortimentsstruktur noch nicht konkretisierte Shops ergänzt werden (zusammen max. 700 bis 800 m² VK, mehrere Ladeneinheiten (die optional auch zu einem Ladenlokal zusammengelegt werden sollen) mit rd. 80 bis 120 m² Nutzfläche (in der Summe max. rd. 400 bis 500 m² VK) und einem weiteren Shop mit rd. 300 m²).

Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des perspektivischen¹ Nebenzentrums Stromberg. Das Vorhaben ist als Fachmarktzentrum/Einkaufszentrum konzipiert und somit als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne von 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Ein Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen. Demnach ist insbesondere auch die Vorhabenkongruenz mit landesplanerischen Zielvorgaben² hinsichtlich der Lage und des Umfang des Vorhabens zu bewerten, denn [...] Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden; [...] Die in Ihnen zulässigen Nutzungen richten sich nach Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches, in dem ihr Standort liegt. [...] (§ 24 a Abs. 1 LEPro NRW).

Ziel dieser Untersuchung ist die landesplanerische und städtebauliche Vorhabenbewertung unter besonderer Berücksichtigung des sich z.Z. in Erstellung befindliche Zentrenkonzept der Stadt Oelde³. Zielperspektive ist die behutsame Entwicklung des Vorhabenstandortes als Ergänzung des Bestandes des gewachsenen Zentrums Stromberg sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des Vorhabenstandortes an die Bestandsstrukturen des perspektivischen Nebenzentrums⁴. Die vorhabenbezogene Überprüfung der Konzepttreue wird empfohlen⁵.

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Das z.Z. in Erstellung befindliche Zentrenkonzept der Stadt Oelde sieht für den Ortsteil Stromberg die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Stromberg vor. Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des perspektivischen Nebenzentrums (sog. Sprick-Gelände, vgl. Kapitel 2.1). Das Einzelhandelsvorhaben am Oelder Tor

¹ Aktuell erfüllt das Zentrum die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Die Aufwertung zu einem Nebenzentrum wird empfohlen (vgl. im Entwurf vorliegendes Zentrenkonzept der Stadt Oelde, S.117, 2008).

² § 24 a LEPro NRW.

³ Das Zentrenkonzept liegt im Dezember 2008 im Entwurf vor. Die wesentlichen Ziele und Grundsätze sowie instrumentellen Bausteine (Zentrale Versorgungsbereiche und Oelder Sortimentsliste) wurden im Rahmen der projektbegleitenden Abstimmung und eines Arbeitskreises mit der IHK Nordwestfalen, der Bezirksregierung Münster, dem Einzelhandelsverband Münsterland e.V. und lokalen Akteuren aus Handel, Politik und Verwaltung für konsensfähig gehalten und als gesamtstädtische Entwicklungsleitlinien mitgetragen.

⁴ Stadt + Handel (2008): Zentrenkonzept für die Stadt Oelde – Endbericht im Entwurf 2008, Dortmund.

⁵ Ebenda.

soll den kleinteiligen Einzelhandelsbestand des Nebenzentrums ergänzen, diesen jedoch keinesfalls ersetzen.

Für die Einordnung des Vorhabens im Hinblick auf möglicherweise städtebaulich oder landesplanerisch relevante Auswirkungen werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Drogeriewaren sowie Bekleidung untersucht. Für die übrigen Shops werden die im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde formulierten gutachterlichen Empfehlungen übernommen.

Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden im sich in Erstellung befindlichen Zentrenkonzept der Stadt Oelde als zentren- und nahversorgungsrelevant, Bekleidung als zentrenrelevant definiert.

1.2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Stromberg, der Bewertung der Nah- und Grundversorgungssituation in Stromberg und den angrenzenden Stadt- und Ortsteilen sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandorts sind durch Stadt + Handel im Juni 2008 im Zuge der gesamtstädtischen Bestandserhebung und Bewertung der städtebaulich-funktionalen Zentren in Oelde erfolgt. Auf dieser Datenbasis wurde ebenfalls im Zuge der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes eine Umsatzschätzung der einzelnen Betriebe und Sortimente durchgeführt, Basis hierfür bilden branchenübliche Leistungskennwerte (u.a. gemäß EHI 2008: Handel aktuell 2007/2008) und standortspezifische Rahmendaten (einzelhandelrelevantes Kaufkraftpotenzial, Lage und Standortrahmenbedingungen) der Betriebe. Nachfrageseitig greift Stadt + Handel auf Kaufkraftwerte der BBE (2008) und durch die Stadt Oelde zur Verfügung gestellte stadtteilbezogene Einwohnerzahlen zurück.

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt erfolgt anhand der vorliegenden und analysierten Kennziffern und Bestandsdaten eine Aufbereitung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für die untersuchungsrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung) in Stromberg (Rückgriff auf die Aussagen und Analysen des im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde).

Städtebauliche Analyse

Für das perspektivische Nebenzentrum Stromberg erfolgt eine an den für die Bewertung relevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Auf die empfohlene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im in Erstellung befindlichen

Zentrenkonzept der Stadt Oelde wird dabei ebenso zurückgegriffen wie auf die dortigen städtebaulich-funktionalen Analysen und Empfehlungen für das Zentrum. Hierauf basierend können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Entwicklung des Nebenzentrums Stromberg ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Wirkungen

Die durch die zu betrachtenden Ansiedlungsvorhaben potenziell ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind ein wesentlicher Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Diese werden in Bezug zu den Standortstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches und des Untersuchungsraumes gesetzt. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg (und ggf. weitere zentrale Versorgungsbereiche wie die Oelder Innenstadt) sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zulässt.

Städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Implikationen werden für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im potenziellen Einzugsbereich dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Neben der städtebaulichen Einordnung wird die Kongruenz mit dem Landesentwicklungsprogramm NRW abschließend überprüft.

2 Markt- und Standortanalyse

2.1 Untersuchungsraum und Vorhabenstandort

Stadtteil Stromberg

Der Ortsteil Stromberg liegt im Südosten des Stadtgebietes von Oelde, rd. fünf Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt, der Ortsteil zählte am 02.06.2008 4.575 Einwohner. Das perspektivische Nebenzentrum Stromberg befindet sich zentral im gleichnamigen Ortsteil. Es erstreckt sich entlang der Straße Oelder Tor vom Kreuzungspunkt mit der Straße Zum Kreuzweg im Norden über die Münsterstraße bis zum Burgplatz im Süden.

Der Ortsteil Stromberg ist über die L 792 an die Kernstadt Oelde angebunden, die B 61, K 14 und L 791 erschließen den Ortsteil für das nähere Umland. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch mehrere Buslinien für den Ortsteil Stromberg gewährleistet.

Perspektivisches Nebenzentrum Stromberg

Im Entwurf des Zentrenkonzepts der Stadt Oelde ist das Ziel der Aufwertung des Nahversorgungszentrums zu einem Nebenzentrum mit einem umfassenden Grundversorgungsangebot für den Stadtteil Stromberg formuliert. Das Nahversorgungszentrum Stromberg soll demnach durch eine gezielte Stärkung des Standorts durch weitere Ansiedlungen am Oelder Tor/ Sprick-Gelände zu einem Nebenzentrum aufgewertet werden (vgl. Entwurf Zentrenkonzept S. 117ff). Konkret werden folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das perspektivische Nebenzentrum Stromberg angeführt:

Tabelle 1: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Stromberg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Behutsame Entwicklung des Vorhabenstandorts Oelder Tor/ Sprick-Gelände▪ Sicherung der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt entlang der gewachsenen Geschäftslage der Münsterstraße▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf, S. 118.

Im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg (vgl. Abbildung 3) befinden sich neben 11 Einzelhandelsbetrieben weitere 17 zentrenergänzende Funktionen. Dies sind neben zwei örtlichen Bankinstituten öffentliche Einrichtungen (u. a. kirchliche und historische Einrichtungen), ein Friseur und gastronomische Angebote.

Das perspektivische Nebenzentrum Stromberg stellt sich als straßenbegleitendes Einzelhandelsband dar (Oelder Tor, Münsterstraße, Burgstraße) und weist keine eigens gestalteten Fußgängerbereiche auf. Gleichwohl ist entlang der Münsterstraße in Richtung Burgstraße und Burgplatz eine hohe Aufenthaltsqualität durch die zunehmende Fachwerkbauung und die Wallfahrtskirche vorzufinden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1: Fotos Stromberg



Quelle: eigene Aufnahmen Stadt + Handel 06/2008.

Parkmöglichkeiten befinden sich sowohl Straßenraum begleitend, als auch auf speziell ausgewiesenen Parkplätzen direkt im zentralen Versorgungsbereich am Kreuzungspunkt Oelder Tor/ Auf dem Borgkamp/ Münsterstraße und im südlichen Bereich der Münsterstraße. Zusätzlich sind auch in den umliegenden Straßen Parkmöglichkeiten gegeben. An den ÖPNV angebunden ist das perspektivische Nebenzentrum Stromberg über die regionale Buslinien 372 (Wadersloh), 473 und 474 (Unterstromberg). Es befinden sich mehrere Haltestellen im Ortskern von Stromberg. Über die Straße Oelder Tor ist für den motorisierten Individualverkehr eine gute Anbindung an das Innenstadtzentrum gegeben. Über die Bundesstraße 61 gelangt man von Stromberg nach Sünninghausen und nach Beckum.

Im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg sind insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, dies entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Oelde von rd. 5 %. Mit einer Verkaufsfläche von rund 890 m² machen sie etwa 1 % der Gesamtverkaufsfläche Oeldes aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in Erdgeschosslage.

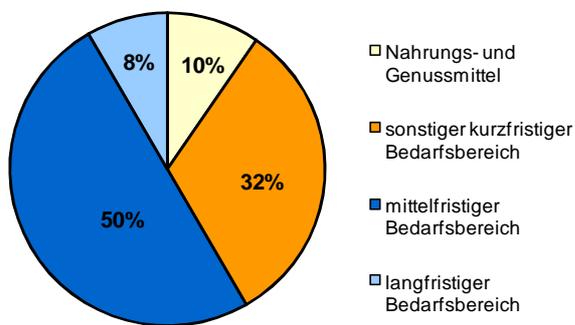
Die beiden größten Betriebe sind der Drogeriefachmarkt Schlecker (rd. 260 m² VKF) sowie das Blumenfachgeschäft Miele (rd. 110 m² VKF). Diese beiden Anbieter des kurzfristigen Bedarfs sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Großflächige Ankerbetriebe, beispielsweise ein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter, sind derzeit nicht im Nahversorgungszentrum ansässig, sondern befinden sich in städtebaulich integrierter Lage (Elli-Markt und Aldi) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Bestand.

Das Warenangebot deckt mit jeweils fünf Betrieben gleichermaßen den kurzfristigen sowie mittelfristigen Bedarfsbereich ab. Den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich decken außerdem der Drogeriefachmarkt, der Blumenladen sowie ein Schreibwarengeschäft ab. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind zwei Betriebe der Hauptbranche GPK/ Hausrat/ Einrich-

tungszubehör, jeweils ein Bekleidungs- und ein Schuhgeschäft und ein Betrieb der Hauptbranche Baumarktsortiment ansässig. Es ist außerdem ein Uhren- und Schmuckgeschäft mit Zugehörigkeit zur Gruppe der langfristigen Bedarfsgüter vorhanden.

In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist mit der Hälfte der Gesamtfläche der größte Anteil allerdings beim mittelfristigen Bedarfsbereich zu erkennen (50 %). Der kurzfristige Bedarfsbereich (inkl. Nahrungs- und Genussmitteln) macht hierbei noch 42 % der Verkaufsfläche aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Allerdings ist hierbei zu bemerken, dass die großflächigeren Lebensmittelbetriebe außerhalb des Nahversorgungszentrums liegen.

Abbildung 2: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg

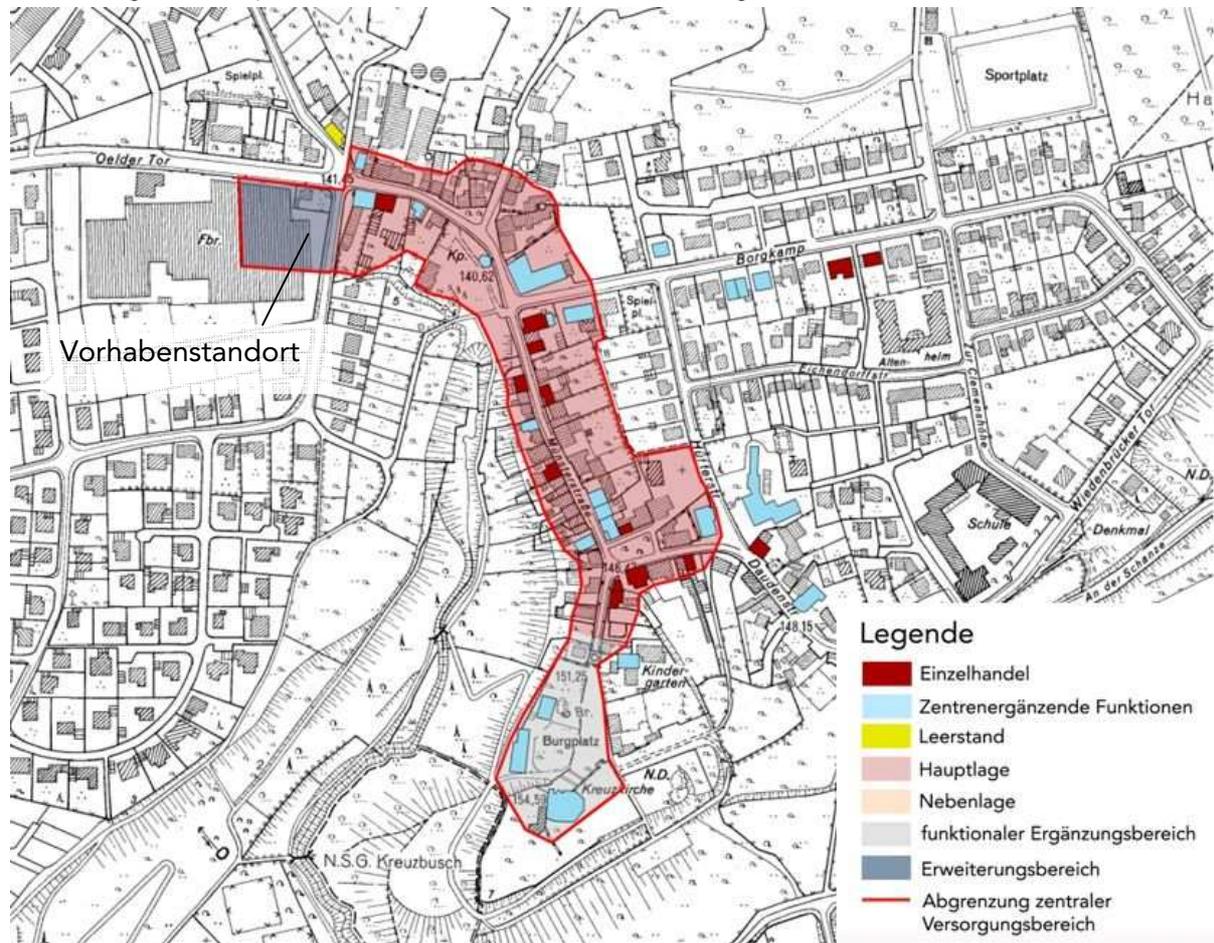


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2008

Vorhabensstandort

Der Vorhabenstandort Oelder Tor auf dem Sprick-Gelände befindet sich am nordwestlichen Rand des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg (siehe folgende Abbildung):

Abbildung 3: Perspektivisches Nebenzentrum Stromberg und Vorhabenstandort



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage Stadt Oelde.

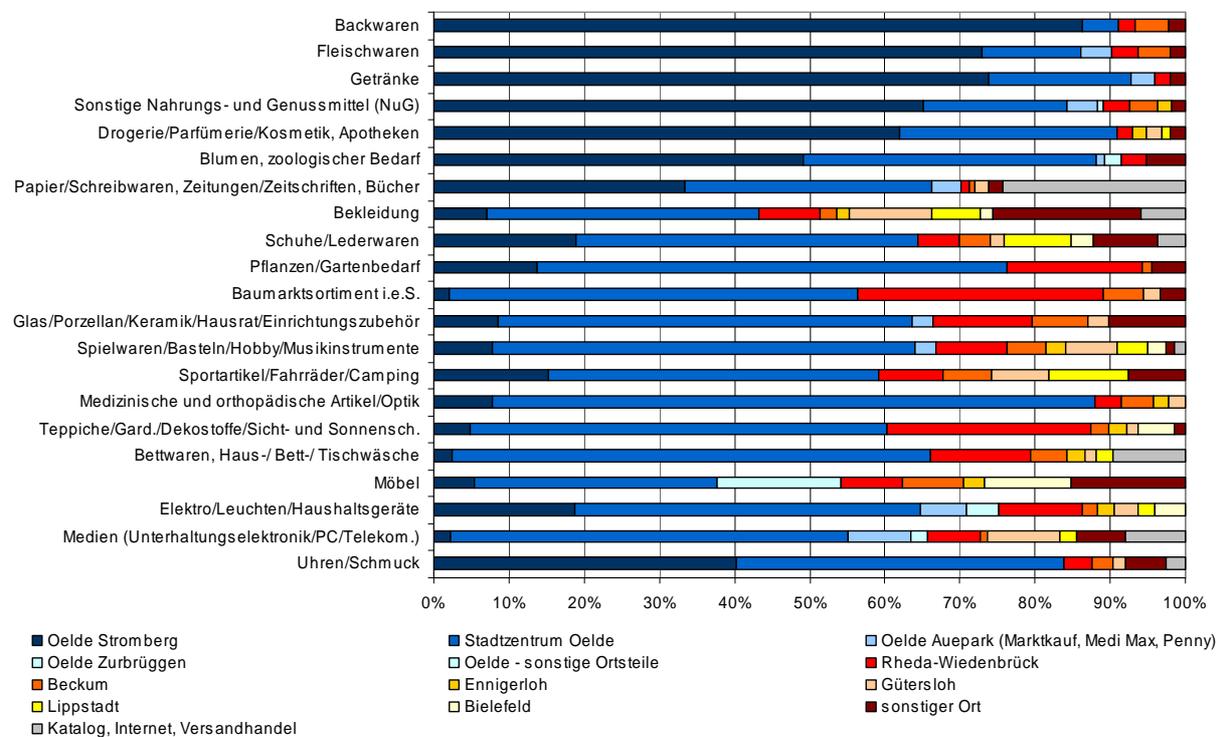
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Ortsteil Stromberg befindet sich in deutlicher räumlicher Entfernung zur Kernstadt Oelde sowie zum Ortsteil Sünninghausen. Angesichts der räumlichen Lage des Ortsteils und des Einzelhandelsbestandes im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg ist lediglich von einseitigen Kaufkraftbeziehungen in Richtung der Kernstadt Oelde auszugehen. Auf Grund der Vorhabenausprägung mit einem deutlichen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt (Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) ist von keinem ortsteilübergreifenden Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dies wird zudem durch die Gegenüberstellung des prognostizierten Vorhabenumsatzes und der vorhandenen Kaufkraft im Stadtteil Stromberg untermauert (vgl. Kapitel 4.1).

Für das perspektivische Nebenzentrum Stromberg ist der Ortsteil Stromberg als funktional zugeordneter Stadtteil (gem. LEPro NRW) zuzurechnen (vgl. S.119 Entwurf Zentrenkonzept). Der Untersuchungsraum umfasst demnach eine Einwohnerzahl von rd. 4.570 EW. Aufgrund der sich derzeit deutlich abzeichnenden Kaufkraftbeziehungen zwischen dem Ortsteil Stromberg und dem Innenstadtzentrum Oelde (vgl. Abbildung 4) sind die Auswir-

kungen auf den untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Oelde ebenfalls zu bewerten. Auswirkungen auf die Versorgung im Oelder Stadtteil Sünninghausen und auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Nachbarkommunen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Einerseits dürfte das Vorhaben aufgrund der begrenzten Gesamtdimensionierung keine überörtliche Ausstrahlung entfalten (siehe auch Aussagen zur Umsatz-Kaufkraftrelation in Kapitel 4.1) zum anderen verdeutlicht die aktuelle Einkaufsorientierung der Stromberger Einwohner, dass die aus Stromberg abfließende Kaufkraft ganz überwiegend in die Oelder Kernstadt fließt (vgl. Abbildung 4) und somit keine mehr als unwesentlichen Veränderungen der Kaufkraftflüsse in Richtung der Nachbarkommunen und somit dort auch keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen resultieren dürften.

Abbildung 4: Einkaufsorientierung Oelde Stromberg



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzepts i.A. von Stadt + Handel durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung, 06/2008.

2.2 Nachfrage- und angebotseitige Strukturdaten

Nachfrageseitige Strukturdaten

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Ortsteil Stromberg weist eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 104,5 (BBE Köln 2008) auf, d.h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100,0).

Im Ortsteil Stromberg leben derzeit rd. 4.570 Einwohner.⁶ Unter Berücksichtigung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Bekleidung folgend dargestellte Kaufkraftpotenziale:

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Nachfragedaten in Stromberg

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro		
Stadtteil	Nahrungs- und Genussmittel*	Drogeriewaren	Bekleidung
Stromberg	9,5	1,5	2,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Einwohnerzahlen Stadt Oelde, Stand 02.06.2008; BBE Köln, 2008.

* inkl. Lebensmittelhandwerk.

Angebotsseitige Strukturdaten

Die untersuchungsrelevanten Betriebe im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg weisen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten folgende Verkaufsflächen auf:

- NuG (inkl. LM-Handwerk): 120 m² VKF⁷
- Drogeriewaren: 200 m² VKF⁸
- Bekleidung: 80 m² VKF⁹

⁶ Quelle: Stadt Oelde, Stand 02.06.2008.

⁷ Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 30 KW 2008; gerundet.

⁸ Die Verkaufsfläche bezieht sich überwiegend auf den im ZVB ansässigen Drogeriefachmarkt.

⁹ Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 30 KW 2008; gerundet.

Im Sortimentsbereich NuG wird die Verkaufsfläche durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks angeboten, ergänzt um Randsortimentsverkaufsflächen in Betrieben mit anderem Sortimentsschwerpunkt (u.a. der im ZVB ansässige Drogeriefachmarkt). Im Nebenzentrum ist kein großflächiger Betrieb mit Sortimentsschwerpunkt NuG ansässig.

Der Sortimentsbereich Drogeriewaren wird nahezu ausschließlich durch einen Drogeriefachmarkt (Schlecker), ergänzt um Randsortimentsverkaufsflächen in weiteren Betrieben, bereitgestellt.

Durch einen Betrieb wird im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg das Sortiment Bekleidung angeboten.

Wesentliche Wettbewerbsbetriebe im Sortimentsbereich NuG sind ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Getränkefachmarkt, alle drei Betriebe befinden außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage:

- Aldi Lebensmitteldiscounter, Oelder Tor 49, rd. 670 m² VKF
- Heinrichs Getränkeland, Oelder Tor 49, rd. 450 m² VKF
- Elli-Markt, Im Vogeldreisch 2, rd. 1.270 m² VKF.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist ein weiterer Drogeriefachmarkt in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Stromberg ansässig:

- Drogeriefachmarkt Schlecker, Im Vogeldreisch 2, rd. 210 m² VKF.

Somit ergeben sich nachfolgend dargestellte Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung im Untersuchungsraum¹⁰:

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsatz in Stromberg

Sortiment	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
NuG*	2.520	11,1
Drogeriewaren	500	1,6
Bekleidung	120	0,3

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Köln, 2007, S. 216, laufende Auswertung Lebensmittelzeitung sowie Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel Juni 2008.

* inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk.

Tabelle 4 verdeutlicht, dass die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,55 m²/ EW über dem Bundesdurchschnitt (Ø 0,35) liegt.

¹⁰ Inkl. kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe und Randsortimentsverkaufsflächen.

Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung in Stromberg

	VKF in m ² NuG* Gesamt	VKF in m ² Drogeriewaren	VKF in m ² Bekleidung
Stromberg	2.520	500	120
Stromberg	0,55/ EW	0,11/ EW	0,03/ EW

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Einwohnerzahlen Stadt Oelde, Stand 02.06.2008, sowie Bestandserhebung Stadt + Handel, Juni 2008.

Aktuelle Zentralitätswerte

Durch die Gegenüberstellung der Kaufkraft der untersuchungsrelevanten Sortimente des Untersuchungsraumes und des dort erzielten Umsatzes ergeben sich die Umsatz – Kaufkraftverhältnisse.

Tabelle 5: Zentralitätswert in den projektrelevanten Sortimentsgruppen in Stromberg

Sortimente	Umsatz – Kaufkraftverhältnis in %		
	NuG* gesamt	Drogeriewaren	Bekleidung
Stromberg	116	108	14

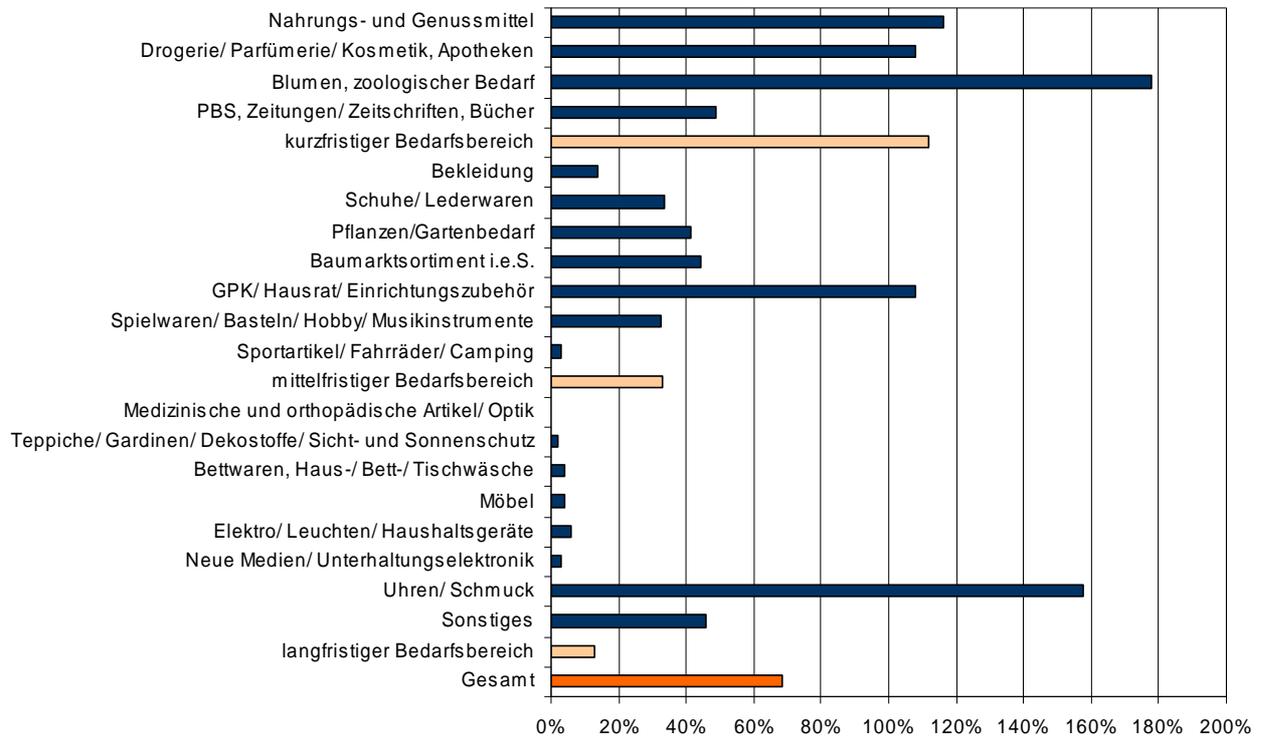
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2008 sowie Einwohnerdaten Stadt Oelde, Stand 02.06.2008.

* inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk.

Tabelle 5 verdeutlicht, dass im Versorgungsbereich des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel ein leicht überdurchschnittliches Umsatz-Kaufkraftverhältnis vorherrscht, im Sortimentsbereich Bekleidung ist dieses jedoch sehr gering.

Im Hinblick auf mögliche Nutzungsmöglichkeiten der hinsichtlich der vorgesehenen Sortimente noch nicht konkretisierten Verkaufsflächen des Vorhabens, verdeutlichen folgende Zahlen, dass sowohl das Angebot in Stromberg insgesamt als auch im zentralen Versorgungsbereich aktuell überwiegend gering ausgeprägt ist:

Abbildung 6: Sortimentsspezifische Zentralitätswert in Oelde Stromberg



Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2008 sowie Einwohnerdaten Stadt Oelde, Stand 02.06.2008. Umsatzberechnung aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde, Stadt + Handel, 2008.

Tabelle 6: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg

	Betriebsanzahl
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	2
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1
Blumen, zoologischer Bedarf	1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1
kurzfristiger Bedarfsbereich	5
Bekleidung	1
Schuhe/ Lederwaren	1
Pflanzen/Gartenbedarf	0
Baumarktsortiment i.e.S.	1
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	0
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	5
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0
Möbel	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	0
Medien	0
Uhren/ Schmuck	1
Sonstiges	0
langfristiger Bedarfsbereich	1
Gesamt	11

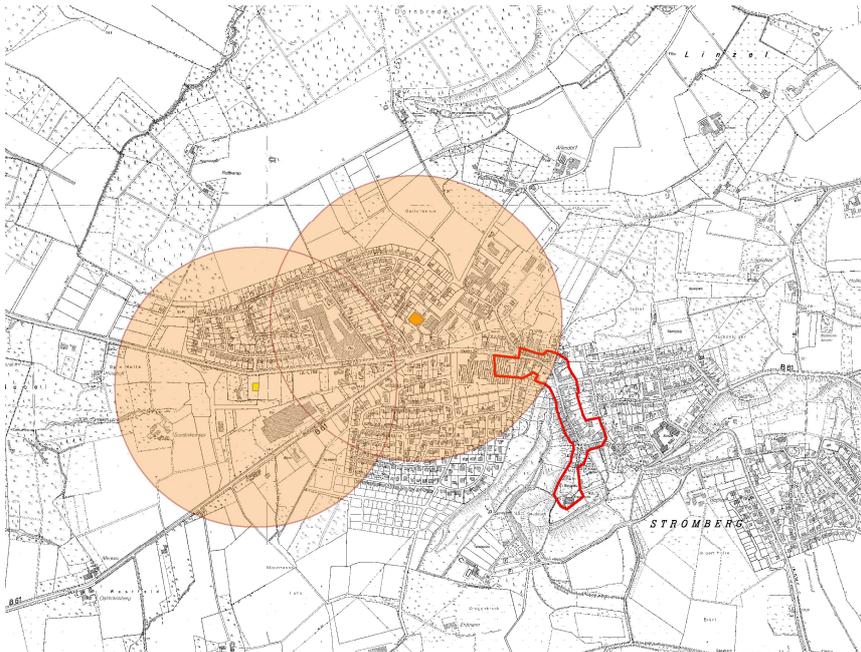
Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Nahversorgungsstrukturen in Stromberg

Sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch das Umsatz-Kaufkraftverhältnis lassen auf eine überdurchschnittliche Ausstattung in den beiden nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren schließen. Allerdings ist anzuführen, dass die beiden Nahversorgungsbetriebe, welche den Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bereitstellen und durch ihre Größe auch die überdurchschnittliche Zentralitätswerte erzielt werden können, nicht im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg verortet sind, sondern – in städtebaulich integrierter Lage – im Nordwesten des Ortsteils Stromberg. Wie Abbildung 7 verdeutlicht, stellt sich für den östlichen Teil des Ortsteils Stromberg eine fußläufige Unterversorgung dar.

Wie im Entwurf des Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde empfohlen, sollten Neuansiedlungen von Betrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt in Stromberg nur im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg erfolgen (vgl. Entwurf Zentrenkonzept der Stadt Oelde, S. 126).

Abbildung 7: Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m²) mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage Stadt Oelde.

Zwischenfazit:

Aus den vorgenannten Rahmenbedingungen ergeben sich im Kontext der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsbewertung primär folgende wesentlichen Erkenntnisse für die weitere Vorhabenbewertung:

- Der Ortsteil Stromberg weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 104,5 auf.
- Trotz einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,55 m²/ EW im Sortimentsbereich NuG (inkl. Lebensmittelhandwerk) und eines überdurchschnittlichen Umsatz-Kaufkraftverhältnisses von rd. 116 % im Sortimentsbereich NuG sind die östlichen Bereiche des Ortsteils hinsichtlich einer fußläufigen Nahversorgung als unterversorgt zu qualifizieren.
- Im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg ist kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und kein Nahversorgungsbetrieb ansässig.
- Angesichts der hohen VKF-Ausstattungsgrade im kurzfristigen Bedarfsbereich und eines gesamtstädtisch eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde) werden durch die zusätzliche Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich überwiegend Umsatzumverteilungen in Stromberg selber resultieren.
- In einer Vielzahl mittel- und langfristig nachgefragter Sortimentsgruppen (u. a. auch Bekleidung) sind Einzelhandelsangebote nur marginal vorhanden. Das perspektivische Nebenzentrum Stromberg kann seiner Versorgungsfunktion in diesen Sortimentsgruppen derzeit im Hinblick auf eine angestrebte umfassende Grundversorgung in Stromberg (rd. 4.600 EW, Kaufkraft rd. 24 Mio. Euro) nicht gerecht werden.
- In den mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen sind derzeit deutliche Kaufkraftflüsse aus Stromberg in Richtung des Hauptortes Oelde zu verzeichnen, so dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen primär das Innenstadtzentrum tangieren werden. Die Höhe der Auswirkungen wird sich aufgrund der geringen VKF-Planungen in diesen Sortimentsbereichen allerdings absehbar im Rahmen der konzeptionellen Zielstellungen der Stadt Oelde bewegen.

3 Projektdaten

Im Zuge der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort Oelder Tor ist vorgesehen, dort folgende Betriebe zu realisieren:

- Lebensmitteldiscounter, 799 m² VKF
- Bekleidungsfachmarkt, 400 m² VKF
- Drogeriefachmarkt, 400 m² VKF

Folgender Projektbestandteil wird in der absatzwirtschaftlichen Bewertung aufgrund mangelnder Konkretisierung seitens des Auftraggebers aus absatzwirtschaftlicher Sicht nicht weiter betrachtet. Für diese Shops werden die im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde formulierten gutachterlichen Empfehlungen übernommen:

- kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit in der Summe rd. 700 bis 800 m² VK

Tabelle 7: Flächenprogramm des bereits konkretisierten Vorhabenbestandteils in m² VKF

Sortimente	NuG* gesamt	Drogeriewaren	Bekleidung	Sonstige Sortimente**	Gesamt
Lebensmitteldiscounter	620	60	20	100	800
Drogeriefachmarkt	80	270	-	50	400
Bekleidungsfachmarkt	-	-	380	20	400
Gesamt***	700	330	400	170	1.600

Quelle: Vorhabenübliche Verkaufsflächenaufteilung Lebensmitteldiscounters, Drogeriefachmarkt Schlecker, Bekleidungsfachmarkt.

Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet.

* inkl. Getränke.

** inkl. Aktionswaren. Im Bekleidungsfachmarkt z. B. auch Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren etc.

*** Summendifferenzen rundungsbedingt

Als wichtige absatzwirtschaftliche Bewertungsgröße dient – wie eingangs genannt – das Soll-Umsatzvolumen der geplanten Vorhaben. Dieses kann für einen Lebensmitteldiscounter anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute ermittelt werden. Für einen Drogeriefachmarkt des Betreibers Schlecker liegen ebenfalls spezifizierte Kennwerte von Handelsforschungsinstituten vor, auch hier kann auf plausibel erreichbare Umsatzspannen unter Einbezug von Maximalwerten zurückgegriffen werden. Gleiches gilt für den Bekleidungsfachmarkt. Die Betrachtung der Vorhabenumsätze innerhalb dieser Untersuchung erfolgt in Spannweiten, um auch maximale Auswirkungen des Vorhabens aufzuzeigen. Diese Spannweiten ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von Märkten des avisierten Betreibers Netto liegt bei rd. 3.900 Euro/ m² VKF. Die bundesdurchschnittliche Flä-

chenproduktivität für (den Marktführer) Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi (Nord) beträgt im Jahr 2007/ 08 rd. 5.600 Euro/ m² VKF¹¹.

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von Drogeriefachmärkten des geplanten Betreibers Schlecker liegt bei rd. 2.360 Euro/ m² VKF bis rd. 3.500 Euro/ m² VKF was der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität anderer am Standort zu erwartender Betreiber – etwa Rossmann – entspricht.¹²
- Bekleidungsfachmärkte erwirtschaften rd. 1.300 Euro/m² VKF bis max. 2.000 Euro/m² VKF.¹³

Die Flächenproduktivität einzelner Vorhaben kann durch nachstehende Parameter von diesem Durchschnittswert abweichen:

- Mikroräumliche Standortattraktivität (z. B. Erreichbarkeit, Außenwirkung);
- Konkurrenzsituation im Umfeld;
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich.

Für die hier untersuchten Vorhaben stellen sich die erwähnten Rahmenbedingungen wie folgt dar:

- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist als gut zu bezeichnen und entspricht den gewünschten Standortanforderungen von Lebensmitteldiscountern (günstige Verkehrslage und gute Erreichbarkeit, hohe Außenwirkung, guter Grundstückszuschnitt);
- Positive Agglomerationseffekte mit dem umliegenden Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich und den geplanten Vorhaben am Oelder Tor sind anzunehmen;
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich NuG (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk) je Einwohner in Stromberg ist insgesamt als überdurchschnittlich (NuG 0,55 m² VKF/ EW) zu bewerten;
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsbereich ist mit einem Wert von rd. 104,5 als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.¹⁴

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben an dem avisierten Standort eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann. Daher wird die als zu betrachtende Spannweite mit 3.900 bis 5.600 Euro/ m² VKF für

¹¹ Quelle: EHI 2008/2009, S. 201.

¹² Quelle: EHI 2008/2009, S. 267.

¹³ Eigene Erfahrungswerte aus einer Vielzahl aktueller Befragungs- und Berechnungsergebnisse im Rahmen der fachgutachterlichen Praxis von Stadt + Handel.

¹⁴ Quelle: BBE Köln 2008, Bundesdurchschnitt 100.

den Lebensmitteldiscounter angenommen. Für den Drogeriefachmarkt wird eine Spannweite der Flächenproduktivität von 2.400 bis 3.500 Euro/ m² VKF angelegt.

Tabelle 8: Flächenproduktivität und Umsatz der des geplanten Lebensmitteldiscounters und des geplanten Drogeriefachmarktes in Spannweiten

Sortimente	Lebensmitteldiscounter		Drogeriefachmarkt	
	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
NuG*	3.900 – 5.600	2,4 – 3,4	2.400 – 3.500	0,2 – 0,3
Drogeriewaren		0,2 – 0,3		0,7 – 1,0
sonstige Sortimente		0,5 – 0,7		0,1 – 0,2
Gesamt**	-	3,1 – 4,5	-	1,0 – 1,4

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Handel aktuell 2008, S. 201, S. 220, S. 267 sowie laufende Auswertung Lebensmittelzeitung.

* inkl. Getränke.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für den Lebensmitteldiscounter ergibt sich ein prognostizierter Jahresumsatz für den Sortimentsbereich NuG (inkl. Getränke) von rd. 2,4 – 3,4 Mio. Euro, für den Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro. Für den Drogeriefachmarkt ist mit einem Jahresumsatz im Sortimentbereich NuG (inkl. Getränke) von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro, im Sortimentbereich Drogeriewaren von rd. 0,7 – 1,0 Mio. Euro zu rechnen.

Somit ergibt sich für das Vorhaben folgender perspektivischer Umsatz:

- im Sortimentbereich **NuG (inkl. Getränke) ein gesamter Jahresumsatz von rd. 2,5 – 3,7 Mio. Euro,**
- für den Sortimentbereich **Drogeriewaren von rd. 0,9 – 1,3 Mio. Euro.**

Tabelle 9: Flächenproduktivität und Umsatz Vorhaben Bekleidungsfachmarkt in Spannweiten

Sortimente	Bekleidungsfachmarkt	
	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
Bekleidung	1.300 – 2.000	0,5 – 0,8

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 269.

Für den Bekleidungsfachmarkt ergibt sich ein prognostizierter Jahresumsatz im Sortimentbereich **Bekleidung von rd. 0,5 – 0,8 Mio. Euro.**

4 Einordnung des Vorhabens gemäß landes- und kommunalplanerischer Vorgaben

4.1 Landesplanerische Einordnung

Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Es fällt somit unter den raumordnerischen Regelungsinhalt des § 24a LEPro NRW. Eine diesbezügliche Einordnung wird vorgenommen. Folgend findet sich zunächst eine allgemeine Beurteilung des Zentrums im Kontext der landesplanerischen Zielvorgaben:

Tabelle 10: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Stromberg

	ZVB Nebenzentrum Stromberg	
Lage gem. LEPro NRW in ASB (=WSB)*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Erweiterte Grundversorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Stromberg	Rd. 4.570 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (= WSB = Wohnsiedlungsbereich), Regionalplan, vgl. http://www.bezreg-muenster.nrw.de/startseite/abteilungen/abteilung3/Dez_32_Regionalentwicklung/100/Regionalplan/MSL_einzelne_Karten/Blatt_31.pdf.

Im Hinblick auf den Vorhabenstandort sind folgende Zielvorgaben maßgeblich:

- § 24a Abs 1 LEPro NRW: Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit der Funktionszuweisung als Haupt- oder Nebenzentrum ist gegeben (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf, Kapitel 4)
- § 24a Abs 2 LEPro NRW: Von einem Vorhaben gehen i. d. Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung aus, wenn der Umsatz des Vorhabens die sortimentspezifische Kaufkraft der EW im funktional zugeordneten Stadtteil nicht überschreitet (Prüfung siehe Tabelle 7).

Tabelle 11: Verhältnis Vorhabensumsatz – Kaufkraft Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt

Sortimente	Vorhabensumsatz	Kaufkraft im funktional zugeordneten Stadtteil in Mio. Euro	Vorhabensumsatz – Kaufkraftverhältnis in %	Kriterien des § 24a Abs. 2 LEPro NRW erfüllt?
NuG* gesamt	2,5 – 3,7	9,5	27 – 39	ja
Drogeriewaren	0,9 – 1,3	1,5	60 – 87	ja
Bekleidung	0,5 – 0,8	2,3	21 – 35	ja

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 201, S. 220, S.267 sowie BBE Köln 2008, Einwohnerzahlen Stadt Oelde, Stand 02.06.2008.
* inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk.

Das Vorhaben erfüllt in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen die Zielvorgaben des § 24a LEPro NRW an Art, Lage und Umfang.

4.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Nachfolgend wird zunächst eine konkretisierte Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vorgenommen, um die städtebaulichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg und weitere Standorte in Oelde oder dem Umland bewerten zu können.

Momentan wird in Stromberg im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Jahresumsatz von rd. 11,1 Mio. Euro generiert. Der durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarktes generierte und z. T. umzuverteilende Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 2,5 – 3,7 Mio. Euro.

Die Kaufkraftverflechtungen zum Einzelhandelsangebot der Kernstadt Oelde und anderen Angebotsstandorten wurden bei der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen berücksichtigt (vgl. Abbildung 4). Die Einkaufsorientierung der Einwohner in Stromberg stellt sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen wie folgt dar:

Tabelle 12: Einkaufsorientierung der Stromberger Einwohner

Sortimente	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung
Oelde Kernstadt (primär Innenstadt/ Auepark)	23 %	29 %	36 %
Stromberg	65 %	62 %	14 %
Rheda-Wiedenbrück	4 %	< 3%	8 %
Beckum	4 %	< 3%	< 3 %
Sonstige Orte	< 3%	< 3%	Max. 8 – 12%

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzepts i.A. von Stadt + Handel durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung, 06/2008.

Für die Ermittlung konkreter absatzwirtschaftlicher Auswirkungen kann demnach folgendes angenommen werden:

- Der überwiegende Anteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf Stromberger Betriebe entfallen (~ zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes von rd. 2,5 – 3,7 Mio. Euro). Auswirkungen über den Stadtteil hinaus dürften marginal ausfallen.
- Der überwiegende Anteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Drogeriewaren wird auf Stromberger Betriebe entfallen (~ zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes von rd. 0,9 – 1,3 Mio. Euro). Auswirkungen über den Stadtteil hinaus dürften marginal ausfallen.
- Der überwiegende Anteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Bekleidung wird auf Betriebe in der Oelder Innenstadt entfallen (~ ein Drittel des zu erwartenden Umsatzes von rd. 0,5 – 0,8 Mio. Euro). Auswirkungen über den Stadtteil hinaus dürften aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilung allerdings marginal ausfallen, zumal die durch das Vorhaben neugebunden Kaufkraft aktuell - abgesehen von der Oelder Innenstadt – sehr dispers in das Oelder Umland abfließt.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

... auf Oelde-Stromberg

Die Bestandsbetriebe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Stromberg werden am deutlichsten von den Umsatzumverteilungen betroffen. Die zu erwartende Umsatzumverteilung beträgt rd. 1,7 bis 2,5 Mio. Euro, bzw. prozentual rd. 15 bis 23 %.

Im Drogeriewarenbereich ist eine rechnerische Umsatzumverteilung von bis zu knapp 40 % zu erwarten. Zwar sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem der beiden Bestandsbetriebe angesichts dieser Umsatzumverteilungsquote nicht auszuschließen, aller-

dings ist dies im Kontext städtebaulicher Zielsetzungen für den Ortsteil Stromberg zu beurteilen: Zunächst ist festzuhalten, dass eine abgesicherte Prognose, bei welchem der bisher ansässigen Drogeriefachmärkte es zu einer Standortaufgabe kommen könnte, aus fachgutachterlicher Sicht nicht möglich ist. Letztlich findet in beiden Varianten durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich eine Ausweitung/Ausdifferenzierung des Angebotes und eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches statt. Die mögliche Aufgabe des Drogeriefachmarktes im gewachsenen zentralen Versorgungsbereich stellt gleichwohl das städtebaulich suboptimalere Szenario dar, ohne das die Entwicklungsziele für den ZVB aber komplett konterkariert würden.

Im Bekleidungsbereich dürfte eine kaum mehr nachweisbare Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen erreicht werden.

... auf die Kernstadt Oelde (primär den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum)

Es wird durch das Vorhaben eine Rückorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6 bis 10 % (je nach Vorhabenausprägung) der Stromberger Kaufkraft, die bisher an Standorten in der Oelder Kernstadt gebunden wurden, erreicht, was einer Umsatzumverteilung von rd. 0,6 bis 0,9 Mio. Euro entspricht. An Angebotsstandorten der Kernstadt wird derzeit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von rd. 51,6 Mio. Euro¹⁵ generiert, so dass sich für den Bestand eine prozentuale Umsatzumverteilung von rd. 1 bis 2 % ergibt. Auswirkungen auf die Angebotsstandorte in der Kernstadt Oelde sind anhand des geringen Umsatzumverteilungswertes nicht zu erwarten, vorhabenbedingte Marktaufgaben sind auszuschließen. In den übrigen Sortimentsgruppen (Bekleidung/ Drogeriewaren) sind keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

... auf die kleineren Oelder Stadtteile Sünninghausen und Lette (NVZ Lette)

Eine deutliche Veränderung der Kaufkraftbeziehungen zwischen Oelde-Stromberg und den genannten Stadtteilen ist auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Daher dürften allenfalls kaum nachweisbare absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe in den genannten kleineren Stadtteilen resultieren, die ganz überwiegend auf die Versorgung des direkten Siedlungsumfeldes ausgerichtet sind.

... auf Umlandkommunen

Es ist mit sehr geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe in den Umlandkommunen zu rechnen, da das Vorhaben keinen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen wird und auch nur ein eher geringer Anteil der Stromberger Kaufkraft in Richtung der Nachbarkommunen abfließt, der sich insbesondere im Bereich Bekleidung auf

¹⁵ Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage Auswertung Fachliteratur u.a. EHI Handel aktuell 2007/2008 sowie Bestandserhebung Oelde Stadt + Handel 6/2008.

mehrere Kommunen verteilt. Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in beiden Kommunen sind auszuschließen.

4.3 Städtebauliche Auswirkungen

Folgend erfolgt die Einordnung des Vorhabens gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Oelde (gemäß des im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzeptes) und im Hinblick auf die Nachbarkommunen. Folgende Zielstellungen dienen als wesentliche Eckpfeiler der städtebaulichen Einordnung der Vorhabenauswirkungen:

1. Keine Schädigung der Innenstadtentwicklung Oeldes;
2. Keine Schädigung der gewachsenen Geschäftslagen im zentralen Versorgungsbereich Stromberg;
3. Keine Beeinträchtigung der wohnstandortnahen Versorgung in Oelde und Stromberg;
4. (zudem) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Nachbarkommunen.

4.3.1 Auswirkungen auf Nachbarkommunen

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen fallen derart gering aus, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen dort zu erwarten sind. Die landesplanerische Einordnung des Vorhabenumfanges (vgl. Kapitel 4.1) untermauert diese Einschätzung.

4.3.2 Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung Oeldes

(im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt fallen derart gering aus, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen dort zu erwarten sind. Der geplante Bekleidungsfachmarkt wird zwar einen Großteil des Zielumsatzes durch Umsatzverlagerungen zum Innenstadtzentrum rekrutieren, allerdings liegt dieser Umverteilungswert sowohl monetär als auch prozentual in einem vernachlässigbaren Rahmen. Die Auswirkungen der nahversorgungsrelevanten Betriebe dürften ebenfalls im unteren einstelligen Prozentbereich liegen.

4.3.3 Auswirkungen auf die Nahversorgungsentwicklung in Oelde-Kernort und in den kleineren Stadtteilen Sünninghausen und Lette (hier auch das Nahversorgungszentrum Lette)

(im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)

Die angestrebte möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches wird nicht beeinträchtigt. Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beschränken sich ganz überwiegend auf den Stadtteil

Stromberg. Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe in Oelde-Kernort, in Lette und Sünninghausen dürften sich im unteren einstelligen Prozentbereich bewegen und die dortigen Betriebe nicht in ihrer Entwicklung gefährden.

4.3.4 Auswirkungen auf den Stadtteil Oelde-Stromberg

(im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)

Es kann festgehalten werden, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nur für den Oelder Ortsteil Stromberg zu erwarten sind. Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung des Vorhabens gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Oelde (gemäß des im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzeptes):

Zentrenkonzept der Stadt Oelde (im Entwurf), S. 118

„Um im Rahmen der Weiterentwicklung zum Nebenzentrum allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- *Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen*
- *Klare Aufgabenteilung zwischen dem Erweiterungsbereich Oelde Tor und der gewachsenen Geschäftslage entlang der Münsterstraße*

Mögliche Maßnahmen berühren demnach sowohl den Branchenmix (Analyse fehlender Sortimente sowie mögliche Ansiedlungsmaßnahmen), wobei die Entwicklung der Erweiterungsfläche Oelder Tor/ Sprickgelände eine besondere Rolle zukommt.“

Die Vorhabenfläche wird in dem im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzept grundsätzlich positiv bewertet, denn durch die Aufnahme der Potenzialfläche Oelder Tor/ Sprickgelände als Erweiterungsfläche in den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Stromberg könne sich das Zentrum in Stromberg positiv weiterentwickeln, da

- *„eine erweiterbare Grundversorgung bisher im Stadtteil nicht gegeben ist und daher anzustreben ist,*
- *die zentrale Lage des Erweiterungsbereichs in Stromberg die Weiterentwicklung begünstigt,*
- *die Erweiterungsfläche unmittelbar an das Bestandszentrum angeschlossen ist,*
- *die verkehrliche Erreichbarkeit optimal ist,*
- *die Erweiterungsfläche Möglichkeiten bietet neue Betriebsformen und/ oder Frequenzbringer in zentraler Lage anzusiedeln, die aufgrund ihrer Verkaufsflächenanforderungen in der gewachsenen Geschäftslage nicht unterzubringen wären.*

Zu beachten gilt hierbei, dass

- *der Standort behutsam entwickelt werden sollte,*
- *die Verkaufsflächendimensionierung bei max. 2000 m² liegen sollte,*
- *eine funktionale Anbindung an die bestehenden Geschäftslagen geschaffen werden sollte,*
- *und eine funktionale Aufgabenteilung zwischen der kleinteilig strukturierten Münsterstraße und des Erweiterungsbereichs Oelder Tor/ Sprick-Gelände angestrebt werden sollte, d. h. auf der Erweiterungsfläche die Ansiedlung von kleinteiligen Fachgeschäften vermieden werden sollte.“*

(Zentrenkonzept im Entwurf, S. 119f).

Bedeutung für das Nebenzentrum Stromberg

Auf Grund der Ausprägung des untersuchten, da bereits konkretisierten Bestandteils des Vorhabens, werden die kleinteiligen Bestandsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg nur geringfügig betroffen. Vielmehr kann die im Zentrenkonzept gefordert, gezielte Ergänzung erreicht werden und zu einer Erhöhung der Besuchsfrequenzen für das gesamte Zentrum beitragen. Durch die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes auf dem Spricker-Gelände/ Oelder Tor wird das Angebot im zentralen Versorgungsbereich in einer angemessenen Dimensionierung erhöht und die Grundversorgungssituation in diesem Sortimentsbereich deutlich verbessert. Allein eine mögliche Betriebsaufgabe des Drogeriefachmarktes an der Münsterstraße kann – wengleich die städtebaulichen Zielsetzungen für den ZVB nicht gänzlich konterkarierend – zumindest als problematisch angesehen werden, da er als Frequenzbringer für weitere Betriebe in den gewachsenen Geschäftslagen fungiert. Demnach sollte die Stadt darauf hinwirken, dass der Schlecker-Standort an der Münsterstraße im Zuge der Vorhabenumsetzung nicht aufgegeben wird.

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Stromberg

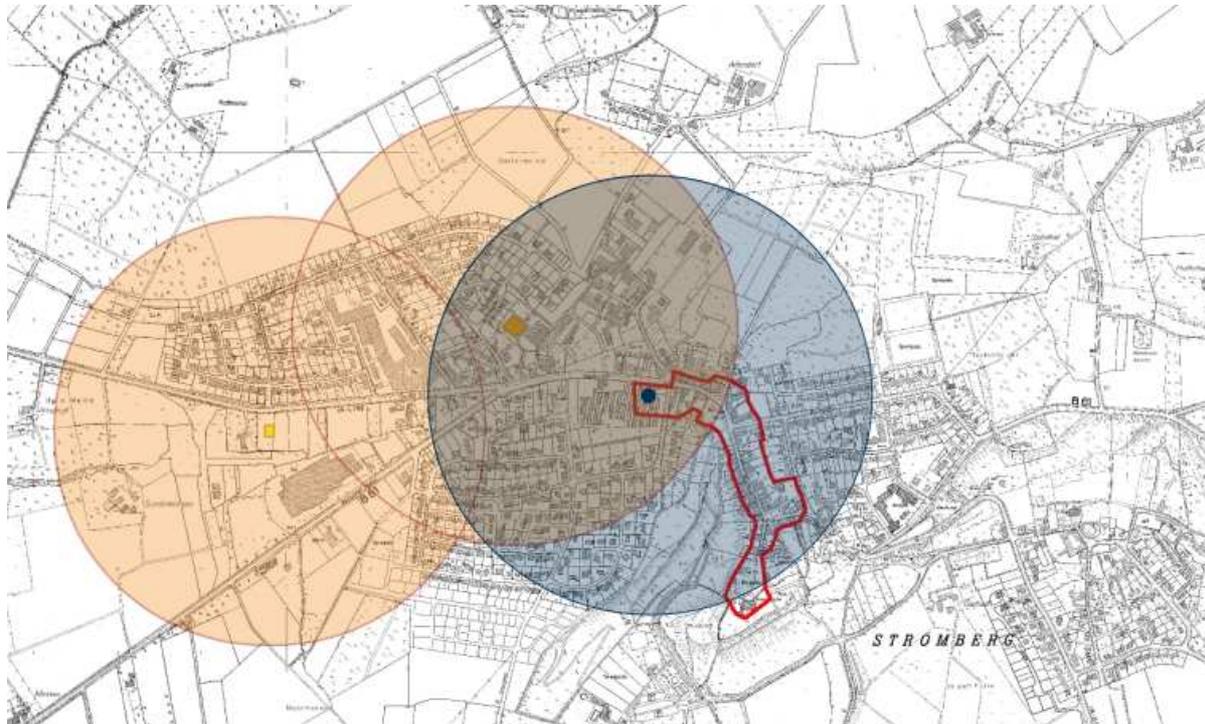
Die größten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich für den in integrierter Lage liegenden Lebensvollsortimenter und den in integrierter Lage liegenden Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird der Lebensmitteldiscounter stärker durch die Umsatzumverteilung betroffen als der Lebensmittelvollsortimenter. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe von einem der beiden Betriebe kann anhand der Umsatzumverteilung nicht ausgeschlossen werden.

Die größten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren ergeben sich für die beiden bestehenden Drogeriefachmärkte (einer im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg, einer in städtebaulich integrierter Lage). Eine vorhabenbedingte

Marktaufgabe von einem der beiden Betriebe kann anhand der Umsatzumverteilung nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des städtebaulichen Ziels der Stärkung und Aufwertung zu einem Nebenzentrum Stromberg sowie der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen für den östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Stromberg, sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsbetriebe aus dem Sortimentsbereich NuG sowie aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren jedoch als ganz überwiegend kongruent zum Zentrenkonzept der Stadt Oelde zu werten. Insgesamt kommt es demnach durch die Ansiedlung des Vorhabens zu einer Stärkung des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg und einer Aufwertung der flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen für den Ortsteil (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m²) und Vorhabenstandort mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage Stadt Oelde.

5 Schlussbewertung und ergänzende Empfehlungen

5.1 Bewertung der bereits hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur konkretisierten Vorhabensbestandteile

Das Vorhaben (bezogen auf die untersuchten Vorhabensbestandteile Lebensmitteldiscounter mit 800 m² VKF, Drogeriefachmarkt mit 400 m² VKF, Bekleidungsfachmarkt mit 400 m² VKF)

- korrespondiert in der untersuchten Sortimentsaufteilung und Verkaufsflächendimensionierung mit den Zielstellungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Oelde und folgt im besonderen den im Zentrenkonzept (im Entwurf) für Oelde-Stromberg formulierten Zielstellungen, insbesondere der Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches zu einem Nebenzentrum sowie der Verbesserung einer umfassenden Grundversorgung in Oelde-Stromberg,
- beeinträchtigt nicht die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in den Nachbarkommunen,
- und entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben (§ 24 a LEPro NRW).

Die untersuchten Vorhabensbestandteile sind unter den Gesichtspunkten des § 11 Abs. 3 BauNVO als verträglich zu bewerten.

Im Hinblick auf die Gesamtdimensionierung sollte der Vorhabenumfang (inkl. der noch nicht konkretisierten Vorhabensbestandteile) die im Zentrenkonzept der Stadt Oelde empfohlenen 2.000 m² VK im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hinblick auf eine mit der Innenstadt Oeldes abgewogene Entwicklungen nicht überschreiten (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde (im Entwurf): S. 119). Die vom Vorhabenträger avisierten knapp 2.400 m² sind demnach nur dann als verträglich im Sinne des Zentrenkonzeptes zu bewerten, wenn mindestens 400 m² der geplanten Verkaufsfläche alternativ durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen wie Dienstleistungen/ Gastronomie etc. oder durch nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

5.2 Einschätzung der noch nicht konkretisierten Vorhabensbestandteile

Für die übrigen Ladeneinheiten mit rd. 80 bis 120 m² Nutzfläche (die optional auch zu einem Ladenlokal zusammengelegt werden sollen, in der Summe max. rd. 400 m² VKF) und einen weiteren Shop mit rd. 300 m² Nutzfläche konnten seitens des Vorhabenträgers noch keine konkreten Betreiber genannt werden, daher steht eine Vielzahl denkbarer Nutzungsoptionen im Raum. Im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes hat sich herausgestellt, dass seitens der Stadt Oelde mit der Entwicklung der Planfläche konkrete städtebauliche Zielvorstellungen verbunden sind, die insbesondere die Stärkung des Nebenzentrums Stromberg und die Verbesserung der Grundversorgung in Stromberg zum Ziel haben.

Bei den übrigen noch nicht hinsichtlich VKF und Sortimenten konkretisierten Konzeptbestandteilen empfiehlt sich daher eine detaillierte Betrachtung nach Planungskonkretisierung. Andernfalls wäre sich an im Rahmen der Konzepterarbeitung formulierten gutachterlichen Empfehlungen zu orientieren. Desweiteren sollte der Verkaufsflächenumfang solcher Sortimente möglichst gering gehalten werden, die bereits in den gewachsenen Geschäftslagen in der Münsterstraße nennenswert vorhanden sind. Orientierungswerte liefert das Zentrenkonzept der Stadt Oelde, bzw. die im Rahmen der Erarbeitung formulierten Empfehlungen von Stadt + Handel:

Als grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen für Stromberg (primär die Stärkung des Nebenzentrums Stromberg und die Verbesserung der Grundversorgung in Stromberg) entsprechend wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung folgende Nutzungen bewertet:

Einzelhandelsbetriebe

- mit insgesamt max. 400 m² VKF gemäß der Entwicklungsempfehlung zur Gesamt-VKF des Vorhabens aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf (S. 119)
- und je Betrieb max. 400 m² VKF gemäß der Entwicklungsleitlinien aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf (S. 138)

mit folgenden zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste

- zoologischer Bedarf,
 - Getränke,
 - Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte,
 - Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste (je Betrieb max. 800 m² VKF gemäß Entwicklungsleitlinien aus dem Oelder Zentrenkonzeptes [im Entwurf]: S.142)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Fotos Stromberg _____	5
Abbildung 2:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg _____	6
Abbildung 3:	Perspektivisches Nebenzentrum Stromberg und Vorhabenstandort	7
Abbildung 4:	Einkaufsorientierung Oelde Stromberg _____	8
Abbildung 5:	Untersuchungsraum _____	8
Abbildung 6:	Sortimentspezifische Zentralitätswert in Oelde Stromberg _____	12
Abbildung 7:	Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m ²) mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg _____	14
Abbildung 8:	Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m ²) und Vorhabenstandort mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg _____	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Stromberg	4
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Nachfragedaten in Stromberg _____	9
Tabelle 3:	Verkaufsflächen und Umsatz in Stromberg _____	10
Tabelle 4:	Verkaufsflächenausstattung in Stromberg _____	11
Tabelle 5:	Zentralitätswert in den projektrelevanten Sortimentsgruppen in Stromberg _____	11
Tabelle 6:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg _____	13
Tabelle 7:	Flächenprogramm des bereits konkretisierten Vorhabenbestandteils in m ² VKF _____	16
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatz der des geplanten Lebensmitteldiscounters und des geplanten Drogeriefachmarktes in Spannweiten _____	18
Tabelle 9:	Flächenproduktivität und Umsatz Vorhaben Bekleidungsfachmarkt in Spannweiten _____	18
Tabelle 10:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Stromberg _____	19
Tabelle 11:	Verhältnis Vorhabensumsatz – Kaufkraft Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt _____	20
Tabelle 12:	Einkaufsorientierung der Stromberger Einwohner _____	21

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009, Köln.

Stadt + Handel (2008): Zentrenkonzept für die Stadt Oelde – Endbericht im Entwurf 2008, Dortmund.

Sonstige Quellen

Stadt Oelde (2008): Einwohner nach Ortsteilen (nur Haupt- u. einzige Wohnsitze), Stand 02.06.2008. Oelde