Fokussiert auf die Zukunft von Stadt und Land. Seit 1988.

Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Holter Straße 59 in Oerlinghausen

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch (Projektleitung)
Julian Volz (Berater)

Köln, den 10. Juni 2024

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 6

2 Methodik 7

3 Planstandort 9

3.1 Makrostandort Oerlinghausen 9

3.2 Mikrostandort Holter Straße 10

3.3 Planungsrechtliche Situation 12

3.3.1 Vorgaben der Regional- und Bauleitplanung 12
3.3.2 Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen (Fortschreibung 2015) 13

4 Planvorhaben 15

4.1 Aktuelle Planung für das Grundstück Holter Straße 59 15

4.2 Sortimente und Umsatzerwartung des Vorhabens 16

5 Angebots- und Nachfrageanalyse 21

5.1 Erwartetes Einzugsgebiet 21

5.2 Projektrelevante Nachfragesituation 22

5.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum 23

5.3.1 Wettbewerb innerhalb des erwarteten Einzugsgebietes des Vorhabens 24
5.3.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum außerhalb des erwarteten Einzugsgebietes 26

6 Auswirkungsanalyse 30

6.1 Methodische Vorbemerkungen 30

6.2 Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen 31

6.2.1 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel 31
6.2.2 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren 34
6.2.3 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf 36

6.3 Städtebauliche Auswirkungsanalyse 38

7 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens 40

7.1 Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung 40

7.2 Überprüfung des Vorhabens nach den Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 43

7.3 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oerlinghausen 44

8 Fazit 45

Abbildungen

Abb. 1:	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
Abb. 2:	Lage des Planstandortes innerhalb der Stadt Oerlinghausen	10
Abb. 3:	Plangrundstück und näheres Umfeld	10
Abb. 4:	Vorhabenstandort und Standortumgebung	11
Abb. 5:	Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Ausschnitt)	12
Abb. 6:	Flächennutzungsplan Stadt Oerlinghausen (Ausschnitt)	12
Abb. 7:	Bebauungsplan 01 / 03 Oerlinghausen-Süd und Ausschnitt Plangrundstück	13
Abb. 8:	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Südstadt	14
Abb. 9:	Entwurfsplanung zum Neubau eines REWE-Getränkemarktes und eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Holter Straße in Oerlinghausen	15
Abb. 10:	Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur des REWE-Vollsortimenters vor und nach der Umsetzung der Planung	16
Abb. 11:	Geplante Verkaufsfläche des Getränkemarktes	16
Abb. 12:	Umsatzerwartung des REWE-Supermarktes und des REWE-Getränkemarktes	17
Abb. 13:	Sortimentsstruktur des Drogeriemarktes (Variante 1) und des Gesamtvorhabens	18
Abb. 14:	Variante 1 – Umsatzerwartung des Drogeriemarktes und des Gesamtvorhabens	19
Abb. 15:	Sortimentsstruktur des Tierfutterfachmarktes (Variante 2) und des Gesamtvorhabens	20
Abb. 16:	Variante 2 – Umsatzerwartung des Tierfutterfachmarktes und des Gesamtvorhabens	20
Abb. 17:	Einzugsgebiet des Vorhabens	21
Abb. 18:	Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	22
Abb. 19:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (wichtigste Mitbewerber)	24
Abb. 20:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Hauptzentrum Oerlinghausen	25
Abb. 21:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im NVZ Südstadt (ohne Bestandsmarkt)	25
Abb. 22:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Einzugsgebiet außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Oerlinghausen	25
Abb. 23:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Nahversorgungszentrum Helpup (Stadt Oerlinghausen)	26
Abb. 24:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Nahversorgungszentrum Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)	27
Abb. 25:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Zentrum Schloß Holte (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	27
Abb. 26:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Zentrum Stukenbrock (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	28
Abb. 27:	Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze in sonstigen Lagen des Stadtteils Helpup (Stadt Oerlinghausen)	28

Abb. 28: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Einkaufszentrum Rathaus (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock) 29

Abb. 29: Verkaufsfläche und Umsatz in Streulagen in Schloß Holte-Stukenbrock 29

Abb. 30: Umsatzverlagerung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel 32

Abb. 31: Umsatzverlagerung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren 34

Abb. 32: Umsatzverlagerung im Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf 37

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Einzelhandelskonzept Oerlinghausen[1] weist neben dem Hauptzentrum Oerlinghausen zwei Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Oerlinghausen aus. Für die Südstadt wurde an der Holter Straße das Nahversorgungszentrum Südstadt mit einer Versorgungsfunktion für rd. 6.200 Einwohner aus den Bereichen Lipperreihe und Südstadt räumlich in Form eines Zentralen Versorgungsbereiches abgegrenzt.

Innerhalb dieses Zentrums befinden sich u. a. ein REWE-Lebensmittelvollsortimenter, die Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO sowie verschiedene kleinflächige Anbieter. Aktuelle Planungen beziehen sich auf das Grundstück Holter Straße 59. Die ehemalige Musikschule soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant sind ein Getränkemarkt des benachbarten REWE-Marktes (550 m² Verkaufsfläche (VKF)) sowie eine weitere Einzelhandelsfläche (rd. 400 m² VKF), für die bislang noch kein konkreter Nutzer bekannt ist. Als Nutzungsoptionen sind ein Drogeriemarkt und ein Tierfutterfachmarkt angedacht. In diesem Zusammenhang soll die bislang für den Getränkeverkauf genutzte Fläche des bestehenden REWE-Marktes (ca. 122 m² VKF) für die Erweiterung des Molkereiprodukte-Sortiments (rd. 62 m² VKF), für zusätzliche Nahrungs- und Genussmittel-Trockensortimente (rd. 30 m² VKF) sowie für zusätzliche Tiernahrungsangebote (rd. 30 m² VKF) genutzt werden.

Das Plangrundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 01/03.6 "Oerlinghausen Süd", der für den Standort der Musikschule ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung zu schaffen, hat der zuständige Ausschuss am 28.09.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans sowie im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Für das Bauleitplanverfahren ist die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung (LEP NRW) und des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen (2015) zu prüfen. Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, wurde im Dezember 2023 mit der entsprechenden Begutachtung beauftragt.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum dar?
- Von welchem Umsatz und welchem Einzugsgebiet des Vorhabens ist auszugehen?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Erweiterungsvorhaben zu erwarten?
- Welche ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

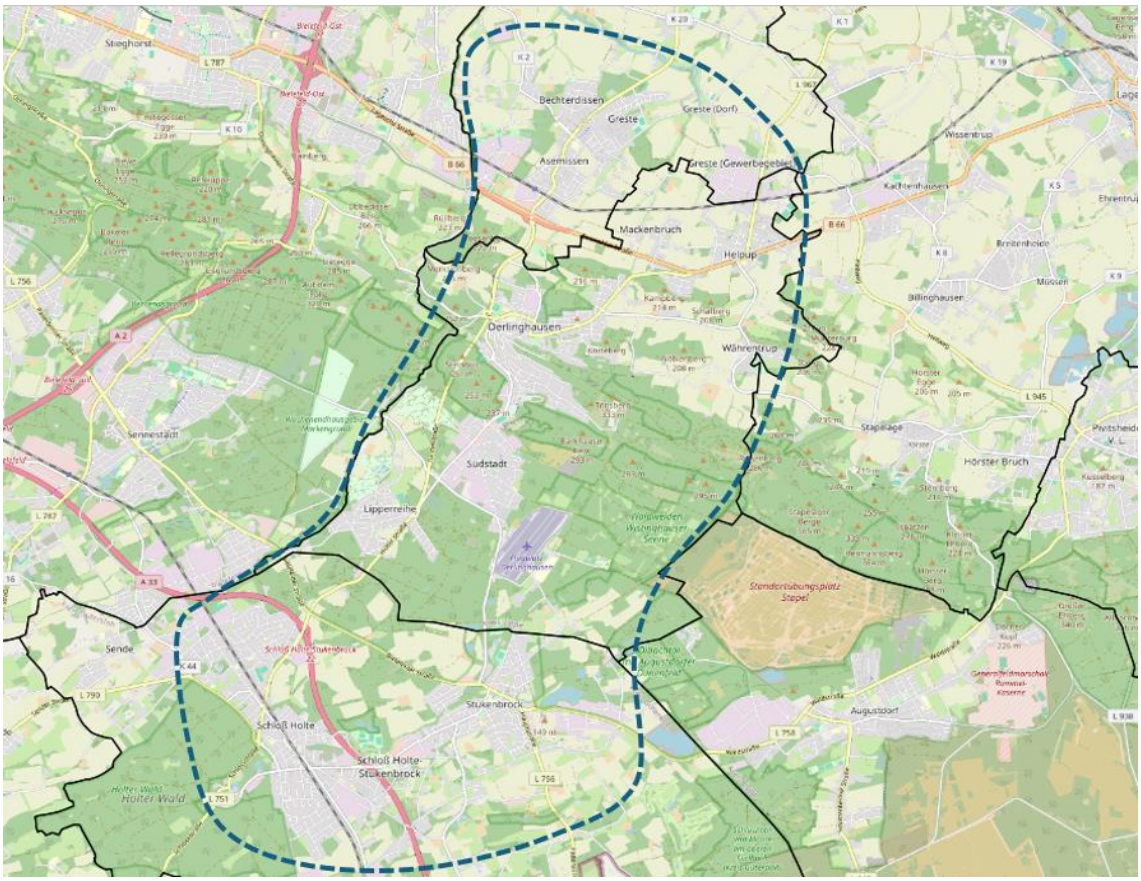
[1] CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße. Köln. Das Konzept wurde am 29.10.2015 vom Rat der Stadt Oerlinghausen förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

2 Methodik

Um ein detailliertes Gesamtbild der Versorgungssituation zu erhalten und fundierte Aussagen zur Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Der Planstandort wurde besichtigt und sowohl planungsrechtlich als auch hinsichtlich seiner Standortfaktoren (u.a. Nutzungsstrukturen im Umfeld, Einbindung in die Siedlungsstrukturen sowie Erreichbarkeit) bewertet.
- Für die Analyse der Angebotssituation wurde im Februar 2024 eine projektrelevante Wettbewerbsanalyse durchgeführt; in das Untersuchungsgebiet wurde über das Stadtgebiet Oerlinghausen hinaus auch die zum Planstandort nahe gelegene Teilräume der Nachbarkommunen Schloß Holte-Stukenbrock (Stadtteil Schloß Holte (teilweise)) und Leopoldshöhe (Ortschaften Asemissen / Bechterdissen) einbezogen (Abb. 1). Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle Anbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren und Tiernahrung nach Verkaufsflächen und Sortimenten aufgenommen. Außerhalb der ausgewiesenen Zentren wurden alle projektrelevanten Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² und mehr aufgenommen. Auf der Grundlage dieser Methodik können nicht nur die Auswirkungen des Vorhabens auf die planungsrechtlich geschützten Zentren ermittelt werden. Die ökonometrischen Berechnungen erlauben auch Aussagen zu den Veränderungen der Kaufkraftströme zwischen den größeren Mitbewerbern im gesamten Untersuchungsgebiet.

Abb. 1: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Quelle: cima (2024)

Das Untersuchungsgebiet geht über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus und bezieht auch die projektrelevanten Mitbewerber außerhalb der Zentren in die Untersuchung ein, die in das Marktgebiet des Vorhabens einstrahlen und somit die Wettbewerbssituation beeinflussen bzw. das Einzugsgebiet begrenzen.

- Für alle erhobenen Betriebe erfolgte nach Sortimenten differenziert eine Umsatzschätzung auf der Grundlage der Markteinschätzung im Rahmen der Begehungen sowie bundesweiterer Veröffentlichungen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der relevanten Betreiber und einer cima-internen Datenbank.
- Die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet erfolgte auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern für die Stadt Oerlinghausen sowie bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Zur Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens wurden für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Tiernahrung folgende Schritte durchgeführt: Berechnung des erwarteten Umsatzes des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet sowie Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung.
- Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächen- und Umsatzanteile weiterer Randsortimente der projektierten Einzelhandelseinheiten ist es aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erforderlich, für diese Randsortimente eine vertiefende Auswirkungsanalyse durchzuführen. Die Ermittlung möglicher Umverteilungswirkungen ist nach Ansicht der cima bei Betrachtung der nur geringen Flächenanteile der Randsortimente rechnerisch nicht eindeutig darstellbar. Die cima geht angesichts der geplanten Flächenumfangs von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Sortimente aus.

Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Zeitraum Januar – Mai 2024 durchgeführt.

3 Planstandort

3.1 Makrostandort Oerlinghausen

In der Stadt Oerlinghausen, die landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen ist, wohnten zum Stichtag 21.12.2023 17.482 Einwohner.[2] Oerlinghausen ist dem Kreis Lippe im Regierungsbezirk Detmold zugeordnet und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bielefeld an, dessen Innenstadt rd. 13 km nordwestlich (Fahrdistanz) von Oerlinghausen liegt. In nordöstlicher Richtung folgt das Mittelzentrum Lage. Die Nachbarkommunen Leopoldshöhe im Norden und Schloß Holte-Stukenbrock sowie Augustdorf im Süden sind als Grundzentren ausgewiesen. Die Kreisstadt Detmold liegt rd. 18 km östlich.

Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt Oerlinghausen mit 9.746 Einwohnern und die Ortsteile Helpup (4.554 Einwohner) und Lipperreihe (3.182 Einwohner).[3] Nicht zuletzt aus topographischen Gründen setzt sich innerhalb der Kernstadt die ab den 1960er Jahren entstandene Südstadt mit 3.279 Einwohnern[4] vom übrigen Siedlungsbereich der Kernstadt ab. Da der Kamm des Teutoburger Waldes mitten durch das Stadtgebiet verläuft, kennzeichnen Oerlinghausen deutliche Reliefunterschiede und ein hoher Waldflächenanteil.

Über die im nördlichen Stadtgebiet verlaufende Bundesstraße B 66 (Bielefeld – Lage – Lemgo) ist die Stadt Oerlinghausen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Zudem führen die BAB 2 (Dortmund – Hannover) und die BAB 33 (Osnabrück – Paderborn) unweit am Stadtgebiet vorbei und können in wenigen Kilometern über die Auffahrten Bielefeld-Ost bzw. Schloß Holte-Stukenbrock erreicht werden. Im Stadtgebiet selbst besteht kein Anschluss an das Schienennetz, wobei auf den in der Nachbargemeinde Leopoldshöhe gelegenen Bahnhof Leopoldshöhe-Asemissen, Bhf. Oerlinghausen (Bielefeld – Detmold) hinzuweisen ist.

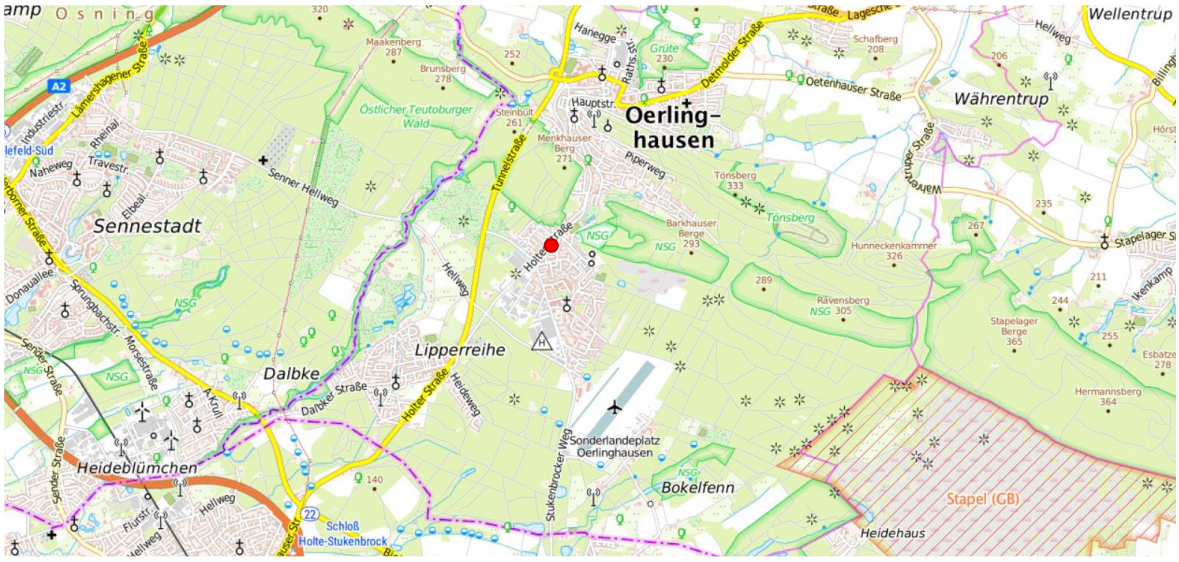
Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Oerlinghausen haben sich hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und damit der lokalen Kaufkraft in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert. So liegt die derzeitige Einwohnerzahl (2023) der Stadt Oerlinghausen zwar um 2,7 % über dem Wert von 2013 (Zehn-Jahresvergleich), wobei im Zeitraum der letzten fünf Jahre (2018) ein leichter Rückgang um 1,7 % zu verzeichnen ist.[5] Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg hingegen in den letzten fünf Jahren von 3.871 svp. Beschäftigten im Jahr 2019 auf 4.082 svp. Beschäftigte im Jahr 2023.[5] Bei derzeit 3.673 Einpendlern und 7.101 Auspendlern weist Oerlinghausen ein deutlich negatives Pendlersaldo von - 3.428 auf.[6]

[2] Quelle: Stadt Oerlinghausen, Stichtag 31.12.2023
[3] ebd.
[4] Quelle: Stadt Oerlinghausen Einwohnermeldeamt, Stichtag 29.02.2024
[5] Quelle: Landesdatenbank NRW, Stichtag jeweils zum 31.12.
[6] Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand 30.06.2022

3.2 Mikrostandort Holter Straße

Der Vorhabenstandort für die geplante Ansiedlung eines REWE-Getränkemarktes sowie eines weiteren, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes befindet sich im südlichen Stadtgebiet an der Holter Straße in der zum Stadtteil Oerlinghausen gehörenden Südstadt. Der Kernort Oerlinghausen mit dem Rathaus befindet sich ca. 2.000 Meter nordöstlich, der Ortsteil Lipperreihe liegt ca. 2.400 Meter südwestlich des Planstandortes.

Abb. 2: Lage des Planstandortes innerhalb der Stadt Oerlinghausen



Quelle: cima (2024)

Die temporäre Nutzung der auf dem Gelände vorhandenen, ehemaligen Musikschule als Flüchtlingsunterkunft besteht zwischenzeitlich nicht mehr. Südwestlich des Planstandortes befindet sich unmittelbar angrenzend der Parkplatz des bestehenden, großflächigen REWE-Supermarktes. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück des Vorhabenstandorts ist ein kleinflächiger Getränkemarkt (GETRÄNKEWELT) angesiedelt, dessen Parkplätze über die Straße „An der Bleiche" anfahrbar sind.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Holter Straße befindet derzeit eine Wohnbauvorhaben in Realisierung. Ebenfalls vom Wohnen geprägt ist der südöstlich an das Plangrundstück angrenzenden Bereich.

Abb. 3: Plangrundstück und näheres Umfeld

Quelle: cima (2024)

Das Grundstück Holter Straße 59 liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Südstadt. Nach den vorliegenden Planungen soll das Grundstück geräumt und im Rahmen einer Neubebauung in das Grundstück des angrenzenden REWE-Marktes einbezogen werden (s. Kap. 4.1).

Im Zentralen Versorgungsbereich Südstadt sind über den angeführten Markt hinaus ein großflächiger ALDI-Lebensmitteldiscounter, der Getränkemarkt GETRÄNKEWELT, ein kleinflächiger NETTO-Lebensmitteldiscounter mit einer angegliederten Bäckerei sowie ein ESSO-Tankstellenshop und eine Apotheke angesiedelt.

Im unmittelbaren Standortumfeld ist eine ÖPNV-Anbindung vorhanden. Die Bushaltestellen An der Bleiche, Ginsterweg und Adolf-Sültemeier-Straße befinden sich jeweils im Umkreis von wenigen hundert Metern und werden regelmäßig von Bussen in Richtung des Stadtzentrums, Bielefeld und Schloß Holte-Stukenbrock bedient. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass es sich bei der Holter Straße um die Hauptverkehrsachse im Stadtgebiet von Oerlinghausen handelt, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchquert und zugleich als Verbindungsstraße zur BAB 33 sowie der Bundesstraße 66 dient.

Abb. 4: Vorhabenstandort und Standortumgebung

Plangrundstück mit der vorhandenen Bebauung

entstehende Neubauten gegenüber dem Plangrundstück

Getränkemarkt nordöstlich des Plangrundstücks

REWE-Bestandsmarkt südwestlich des Plangrundstücks

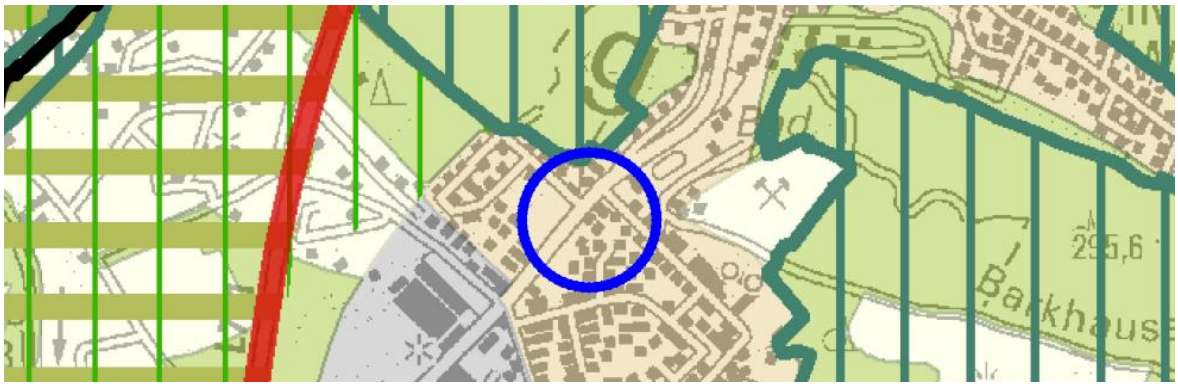
Quelle: cima (2024)

3.3 Planungsrechtliche Situation

3.3.1 Vorgaben der Regional- und Bauleitplanung

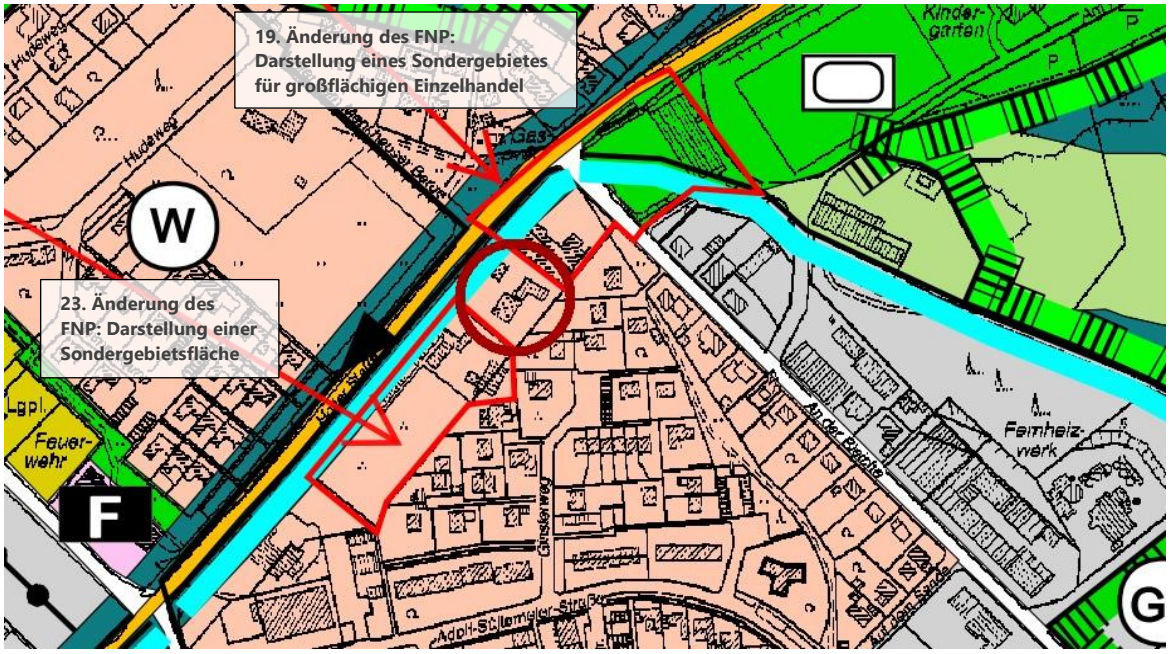
Das Plangrundstück wird im aktuellen **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold,**[7] als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit ist im Hinblick auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen an dieser Stelle festzuhalten, dass eine Änderung des Regionalplans auch zur ggfs. erforderlichen Ausweisung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel nicht erforderlich ist. Ziel 6.5-1 des LEP NRW schreibt vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Abb. 5: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Ausschnitt)



Quelle: Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL (Entwurf 2023)

Abb. 6: Flächennutzungsplan Stadt Oerlinghausen (Ausschnitt)



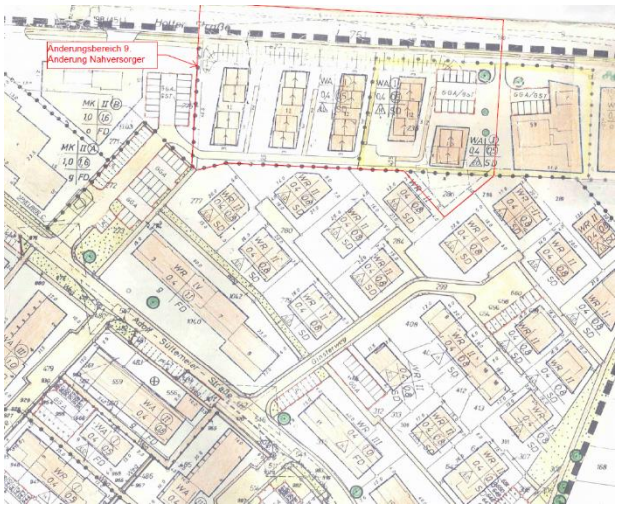
Quelle: Stadt Oerlinghausen: digitales Exemplar der analogen Ursprungszeichnung von 1971

[7] Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL (Entwurf 2023)

Wie in Abb. 6 dargestellt, wird der Planstandort im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt Oerlinghausen hat daher parallel zur Änderung des Bebauungsplans auch ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „01 / 03 Oerlinghausen-Süd" bezieht sich auf das in Abb. 7 dargestellte Gebiet südlich der Holter Straße. Er erlangte erstmal am 10.05.1984 Rechtskraft und wurde mehrfach den aktuellen Planungserfordernissen angepasst, Hierzu gehört u. a. die 9. Änderung im Zusammenhang mit der Ansiedlung des REWE-Vollsortimenters auf dem Nachbargrundstück des Planvorhabens (Abb. 7 (rechts)). Für den Standort des Planvorhabens weist der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung aus. Die für das Vorhaben erforderliche Änderung des Bebauungsplans wurde bereits von der Stadt Oerlinghausen eingeleitet.

Abb. 7: Bebauungsplan 01 / 03 Oerlinghausen-Süd und Ausschnitt Plangrundstück



Quelle: Stadt Oerlinghausen

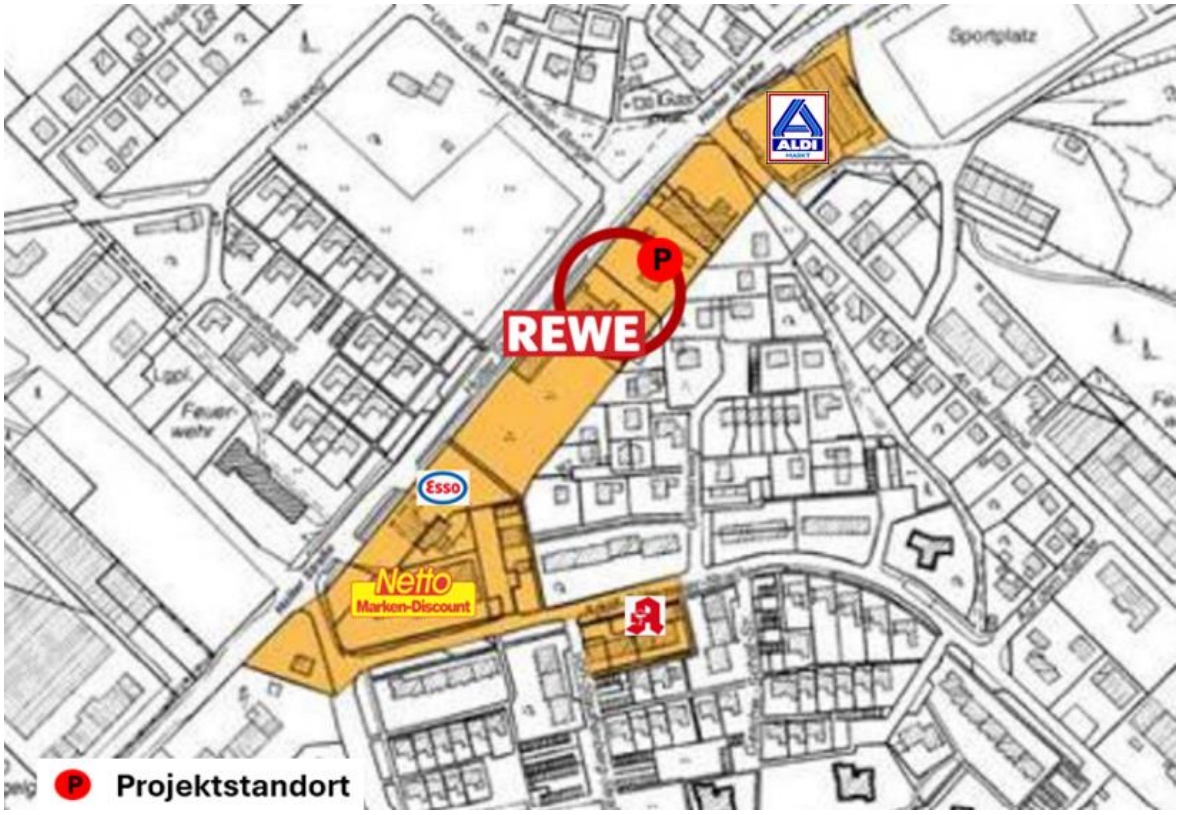
3.3.2 Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen (Fortschreibung 2015)

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben bildet die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen (2015)[8] die wesentliche genehmigungsrechtliche Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung der vorliegenden Planung. Danach ist zunächst festzuhalten, dass der

[8] CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße. Köln.

zu prüfende Vorhabenstandort dem Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Südstadt zugeordnet ist, dessen Abgrenzung Abb. 8 zu entnehmen ist. Gemäß den Einzelhandelskonzept übernimmt das Zentrum eine Versorgungsfunktion für rd. 6.200 Ew. aus den Bereich Lipperreihe und Südstadt.

Abb. 8: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Südstadt



Quelle: B BE Handelsberatung Münster, Enderweit + Partner GmbH (2010); cima Bearbeitung (2024)

Der nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereich ist das ca. 1,5 km entfernte Hauptzentrum Oerlinghausen. Im Stadtteil Helpup im Nordosten des Stadtgebiets ist zudem ebenfalls ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen; im Stadtteil Lipperreihe findet sich ein solitärer Nahversorgungsstandort.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass für die Region Ostwestfalen-Lippe ein Regionales Einzelhandelskonzept vorliegt, das im Jahr 2003 durch ECON-CONSULT, Köln / BBE Handelsberatung Westfalen, Münster erstellt wurde. Das Konzept basiert auf einem regionalen Konsens und stellt damit eine freiwillige Vereinbarung der Städte und Gemeinden in der Region Ostwestfalen-Lippe dar. Ziel ist es *„Empfehlungen zu entwickeln, welche das notwendige landesplanerische Verfahren sowie die nachbargemeindliche Abstimmung und Beteiligung im Verfahren vereinfachen und beschleunigen."* Das Regionale Einzelhandelskonzept stellt somit eine Ergänzung der kommunalen Einzelhandelskonzepte dar, deren Regelungen stets Vorrang haben. Die Prüfung anhand der Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt ausschließlich bei Vorhaben von überörtlicher Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Größe des Vorhabens und der Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich aus den Regionalen Einzelhandelskonzept keine besonderen Vorgaben für das Planvorhaben.

4 Planvorhaben

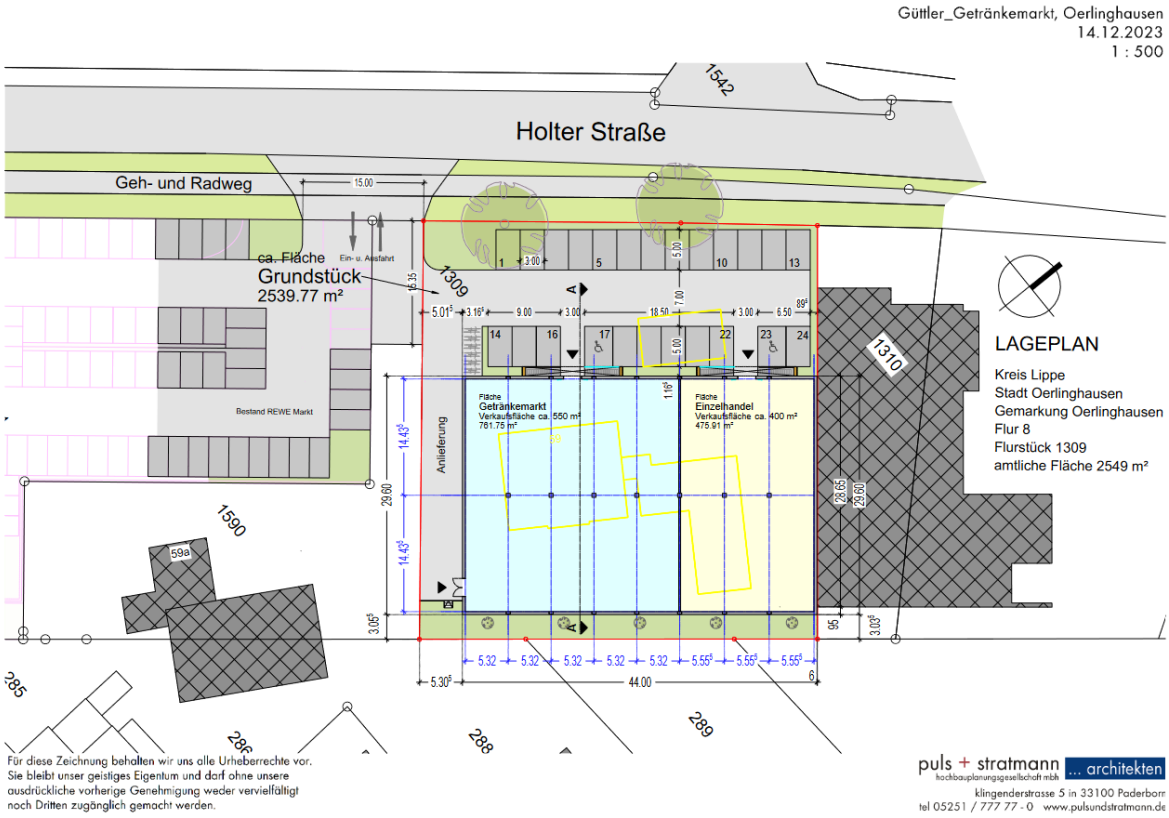
4.1 Aktuelle Planung für das Grundstück Holter Straße 59

Die aktuellen Planungen sehen den Neubau eines REWE-Getränkemarktes und eines weiteren kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Holter Straße 59 vor (Abb. 9). Mit dem Neubau ist außerdem eine Umstrukturierung des bestehenden REWE-Marktes verbunden: Auf der bisher für den Getränkeverkauf genutzten Fläche von ca. 122 m² VKF ist eine Erweiterung des Molkereiprodukte-Sortiments (rd. 62 m² VKF) und zusätzlicher Nahrungs- und Genussmittel-Trockensortimente (rd. 30 m² VKF) vorgesehen sowie zusätzliche Tiernahrungsangebote (rd. 30 m² VKF).

Das Wohngebäude Holter Straße 59a, das sich von der Straße aus versetzt hinter dem Parkplatz des bestehenden REWE-Marktes befindet und dabei über eine gemeinsame Zufahrt mit dem Vorhabenstandort an der Holter Straße verfügt, bleibt von der Planung unberührt.

An der Holter Straße sind der geplanten Einzelhandelsimmobilie vorgelagert 24 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Abb. 9: Entwurfsplanung zum Neubau eines REWE-Getränkemarktes und eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Holter Straße in Oerlinghausen



Quelle: Puls und Stratmann Architekten (2023)

4.2 Sortimente und Umsatzerwartung des Vorhabens

Für den geplanten Getränkemarkt und die in diesem Zusammenhang geplante Umstrukturierung des vorhandenen REWE-Vollsortimenters liegen differenzierte Planunterlagen vor. Demnach sind folgende Veränderungen geplant:

- Neuerrichtung eines Getränkemarktes mit 550 m² Verkaufsfläche
- Umstrukturierung des bisherigen Getränkebereich des vorhandenen REWE-Marktes (122 m² VKF); zukünftig soll dieser Bereich durch eine Erweiterung des Molkereiprodukte-Sortiments (rd. 62 m² VKF), für zusätzliche Nahrungs- und Genussmittel-Trockensortimente (rd. 30 m² VKF) sowie für zusätzliche Tiernahrungsangebote (rd. 30 m² VKF) genutzt werden.

Hieraus resultierte bei einer unveränderten Gesamtverkaufsfläche des vorhandenen REWE-Vollsortimentes eine geringfügig Sortimentsänderung, die aus Abb. 10 ersichtlich ist.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur des REWE-Vollsortimenters vor und nach der Umsetzung der Planung

	Verkaufsfläche (in m²)		
Warengruppe	Bestand	Planung	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	1.150	1.120	- 30
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	80	+ /- 0
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	10	10	+ /- 0
Tiernahrung / zoologischer Bedarf	20	50	+ 30
übrige / aperiodische Sortimente	140	140	+ /- 0
SUMME	**1.400**	**1.400**	**+ / - 0**

Quelle: cima (2024)

Für den neu anzusiedelnden Getränkemarkt ist eine Verkaufsfläche von 550 m² vorgesehen, die sich ausschließlich auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beschränkt.

Abb. 11: Geplante Verkaufsfläche des Getränkemarktes

	Verkaufsfläche (in m²)		
Warengruppe	Bestand	Planung	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	0	550	+ 550
SUMME	0	**550**	**+ 550**

Quelle: cima (2024)

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen, im Rückgriff auf branchenübliche sowie unternehmensbezogene Leistungskennziffern[9] sowie die Struktur vergleichbarer Anbieter im Bundesgebiet geht die cima davon aus, dass der projektierte REWE-Getränkemarkt am Standort Holter Straße in Oerlinghausen auf einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² einen Umsatz von ca. 1,0 Mio. € (Bruttoumsatz) erwirtschaften wird; dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenleistung von 1.800 € / m² VKF.

Für den bestehenden REWE-Markt ergeben sich durch die Umstrukturierung nur geringe Veränderungen der sortimentsspezifischen Umsätze. Sowohl für den Bestandsmarkt als auch den umstrukturierten Markt wird von einem Gesamtumsatz von 6,3 Mio. € ausgegangen. Bei einer unveränderten Gesamtverkaufsfläche entspricht dies einer Flächenleistung von rd. 4.500 € / m². Die entspricht weitgehend den Branchenveröffentlichungen der durchschnittlichen Flächenleistung von REWE-Märkten im Bundesgebiet.[10]

Abb. 12: Umsatzerwartung des REWE-Supermarktes und des REWE-Getränkemarktes

Betrieb	Warengruppe	Umsatz (in Mio. €)		
		Bestand	Planung	Differenz zum Bestand
REWE-Supermarkt	Nahrungs- und Genussmittel	5,3	5,2	- 0,1
	Drogerie- und Parfümeriewaren	0,4	0,4	+/- 0,0
	sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	< 0,1	< 0,1	+/- 0,0
	Tiernahrung / zoologischer Bedarf	0,1	0,2	+ 0,1
	übrige / aperiodische Sortimente	0,5	0,5	+/- 0,0
	SUMME	**6,3**	**6,3**	**+/- 0,0**
REWE-Getränkemarkt	Nahrungs- und Genussmittel	0,0	1,0	+1,0
	SUMME	**0,0**	**1,0**	**+1,0**

Summenabweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima (2024)

Für die im Rahmen des Bauvorhabens zusätzlich geplante, kleinflächige Einzelhandelseinheit wird eine Verkaufsfläche von 400 m² angesetzt. Hierbei werden zwei alternative Nutzungsoptionen geprüft. Zum einen handelt es sich um einen Drogeriemarkt (Variante 1), zum anderen ein Tierfutterfachmarkt (Variante 2). Die Verkaufsflächenaufstellung der beiden Varianten sowie die daraus resultierenden Aufstellung des Gesamtvorhabens sind Abb. 13 und Abb. 15 zu entnehmen.

Für den in der Variante 1 vorgesehenen Drogeriemarkt (400 m² Gesamtverkaufsfläche) wird auf der Grundlage einer Flächenleistung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios von rd. 6.200 € / m² ein Gesamtumsatz für die zweite Nutzungseinheit von 2,5 Mio. € erwartet.[11] Der Gesamtumsatz des neu

[9] u.a. EHI Retail Institute GmbH (2023): Stationärer Einzelhandel Deutschland 2023. Marktstudie der 1.000 größten Vertriebslinien. Köln.

[10] Nach Angaben der Hahn Gruppe (2023): 18. Retail Real Estate Report. Bergisch-Gladbach. erwirtschaftet die REWE-Gruppe mit den Vollsortimentern eine durchschnittliche Flächenleistung von 4.510 € / m² (Stand: 2022).

[11] Für den Drogeriemarkt wurde ein Umsatz von 6.300 € / m² für das Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren und die übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, sowie 5.700 € / m² für die weiteren nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente zugrunde gelegt. Es ergibt sich eine Flächenleistung für den Drogeriemarkt von

aufgestellten REWE-Marktes (mit Getränkemarkt) und des Drogeriemarktes liegt bei 9,7 Mio.€. Davon entfallen ca. 6,5 Mio. € auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, ca. 2,0 Mio. € auf Drogerie- und Parfümeriewaren und rd. 1,3 Mio. € auf sonstige Sortimente (davon ca. 0,3 Mio. € Sortiment Tiernahrung).

Abb. 13: Sortimentsstruktur des Drogeriemarktes (Variante 1) und des Gesamtvorhabens

Drogeriemarkt (geplant) **Warengruppe**	**Verkaufsfläche (in m²)**		
	Bestand	Planung	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	0	50	+ 50
Drogerie- und Parfümeriewaren	0	255	+ 255
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	0	5	+ 5
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	0	10	+ 10
übrige / aperiodische Sortimente	0	80	+ 80
SUMME	**0**	**400**	**+ 400**
Gesamtvorhaben Variante 1			
Nahrungs- und Genussmittel	1.150	1.720	+ 570
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	335	+ 255
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	10	15	+ 5
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	20	60	+ 40
übrige / aperiodische Sortimente	140	220	+ 80
SUMME	**1.400**	**2.350**	**+ 950**

Quelle: cima (2024)

Kritisch anzumerken ist, inwieweit die Standortbedingungen und insbesondere die für den Drogeriemarkt vorgesehene Verkaufsfläche von 400 m² gegenwärtigen Marktansprüchen gerade der beiden Marktführer DM und ROSSMANN entsprechen. Im Falle einer Ansiedlung eines kleineren, regional Drogeriewaren-Anbieters ist zwar mit einem geringeren Gesamtumsatz zu rechnen, was aufgrund eines erwartungsgemäß deutlich höheren Drogerie- und Parfümeriewarenanteils vorrangig auf diese Warengruppe auswirkt.

6.165 € / m² VKF. Im Verhältnis zum Marktführer DM ist dieser Wert unterdurchschnittlich (7.409 € / m² VKF), er liegt jedoch auf dem Niveau des zweiten großen Drogerieanbieters ROSSMANN (6.153 € / m²); Quelle: Hahn-Gruppe (2023): 18. Retail Real Estate Report. Bergisch Gladbach. Aus gutachterlicher Sicht würde auch der Anbieter DM im Fall einer Ansiedlung eine Flächenleistung von deutlich über 6.200 € / m² nicht erreichen.

Abb. 14: Variante 1 – Umsatzerwartung des Drogeriemarktes und des Gesamtvorhabens

Betrieb	Warengruppe	Umsatz (in Mio. €)		
		Bestand	Erweiterung	Differenz zum Bestand
Drogeriemarkt	Nahrungs- und Genussmittel	0,0	0,3	+ 0,3
	Drogerie- und Parfümeriewaren	0,0	1,6	+ 1,6
	sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	0,0	< 0,1	+ < 0,1
	Tiernahrung / zoolog. Bedarf	0,0	< 0,1	+ < 0,1
	übrige / aperiodische Sortimente	0,0	0,5	+ 0,5
	SUMME	**0,0**	**2,5**	**+ 2,5**
Gesamtvorhaben	Nahrungs- und Genussmittel	5,3	6,5	+ 1,2
	Drogerie- und Parfümeriewaren	0,4	2,0	+1,6
	sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	< 0,1	< 0,1	+/-< 0,0
	Tiernahrung / zoolog. Bedarf	0,1	0,3	+ 0,2
	übrige / aperiodische Sortimente	0,5	0,9	+ 0,5
	SUMME	**6,3**	**9,7**	**+ 3,4**

Summenabweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima (2024)

Im Falle von Variante 2 mit der Ansiedlung eines Tierfutterfachmarktes in der geplanten zusätzlichen Ladeneinheit (400 m² VKF) beläuft sich dessen zu erwartender Umsatz auf rd. 0,9 Mio. €, der vollständig auf das Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf entfällt.

Der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens beträgt bei einer Umsetzung der Variante 2 rd. 8,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 6,1 Mio. auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,4 Mio. € auf Drogerie- und Parfümeriewaren, rd. 1,1 Mio. € auf das Sortiment Tiernahrung und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Sortimente.

Abb. 15: Sortimentsstruktur des Tierfutterfachmarktes (Variante 2) und des Gesamtvorhabens

Tierfutterfachmarkt (geplant) **Warengruppe**	Verkaufsfläche (in m²)		
	Bestand	Vorhaben	Differenz zum Bestand
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	0	400	+ 400
SUMME	**0**	**400**	**+ 400**
Gesamtvorhaben Variante 2			
Nahrungs- und Genussmittel	1.150	1.670	+ 520
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	80	+/ - 0
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	10	10	+/ - 0
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	20	450	+ 430
übrige / aperiodische Sortimente	140	140	+/ - 0
SUMME	**1.400**	**2.350**	**+ 950**

Quelle: cima (2024)

Abb. 16: Variante 2 – Umsatzerwartung des Tierfutterfachmarktes und des Gesamtvorhabens

Betrieb	**Warengruppe**	**Umsatz (in Mio. €)**		
		Bestand	Planung	Differenz zum Bestand
Tierfutterfachmarkt	Tiernahrung / zoolog. Bedarf	0,0	0,9	+ 0,9
	SUMME	**0,0**	**0,9**	**+ 0,9**
Gesamtvorhaben	Nahrungs- und Genussmittel	5,3	6,1	+ 0,9
	Drogerie- und Parfümeriewaren	0,4	0,4	+/ - 0
	sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	< 0,1	< 0,1	+/ - 0
	Tiernahrung / zoolog. Bedarf	0,1	1,1	+ 1,0
	übrige / aperiodische Sortimente	0,5	0,5	+/ - 0
	SUMME	**6,3**	**8,2**	**+ 1,9**

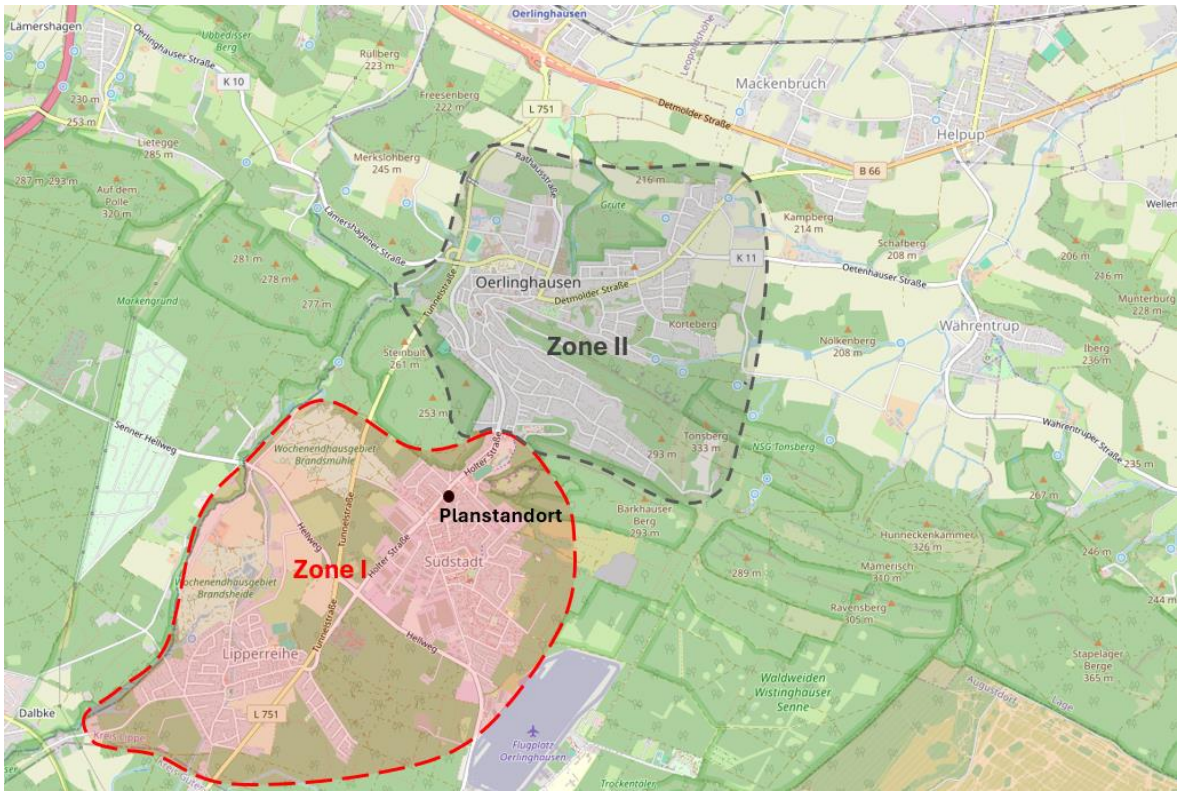
Summenabweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima (2024)

5 Angebots- und Nachfrageanalyse

5.1 Erwartetes Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus den gegebenen Siedlungsstrukturen und den für den Einkauf zu überwindenden Distanzen; zum anderen sind die branchenspezifische Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Abb. 17: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: cima (2024)

Die cima geht davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des projektierten REWE-Marktes im Wesentlichen die Stadtteile Südstadt und Lipperreihe (Zone I) sowie die Kernstadt Oerlinghausen (Zone II) umfasst. Insgesamt leben innerhalb des Einzugsgebietes zum Stand 31.12.2023 damit 12.928 Einwohner (6.461 Einwohner in der Südstadt und dem Stadtteil Lipperreihe und 6.467 Einwohner in der Kernstadt Oerlinghausen).[12] Aus diesen Stadtteilen sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort die höchsten Marktabschöpfungsquoten für das Planvorhaben zu erwarten. Eine umfangreichere Ausweitung des Marktgebietes ist hingegen nicht zu erwarten. Der Stadtteil Oerlinghausen-Helpup sowie die benachbarten Stadt- und Ortsteile angrenzender Kommunen wie Leopoldshöhe-Asemissen im Norden, die Doppelstadt Schloß Holte-Stukenbrock im Süden und Bielefeld-Sennestadt im Osten verfügen einerseits über ein ausgewogenes Angebot an eigenen, attraktiven Lebensmittelmärkten, andererseits ist dort aufgrund der zunehmenden Distanz jeweils keine Orientierung zum Zentralen Versorgungsbereich Südstadt zu erwarten.

[12] Einwohnerdaten der Stadt Oerlinghausen

5.2 Projektrelevante Nachfragesituation

Die Berechnung des Nachfragepotenzials für das Planvorhaben erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. nach Postleitzahlbereichen.[13] Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 6.377 €[14] im Jahr 2023 (davon 2.640 € für Nahrungs- und Genussmittel) zugrunde gelegt, der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Abb. 18: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Warengruppe	Kaufkraft (in Mio. €)
Einzugsgebiet	**Nahrungs- und Genussmittel**	**35,3**
Oerlinghausen-Südstadt + Stadtteil Lipperreihe (= Zone I): 6.461 Einwohner	davon in Zone I (Südstadt + Lipperreihe)	17,7
	davon in Zone II (übrige Kernstadt Oerlinghausen)	17,7
	Drogerie- und Parfümeriewaren	**6,5**
	davon in Zone I (Südstadt + Lipperreihe)	3,3
	davon in Zone II (übrige Kernstadt Oerlinghausen)	3,3
	Tiernahrung / zoolog. Bedarf	**1,0**
	davon in Zone I (Südstadt + Lipperreihe)	0,5
	davon in Zone II (übrige Kernstadt Oerlinghausen)	0,5
übrige Kernstadt Oerlinghausen (ohne Südstadt) (= Zone II): 6.467 Einwohner	**sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Schnittblumen, Zeitschriften)**	**1,9**
	davon in Zone I (Südstadt + Lipperreihe)	0,9
	davon in Zone II (übrige Kernstadt Oerlinghausen)	1,0
	Übrige / aperiodische Sortimente	**40,6**
	davon in Zone I (Südstadt + Lipperreihe)	20,3
	davon in Zone II (übrige Kernstadt Oerlinghausen)	20,3
	SUMME	**85,3**
	davon in Zone I (Südstadt + Lipperreihe)	42,6
	davon in Zone II (übrige Kernstadt Oerlinghausen)	42,7

Abweichungungen durch Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima (2024)

Innerhalb des Einzugsgebietes des Vorhabens beläuft sich die vorhabenrelevante Kaufkraft damit auf insgesamt auf 85,3 Mio. €, wovon 42,6 Mio. € auf die Zone 1 (Oerlinghausen-Südstadt und Stadtteil Lipperreihe) und 42,7 Mio. € auf die Zone 2 (übrige Kernstadt Oerlinghausen, ohne Südstadt) entfallen. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet auf 35,3 Mio. €, jeweils 17,7 Mio. € in den Zonen 1 und 2. In der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren besteht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 6,5 Mio. €, wovon jeweils 3,3 Mio. € auf die beiden Zonen des Einzugsgebietes entfallen; im Sortiment Tiernahrung /

[13] Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2023); Mit einem Kaufkraftkoeffizient von 103,5 liegt die örtliche Kaufkraft in Oerlinghausen über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (Bund =100,0).

[14] Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2023); die Ausgabenwerte umfassen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ausschließlich den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel, KFZ- und Brennstoffhandel)

zoologischer Bedarf beläuft sich das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet auf 1,0 Mio. €, bzw. je 0,5 Mio. € in den Teilbereichen Südstadt / Lipperreihe und übrige Kernstadt Oerlinghausen.

5.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Im Kontext der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse hat die cima im Februar 2024 eine Analyse des projektrelevanten Wettbewerbs im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Aufnahme umfasst über das im Kapitel 5.1 dargelegte Einzugsgebiet hinaus den Wettbewerb in der Nachbargemeinde Leopoldshöhe (Ortsteile Asemissen / Bechterdissen) sowie in Teilen des Stadtgebietes von Schloß Holte-Stukenbrock.

Es wurde eine vollständige Erhebung aller projektrelevanten Wettbewerber in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Tiernahrung innerhalb der im definierten Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen:

- Hauptzentrum (HZ) Kernstadt Oerlinghausen
- Nahversorgungszentrum Südstadt (Stadt Oerlinghausen)
- Nahversorgungszentrum Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)
- Zentrum Schloß Holte (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)
- Zentrum Stukenbrock (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)

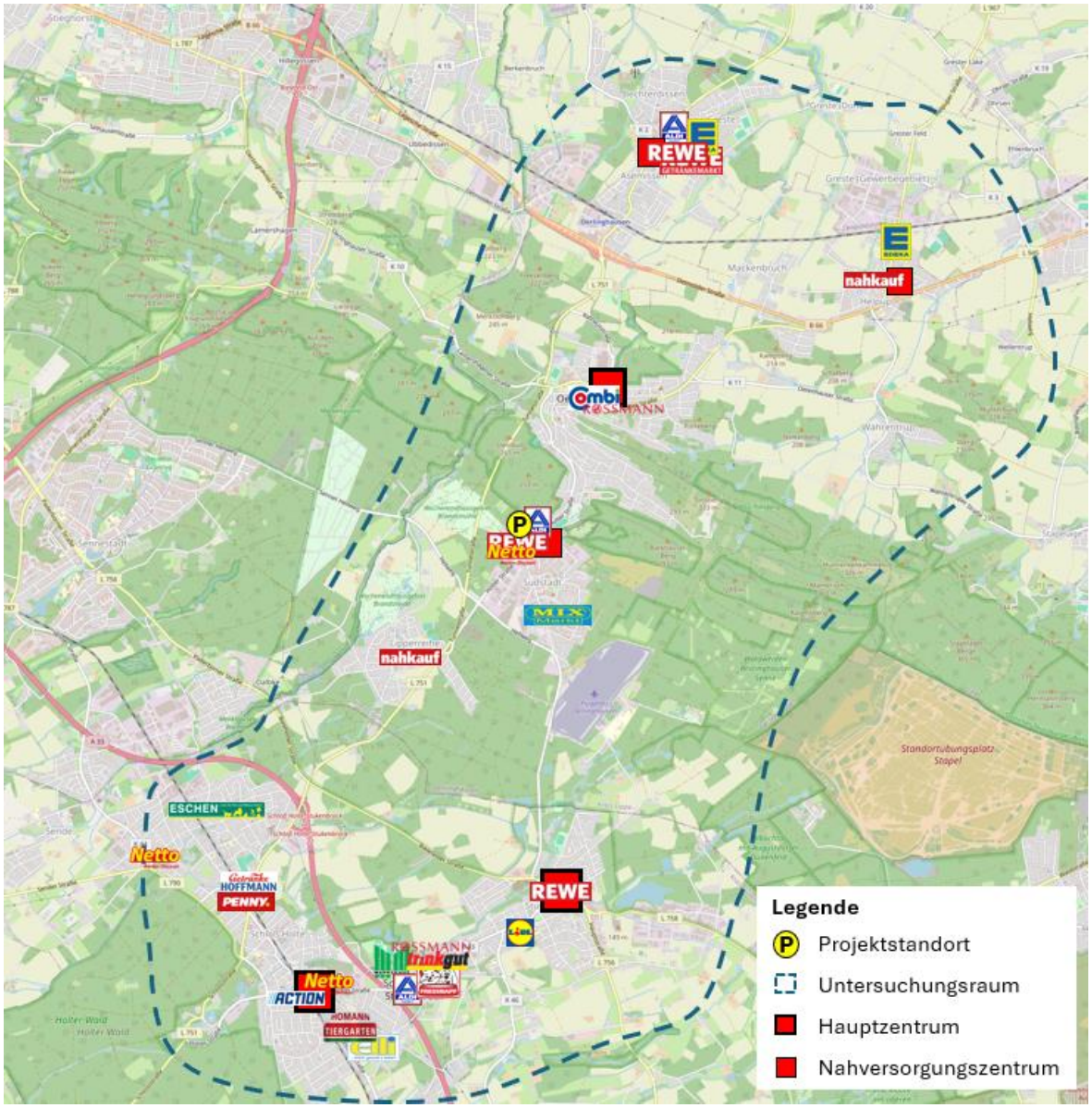
Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle projektrelevanten Anbieter ab einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² aufgenommen. Ein Überblick über die wichtigsten Mitbewerber innerhalb des definierten Untersuchungsraums ist Abb. 19 zu entnehmen.

Nachfolgend erfolgt eine Kurzdarstellung der relevanten Angebotssituation innerhalb der für die Auswirkungsanalyse relevanten Zentralen Versorgungsbereiche sowie ergänzender Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet. Die dargestellten Verkaufsflächen- und Umsatzwerte beziehen sich auf die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Tiernahrung. Für die räumlichen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Oerlinghausen (Fortschreibung 2015)[15] sowie auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (Fortschreibung 2021)[16] zurückgegriffen.

[15] CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße. Köln.

[16] CIMA Beratung + Management GmbH (2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock. Fortschreibung. Hannover.

Abb. 19: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (wichtigste Mitbewerber)



Quelle: cima (2024)

5.3.1 Wettbewerb innerhalb des erwarteten Einzugsgebietes des Vorhabens

Hauptzentrum (HZ) Oerlinghausen

Der **Zentrale Versorgungsbereich Oerlinghausen** übernimmt als **Hauptzentrum** eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion und erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Alexander Kirche im Westen bis hinter die Einmündung der Rathausstraße im Osten. Als Ankerbetriebe sind der Vollsortimenter COMBI und ein ROSSMANN-Drogeriemarkt an der Ravensberger Straße zu benennen, die um gemeinsame Parkplatzflächen angesiedelt sind. Darüber hinaus findet sich ein kleinteiliger Besatz (u. a. Bioladen und Bäckereien). Westlich der Einmündung der Ravensberger Straße dominieren Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Abb. 20: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Hauptzentrum Oerlinghausen

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.320	7,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	510	3,1
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	50	0,2

Quelle: cima (2024)

Nahversorgungszentrum Südstadt (ohne REWE-Bestandsmarkt)

Innerhalb des erwarteten Einzugsgebietes (Stadtteile Südstadt und Lipperreihe sowie die Kernstadt Oerlinghausen) wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Oerlinghausen (2015) der Zentrale Versorgungsbereich Südstadt ausgewiesen, in dem auch der Vorhabenstandort liegt. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Holter Straße von der Einmündung der Adolf-Sültemeier-Straße im Südwesten bis zur Einmündung der Straße An der Bleiche im Nordosten. Das Zentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für die Südstadt sowie den Stadtteil Lipperreihe. Mit drei Lebensmittelmärkten (REWE, ALDI und NETTO) ist das Zentrum gut aufgestellt. Darüber hinaus sind dem Nahversorgungszentrum der Getränkeanbieter GETRÄNKEWELT, eine Tankstelle, eine Apotheke und eine Bäckerei zugeordnet.

Abb. 21: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im NVZ Südstadt (ohne Bestandsmarkt)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.060	10,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	140	0,8
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	50	0,2

Quelle: cima (2024)

Wettbewerb außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oerlinghausen

Außerhalb der Zentren ist einerseits in der Südstadt auf einen kleinflächigen osteuropäischen Lebensmittelladen (MIX MARKT) hinzuweisen, dessen Standort rd. 500 m südlich des Nahversorgungszentrums Südstadt liegt. Zum andere ist im Stadtteil Lipperreihe ein kleiner NAHKAUF (< 200 m² VKF) zu benennen, der in zentraler Lage die Nahversorgung im Stadtteil Lipperreihe ergänzt. Der Markt befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Ecke Dalbker Straße / Bachstraße, wo ebenfalls eine Bäckerei angesiedelt ist.

Abb. 22: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Einzugsgebiet außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Oerlinghausen

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	815	4,8
Drogerie- und Parfümeriewaren	25	0,1
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	5	< 0,1

Quelle: cima (2024)

5.3.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum außerhalb des erwarteten Einzugsgebietes

Im weiteren Untersuchungsraum wurden das Nahversorgungszentrum Helpup in Stadtgebiet Oerlinghausen und das Nahversorgungszentrum Asemissen in der nördlichen Nachbargemeinde Leopoldshöhe sowie die Zentralen Versorgungsbereiche der südlichen Nachbarstadt Schloß Holte-Stukenbrock (Hauptzentren in Schloß Holte und Stukenbrock) berücksichtigt. Außerhalb ausgewiesener Zentraler Versorgungsbereiche finden außerdem Anbieter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² Berücksichtigung. Hierzu gehören die Anbieter im Stadtteil Asemissen der Gemeinde Leopoldshöhe und die entsprechenden Betriebe im untersuchten Teil des Stadtgebietes von Schloß Holte-Stukenbrock.

Nachfolgend werden die dortigen Angebotsstrukturen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Tiernahrung / zoologischer Bedarf im Detail vorgestellt.

Nahversorgungszentrum Helpup (Stadt Oerlinghausen)

Der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Helpup erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße im gleichnamigen Stadtteil Helpup im Nordwesten des Stadtgebiets. Die Distanz zum Vorhabenstandort in der Südstadt beträgt ca. 6 km bzw. 10 Fahrminuten mit dem Auto. Als wichtigster Anbieter ist der kleinflächige Supermarkt REWE-NAHKAUF am nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereiches zu nennen, der darüber hinaus über eine Bäckerei im Vorkassenbereich verfügt.

Abb. 23: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Nahversorgungszentrum Helpup (Stadt Oerlinghausen)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	510	2,8
Drogerie- und Parfümeriewaren	40	0,2
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	10	< 0,1

Quelle: cima (2024)

Nahversorgungszentrum Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)

In der nördlich angrenzenden Nachbarkommune Leopoldshöhe befindet sich mit dem Nahversorgungszentrum Asemissen ein Zentraler Versorgungsbereich, der mit den Anbietern ALDI, REWE und EDEKA sowie einem REWE-Getränkemarkt und einem weiteren kleinteiligen Besatz (u.a. Bäckereien) ein breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot umfasst. Der Zentrale Versorgungsbereich Asemissen bildet das Nahversorgungszentrum für das südliche Gemeindegebiet von Leopoldshöhe (Asemissen, Bechterdissen, Greste) und erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Einmündung der Straße Bussardweg im Norden bis zur Kreuzung mit der Asemisser Allee / Gartenstraße im Süden. Die Distanz zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km, die Erreichbarkeit ist über die L 751 gut gewährleistet.

Abb. 24: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Nahversorgungszentrum Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.220	16,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	245	1,4
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	60	0,2

Quelle: cima (2024)

Zentrum Schloß Holte (Hauptzentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Zentrum Schloß Holte liegt rd. 6 km bzw. 10 Autofahrminuten südwestlich des Vorhabenstandortes und wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (Fortschreibung 2021) als eines der beiden Hauptzentren der Doppelstadt ausgewiesen. Innerhalb der Zentrumsabgrenzung sind der Bereich entlang der Bahnhofstraße, der Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße und Holter Straße sowie die Umgebung des Holter Marktplatzes als wesentliche Einzelhandelslagen zu beschreiben. Die Nahversorgung wird wesentlich durch den Lebensmitteldiscounter NETTO abgedeckt. Der neben NETTO größte Anbieter im Zentrum ist der Non-Food-Discounter ACTION. Darüber hinaus finden sich mit einem Reformhaus und einer Bäckerei weitere kleinteilige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Abb. 25: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Zentrum Schloß Holte (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	765	3,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	155	0,6
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	45	0,2

Quelle: cima (2024)

Zentrum Stukenbrock (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)

Der Zentrale Versorgungsbereich des zweiten Hauptzentrums der Doppelstadt Schloß Holte-Stukenbrock orientiert sich maßgeblich entlang dem Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Stukenbrock und erstreckt sich entlang der Hauptstraße sowie um die historischen Ortsmitte an der Kirche. Vom Vorhabenstandort in der Südstadt in Oerlinghausen ist der Zentrale Versorgungsbereich ca. 4 km bzw. rd. 6 Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

Im Vergleich zum ZVB Schloß Holte verfügt der Zentrale Versorgungsbereich Stukenbrock über ein deutlich geringeres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Flächengrößter Anbieter ist der großflächige Lebensmittelvollsortimenter REWE; das Angebot wird im Bereich der Nahversorgung durch eine Bäckerei und eine Metzgerei ergänzt.

Abb. 26: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Zentrum Stukenbrock (Hauptzentrum; Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.175	6,1
Drogerie- und Parfümeriewaren	105	0,5
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	15	0,1

Quelle: cima (2024)

Wettbewerb außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche

In sonstigen Lagen des Untersuchungsraums, aber außerhalb des erwarteten Einzugsgebietes des Vorhabens, finden sich zahlreiche weitere Standorte, die nachfolgend vorgestellt werden:

Im **Stadtteil Helpup** ist im Umfeld des Bahnhofs Helpup ein EDEKA-Vollsortimenter angesiedelt, der über eine Vorkassenbäckerei verfügt. Der Standort an der Bahnhofstraße liegt gut 300 m nördlich des Nahversorgungszentrums Helpup.

Abb. 27: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze in sonstigen Lagen des Stadtteils Helpup (Stadt Oerlinghausen)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	780	4,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	0,4
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	20	0,1

Quelle: cima (2024)

Im Stadtgebiet von **Schloß Holte-Stukenbrock** ist besonders auf den Standort des **Einkaufszentrums am Rathaus** hinzuweisen. Der Standort liegt an der Holter Straße, der Hauptverkehrsverbindung zwischen den Stadtteilen Schloß Holte und Stukenbrock. Das Fachmarktzentrum besteht aus einer Agglomeration von klein- und großflächigen Fachmärkten und kann als ein klassischer „Kofferraumstandort" beschrieben werden. Am Standort sind das SB-Warenhaus MARKTKAUF (mit Konzessionären im Mallbereich), ein ALDI-Lebensmitteldiscounter, der Getränkeanbieter TRINKGUT, ein ROSSMANN-Drogeriemarkt und mit FRESSNAPF auch ein Fachmarkt im Bereich Tierfutter / zoologischer Bedarf ansässig. Somit kann das Einkaufszentrum am Rathaus als ein Hauptwettbewerbsstandort betrachtet werden; die Distanz zum Vorhabenstandort beträgt ca. 6 km bzw. etwa 10 Autofahrminuten. Das Einkaufszentrum umfasst darüber hinaus Betriebe mit Warenangeboten des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs, wie im Bereich Bekleidung / Schuhe die Anbieter ERNSTING'S FAMILY und TAKKO, MISTER*LADY und SCHUHPARK, einem Anbieter für Einrichtungs- und Geschenkartikel (DEPOT) sowie einem Baumarkt (TOOM). An das Einkaufszentrum am Rathaus gliedern sich das städtische Rathaus und mehrere Bildungseinrichtungen an.

Abb. 28: Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Einkaufszentrum Rathaus (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4.525	24,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	900	5,7
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	935	1,9

Quelle: cima (2024)

In **sonstigen Streulagen** im Stadtgebiet von Schloß Holte-Stukenbrock ist insbesondere auf den Getränkeanbieter GETRÄNKE HOFFMANN (Oerlinghauser Straße) und den nur wenige Meter südlich gelegenen Lebensmitteldiscounter PENNY hinzuweisen, der lediglich durch die Bahnlinie bzw. den Bahnübergang an der Oerlinghauser Straße getrennt sind. Die Anbieter sind rd. 5 km und weniger als zehn Autominuten vom Vorhabenstandort entfernt. An der Holter Straße – verkehrsgünstig zwischen dem Hauptzentrum Stukenbrock und dem Einkaufszentrum am Rathaus gelegen – befindet sich ein großflächiger LIDL-Markt. Weitere Anbieter im Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrock sind der großflächige Vollsortimenter ELLI-Markt im südlichen Schloß Holte sowie eine NETTO-Filiale im Nordwesten des Stadtteils. Beide Anbieter sind aufgrund ihrer Lage für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens jedoch von untergeordneter Bedeutung. Im Bereich des zoologischen Bedarfs ist zudem auf die Anbieter TIERGARTEN HOMANN und ESCHEN TIERFUTTER & GARTENBEDARF zu verweisen.

Abb. 29: Verkaufsfläche und Umsatz in Streulagen in Schloß Holte-Stukenbrock

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4.370	22,1
Drogerie- und Parfümeriewaren	245	1,4
Tiernahrung / zoolog. Bedarf	510	1,0

Quelle: cima (2024)

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens, einschließlich der Umstrukturierung des vorhandenen REWE-Marktes, ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich u. a. durch die Annahme einer – bezogen auf die Verkaufsflächengröße und den vorgesehenen Betreiber – verhältnismäßig hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich möglichst engen Einzugsgebietes um einen realitätsnahen Worst-Case-Ansatz. Ebenfalls im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird von einer vollständigen Realisierung des Planvorhabens unter maximaler Ausnutzung der überprüften Verkaufsflächen und Sortimente ausgegangen und es werden keine Gegenreaktionen von Mitbewerbern unterstellt, die zur Abschwächung der veränderten Kaufkraftströme führen (z. B. Verbesserung des eigenen Angebots). Damit wird den Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Gutachten zur Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Zentralen Versorgungsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.[17] Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei vergleichbaren Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert ein Vollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter bzw. im Fall des Vorhabens ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt bzw. Tierfutterfachmarkt zunächst unmittelbar mit nahe gelegenen Anbietern gleichen Betriebstyps.

[17] Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil" des OVG Münster vom 7.12.2000.

- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität dahingehend zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Die nachfolgende Auswirkungsanalyse bezieht sich auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Tiernahrung / zoologischer Bedarf.

6.2 Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen

Für die Prognose der möglichen Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum wird ein REWE-Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 550 m² und einer Umsatzleistung in Höhe von insgesamt rd. 1,0 Mio. € zugrunde gelegt.

Darüber hinaus werden neben geringfügigen Zusatzumsätze des bestehenden REWE-Marktes in Folge einer Umstrukturierung und attraktiveren Neuaufstellung des Standorts die beiden möglichen Nutzungen der zusätzlichen, 400 m² großen Einzelhandelsfläche berücksichtigt (Varianten 1 und 2). Im Falle der Nutzung durch einen Drogeriemarkt ist bei diesem ein Umsatz von ca. 2,5 Mio. € zu erwarten, wobei ca. 1,7 Mio. € auf Drogerie- und Parfümeriewaren, ca. 0,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, < 0,1 Mio. € auf den Tierbedarf und rd. 0,5 Mio. € auf übrige Sortimente entfallen würden. Für den Fall der Nutzung des geplanten Ladeneinheit von 400 m² VKF durch einen Tierfachmarkt kann von einem Umsatz von ca. 0,9 Mio. € ausgegangen werden, der ausschließlich auf das Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf entfällt.

6.2.1 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist für den REWE-Supermarkt nach der Umstrukturierung ein NuG-Jahresumsatz von 5,2 Mio. € zu erwarten. Hinzu kommt der geplante Getränkemarkt mit einem Umsatz in Höhe von rd. 1,0 Mio. €. Im Fall einer Belegung der im Rahmen des Vorhabens geplanten zweiten Ladeneinheit durch einen Drogeriemarkt kommen weitere ca. 0,3 Mio. € Nahrungs- und Genussmittelumsatz hinzu, womit der NuG-Umsatz des Gesamtvorhabens bei Variante 1 bei rd. 6,5 Mio. € liegt.

Im Falle der Umsetzungsvariante 2, bei der für die zweite Ladeneinheit ein Tierfachmarkt vorgesehen ist, beläuft sich der Jahresumsatz des Gesamtvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 6,2 Mio. €.

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF sind in Abb. 30 dokumentiert. Im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wird dabei die Ansiedlungsvariante 1 (Drogeriemarkt) betrachtet, bei der der Umsatz und damit auch die Umverteilungssumme im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel am höchsten ausfällt. Bei einer Umsetzung der Variante 2 ist aufgrund eines geringfügig niedrigeren Nahrungs- und Genussmittelumsatz des Planvorhabens (Differenz 0,3 Mio. €) mit unwesentlich geringeren Umsatzumverteilungssummen zu rechnen.

Abb. 30: Umsatzverlagerung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Bestandsumsatz (in Mio. €)	Umsatzumverteilung (in Mio. €)	Umsatzumverteilung Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
REWE-Bestandsmarkt	5,3	5,30	100 %
Kerneinzugsgebiet			
HZ Oerlinghausen	7,6	0,25	3,3 %
NVZ Südstadt (ohne REWE-Bestandsmarkt)	10,5	0,45	4,3 %
Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche	4,8	0,10	2,3 %
übriger Untersuchungsraum			
NVZ Helpup (Stadt Oerlinghausen)	2,8	n.n.	n.n.
NVZ Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)	16,4	0,10	0,6 %
HZ Schloß Holte (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	3,9	n.n.	n.n.
HZ Stukenbrock (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	6,1	0,05	0,8 %
sonst. Lagen, außerhalb ZVB			
Stadtteil Helpup (Stadt Oerlinghausen)	4,6	n.n.	n.n.
Einkaufszentrum am Rathaus (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	24,5	0,15	0,6 %
Streulagen in Schloß Holte-Stukenbrock	22,1	0,10	0,5 %
SUMME		**6,50**	

n.n. = nicht nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; HZ = Hauptzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; ZVB = Zentraler Versorgungsbereiche; ca.-Werte, Abweichungungen durch Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima (2024)

Es ist zunächst davon auszugehen, dass der bisher durch den bestehenden REWE-Supermarkt erwirtschaftete Umsatz vollständig auf den neu aufgestellten und umstrukturierten REWE-Markt übergehen wird.

Umsatzumverteilung innerhalb des erwarteten Einzugsgebietes des Vorhabens

Auf das **Hauptzentrum Oerlinghausen** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,25 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln ausgelöst, was einer Umverteilungsquote von rd. 3,3 % entspricht. Die Umsatzumverteilung trifft vorrangig den großflächigen Vollsortimenter COMBI und nachgeordnet den kleinteiligen Besatz sowie den ROSSMANN-Drogeriemarkt in dessen Randsortiment. Damit wird das Hauptzentrum Oerlinghausen im Lebensmittelbereich lediglich von geringfügigen Umsatzumverteilungswirkungen infolge des Erweiterungsvorhabens am Standort Holter Straße in der Südstadt getroffen. Die prozentualen Umsatzverluste liegen weit unterhalb des erwähnten „unteren Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz" von 7 % des bisherigen Umsatzes.

Im **Nahversorgungszentrum Südstadt –** innerhalb dessen der Planstandort selbst liegt – werden rd. 0,45 Mio. € NuG-Umsatz im Zuge des Vorhabens umverteilt. Die Umverteilungsquote liegt mit 4,3 % auf einem moderaten Niveau. Getroffen werden die beiden Lebensmittelmärkte ALDI und NETTO, in stärkerem Maße jedoch der ansässigen Getränkeanbieter GETRÄNKEWELT, der sich direkt auf dem Nachbargrundstück des Planstandortes an der Ecke Holter Straße / An der Bleiche befindet. Infolge der Ansiedlung eines zusätzlichen Getränkemarktes (VKF 550 m²) in direkter Nachbarschaft ist für diesen Anbieter mit einer deutlich höheren Umverteilungsquote zu rechnen. Trotz der erwartbaren Umverteilungen und verschärften Wettbewerbsbedingungen für den Anbieter GETRÄNKEWELT ist eine Betriebsaufgabe nicht zwingend abzuleiten. Wir verweisen darauf, dass der „obere Schwellenwert der Abwägungsrelevanz" bei 10 % des derzeitigen Umsatzes und damit doppelt so hoch wie die ermittelten Umsatzumverlagerungen zu Lasten des Nahversorgungszentrums Südstadt insgesamt liegt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch aktuell im bestehenden REWE-Markt ein Getränkeverkauf stattfindet und sich durch eine Spezialisierung des Warenangebotes zwischen beiden Anbietern (Verkauf von Getränken in Kistenform versus Spirituosen- / Weinverkauf) die Konkurrenzsituation entschärfen kann.

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche werden innerhalb des Einzugsgebietes rd. 0,10 Mio. € NuG-Umsatz in Folge des Vorhabens an der Holter Straße umverteilt, was einer Umverteilungsquote von ca. 2,3 % entspricht. Getroffen werden der kleine NAHKAUF-Lebensmittelladen im Stadtteil Lipperreihe sowie Anbieter MIX MARKT (Südstadt). Betriebsgefährdungen sind im Anbetracht der sehr begrenzten Umverteilungseffekte nicht zu erwarten.

Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum außerhalb des erwarteten Einzugsgebietes

Für das **Nahversorgungszentrum Helpup** im gleichnamigen Stadtteil von Oerlinghausen verbleiben die Umverteilungswirkungen im Lebensmittelsortiment unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Entsprechend kann eine Betriebsgefährdung insbesondere des dort ansässigen Lebensmittelladens (REWE-NAHKAUF) ausgeschlossen werden.

Die Umsatzumverteilung für das **Nahversorgungszentrum Asemissen** in der Gemeinde Leopoldshöhe belaufen sich auf rd. 0,1 Mio. € (ca. 0,6 %). Aufgrund der geringen Umverteilungshöhe und -quote ist nicht mit Betriebsgefährdungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Asemissen zu rechnen.

Im Stadtgebiet von **Schloß Holte-Stukenbrock** verbleibt die im **Hauptzentrum Schloß Holte** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu erwartende Umsatzumverteilung unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Daher sind auch hier Betriebsgefährdungen, etwa des kleinflächigen Lebensmitteldiscounters NETTO, auszuschließen. Ebenso ist für das **Hauptzentrum Stukenbrock** und den dortigen großflächigen REWE-Markt mit sehr geringen Umverteilungswirkungen von weniger als 0,1 Mio. € bzw. einer Umverteilungsquote von rd. 0,8 % zu rechnen. Somit sind auch für den zweiten Zentralen Versorgungsbereich von Schloß Holte-Stukenbrock Betriebsgefährdungen auszuschließen.

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche werden im Untersuchungsraum rd. 0,25 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel-)Umsatz in Folge des Vorhabens an der Holter Straße umverteilt. Diese entfallen fast ausschließlich auf Anbieter im Stadtgebiet von Schloß Holte-Stukenbrock, während die Umsatzumverteilung in **sonstigen Lagen im Oerlinghauser Stadtteil Helpup** unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze verbleib. Rd. 0,15 Mio. € Umsatzumverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel treffen in Schloß Holte-Stukenbrock den Standortbereich des **Einkaufszentrums am Rathaus** (Umverteilungsquote 0,6 %) und ca. 0,10 Mio. € weitere Anbieter in Streulagen des Stadtgebietes. Betriebsgefährdungen sind angesichts der geringfügigen Umverteilungseffekte nicht zu erwarten.

6.2.2 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Bei Umsetzung der Variante 1 des Vorhabens sind infolge einer geplanten Drogeriemarktansiedlung die Auswirkungen auch für die Warengruppe der Drogerie- und Parfümeriewaren zu untersuchen. Im Fall der Umsetzungsvariante 2 bleibt der Drogerie- und Parfümerieumsatz am Vorhabenstandort hingegen annähernd unverändert, weshalb in diesem Fall eine Auswirkungsanalyse im Sortimentsbereich Drogerie und Parfümerie hinfällig ist.

Der voraussichtliche Jahresumsatz des Gesamtvorhabens im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren bei Variante 1 beläuft sich auf rd. 2,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 0,4 Mio. € auf den REWE-Markt (Randsortiment) und ca. 1,6 Mio. € auf das Kernsortiment des geplanten Drogeriemarktes. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zeigt Abb. 31.

Abb. 31: Umsatzverlagerung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Bestandsumsatz (in Mio. €)	Umsatzumverteilung (in Mio. €)	Umsatzumverteilung Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
REWE-Bestandsmarkt	0,4	0,4	100 %
Kerneinzugsgebiet			
HZ Oerlinghausen	3,1	0,3	9,6 %
NVZ Südstadt (ohne REWE-Bestandsmarkt)	0,8	0,2	23,7 %
Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche	0,1	n.n	n.n.
übriger Untersuchungsraum			
NVZ Helpup (Stadt Oerlinghausen)	0,2	n.n.	n.n.
NVZ Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)	1,4	0,1	7,3 %
HZ Schloß Holte (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	0,6	n.n.	n.n.
HZ Stukenbrock (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	0,5	n.n.	n.n.
sonst. Lagen, außerhalb ZVB			
Stadtteil Helpup (Stadt Oerlinghausen)	0,4	n.n.	n.n.
Einkaufszentrum am Rathaus (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	5,7	0,5	8,8 %
Streulagen in Schloß Holte-Stukenbrock	1,4	0,1	7,0 %
diffus, außerhalb des Untersuchungsraums		*0,35*	
SUMME		**2,0**	

ca.-Werte, Abweichungungen durch Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; HZ = Hauptzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; ZVB = Zentraler Versorgungsbereiche
Quelle: cima (2024)

Auch für das Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist davon auszugehen, dass der bisher durch die Fa. REWE am Standort erwirtschaftete Umsatz zukünftig vollständig von dem umstrukturierten Markt gebunden wird.

Umsatzumverteilung innerhalb des erwarteten Einzugsgebietes des Vorhabens

Auf das **Hauptzentrum Oerlinghausen** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren in Höhe von ca. 0,3 Mio. € ausgelöst, was einer Umverteilungsquote von rd. 9,6 % entspricht. Die Umsatzumverteilung trifft vorrangig den ansässigen Drogeriemarkt ROSSMANN in dessen Kernsortiment sowie nachgeordnet den Vollsortimenter COMBI in einem Randsortiment. Die Umverteilungshöhe weist auf eine deutliche Wettbewerbsverschärfung hin, eine Betriebsgefährdung insbesondere des ROSSMANN-Drogeriemarktes ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Es ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der Gesamtsatz des Einzelhandels von Oerlinghausen in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren auch nach der Umstrukturierung (einschließlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes) mit rd. 6,2 Mio. € weiterhin unter der entsprechenden sortimentsspezifischen Kaufkraft von Oerlinghausen liegen wird (6,5 Mio. €, s. auch Kap. 5.2).

Im **Nahversorgungszentrum Südstadt** beträgt die zu erwartende Umsatzumverteilung im Sortiment der Drogerie- und Parfümeriewaren 0,2 Mio. €. Betroffen sind die ansässigen Lebensmittelmärkte in ihrem Randsortiment; es ist kein Anbieter mit dem entsprechenden Kernsortiment vorhanden. Aufgrund der geringen Umverteilungshöhe ist daher trotz der hohen rechnerischen Umverteilungsquote (23,7 %) nicht mit Betriebsschließungen zu rechnen. Im Rahmen einer deutlichen Aufwertung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Südstadt, die mit dem Vorhaben einhergehen, sind die betroffenen Märkte aus gutachterlicher Sicht in der Lage, mögliche Umsatzeinbußen mittelfristig zu kompensieren.

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche verbleiben die Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebietes im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze, womit Betriebsgefährdungen auszuschließen sind.

Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum außerhalb des erwarteten Einzugsgebietes

Im **Nahversorgungszentrum Helpup** (Stadt Oerlinghausen) verbleiben die Umverteilungswirkungen auch im Drogerie- und Parfümeriesortiment unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Entsprechend kann eine Betriebsgefährdung insbesondere des dort ansässigen kleinflächigen Lebensmittelmarktes REWE-NAHKAUF ausgeschlossen werden.

Die Umsatzumverteilung für das **Nahversorgungszentrum Asemissen** in der Gemeinde Leopoldshöhe beläuft sich im der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren auf 0,1 Mio. € (ca. 7,3 %). Trotz dieser Umverteilungsquote ist aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Nahversorgungszentrums Asemissen ausschließlich Lebensmittelmärkte in ihrem Randsortiment betroffen sind, nicht mit Betriebsgefährdungen zu rechnen.

Im Stadtgebiet von **Schloß Holte-Stukenbrock** verbleibt die im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zu erwartende Umsatzumverteilung im **Hauptzentrum Schloß Holte** ebenso wie im **Hauptzentrum Stukenbrock** unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Betriebsgefährdungen sind somit in beiden Zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche werden rd. 0,6 Mio. € (Drogerie- und Parfümerie-)Umsatz in Folge des Vorhabens an der Holter Straße in Oerlinghausen umverteilt, die fast ausschließlich auf Anbieter in Schloß Holte-Stukenbrock entfallen. Die Umsatzumverteilung in **sonstigen Lagen im Oerlinghauser Stadtteil Helpup** verbleibt unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Innerhalb der sonstigen Lagen in Schloß Holte-Stukenbrock entfallen ca. 0,5 Mio. € (rd. 8,8 %) auf den Standortbereich des **Einkaufszentrums am Rathaus**; die Umsatzverlagerung in Streulagen des

Stadtgebiets beläuft sich auf 0,1 Mio. € (ca. 7,0 %). Am Standort des Einkaufszentrums wird vorrangig und im Kernsortiment der dortige Drogeriemarkt ROSSMANN betroffen sein, in Form der Randsortimente das SB-Warenhaus MARKTKAUF sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI. Eine Schließung des des ROSSMANN-Drogeriemarktes ist ebenso wie eine Aufgabe der Lebensmittelmärkte auszuschließen. Die Umsatzverlagerung auf Anbieter in Streulagen in Schloß Holte-Stukenbrock betrifft ausschließlich Lebensmittelmärkte mit ihren Randsortimenten.

Außerhalb des Untersuchungsraums werden ca. 0,35 Mio. € umverteilt. Dies ist wesentlich auf Pendlerverflechtungen insbesondere mit dem benachbarten Oberzentrum Bielefeld zurückzuführen, worunter neben Drogeriemärkten im Stadtbezirk Bielefeld-Stieghorst vor allem Autokunden-orientierte Standorte, wie das Fachmarktzentrum um FAMIALA und DECATLON in Bielefeld-Sennestadt, zählen.

6.2.3 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf

Bei Umsetzung der Variante 2 des Vorhabens sind infolge einer geplanten Ansiedlung eines Tierfutterfachmarktes die Auswirkungen für die Warengruppe Tiernahrung / zoologischer Bedarf zu untersuchen. Der voraussichtliche Jahresumsatz des zusätzlichen Anbieters (VKF ca. 400 m^2) beläuft sich auf ca. 0,9 Mio. €, die ausschließlich im Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf anstehen.

Im Fall der Umsetzungsvariante 1 verändert sich der Umsatz in dieser Warengruppe im Zuge der Umstrukturierung des REWE-Vollsortimenters und der Drogeriemarkt-Ansiedlung bei einem Mehrumsatz von ca. 0,1 Mio. € nur geringfügig; die Berechnung der Umsatzumverteilungen für die Warengruppe Tiernahrung / zoologischer Bedarf kann für diese Variante entfallen.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungen im Bereich Tiernahrung / zoologischer Bedarf bei Variante 2 ist Abb. 32 zu entnehmen.

Auch für das Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf ist davon auszugehen, dass der bisher durch die Fa. REWE am Standort erwirtschaftete Umsatz vollständig auf den umstrukturierten Markt übergehen wird.

Umsatzumverteilung innerhalb des erwarteten Einzugsgebietes des Vorhabens

Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Sortiment Tiernahrung verbleiben im **Hauptzentrum Oerlinghausen** unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Betriebsgefährdungen sind nicht abzuleiten.

Im **Nahversorgungszentrum Südstadt** begrenzt sich die Umverteilung aufgrund des fast nicht vorhandenen derzeitigen Angebotes auf lediglich 0,05 Mio. €. Die Umverteilung betrifft ausschließlich die Randsortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte. Eine Zoo-Fachhandlung ist nicht vorhanden. Daher ist trotz einer rechnerischen Umverteilungsquote von 22,5 % nicht mit Betriebsgefährdungen zu rechnen.

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche verbleiben die Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebietes im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze, womit auch hier Betriebsgefährdungen auszuschließen sind.

Abb. 32: Umsatzverlagerung im Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf

Standortbereich	Bestandsumsatz (in Mio. €)	Umsatzumverteilung (in Mio. €)	Umsatzumverteilung Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
REWE-Bestandsmarkt	0,1	0,10	100 %
Kerneinzugsgebiet			
HZ Oerlinghausen	0,2	n.n	n.n.
NVZ Südstadt (ohne REWE-Bestandsmarkt)	0,2	0,05	22,5 %
Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche	0,1	n.n	n.n.
übriger Untersuchungsraum			
NVZ Helpup (Stadt Oerlinghausen)	< 0,1	n.n.	n.n.
NVZ Asemissen (Gemeinde Leopoldshöhe)	0,2	n.n.	n.n.
HZ Schloß Holte (Stadt Schloß Holte- Stukenbrock)	0,2	n.n.	n.n.
HZ Stukenbrock (Stadt Schloß Holte- Stukenbrock)	< 0,1	n.n.	n.n.
sonst. Lagen, außerhalb ZVB			
Stadtteil Helpup (Stadt Oerlinghausen)	< 0,1	n.n.	n.n.
Einkaufszentrum am Rathaus (Stadt Schloß Holte-Stukenbrock)	1,9	0,20	10,4 %
Streulagen in Schloß Holte-Stukenbrock	1,0	0,10	9,9 %
diffus, außerhalb des Untersuchungsraums		0,50	
SUMME		**1,10**	

ca.-Werte, Abweichungungen durch Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; HZ = Hauptzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; ZVB = Zentraler Versorgungsbereiche
Quelle: cima (2024)

Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes

Im Oerlinghausener **Nahversorgungszentrum Helpup** verbleiben die Umverteilungswirkungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Gleiches gilt für das **Nahversorgungszentrum Asemissen** in der Gemeinde Leopoldshöhe. Entsprechend können in beiden Fällen Betriebsgefährdungen ausgeschlossen werden.

Auch im Stadtgebiet von **Schloß Holte-Stukenbrock** verbleibt die erwartende Umsatzumverteilung in beiden **Hauptzentren** unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze, womit Betriebsgefährdungen in den Zentralen Versorgungsbereichen von Schloß Holte-Stukenbrock auszuschließen sind.

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche werden im Untersuchungsraum rd. 0,3 Mio. € in Folge des Vorhabens umverteilt, davon ist der überwiegende Teil dem **Einkaufszentrum am Rathaus** zuzurechnen (ca. 0,2 Mio. €), wo mit einem FRESSNAPF-Fachmarkt ein Anbieter im Bereich Tiernahrung / zoologischer Bedarf ansässig ist. Nachgeordnet und lediglich in einem jeweiligen Randsortiment werden die Lebensmittelmärkte MARKTKAUF und ALDI-Nord sowie der ROSSMANN-Drogeriemarkt getroffen. Die Umverteilungsquote für den Fachmarktstandort des Einkaufszentrums am

Rathaus beläuft sich auf ca. 10,4 % und liegt damit im Bereich des kritischen Schwellenwertes. Es ist davon auszugehen, dass es sich fast ausschließlich um die Rückgewinnung von bislang aus dem Stadtgebiet Oerlinghausen abfließender Kaufkraft handelt. Der am stärksten betroffene FRESSNAPF-Fachmarkt bildet den bedeutendsten Anbieter im Sortiment Tiernahrung im Untersuchungsraum. Er profitiert maßgeblich von Agglomerationsvorteilen an einem autokunden-orientierten Standort. Eine Betriebsaufgabe dieses Anbieters als Folge der Ansiedlung eines Tierfuttermarktes an der Holter Straße ist nicht zu erwarten.

Auf Anbieter in **Streulagen des Stadtgebietes** von **Schloß Holte-Stukenbrock** entfallen Umverteilungswirkungen in Höhe von rd. 0,1 Mio. € (rd. 9,9 %). Diese treffen vorrangig den Fachmarkt TIER-GARTEN HOMANN sowie das Fachgeschäft ESCHEN TIERFUTTER & GARTENBEDARF in Streulagen des Stadtteils Schloß Holte. In **sonstigen Lagen im Oerlinghauser Stadtteil Helpup** verbleibt die Umsatzumverteilung hingegen unterhalb der gutachterlichen Nachweisgrenze, womit keine betriebsgefährdenden Auswirkungen abzuleiten sind.

Außerhalb des Untersuchungsraums werden ca. 0,5 Mio. € umverteilt. Dies ist insbesondere auf Zoofachmarktanbieter im benachbarten Oberzentrum Bielefeld[18] und entsprechende räumliche Verflechtungen (u.a. Pendlerverkehr) zurückzuführen.

6.3 Städtebauliche Auswirkungsanalyse

Die durch das Planvorhaben am Standort Holter Straße in Oerlinghausen ausgelösten und im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung ermittelten Wettbewerbswirkungen sind im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum bzw. auf die Ziele der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oerlinghausen wie nachfolgend aufgeführt zu bewerten.

Stärkung der Zentrale Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung

Der Planstandort liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Südstadt. Eine mit dem Vorhaben verbundene Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums entspricht

- dem im Einzelhandelskonzept formulierten Ziel, Zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken, sowie
- dem im Einzelhandelskonzept enthaltenen gesamtstädtischen Zentrenkonzept mit dem Hauptzentrum Oerlinghausen und den beiden Nahversorgungszentren Südstadt und Helpup.

In diesem Zusammenhang hervorzuheben sind die geplanten Sortimentserweiterungen, die in beiden Varianten mit Ausnahme geringfügiger zusätzlicher Randsortimente aus der Gruppe der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.[19]

---

[18] Hervorzuheben sind z.B. die Anbieter FRESSNAPF und STERNEFUTTER in Bielefeld-Steghorst sowie FRESSNAPF XXL und ZOO & Co am Südring in Bielefeld.

[19] Das im Jahr 2015 vom Rat der Stadt Oerlinghausen förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen (CIMA Beratung + Management GmbH (2015)) umfasst gegenüber dem Einzelhandelskonzept Oerlinghausen aus dem Jahr 2010 eine Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Oerlinghausen und eine Neuabgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche; die Oerlinghausener Sortimentsliste wurde nicht geändert. Es gilt daher weiterhin die Liste aus dem Jahr 2010, nach der Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke und Tabakwaren), Arzneimittel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogeriewaren und Tiernahrung in Form von Heim- und Kleintierfutter in Oerlinghausen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind (BBE Handelsberatung Münster / Enderweit + Partner (2010): Einzelhandelskonzept Oerlinghausen. Münster).

Das Nahversorgungszentrum Südstadt bildet zusammen mit dem Hauptzentrum Oerlinghausen und dem Nahversorgungszentrum Helpup eines der drei Zentren im Stadtgebiet, auf das nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept die Angebote mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu konzentrieren sind. Der Zentrale Versorgungsbereich Südstadt erfährt durch das Vorhaben zum einen eine dauerhafte Sicherung des vorhandenen REWE-Lebensmittelmarktes als dem wichtigsten und strukturprägenden Anbieter für das Leitsortiment Nahrungs- und Genussmittel; zum anderen wird im Fall der Umsetzung der Variante 1 mit einem Drogeriemarkt ein bislang im gesamten Stadtgebiet nur in Form von Randsortimenten der Lebensmittelmärkte abgedecktes Sortiment erstmals in breiterer Form angeboten und damit eine signifikante Angebotslücke im gesamten Stadtgebiet geschlossen. Ein in der Variante 2 vorgesehener Tierfuttermarkt stellt eine für die Nahversorgung im Süden des Stadtgebietes geeignete und das Nahversorgungszentrum Südstadt stärkende Ergänzung des vorhandenen Angebotes dar.

Diese Einschätzung gilt unabhängig davon, dass die Realisierungschancen für einen Tierfutterfachmarkt höher eingeschätzt werden als für einen Drogeriemarkt.

keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Die ökonomischen Auswirkungsanalysen für die drei geprüften Sortimentsgruppen haben gezeigt, dass durch das Planvorhaben keine schädigenden Wirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oerlinghausen oder der Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Die stärksten Auswirkungen auf einen vorhandenen Anbieter in einem Zentralen Versorgungsbereich werden für den benachbarten Getränkemarkt GETRÄNKEWELT erwartet. Eine Betriebsaufgabe ist trotz der deutlichen Verschärfung der Wettbewerbsbedingungen aus gutachterlicher Sicht insbesondere nicht zu erwarten, wenn z. B. durch eine durchaus marktübliche Spezialisierung (Kistenverkauf versus Spirituosen- Weinverkauf) die Konkurrenzsituation reduziert wird. Auch im Falle einer Betriebsaufgabe des Anbieters bliebe die Versorgung des Teilsortiments Getränke innerhalb des Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung des neuen Getränkemarktes gewährleistet. Planungsrechtlich handelt es sich um den Wettbewerb von Anbietern innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Planerisch wäre dies nur von Bedeutung, wenn es durch eine Betriebsaufgabe eine dauerhafte und städtebaulich relevante Leerstandssituation entsteht, die zu Trading Down-Prozessen des gesamten Zentrums führt. Dies ist jedoch zu verneinen. Eine im Fall der Betriebsaufgabe gegebenenfalls anstehende Neuvermietung erscheint vor dem Hintergrund der attraktiven Lage zwischen einem ALDI-Markt und einem modernisierten REWE-Markt sowie der sehr guten Sichtbarkeit des Eckgrundstücks Holter Straße / An der Bleiche und der eigenen Stellplätze durchaus realistisch. Beispielhaft seien ein kleinerer Textilfachmarkt oder ein Non-Food-Discounter genannt.

Einfügen in die nähere Umgebung und Auswirkungen auf das Zentrum

Die Oerlinghauser Südstadt ist als Stadterweiterungssiedlung der 1960er Jahre städtebaulich von der Architektur der Nachkriegsmoderne geprägt; die derzeitige städtebauliche und architektonische Situation des Vorhabenstandortes und seiner Umgebung weist keine besonderen Qualitäten auf. Das direkte Umfeld ist entlang der Südwest-Seite der Holter Straße durch teilweise großflächige Einzelhandelseinheiten geprägt. Die vorhandene Bausubstanz auf dem Grundstück Holter Straße 59 ist stark sanierungsbedürftig und weist keine schützenswerte Architektur auf.

Ein geeignetes städtebauliches Einfügen des Neubaus in die nähere Umgebung ist aus gutachterlicher Sicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion sowie die städtebaulichen Strukturen der im Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

7 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oerlinghausen wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Für den Standort des Planvorhabens weist der rechtskräftige Bebauungsplan „01 / 03 Oerlinghausen-Süd" ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung aus.

Die für das Vorhaben erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans wurden bereits von der Stadt Oerlinghausen eingeleitet. Es wird von der Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum" bzw. von einer entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplans ausgegangen.[20] Hierzu wird in den nachfolgenden Kapiteln 7.1 - 0 die Übereinstimmung des Vorhabens mit Zielen der Landesplanung und Raumordnung (LEP NRW) und den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen (2010 / 2015) geprüft.

7.1 Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden."

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Planstandort des Vorhabens wird im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. **Das Vorhaben stimmt daher mit Ziel 6.5-1 des LEP überein.**

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

[20] Die geplanten Einzelhandelseinheiten des Neubauvorhabens sind kleinflächig (550 m² bzw. 400 m²), jedoch bilden handelt es sich um eine Agglomeration an einem Verbundstandort, die in Summe zu betrachten ist und hierbei die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²VKF) überschreitet.

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*

Der Planstandort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Südstadt. **Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW wird erfüllt.**

Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Entsprechend der durchgeführten Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben im Kap. 6 sind im Falle der Realisierung des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche in Oerlinghausen bzw. in den Nachbarkommunen zu erwarten. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Ziel 6.5-3 des LEP NRW ist demnach gegeben.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb

einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt."

Das Ziel 6.5-7 bezieht sich auf Standorte, die außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche liegen. Da sich der Planstandort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist Ziel 6.5-7 für diese Prüfung nicht relevant.

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird."

Mit Bezug auf die in Kap. 3.3 dargestellte Lage des Plangrundstückes im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans bzw. innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Südstadt **ist Ziel 6.5-8 auf das Vorhaben nicht anzuwenden.**

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen."

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und kommt im Fall des Planvorhabens nicht zur Anwendung.

Ziel 6.5-10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung"

„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen."

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Zusammenfassend ist gutachterlich festzustellen, dass das Vorhaben sowohl gemäß der Variante 1 als auch nach der Variante 2 den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

7.2 Überprüfung des Vorhabens nach den Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Die Stadt Oerlinghausen ist eine von 56 der 70 OWL-Kommunen, die gemeinsam im Jahr 2003 das Regionale Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe beschlossen haben.[21] Das Konzept dient der frühzeitigen interkommunalen Abstimmung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.

Für das Planvorhaben relevant ist die nachfolgende Fallgestaltung: Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 1.500 m² bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch Erweiterungen bestehender Betriebe) sind trotz ihrer Großflächigkeit unter bestimmten Bedingungen dennoch als „Nahversorgungsbetriebe" ohne überörtliche Bedeutung einzustufen, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

- „Der Betrieb dient in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung, weil sein geplanter Standort in einem Wohngebiet oder in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung liegt."

  Mit seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich Südstadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten erfüllt das Planvorhaben diese Anforderung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

- „Die Zahl der dem Betrieb zuzuordnenden Pkw-Stellplätze beträgt max. 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche, dabei kann es in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte Abweichungen geben."

  Die vorliegende Planung sieht für den Neubau des Getränkemarktes und der weiteren Ladeneinheit 24 zusätzliche Stellplätze vor. Bei einer geplante Gesamtverkaufsfläche von 950 m² sind nach den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bis zu 63 Stellplätze zulässig, ohne den Charakter eines Nahversorgungsbetriebes zu verlieren.

- „Die Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei mindestens 90 %, das Lebensmittelsortiment muss deutlich im Vordergrund stehen."

  Für den REWE-Vollsortimenter wird auch nach seiner Umstrukturierung von einem Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente von 90 % ausgegangen. Bei dem Getränkemarkt und dem Tierfuttermarkt liegt der Anteil bei jeweils 100 %, für den Drogeriemarkt bei 80 %, In der Summe liegt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente für das Neubauvorhaben bei 92 % (Variante 1 – Getränkemarkt und Drogeriemarkt) bzw. 100 % (Variante 2 – Getränkemarkt und Tierfutterfachmarkt).

Das Planvorhaben erfüllt somit alle notwendigen Merkmale des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zur Einstufung als „nicht überörtlich bedeutsam" und ist daher genehmigungsfähig.

[21] ECON-CONSULT / BBE Handelsberatung Westfalen (2003): Regionales Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe. Köln / Münster.

7.3 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oerlinghausen

Im Rahmen der vom Rat der Stadt Oerlinghausen am 29.10.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oerlinghausen[22] wurden die zentralen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung des Konzeptes von 2010[23] bestätigt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums / Zentraler Versorgungsbereiche
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Beiden Zielen wird entsprochen. Das Vorhaben stärkt die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Südstadt, wobei mit der Auswirkungsanalyse gezeigt wurde, dass dies ohne negative Auswirkungen auf umgebende Zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere das Hauptzentrum Oerlinghausen, bleibt. Die mit dem Vorhaben einher gehende Kaufkraftrückholung und -bindung entspricht dem zweiten Ziel.

Ebenfalls steht die vorliegende Planung in Überstimmung mit den standortspezifischen Vorgaben für das Nahversorgungszentrum Südstadt mit seiner Versorgungsfunktion für rd. 6.200 Ew. Das Vorhaben dient sowohl nach der Variante 1 (Getränkemarkt in Kombination mit einem Drogeriemarkt) als auch nach der Variante 2 (Getränkemarkt in Kombination mit einem Tierfuttermarkt) einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Süden der Stadt Oerlinghausen. Die Kernsortimente der drei zur Diskussion stehenden Märkte sind übereinstimmend der Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen; die Dimensionierung der Verkaufsflächen entsprechen dem zugewiesenen Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Südstadt.

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

[22] CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße (2015). Köln.

[23] BBE Handelsberatung Münster / Enderweit + Partner (2010): Einzelhandelskonzept Oerlinghausen. Münster.

8 Fazit

Am Standort Holter Straße in Oerlinghausen ist die Neuansiedlung eines REWE-Getränkemarktes (550 m² Verkaufsfläche (VKF)) geplant. Für eine zweite Einzelhandelsfläche (VKF 400 m²) ist aktuell ein Drogeriemarkt (Variante 1) oder ein Tierfutterfachmarkt (Variante 2) vorgesehen. Für den bestehenden REWE-Vollsortimenter auf dem Nachbargrundstück ist eine Umstrukturierung geplant. Mit der Ausgliederung in einen separaten Markt wird die gegenwärtige mit Getränken belegte Fläche (122 m² VKF) künftig zu großen Teilen weiterhin mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel belegt (Erweiterung der Flächen für Molkerei-Produkte und Lebensmittel-Trockensortimente); ein kleiner Teil soll künftig mit zusätzlichen Tiernahrungsangeboten belegt werden (30 m² VKF).

Für das Vorhaben wurde auf der Grundlage marktüblicher Flächenleistungen ein erwarteter Gesamtumsatz p. a. in Höhe von 9,7 Mio. € (Variante 1) bzw. 8,2 Mio. € (Variante 2) ermittelt, wobei rd. 6,3 Mio. € Jahresumsatz bereits durch den bestehenden REWE-Markt am Standort gebunden werden.

Rd. 6,5 Mio. € des projizierten Umsatzes des Planvorhabens entfallen das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Worst-Case-Szenario bei Variante 1), wovon hiervon bereits aktuell rd. 5,3 Mio. € durch den bestehenden REWE-Markt erwirtschaftet werden.

Bei einer Umsetzung von Variante 1 (Drogeriemarkt) ist im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren aus gutachterlicher Sicht mit einem Umsatz von rd. 2,0 Mio. € zu rechnen. Im Fall einer Umsetzung der Variante 2 (Tierfutterfachmarkt) beläuft sich der voraussichtliche Umsatz im Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf auf ca. 1,1 Mio. €.

Aufbauend auf einer aktuellen Wettbewerbsanalyse wurde mit Hilfe einer ökonometrische Modellrechnung nach HUFF die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen durch das Vorhaben zu Lasten der vorhandenen Zentren und der projektrelevanten Standorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ermittelt. Die Ergebnisse lieferten die Grundlage für die darauf aufbauende städtebauliche Auswirkungsanalyse. In der abschließenden gutachterlichen Bewertung kommt die cima zu dem Ergebnis, dass von den Vorhaben in beiden Varianten keine abwägungsrelevanten schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die übrige wohnungsnahe Versorgung ausgehen. Insbesondere ist nicht von Betriebsaufgaben strukturprägender Betriebe in den Zenten auszugehen.

Für das geplante Bauleitplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“ wurde die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW ebenso geprüft wie die Planung nach den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bewertet wurde. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den dortigen Vorgaben jeweils übereinstimmt.

Da das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung in einem planerisch verfolgten Nahversorgungszentrum der Stadt Oerlinghausen liefert, wird abschließend empfohlen, die erforderlichen planungs- und genehmigungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens in der vorgesehenen Dimensionierung einer der beiden verfolgten Varianten einzuleiten.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 10. Juni 2024