



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des REWE-Marktes Holter Straße in Oerlinghausen

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch

Köln, 30. November 2017

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht 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.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2 Planstandort und -vorhaben	5
3 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für einen erweiterten Vollsortimenter an der Holter Straße	6
4 Fazit	8

Abbildungen

Abb. 1: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen	5
Abb. 2: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	6

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Nach der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Oerlinghausen (2015)¹ übernimmt das Nahversorgungszentrum Südstadt eine Versorgungsfunktion für die rd. 6.900 Einwohner aus dem südlichen Bereich der Kernstadt sowie dem Stadtteil Lipperreihe.

Maßgebliche Anbieter der Nahversorgung innerhalb des Zentrums sind zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI und NETTO); zukünftig wird das Angebot ergänzt durch einen REWE-Lebensmittelvollsortimenter mit einer genehmigten Verkaufsfläche (VKF) von 1.400 m². Die ursprünglich verfolgten Planungen des Marktes sahen eine Verkaufsfläche von 1.600 m² vor. Aufbauend auf den Empfehlungen aus der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Oerlinghausen war zur Sicherstellung der Stadt- und Regionalverträglichkeit das Vorhaben auf 1.400 m² VKF begrenzt worden. Mit dieser Reduzierung sollten negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Oerlinghausen ausgeschlossen werden und insbesondere der dort vorhandene JIBI-Markt nicht in seinem Bestand gefährdet werden. Der entsprechende Bebauungsplan wurde im Dezember 2016 rechtskräftig. Im Frühjahr 2017 wurde mit der Realisierung des Vorhabens begonnen.

Nachdem parallel zum Bau des Vollsortimenters in der Südstadt der im Hauptzentrum Oerlinghausen bestehende JIBI-Marktes erweitert wurde und zugleich die Ortsmitte durch die Verlagerung und Erweiterung des dortigen ROSSMANN-Drogeriemarktes zusätzlich gestärkt wurde, hat sich der Eigentümer des geplanten REWE-Marktes im Frühjahr 2017 erneut an die Stadt Oerlinghausen gewandt und Überlegungen vorgestellt, den Markt in der ursprünglichen Größe von rd. 1.600 m² VKF zu realisieren.

Die Stadt Oerlinghausen hat die CIMA Beratung + Management GmbH zu diesem Vorgang um eine gutachterliche Kurzstellungnahme gebeten.

Nach Auskunft der Stadt Oerlinghausen liegen derzeit keine Bauvoranfragen etc. für weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet vor, sodass sich die gutachterliche Stellungnahme auf die Bewertung dieses Einzelvorhabens beschränken kann.

Die vorliegende Kurzstellungnahme entspricht nicht den Anforderungen einer vollumfänglichen Verträglichkeitsuntersuchung für ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels. Auftragsgemäß wird im Rahmen der Stellungnahme

- der durch die erweiterte Verkaufsfläche zu erwartende Mehrumsatz des in Realisierung befindlichen Lebensmittelvollsortimenters ermittelt,
- die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaufkraftströme im Einzugsgebiet des Vorhabens mit Hilfe einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF simuliert,
- die Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche bewertet.

Für die Analyse wurde auf die Bestandsdaten zum Einzelhandel im Stadtgebiet Oerlinghausen und den relevanten Nachbarstädten aus dem Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen (2015) zurückgegriffen. Mit einer partiellen Fortschreibung wurde die zwischenzeitlich vollzogene Erweiterung des JIBI-Marktes im Hauptzentrum Oerlinghausen innerhalb der vorliegenden Stellungnahme berücksichtigt.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße. Köln.

2 Planstandort und -vorhaben

Standort und planungsrechtliche Situation

Zu dem Planstandort findet sich in dem cima-Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen (2015) bereits eine ausführliche Darstellung der räumlichen Struktur und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, sodass an dieser Stelle auf die Kap. 5.1 und 5.2 des Einzelhandelsgutachtens² verwiesen wird.

In Ergänzung zu den getroffenen Aussagen zur planungsrechtlichen Situation sei darauf hingewiesen, dass nach Vorlage des cima-Gutachtens für den Bereich des geplanten REWE-Marktes ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² festgesetzt wurde.

Sortimente und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die modifizierten Planungen zur Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters an der Holter Straße sehen einen Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² vor.

Ausgehend von marktüblichen Flächenkonzepten geht die cima davon aus, dass auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel 1.250 m² VKF entfallen werden, die Randsortimente umfassen im wesentlichen Drogerieartikel, hinzukommen noch Angebote aus den Bereichen Zeitungen/ Zeitschriften, Blumen, Hausrat etc.

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben einen Gesamtumsatz von 6,7 Mio. € pro Jahr erwirtschaften wird. Dabei werden für die einzelnen Warengruppen die in Abb. 1 aufgeführten Umsätze erwartet. Die erwarteten Flächenleistungen orientieren sich dabei an den publizierten Unternehmensdaten der Fa. REWE. Lt. HAHN-REPORT³ erzielen die Super- bzw. Verbrauchermärkte der Fa. REWE eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.020 €/ m². Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde dieser Wert auf 4.200 €/ m² aufgerundet.

Abb. 1: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs-, Genussmittel	1.250	5,3
Sonstige Sortimente	350	1,5
SUMME	1.600	6,7 *

* Abweichungen in der Aufsummierung beruhen auf Rundungsdifferenzen.
Quelle: cima (2017)

² CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße. Köln.

³ HAHN-GRUPPE (2016): Retail Real Estate Report Germany 2016/ 2017. Bergisch-Gladbach.

3 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für einen erweiterten Vollsortimenter an der Holter Straße

Als Grundlage für die Überprüfung der beabsichtigten zusätzlichen Verkaufsfläche wird auf die Vollerhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet Oerlinghausen und die regionale Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen, die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen (2015) von der cima durchgeführt wurde.

Eingepflegt wurden in die Bestandsdaten der erweiterte JIBI-Markt im Hauptzentrum Oerlinghausen. Durch die Erweiterung dieses Marktes kommt es zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (+ 380 m²) bzw. bei einer erwarteten Umsatzleistung von 4.000 €/ m² zu einem Mehrumsatz von rd. 1,0 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Unter Berücksichtigung der Umsatzverlagerungen zwischen dem JIBI-Markt und den im Ortszentrum ansässigen übrigen Lebensmittelanbietern (20 % des Mehrumsatzes bzw. 0,2 Mio. €) wird nachfolgend ein NuG-Umsatz von 6,3 Mio. € für das Hauptzentrum Oerlinghausen zugrunde gelegt (zum Vergleich: 2015: 5,5 Mio. €).

Abb. 2: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes
Oerlinghausen/ Hauptzentrum (ZV) (mit erweitertem JIBI-Markt)	6,3	0,8	12,7
Oerlinghausen/ Südstadt (ZV) (ohne REWE)	8,6	1,1	12,8
Oerlinghausen/ Helpup (ZV)	2,3	0,1	4,3
übrige Stadt Oerlinghausen	7,8	0,9	11,5
SHS/ Schloß Holte (ZV)	*	0,1	< 2,5
SHS/ Stukenbrock (ZV)	5,4	0,2	3,7
übrige Stadt Schloß Holte-Stukenbrock	27,4	0,2	0,7
Leopoldshöhe/ Hauptzentrum (ZV)	16,0	0,1	0,6
Leopoldshöhe/ Asemissen (ZV)	13,7	0,3	2,2
übrige Gemeinde Leopoldshöhe (ZV)	*	0,0	0,0
Bielefeld/ Elbeallee (ZV)	7,1	0,1	1,4
Bielefeld/ Ubbedissen (ZV)	3,3	0,1	3,0
Bielefeld/ Hillegossen (ZV)	8,7	0,1	1,4
übriger Untersuchungsraum Bielefeld	35,5	0,4	1,1
diffus	-	0,5	
SUMME		5,0	

* Aus Datenschutzgründen erfolgt bei weniger als drei Anbietern keine Ausweisung.

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2017)

Die fortgeschriebene ökonomische Modellrechnung, mit der die vollzogene JIBI-Erweiterung im Hauptzentrum berücksichtigt wird, kommt für die geplante Erweiterung des REWE-Marktes an der Holter Straße zu den in Abb. 2 aufgeführten Ergebnissen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südstadt

Allgemein ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die wesentlichen Veränderungen der Wettbewerbssituation innerhalb des Nahversorgungszentrums Südstadt durch die bereits genehmigte Ansiedlung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² ergeben. Die erwarteten Umsatzverlagerungen zu Lasten der bestehenden Betriebe wird leicht von 11,6 % auf 12,8 % steigen. Kurzfristig werden die benachbarten Anbieter auf jeden Fall mit Umsatzeinbußen zu rechnen haben, es bleibt abzuwarten, ob mittel- und langfristig die Betriebe sogar von der zusätzlichen Anziehungskraft des neuen Anbieters profitieren werden. Eine Schließung der vorhandenen Anbieter innerhalb des Zentrums Südstadt ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu befürchten. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Wettbewerb zwischen Anbietern innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs handelt.

Auswirkungen auf das Hauptzentrum Oerlinghausen

Die im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens Oerlinghausen (2015) von der cima durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in dem Nahversorgungszentrum Südstadt war zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Markt mit 1.600 m² VKF bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu Umsatzverlusten von 14,5 % zu Lasten des bisherigen NuG-Umsatzes des Hauptzentrums Oerlinghausen führen wird.

Seit Vorlage der cima-Ergebnisse haben sich die Angebotsstrukturen in der Oerlinghausener Innenstadt in zwei wesentlichen Punkten verändert: Zum einen wurde der JIBI-Markt deutlich vergrößert und verfügt heute über eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollsortimenter. Zum anderen konnte sich auch der bereits ansässige ROSSMANN-Drogeriemarkt durch die vollzogene Verlagerung innerhalb des Zentrums grundsätzlich neu aufstellen; die bisherige Verkaufsfläche von ca. 300 – 350 m² entsprach nicht mehr den Flächenanforderungen eines zeitgemäßen Drogeriemarktes.

Allein durch die Erweiterung des JIBI-Marktes ist es auch – unter Berücksichtigung der innerörtlichen Verlagerungseffekte durch die Marktvergrößerung – zu einem Anstieg des NuG-Umsatzes von 5,5 Mio. € (2015) auf 6,3 Mio. € (2017) gekommen. Bei unverändert gleichen Umsatzverlagerungen zu Lasten des Hauptzentrums von 0,8 Mio. € reduzieren sich die prozentualen Umsatzverluste von bislang 14,5 % (2015) auf 12,7 %.

Auch dieser Wert liegt noch über dem in der Rechtssprechung häufig verwandten Schwellenwert der Abwägungsrelevanz von 10 %. Wenn die cima in der vertiefenden Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.600 m² VKF keine strukturprägenden Betriebe im Hauptzentrum von einer Schließung bedroht sind, beruht dies maßgeblich auf der Neubewertung der Marktposition des innerstädtischen Ankermieters JIBI. Als erweiterter und neu gestalteter Anbieter wird der Markt von einem erweiterten Vollsortimenter in der Südstadt nicht in seinem Bestand gefährdet sein. In die Beurteilung fließt auch ein, dass der JIBI-Markt auch von der gesteigerten Anziehungskraft des ROSSMANN-Drogeriemarktes profitiert.

Übrige Standortbereiche in Oerlinghausen und den Nachbarstädten

Für alle anderen Zentralen Versorgungsbereiche ist auf der Grundlage des Datenbestandes aus dem Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen keine Gefährdung abzulesen. Die Umsatzverluste liegen in allen Fällen unterhalb des 5 %-Wertes und damit deutlich unter der Abwägungsrelevanz. Dies gilt im Übrigen auch für die Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, die zudem keinen besonderen planungsrechtlichen Schutzanspruch genießen.

4 Fazit

Aufgabe der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme war es, die Stadt- und Regionalverträglichkeit des aktuell in der Realisierung befindlichen Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungszentrum Südstadt mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² zu überprüfen. Der neue Markt würde damit eine um 200 m² größere Verkaufsfläche aufweisen als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist.

Die Kurzstellungnahme wurde von der Stadt Oerlinghausen bei der CIMA Beratung + Management, Köln, vor dem Hintergrund in Auftrag gegeben, dass im Hauptzentrum Oerlinghausen seit der Erstellung des Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen (2015), das die Grundlage für die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.400 m² bildete, der vorhandene JIBI-Markt erweitert und der ROSSMANN-Drogeriemarkt innerhalb des Zentrums verlagert und ebenfalls erweitert wurde.

Die vorliegende Kurzstellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die ökonomische Modellrechnung gegenüber den früheren Berechnungen der cima prozentual geringere Umsatzverluste des Hauptzentrums ergibt (12,7 % statt 14,5 % des heutigen NuG-Umsatzes). Durch die Neuaufstellung der zentralen Anbieter JIBI und ROSSMANN hat das Hauptzentrum Oerlinghausen – und speziell die beiden Ankermieter – aus gutachterlicher Sicht eine deutlich erhöhte Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit erhalten. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter in dem Nahversorgungszentrum Südstadt ist nach Einschätzung der cima nicht mit einer Schließung der angeführten, strukturprägenden Betriebe im Hauptzentrum zu rechnen.

Das Vorhaben verstößt damit nicht gegen das Beeinträchtungsverbot der Raumordnung und Landesplanung. Eine Gefährdung Zentraler Versorgungsbereiche ist auch durch eine auf 1.600 m² erweiterte Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

Köln, den 30.11.2017

CIMA Beratung + Management GmbH, Köln