

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligungszeitraum 11.04.2018 – 11.05.2018 einschließlich)

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	LiLi e.V. 05.05.2018	1.1	In der Begründung für die Änderung des Bebauungsplans argumentiert Drees & Huesmann: „In der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der CIMA aus dem Jahr 2015 wird bereits unter Punkt 6.2.2 angedeutet, dass sich der durch den Nahversorgungsmarkt verursachte Kaufkraftabzug stark abschwächen wird, wenn es zur Erweiterung des Jibi-Marktes und zur Verlagerung des Rossmann Drogeriemarktes kommen wird. Zwischenzeitlich ist der Rossmann Drogeriemarkt an einen neuen und größeren Standort in das Ravensberger Haus verzogen und der Jibi Markt schließt derzeit einen Erweiterungsbau unterhalb des Rathausplatzes ab.“ (Drees, 3) Was steht unter Punkt 6.2.2 im CIMA Gutachten von 2015? "Zwar sind bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² für die Zentralen Versorgungsbereiche Oerlinghausen, Südstadt und Lipperreihe auch weiterhin Verlagerungsquoten oberhalb der 10 %-Schwelle" zu erwarten, allerdings können diese soweit abgemildert werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen bzw. negative Folgen für die Nahversorgungsstruktur gutachterlich ausgeschlossen werden können. Für den bestehenden JIBI-Markt ist aufgrund seiner starken Marktposition als einziger Vollsortimenter im Hauptzentrum aus gutachterlicher Sicht nicht von einer Betriebsschließung auszugehen. Kommt es zur Umsetzung der Erweiterungsplanungen, wird der prozentuale Umsatzverlust unterhalb der 10 %-Marke liegen. Auch bei Realisierung des Planvorhabens ist im Falle der ROSSMANN-Verlagerung in die unmittelbare Nähe des JIBI-Marktes aufgrund der Synergieeffekte beider Anbieter von einem Anstieg des NuG-Umsatzes im Hauptzentrum auszugehen." (CIMA1, 32) Dieser Abschnitt bezieht sich eindeutig auf einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m², nicht auf eine größere Fläche. Das ursprüngliche CIMA Gutachten von 2015 weist bei 1.600 m² (und die hier geforderte Erweiterung auf 1.560 m² liegt deutlich näher an 1.600 m² als an 1.400 m²) Verkaufsfläche für das Bauvorhaben Holter Straße eine Gefährdung des Zentralen Versorgungsbereichs "Hauptzentrum Oerlinghausen" aus. "Eine Gefährdung des Zentrums ist nach Einschätzung der cima nicht auszuschließen, dies gilt insbesondere für den vorhandenen Lebensmittelmarkt JIBI. Diese Aussage bezieht sich auf den bestehenden Markt in seiner heutigen Größe. Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes JIBI und der angestrebten kleinräumi-	Da in der Stellungnahme ausschließlich absatzwirtschaftliche Punkte bzw. die gutachterliche Einschätzung der cima angesprochen wird, ist der Abwägungsvorschlag aus Sicht des Einzelhandels-Gutachters (cima) vorzunehmen: Es ist zutreffend, dass die zwischenzeitlich vollzogene Erweiterung des JIBI-Marktes (jetzt COMBI) in die Bestandsdaten eingepflegt wurde. Da diese Erweiterung zum Zeitpunkt der Begutachtung planungsrechtlich genehmigt war und eine Umsetzung kurzfristig zu erwarten war, ist die Einbeziehung derartiger Vorhaben in die Begutachtung angeraten. Bei einem Verzicht würde die für das Planvorhaben zu unterstellende Marktsituation nicht realitätsnah widerspiegelt werden. Die Berücksichtigung konkreter und genehmigter Planungen in den Auswirkungsanalysen wird im Übrigen von den Genehmigungsbehörden und den Trägern Öffentlicher Belange regelmäßig gefordert. Eine Irreführung des Lesers hinsichtlich des Umgangs mit der Erweiterung des JIBI-Marktes ist nicht gegeben, da die cima auf Seite 6 explizit auf die gewählte Vorgehensweise hingewiesen hat.	Der Ausschuss nimmt die Anregungen bzw. Bedenken zur Kenntnis; den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwen- dung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			gen Verlagerung des Drogeriemarktes ROSSMANN, die ebenfalls mit einer Erweiterung verbunden ist, wird das Hauptzentrum an Attraktivität und Anziehungskraft gewinnen. Rechnerisch wird sich der Umsatzverlust bei Nahrungs- und Genussmitteln dem „10 %-Schwellenwert“ nähern. Eine Gefährdung des JIBI-Marktes kann aber auch in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.“ (CIMA1, 28) Ganz deutlich ist: Selbst mit der Erweiterung des JIBI-Marktes (inzwischen nach erfolgter Erweiterung ein COMBI-Markt) und der Verlagerung/Erweiterung von ROSSMANN wurde die Gefährdung im Gutachten nicht ausgeschlossen. Hauptsächlich deshalb wurde eine Begrenzung auf 1.400 m² Verkaufsfläche durch die CIMA empfohlen und auch so vom Rat der Stadt beschlossen. Weiterhin argumentiert Drees & Huesmann mit den Aussagen der Gutachterlichen Kurzstellungnahme der CIMA zur Erweiterung des REWE-Marktes Holter Straße in Oerlinghausen vom November 2017. Im Gegensatz zum vorherigen CIMA Einzelhandelsgutachten von 2015 wird in der Gutachterlichen Kurzstellungnahme der CIMA zur Erweiterung des REWE-Marktes Holter Straße in Oerlinghausen plötzlich keinerlei Gefährdung durch eine Erweiterung des Marktes an der Holter Straße mehr festgestellt. Die Gutachterliche Kurzstellungnahme begründet die Akzeptanz der Vergrößerung der Fläche auf 1.600 m² mit der erfolgten Erweiterung des JIBI-Marktes (einer Rettungsmaßnahme gegen den neuen REWE-Markt mit 1.400 m²). Dessen Gefährdung / Schließung wird bei einer REWE-Verkaufsfläche von 1.600 m² nunmehr im neuen Gutachten nicht mehr gesehen. Der Sinneswandel ist mit den in der Gutachterlichen Kurzstellungnahme vorgelegten Zahlen und Argumenten nicht begründbar. Die frühere Berücksichtigung der Vergrößerung wird schlicht ignoriert und widerspricht somit ohne Begründung oder Erklärung dem ursprünglichen Gutachten. Die Gutachterliche Stellungnahme weist zudem Auslassungen, sachliche Fehler und argumentative Schwächen auf. So wird z.B. bei den neuen Umsatzzahlen des JIBI-Marktes nach der Erweiterung der Eindruck erweckt, es handle sich um Ist-Zahlen: „ist es auch [...] zu einem Anstieg des NuG-Umsatzes [...] gekommen“ (CIMA2, 7). Dabei war die Erweiterung des JIBI-Marktes zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachterlichen Kurzstellungnahme noch gar nicht fertiggestellt bzw. in Betrieb. Es handelt sich also definitiv um Plan-Zahlen. Solch ein Vorgehen ist unseriös. Und ob der COMBI-Markt (ex JIBI) tatsächlich den gutachterlich erwarteten Mehrumsatz erreicht hat und sich damit die erwarteten prozentualen Umsatzverluste bei gleichbleibendem Abfluss entsprechend verringern, ist noch zu klären. Weiterhin fällt auf, dass viele Zahlen in der Gutachterlichen Stellungnahme unverändert aus dem Gutachten von 2015 übernommen wurden, obwohl sich inzwischen	Bei der Abstimmung des Umfangs und der Inhalte der Stellungnahme vom November 2017 mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Oerlinghausen wurde Übereinstimmung erzielt, dass mit Ausnahme der Erweiterung des JIBI-Marktes und der innerörtlichen Verlagerung des Drogeriemarktes ROSSMANN keine weiteren Veränderungen Berücksichtigung finden müssen. Die CIMA hatte 2015 eine Verkaufsfläche von 1.400 m² für den Vollsortimenter als stadt- und regionalverträglich bewertet. Dies geschah vor dem Hintergrund eines im Hauptzentrum Oerlinghausen geplanten, aber noch nicht realisierten Ausbaus des Einzelhandelsbesatzes. Bereits in der Begutachtung aus dem Jahr 2015 wurde darauf verwiesen, dass im Falle einer Umsetzung der Planung die Attraktivität des Zentrums gestärkt wird und sich die prozentualen Umsatzverluste durch den erhöhten Umsatz des Zentrums reduzieren werden. Zum damaligen Zeitpunkt konnte eine Gefährdung des JIBI-Marktes jedoch gutachterlich nicht abschließend ausgeschlossen werden, so dass eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² empfohlen wurde. Eine erneute Begutachtung und Begehung des Zentrums im November 2017 zeigte, dass durch den abgeschlossenen Umbau des JIBI-Marktes in Kombination mit der Neuaufstellung des ROSSMANN-Drogeriemarktes das Zentrum deutlich an Attraktivität gewonnen hat und von der Kundschaft angenommen wird. Die für das gesamte Zentrum ermittelten Umsatzverlagerungen in Höhe von 12,7 % des bisherigen NuG-Umsatzes werden aus gutachterlicher Sicht nicht zu einer Betriebsaufgabe des neu aufgestellten Vollsortimenters führen. Die Neubewertung der Auswirkungen eines Marktes mit 1.600 m² VKF ist daher nicht als Widerspruch zu der Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahre 2015 zu werten, sondern das Ergebnis einer Überprüfung der	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwen- dung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			einiges geändert hat, was z.B. Auswirkungen auf die Abflusszahlen haben müsste. So ist z.B. der EDEKA in Stukenbrock nun ein REWE-Markt (REWE Dortmund) geworden. Und der REWE Hillegossen ist neu hinzugekommen. Die unverändert übernommenen Umsatzverteilungszahlen aus dem Gutachten von 2015 für die neue Stellungnahme reflektieren damit nicht die heutige Situation und sind somit als Entscheidungsbasis unbrauchbar. In Summe ist die Gutachterliche Kurzstellungnahme der CIMA zur Erweiterung des REWE-Marktes Holter Straße in Oerlinghausen von schlechter Qualität - sie ist nicht geeignet, die gewünschte Erweiterung zu begründen. Damit ist die Begründung für die Erweiterung insgesamt hinfällig. Tatsache ist: Weder die Begründung von Drees & Huesmann noch die Gutachterliche Kurzstellungnahme der CIMA können die gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche sachlich auf Basis des CIMA Gutachtens von 2015 begründen. Der Rat der Stadt Oerlinghausen hat die Begrenzung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes an der Holter Straße aus gutem Grunde zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Oerlinghausen beschlossen und die jetzige Situation (erfolgte Erweiterung HBI, Verlagerung ROSSMANN) wurde dabei bereits berücksichtigt. Mit dieser bereits berücksichtigten Ausgangslage zu versuchen, die Erweiterung zu begründen, ist nicht statthaft. Wir fordern daher, der 1. Änderung des Bebauungsplans 01/03.6 b "Nahversorger Holter Straße" nicht zuzustimmen, da die Begründungsargumentation nicht trägt. Es gibt somit keinen sachlichen Grund, den Ratsbeschluss zu einer Begrenzung auf der Verkaufsfläche des Nahversorgers Holter Straße auf 1.400 m² zu kippen.	konkreten Wettbewerbssituation im November 2017.	

Stadt Oerlinghausen – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/03.6b „Nahversorger Holter Straße“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gem. §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) BauGB

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Beteiligungszeitraum 03.04.2018 – 11.05.2018 einschließlich)

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Abwasserwerk Oerlinghausen 09.04.2018	1.1	Keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
2	Kreis Lippe 27.04.2018	2.1	Keine Bedenken.		
3	Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold 09.05.2018	3.1	Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/03.6b sollen seitens der Stadt Oerlinghausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des (zurzeit im Bau befindlichen) Lebensmittelmarktes an der Holter Straße von 1.400 m² auf 1.560 m² geschaffen werden. Wir sehen, wie schon in der Vergangenheit (siehe Stellungnahmen der IHK Lippe zu Detmold vom 29.02.2012, 10.03.2011 sowie 22.09.2014), sowohl die generelle Ausweisung einer Sondergebietsfläche als auch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans angedachte Erweiterung der Verkaufsfläche auf nunmehr 1.560 m² im Bereich Holter Straße 59 kritisch. Auf Grund der guten Versorgungssituation in den Nachbargemeinden Schloß Holte-Stukenbrock, Sennestadt und Leopoldshöhe wird der geplante Vollsortimenter geringe überörtliche jedoch umso mehr innerörtliche Auswirkungen haben. Die Stadt Oerlinghausen besteht aus den Ortsteilen Nord- und Südstadt sowie Helpup und Lipperreihe. Die Nordstadt verfügt derzeit über einen sehr zentral liegenden Supermarkt (Combi). In der Südstadt liegen in der Nähe zum geplanten Standort zwei Discounter (Aldi, Netto). Ferner besteht vor Ort ein Mix Markt sowie in Lipperreihe der Lili Markt. Helpup spielt bei der Betrachtung der innerörtlichen Auswirkungen wegen seiner Lage zum neuen Standort keine Rolle. Ausgehend von 16.614 Einwohnern in Oerlinghausen (IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 - Basis -; Stichtag 01.01.2016) ist bezogen auf die vorhandenen Märkte bereits von einem guten Nahversorgungsangebot auszugehen. In diesem Gefüge wird der in Bau befindliche Vollsortimenter entlang der Holter Straße nicht unbedingt zu einer Qualitätsverbesserung sondern vielmehr zu einem Verdrängungswettbewerb führen. Nicht umsonst hat sich seinerzeit das CIMA-Gutachten für eine Größenordnung von maximal 1.400 m² Verkaufsfläche für das Vorhaben ausgesprochen.	Mit der geplanten Erweiterung wird der Markt weiterhin im unteren / mittleren Bereich der marktüblichen Größe von Vollsortimentern liegen. Die Standardgröße von Vollsortimentern liegt vielfach bei 1.400 – 1.800 m² VKF, zunehmende Verbreitung finden aber auch Märkte mit über 2.000 m². Nach EHI-Angaben (2016) verfügen Supermärkte (bis 2.500 m² VKF) durchschnittlich über rd. 11.600 Artikel (zum Vergleich Discounter: 2.100 Artikel). Die verfolgte Erweiterung auf 1.560 m² ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nach Einschätzung der circa nachvollziehbar und im Vergleich zur marktüblichen Größe derartiger Betriebe nicht überdimensioniert und dient dem Vorhalten der typischen Sortimentstiefe und -breite eines Supermarktes. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse zeigt den Umfang des zu erwartenden Verdrängungswettbewerbs, eine planungsrechtlich relevante Schädigung Zentraler Versorgungsbereiche oder der übrigen wohnungsnahen Versorgung wird von der circa nicht	Der Ausschuss nimmt die Anregungen bzw. Bedenken zur Kenntnis; den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwen- dung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			Wird der Markt mit nunmehr 1.560 m² Verkaufsfläche umgesetzt, gehen wir davon aus, dass er wegen seiner Größe und Lage (Ergänzung zu bestehenden Discountern und Verkehrsgunst) negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in der Nordstadt vor allem aber auf den Lili Markt in Lipperreihe haben wird. Wir sind der Meinung, dass die Stadt Oerlinghausen der behutsamen Weiterentwicklung des Hauptzentrums als Standort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion auch weiterhin oberste Priorität einräumen sollte. Um die bestehenden Strukturen in den übrigen Ortsteilen zu stärken und nicht deren Wegbrechen zu forcieren, plädieren wir dafür, das angedachte Vorhaben im Bereich Holter Straße 59 zumindest auf die geplante Verkaufsfläche von 1.400 m² zu begrenzen.	erwartet. Für die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit relevant sind zunächst die möglichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb einer Standortkommune. Für die Umlandgemeinde attestiert die IHK dem Vorhaben eine Verträglichkeit. Die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Oerlinghausen und die übrigen Zentralen Versorgungsbereiche wurden von der cima in Form einer ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse untersucht. Für das Hauptzentrum kommt die cima zu dem Ergebnis, dass der um 200 m² erweiterte Markt an der Holter Straße nach der vorgenommenen Erweiterung des JIBI-Marktes (jetzt COMBI) nach den absoluten Beträgen eine um 0,1 Mio. € stärkere Umsatzverlagerung zu Lasten des Zentrums bewirken wird (0,8 Mio. € statt 0,7 Mio. €). Unverändert beträgt der erwartete prozentuale Umsatzverlust jedoch 12,7 %. Die relativen Umsatzverluste für die Innenstadt verändern sich nicht, der vergrößerte Markt an der Holter Straße wird durch die bereits vollzogene Erweiterung des JIBI-Marktes im Hauptzentrum ausgeglichen. Nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Attraktivität der Innenstadt (Neuaufstellung Drogeriemarkt, Neugestaltung Rathausbereich) und der im Rahmen der Erweiterung des JIBI-Marktes auch verbundenen qualitative Verbesserung des Marktauftritts, sieht die cima durch das Planvorhaben keine struktur- prägenden Betriebe in der Innenstadt in ihrem Bestand gefährdet. Der vorhandene Markt in Lipperreihe stellt sich nach Einschätzung als wohnungsnahes Ergänzungsangebot für die Bevölkerung in Stadtteil mit einer entsprechenden Zielgruppenausrichtung und Angebotstruktur dar und ist dementsprechend nicht direkt mit den Angeboten an der Holter Straße vergleichbar. Der Markt stand auch in der Vergangenheit im Wettbewerb mit dem deutlich breiteren und tiefer- gehenden Angebot der Anbieter an der Holter Straße; die cima geht davon aus, dass der Lili-Markt auch nach einer Erweiterung des Vollsortimenters die Marktnische eines Nachbarschaftsladens in Lipperreihe erfolgreich besetzen kann.	

Anlage 03 zur Drucks. Nr. 605/X/N2

Stadt Oerlinghausen – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/03.6b „Nahversorger Holter Straße“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gem. §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwen- dung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
				Planungsrechtlich genießt der Markt in Lipperreihe aufgrund seiner Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs im Übrigen keinen besonderen Schutzanspruch. Zusammenfassend kommt die cima zu dem Ergebnis, dass die von der IHK Lippe zu Detmold vorgebrachten Kritikpunkte durch die Ergebnisse der cima-Stellungnahme vom November 2017 widerlegt werden. Eine Änderung der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/03.6b ist nicht erforderlich.	