



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

cima Goethestraße 2 50858 Köln

Stadt Oerlinghausen  
Bauamt  
Herrn Plaßmann  
Rathausplatz 1

33813 Oerlinghausen

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

Ihr Ansprechpartner:  
Dr. Wolfgang Haensch

**Abwägung eingegangener Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 03.6b „Nahversorger Holter Straße“**

Köln, 20.05.2018

Sehr geehrter Herr Plaßmann,

wir beziehen uns auf das o. g. Planverfahren und nehmen zu den Stellungnahmen der IHK Lippe zu Detmold (Schreiben vom 09.05.2018) und des Vereins Leben in Lipperreihe e.V. (LiLi e.V.) (Schreiben vom 05.05.2018) wie nachfolgend aufgeführt Stellung.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

**Stellungnahme der IHK zu Lippe**

**Vorgebrachte Anregungen**

Die IHK zu Lippe sieht die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kritisch, beanstandet wird sowohl die generelle Ausweisung einer Sondergebietsfläche als auch die beabsichtigte Erweiterung des Vollsortimenters auf 1.560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF).

In ihrer Begründung bestätigt die IHK zunächst die Einschätzung der cima, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Umlandkommunen haben wird.

Die IHK befürchtet jedoch schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Oerlinghausen und verweist u.a. auf folgende Punkte:

1. Die Vergrößerung des Marktes wird nicht zu einer Qualitätsverbesserung des Angebotes, sondern zu einem Verdrängungswettbewerb führen.
2. Ein vergrößerter Markt wird die Versorgungssituation in der Nordstadt beeinträchtigen und gefährdet den LiLi-Markt in Lipperreihe.

Abschließend plädiert die IHK für eine Konzentration der Angebote auf das Hauptzentrum und zumindest auf eine Beschränkung des Marktes an der Holter Straße auf 1.400 m<sup>2</sup> VKF.

Geschäftsführer  
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung  
Postbank München  
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05  
BIC PBNKDEFF  
BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805  
Volksbank Forchheim  
IBAN DE15 76391000 000 0077780  
BIC GENODEF1FOH  
BLZ 763 910 00, Kto. 77780

### Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen

Hinsichtlich der Argumentation der IHK verweisen wir auf folgende Punkte:

ad 1 „Qualitätsverbesserung des Angebotes vs. Verdrängungswettbewerb“:

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 m<sup>2</sup> VKF, zunehmende Verbreitung finden aber auch Märkte mit über 2.000 m<sup>2</sup>. Nach EHI-Angaben (2016) verfügen Supermärkte (bis 2.500 m<sup>2</sup> VKF) durchschnittlich über rd. 11.600 Artikel (zum Vergleich Discounter: 2.100 Artikel).

Die verfolgte Erweiterung auf 1.600 m<sup>2</sup> ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nach Einschätzung der cima 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 cima nicht erwartet.

ad 2 „Gefährdung der Nordstadtversorgung und des LiLi-Marktes in Lipperreihe“

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 m<sup>2</sup> 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 bewirkt 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 strukturprägenden 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 Angebotsstruktur 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 tiefergehenden 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.

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.

### Stellungnahme des Vereins Leben in Lipperreihe e.V. (LiLi e.V.)

#### Vorgebrachte Anregungen

Der Verein Leben in Lipperreihe e.V. lehnt die geplante Erweiterung des Vollsortimenters mit folgenden Argumenten ab:

1. Die cima hat in der Stellungnahme vom November 2017 die Erweiterung des JIBI-Marktes in die Bestandsdaten einbezogen; dies wird als sachlicher Fehler und irreführend bewertet.
2. Die cima bezieht sich in der Stellungnahme vom November 2017 auf Bestandsdaten der Untersuchung aus dem Jahr 2015.
3. Die von der cima in der Stellungnahme vom November 2017 als stadt- und regionalverträglich bewertete Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m<sup>2</sup> steht im Widerspruch zu den früheren gutachterlichen Aussagen und der Empfehlung, den Markt auf 1.400 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen.

Zu den angeführten Punkten nimmt die cima wie folgt Stellung:

ad 1: Einbeziehung der JIBI-Erweiterung in die Bestandsdaten

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 Auswirkungenanalysen 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.

ad 2: Datengrundlage

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.

ad 3: Vermeintlicher Widerspruch zu früheren gutachterlichen Aussagen der cima

Die cima hatte 2015 eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-

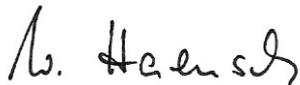
Drogeriemarktes das Zentrum deutlich an Attraktivität gewonnen hat und von der Kundschaft angenommen wird. Die für das gesamte Zentrum ermittelten Umsatzverlagerungen in Höhe von 12,7 % des bisherigen NuG-Umsatzes werden aus gutachterlicher Sicht nicht zu einer Betriebsaufgabe des neu aufgestellten Vollsortimenters führen.

Die Neubewertung der Auswirkungen eines Marktes mit 1.600 m<sup>2</sup> VKF ist daher nicht als Widerspruch zu der Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahre 2015 zu werten, sondern das Ergebnis einer Überprüfung der konkreten Wettbewerbssituation im November 2017.

Die cima empfiehlt folgenden Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Anregungen bzw. Bedenken zur Kenntnis; den Bedenken stimmt der Ausschuss nicht zu. Eine Änderung der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/ 03.6b „Oerlinghausen Süd“ ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
CIMA Beratung + Management GmbH



Dr. Wolfgang Haensch  
Partner und cima-Büroleiter Köln