Potenzialanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-marktes am Standort Kohlstädter Straße, Schlangen

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch, Projektleiter
Christopher Schmidt, Projektleitender Berater

Köln / Hannover 17.10.2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Inhalt

- Anlass und Auftrag 3
- Beschreibung des Planvorhabens 5
  - Planungsrechtliche Einordnung
  - Bewertung städtebauliche Lage
  - Verkaufsflächen und Umsatzerwartung
- Wettbewerbsanalyse 8
  - Angebot und Nachfrage
- Ökonomische Wirkungsanalyse 11
  - v. a. Darlegung der zu erwartenden Auswirkungen auf den ZVB Ortsmitte
- Genehmigungsfähigkeit 14
  - Einordnung in das in Aufstellung befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept
  - Ersteinschätzung zur Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Auftraggebende Stelle

Gemeinde Schlangen
Kirchplatz 6
33189 Schlangen

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Auftrag, Aufgabenstellung, Methodik

Anlass und Auftrag

- Für den Standort Kohlstädter Straße am nördlichen Ortsausgang des Kernortes Schlangen liegen aktuell erste Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (VKF), inkl. eines Backshops mit 50 m² VKF, vor.
- Unabhängig von dieser Planung wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Mai 2023 von der Gemeinde Schlangen mit der Erstellung eines gesamtgemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt.
- Mit Schreiben vom 08.07.2024 beauftragte die Gemeinde Schlangen die CIMA Beratung + Management GmbH mit einer Erstbewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der vorliegenden Planung an der Kohlstädter Straße.
- Die Erstbewertung stellt keine vollumfängliche Verträglichkeitsuntersuchung dar, wie sie im Rahmen eines Bauleitplan-verfahrens zur Ausweisung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel erforderlich ist. Sie soll als eine Grundlage für den Entscheidungsprozess zur Weiterverfolgung bzw. Nicht-Weiterverfolgung der Planungen dienen.
- Die Stellungnahme wurde im Zeitraum Juli – Oktober 2024 erarbeitet.

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Auftrag, Aufgabenstellung, Methodik

Methodik

- Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Bevölkerungszahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.
- Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.
- Die **Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Schlangen** beträgt nach Angaben der Firma MB Research für das Jahr 2024 **94,9** (Bund = 100).
- Für die Warengruppen, die die Kernsortimente des Planvorhabens bilden, werden für das Jahr 2024 einzelhandelsbezogene Pro-Kopf Ausgabesätze (bundesweit) zugrunde gelegt. Für das Kernsortiment des Planvorhabens **Nahrungs- und Genussmittel** sind dies rd. 2.761 €/Jahr (Bundesdurchschnitt). Auf die Schlänger Kaufkraftverhältnisse bezogen werden **rd. 2.620 € pro Jahr** für dieses Sortiment ausgegeben.

Die cima-Branchen

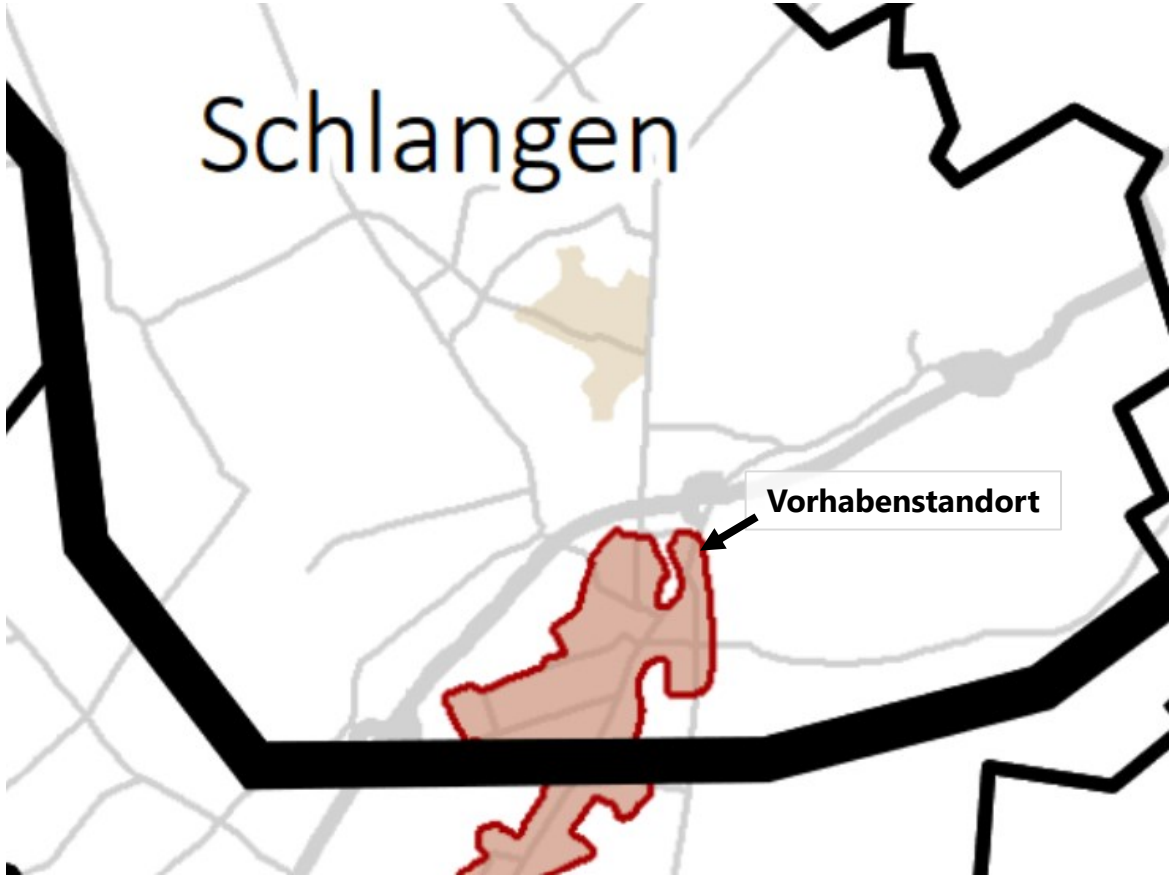
CIMA Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel

Quelle: cima, 2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Planungsrechtliche Einordnung

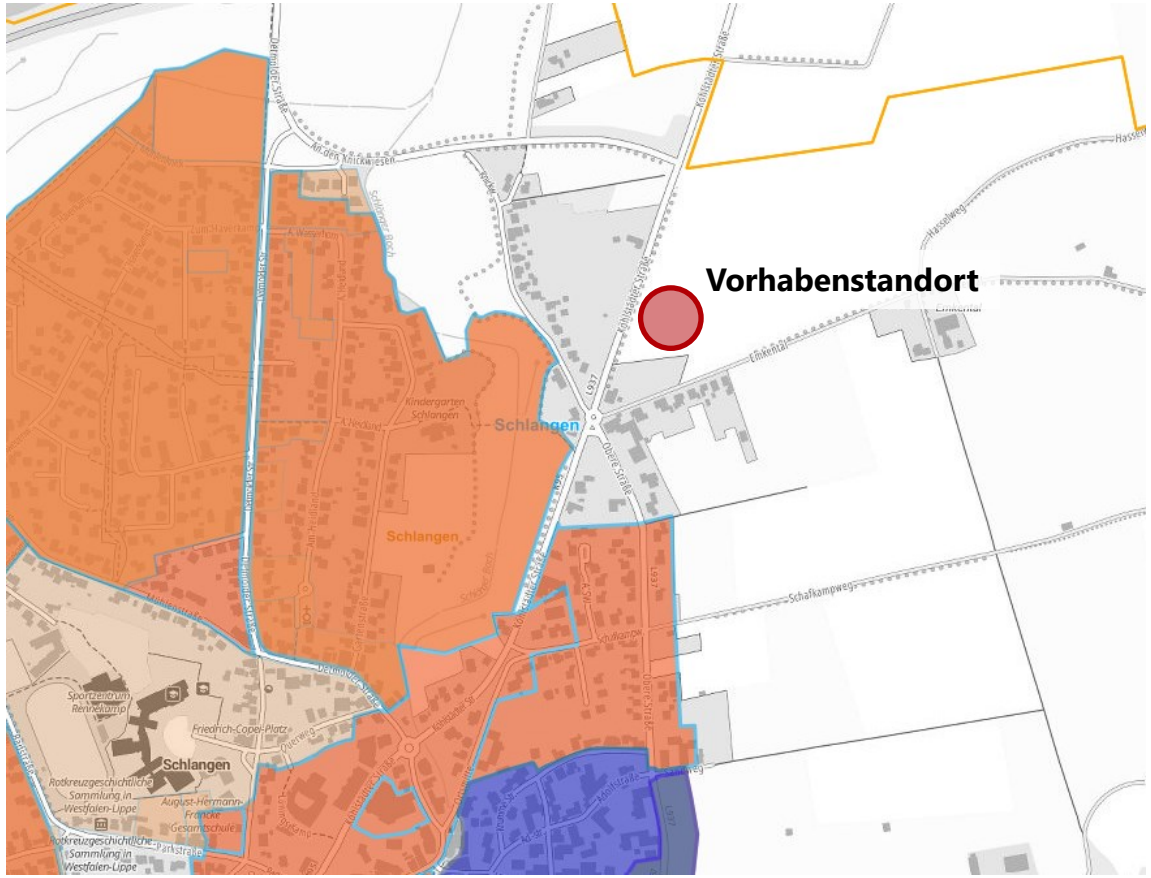
Regionalplan OWL



Quelle: Bezirksregierung Detmold: Erläuterungskarte 1 zum Regionalplan OWL, April 2024
Bearbeitung: cima 2024

- Lage innerhalb des zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereiches (zASB)

Bebauungsplan

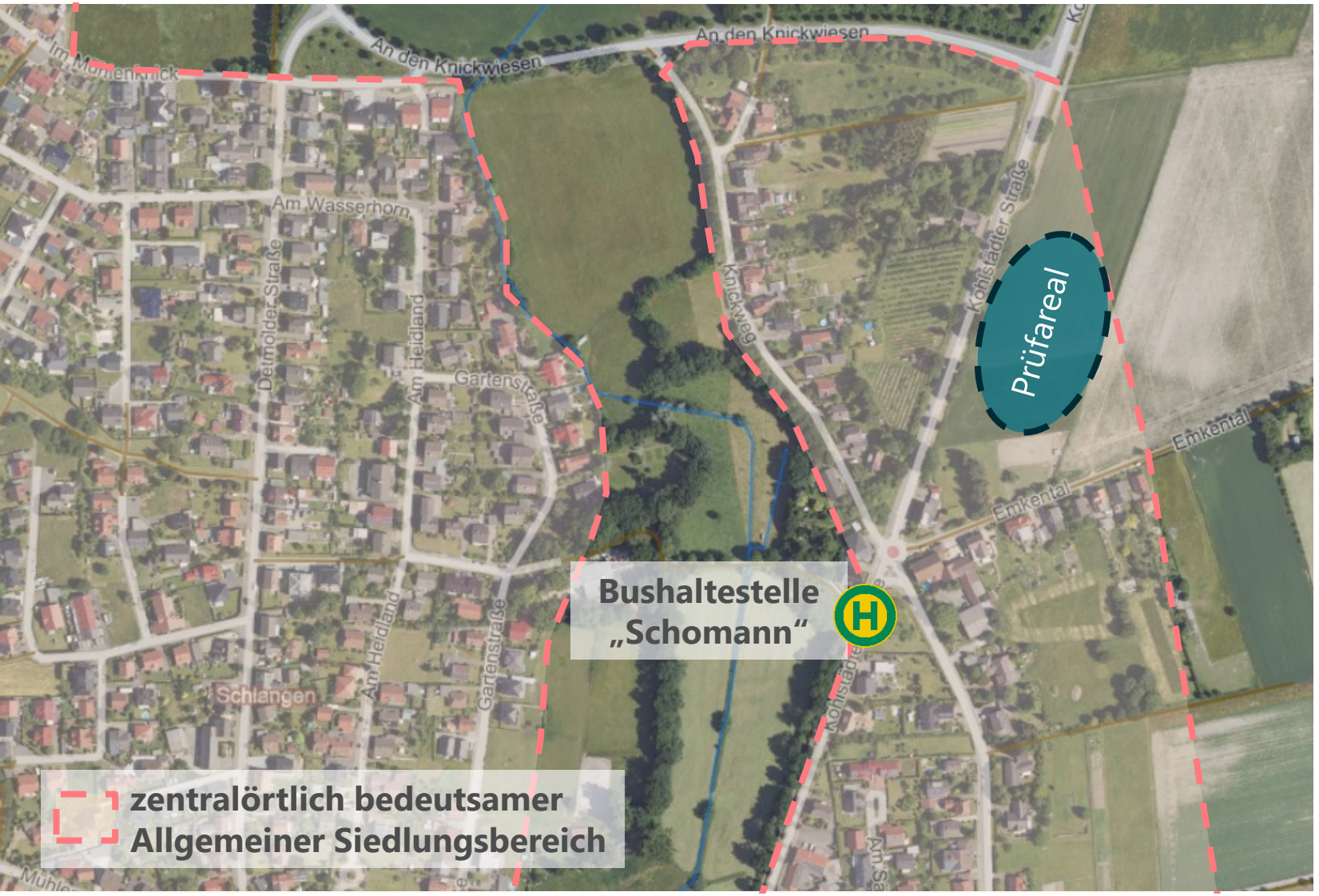


Quelle: Kreis Lippe Geoportal, URL: https://geoportal.kreislippe.de/geoportal/application/bauleitplanung, 2024
Bearbeitung: cima 2024

- Plangrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Ausweisung SO-Gebiet ist für das Vorhaben notwendig

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Bewertung städtebauliche Lage



- Prüfareal: projektierte Bebauung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung; östlich und nördlich primär landwirtschaftlich genutzte Flächen

  → gem. Regionalplan OWL arrondierende potenzielle Wohnbauflächen (zASB)
- Lage an der Kohlstädter Straße als nördliches Eingangstor zum Kernort Schlangen
- ÖPNV: Haltestelle „Schomann“ in rd. 150 Meter Entfernung (Linien N1, R50, R51)

Fazit

- Derzeit städtebaulich teilintegrierte Lage – im Zuge einer (möglichen) weiteren Siedlungsflächenentwicklung im direkten Umfeld könnte der Standort städtebaulich aufgewertet werden
- Plangrundstück: grundsätzlich Potenzial zur Etablierung eines Nahversorgungs-standortes vorhanden

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima, 2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Verkaufsflächen und Umsatzerwartung

- Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.800 m² VKF (inkl. Backshop, rd. 50 m² VKF)
- Parallel wird in dem Prüfareal derzeit auch der Neubau des Schlänger Feuerwehrgebäudes untersucht. Die Feuerwehr ist derzeit am Standort Paderborner Str. 31 ansässig. In der vorliegenden Potenzialanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bleiben die Feuerwehrplanungen weitestgehend unberücksichtigt.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima, 2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Angebot und Nachfrage

Nachfrage

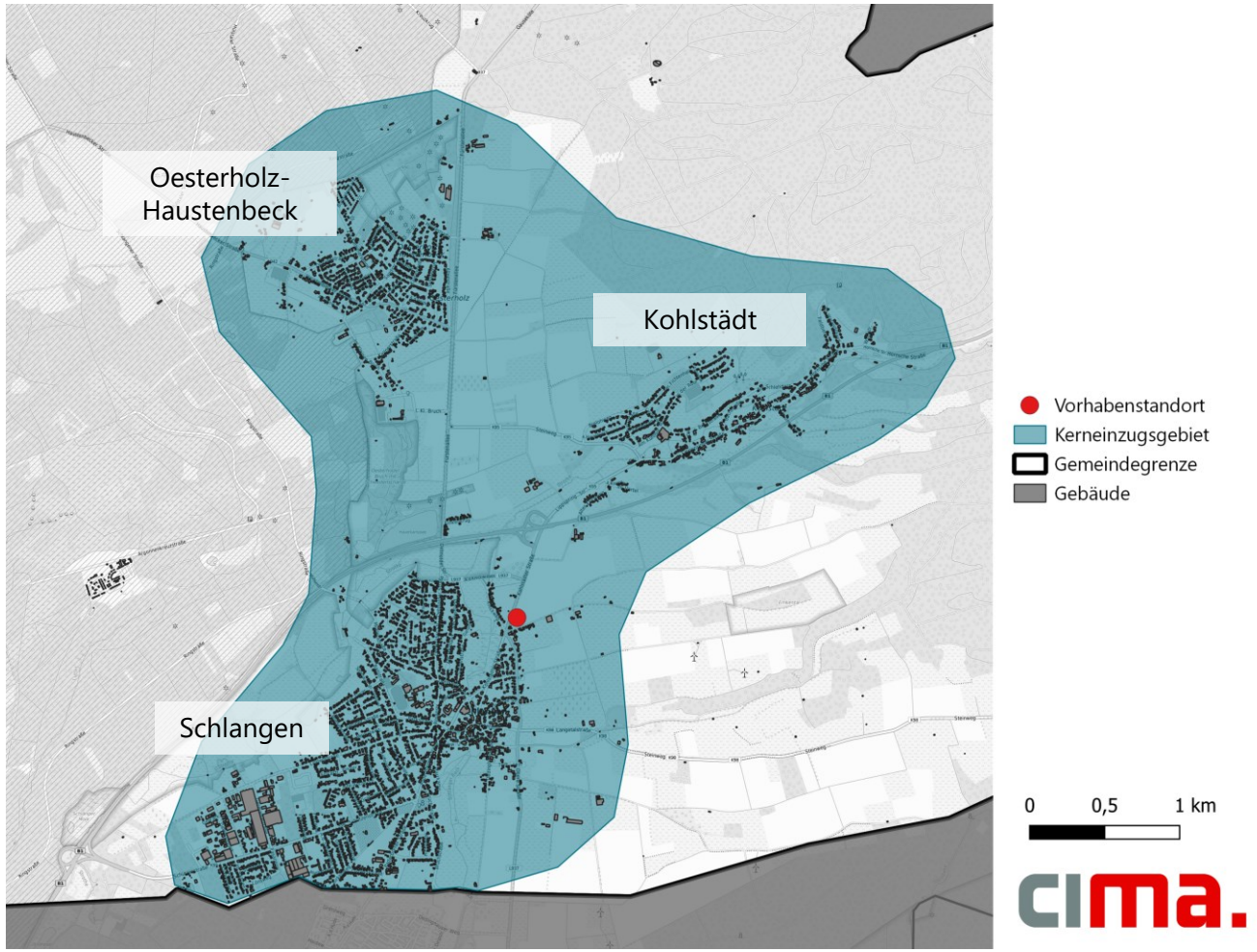
- **Bevölkerung** der Gemeinde Schlangen (Stand: 31.12.2023):

  9.591 Einwohner*innen

- **Nachfragepotenzial** der Einwohner*innen im Kerneinzugsgebiet des projektierten Lebensmittelmarktes (Nahrungs- und Genussmittel):

  rd. 25,1 Mio. € p.a. (brutto)

Kerneinzugsgebiet des projektierten Lebensmittelmarktes

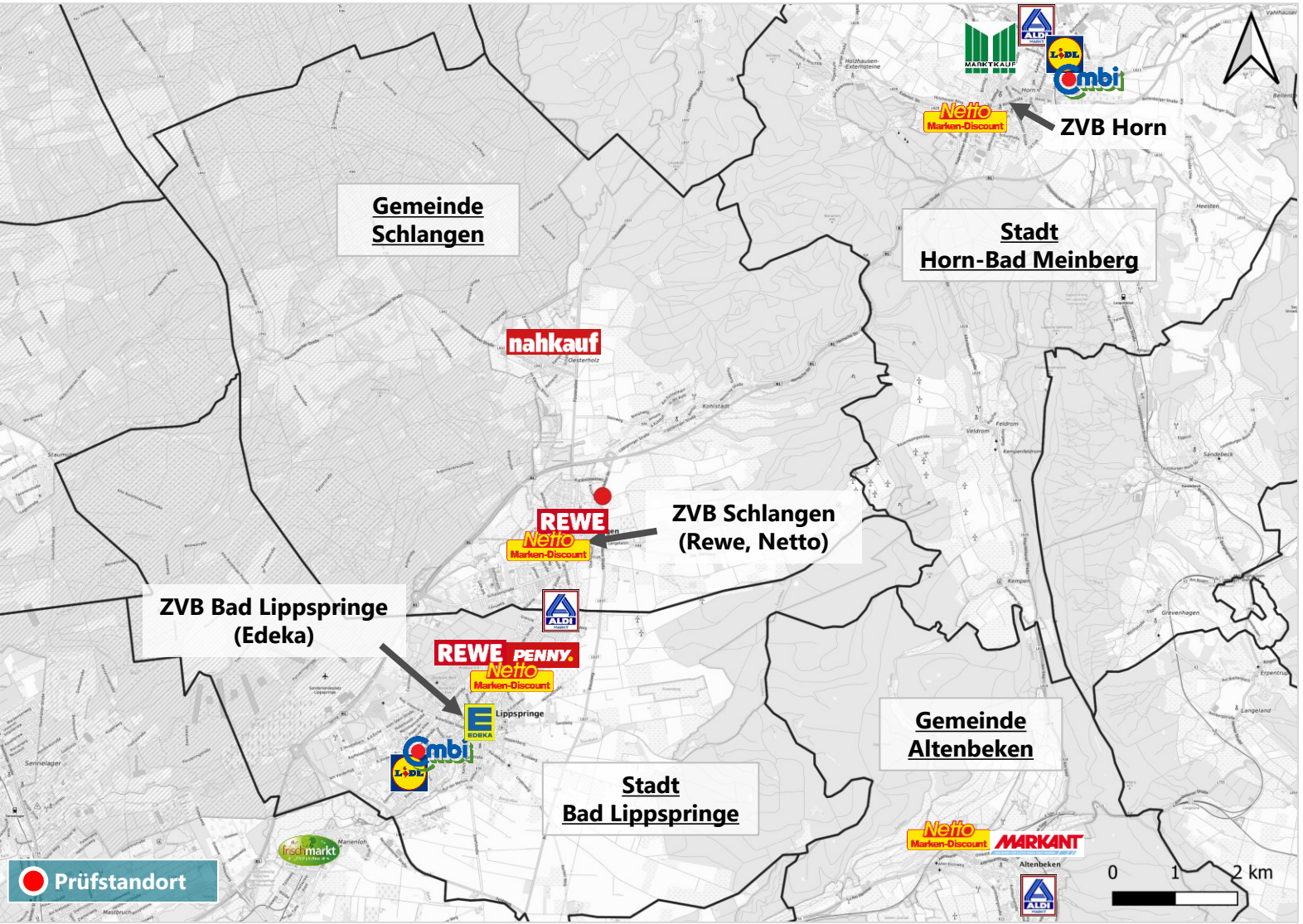


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima, 2024

Bevölkerungsdaten: Gemeinde Schlangen
Kaufkraftkennziffer: MB Research, 2024
Bearbeitung: cima, 2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Angebot und Nachfrage



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima, 2024
Anmerkung: Darstellung der Angebotssituation gem. laufender Planvorhaben im Stadtgebiet von Bad Lippspringe

Angebots-/Wettbewerbssituation

- Im Gemeindegebiet Schlangen sind drei Lebensmittelmärkte ansässig.
- Schlangen verfügt derzeit über unterdurchschnittliche Ausstattungswerte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,24 m² NuG/Kopf). Gem. Handelsreport Ostwestfalen-Lippe 2022/23 lag die durchschnittliche Ausstattung in Ostwestfalen-Lippe bei 0,44 m² NuG/Kopf (entspricht dem Bundesdurchschnitt)
- Die umliegenden Städte und Gemeinden (v. a. Bad Lippspringe, Altenbeken und Horn-Bad Meinberg) verfügen jeweils über ein eigenes Netz an Nahversorgungsangeboten. Einige dieser Märkte sind in Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt, andere befinden sich in wohnortnahen oder solitären Standorten.
- Im Stadtgebiet von Bad Lippspringe befinden sich derzeit mehrere nahversorgungsrelevante Umstrukturierungen in Planung. Diese werden in der vorliegenden Potenzialanalyse berücksichtigt:
  - Verlagerung und Erweiterung Aldi (Detmolder Str./Stadtgrenze)
  - Ansiedlung Rewe (Detmolder Str. 221-225)

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Verkaufsflächen und Umsatzerwartung

Kerneinzugsgebiet des Vorhabens:

Ortsteile Schlangen, Kohlstädt und Oesterholz-Haustenbeck

Erweitertes Einzugsgebiet:

Nördl. Stadtgebiet Bad Lippspringe, südwestlich gelegene Ortsteile von Horn-Bad Meinberg (u. a. OT Veldrom/Feldrom)

Umsatzerwartung:

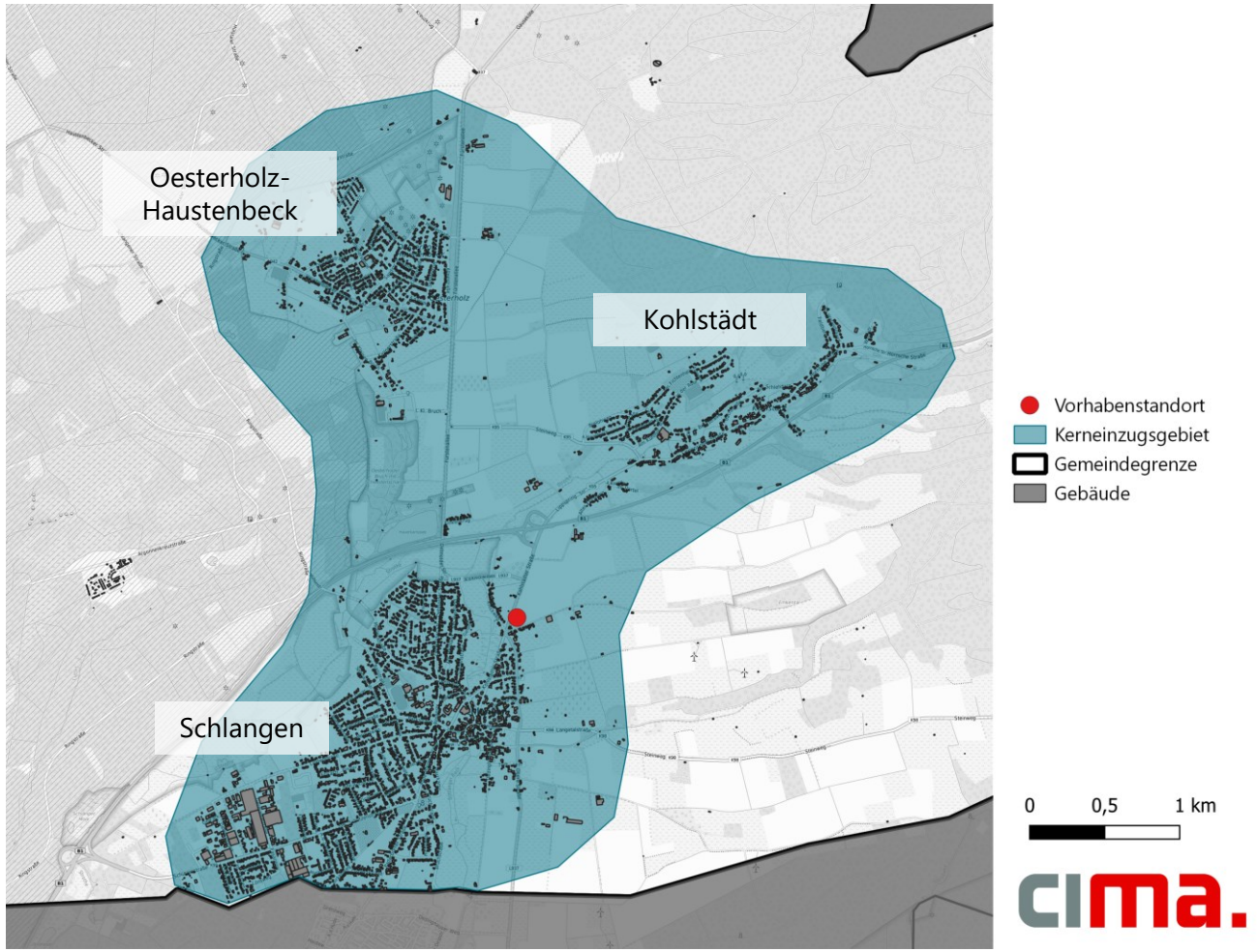
Auf Basis des Kerneinzugsgebietes und der Angebots- und Nachfragesituation ist eine Gesamtumsatzerwartung von **rd. 8,99 Mio. € brutto p.a.** realisierbar.

Davon entfallen **rd. 7,67 Mio. €** brutto p.a. auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel).**

(bei Annahme einer durchschnittlichen Raumleistung von rd. 5.234 € pro m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für beide Betriebe)

CIMA Sortiment	Lebensmittel-vollsortimenter		Backshop		Planung insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**1.570**	**8,00**	**50**	**0,31**	**1.620**	**8,31**
Nahrungs- und Genussmittel	1.415	7,36	50	0,31	1.465	7,67
Aperiodischer Bedarf gesamt	**180**	**0,69**	**0**	**0,00**	**180**	**0,69**
Gesamt	**1.750**	**8,68**	**50**	**0,31**	**1.800**	**8,99**

Kerneinzugsgebiet des projektierten Lebensmittelmarktes



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima, 2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Ökonomische Auswirkungsanalyse: Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	**85,6**	**7,21**	
Schlangen, ZVB Ortskern	11,4	2,61	22,9
Schlangen, sonstiges UG	1,9	0,50	26,9
Bad Lippspringe, ZVB Innenstadt	2,7	0,08	2,9
Bad Lippspringe, sonstiges UG	40,5	3,26	8,0
Horn (Stadtteil), Sonstiges UG	29,2	0,77	2,6
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen		0,46	

Vorhaben

- **Untersuchungsrelevante Gesamt-VKF: 1.800 m² (1.465 m² NuG)**
  - 1.415 m² NuG Vollsortimenter
  - 50 m² NuG Backshop
- **Untersuchungsrelevanter Gesamtumsatz:** 9,0 Mio. €, davon 7,7 Mio. € NuG

Schlangen:

- ZVB Ortskern: abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen (> 10 % Umsatzverlust = „oberer Schwellenwert der Abwägungsrelevanz“), deutlich verschärfter Wettbewerbsdruck auf den ZVB, zentrenschädigende Auswirkungen eindeutig zu erwarten
- Sonstiges Untersuchungsgebiet: Umsatzumverteilungen oberhalb des Schwellenwertes von 10 %, jedoch kein rechtlicher Schutzstatus der vorhandenen Betriebe → Umsatzumverteilungen wären als freier Wettbewerb zu werten (auch etwaige Betriebsaufgaben)

Bad Lippspringe:

- ZVB Innenstadt: Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10 %, der kleinteilige Edeka-Markt steht eindeutig nicht in Konkurrenz zum Planvorhaben
- Sonstiges Untersuchungsgebiet: Umsatzumverteilungen unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, kein rechtlicher Schutzstatus der vorhandenen Betriebe → Umsatzumverteilungen wären als freier Wettbewerb zu werten (keine Betriebsaufgaben zu erwarten)

Horn:

- Sonstiges Untersuchungsgebiet: Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Ökonomische Auswirkungsanalyse: Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Vorhaben – Alternativprüfung

Reduzierung des Vorhabens auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (+Backshop) mit max. rd. 1.000 m² VKF

CIMA Sortiment	Lebensmittel-markt		Backshop		Planung insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**870**	**4,31**	**30**	**0,24**	**900**	**4,55**
Nahrungs- und Genussmittel	805	4,03	30	0,24	835	4,27
Aperiodischer Bedarf gesamt	**100**	**0,38**	**0**	**0,00**	**100**	**0,38**
Gesamt	**970**	**4,68**	**30**	**0,24**	**1.000**	**4,92**

Hinweis: Für den Lebensmittelmarkt wurde unter Berücksichtigung der solitären Lage und der Wettbewerbssituation eine durchschnittlichen Raumleistung von 5.100 € pro m² für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel angenommen. Zum Vergleich: Die „Soft-Discounter" PENNY, NETTO und NORMA erzielen lt. Hahn-Report 2024 / 2025 im Mittel eine durchschnittliche Flächenleistung über alle Warengruppen hinweg von rd. 5.400 € pro m². Aufgrund der aktuellen Planung zur Neuansiedlung der Fa. ALDI an der Stadtgrenze von Schlangen und Bad Lippspringe sowie der Flächenanforderungen der Fa. ALDI und der Fa. LIDL wird nicht von einer Ansiedlung dieser Anbieter ausgegangen.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima, 2024

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Ökonomische Auswirkungsanalyse: Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	**85,6**	**4,01**	
Schlangen, ZVB Ortskern	11,4	1,45	12,8
Schlangen, sonstiges UG	1,9	0,28	14,9
Bad Lippspringe, ZVB Innenstadt	2,7	*	*
Bad Lippspringe, sonstiges UG	40,5	1,81	4,5
Horn, Sonstiges UG	29,2	0,43	1,5
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen		0,26	

*Umsatzumverteilungen < 0,05 Mio. € werden nicht weiter dargestellt.

Vorhaben – Alternativprüfung

- **Untersuchungsrelevante Gesamt-VKF: 1.000 m² (835 m² NuG)**
  - 805 m² NuG Lebensmittelmarkt
  - 30 m² NuG Backshop
- **Untersuchungsrelevanter Gesamtumsatz:** 4,9 Mio. €, davon 4,3 Mio. € NuG

Schlangen:

- ZVB Ortskern: abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen (> 10 % Umsatzverlust = „oberer Schwellenwert der Abwägungsrelevanz“), verschärfter Wettbewerbsdruck auf den ZVB, zentrenschädigende Auswirkungen nicht unmittelbar zu erwarten (abhängig von Betriebsform des Planvorhabens)
- Sonstiges Untersuchungsgebiet: Umsatzumverteilungen oberhalb des Schwellenwertes von 10 %, jedoch kein rechtlicher Schutzstatus der vorhandenen Betriebe → Umsatzumverteilungen wären als freier Wettbewerb zu werten (auch etwaige Betriebsaufgaben)

Bad Lippspringe:

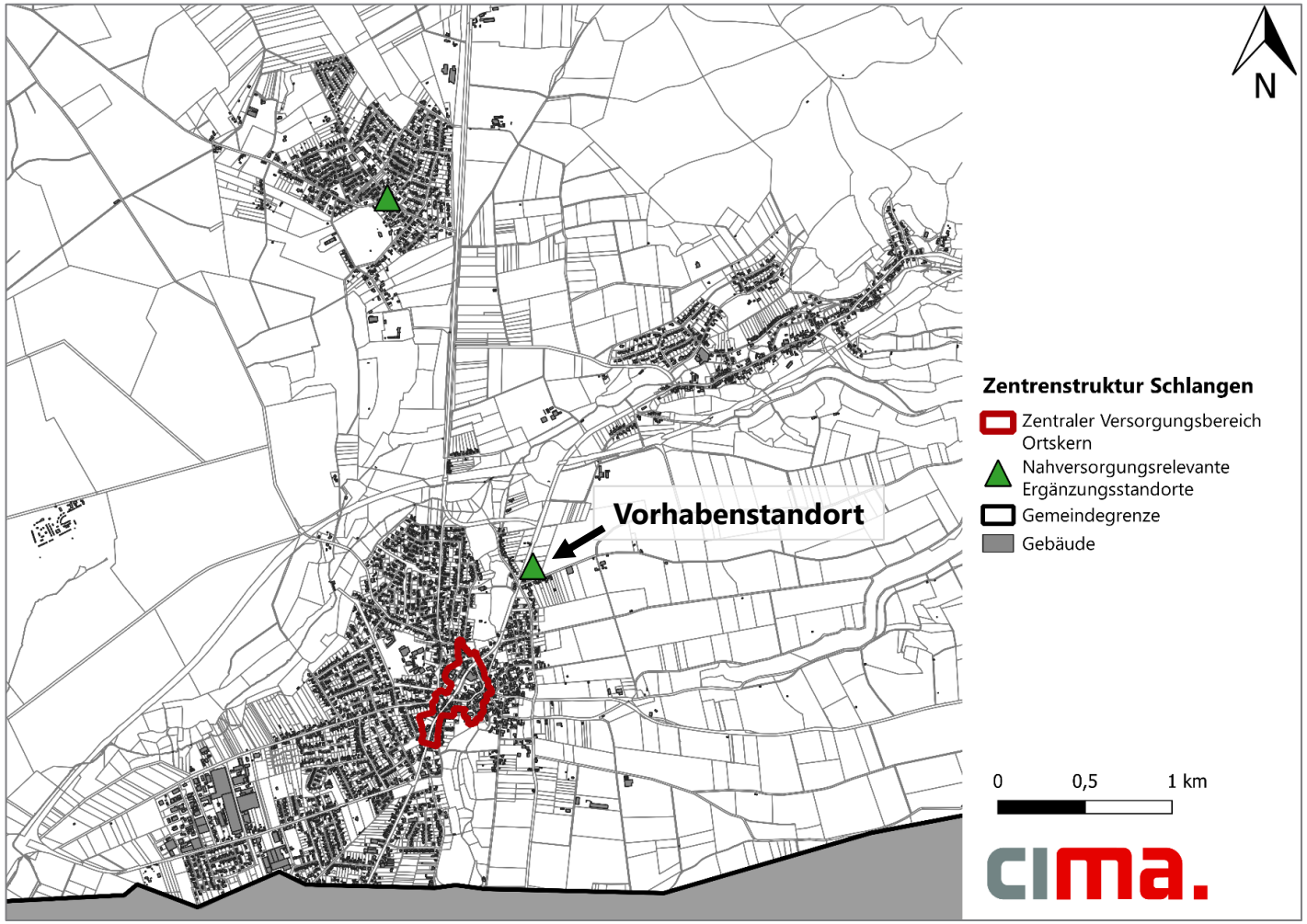
- ZVB Innenstadt: Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10 % und absolut weniger als 0,05 Mio. € (daher in der obigen Abbildung nicht mehr darstellbar)
- Sonstiges Untersuchungsgebiet: Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, kein rechtlicher Schutzstatus der vorhandenen Betriebe → Umsatzumverteilungen wären als freier Wettbewerb zu werten (eindeutig keine Betriebsaufgaben zu erwarten)

Horn:

- Sonstiges Untersuchungsgebiet: Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2024 (Entwurf)



Kartengrundlage: Gemeinde Schlangen 2023
Bearbeitung: cima 2024

- Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sieht die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern der Gemeinde Schlangen vor.
- Zur Diskussion steht die Ausweisung von zwei nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten:
  - OT Oesterholz-Haustenbeck (Nahkauf-Markt)
  - OT Schlangen, Kohlstädter Str. *(projektierter Lebensmittelvollsortimenter)*

→ Nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte sind im Sinne einer wohnortnahen Versorgungssituation zu begrüßen, sie genießen aber im Gegensatz zu den Anbietern im ZVB Ortskern keinen erhöhten planungsrechtlichen Schutz.

→ Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb des ZVB Ortskern anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für die nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte möglich, wenn entsprechend der Vorgaben des LEP NRW der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkun-gen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine entsprechenden Flächen verfügbar sind.

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Ersteinschätzung zur Vereinbarkeit mit der Raumordnung

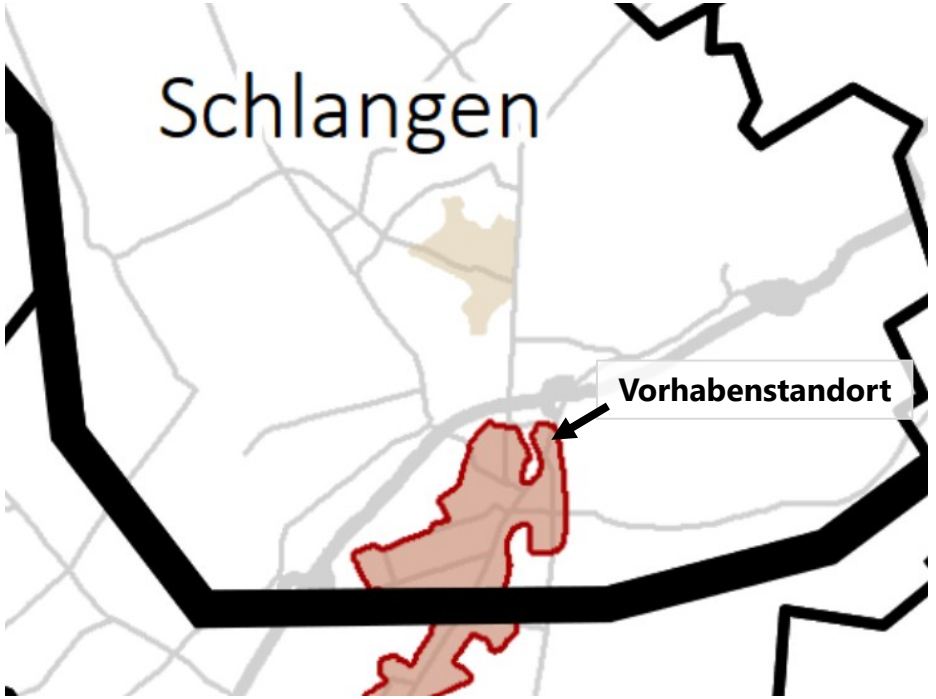
Ziel 6.5-1 - Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden."
(LEP NRW 2019, Ziel 6.5-1)

→ Das Planvorhaben ist gem. Regionalplan OWL (April 2024) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Gemeinde Schlangen geplant.

Dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW wird hiermit entsprochen.

Regionalplan OWL



Quelle: Bezirksregierung Detmold: Erläuterungskarte 1 zum Regionalplan OWL, April 2024
Bearbeitung: cima 2024

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:

- *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.*“ (LEP NRW 2019, Ziel 6.5-2)

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

[1] Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich

- Das Vorhaben soll neben einer Nahversorgungsfunktion für den Kernort Schlangen insbesondere auch eine Versorgungsfunktion für die beiden nördlich gelegenen Ortsteile Kohlstädt und Oesterholz-Haustenbeck übernehmen.
- Die Etablierung eines Lebensmittelmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Schlangen würde gemäß Ausführungen im Einzelhandelserlass NRW (2021) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung der nördlichen Ortsteile der Gemeinde Schlangen darstellen.
- Innerhalb des ZVB Schlangen sind derzeit bereits zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte bestehen für beide Märkte keine Möglichkeiten zur Vergrößerung der Verkaufsflächen. Eine Prüfung etwaiger Flächenpotenziale erfolgte zusammen mit der Gemeinde Schlangen bereits im Zuge der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches. Im Ergebnis stehen aktuell keine Flächen zur Verfügung, die die Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes ermöglichen könnten. Dies gilt auch für bestehende Immobilien.
- Die vorhandenen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Zentralen Versorgungsbereich lassen somit keine Entwicklungsmöglichkeiten für das Vorhaben zu. Eine Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsbetriebes im Ortskern würde die wohnortnahe Nahversorgungssituation in den nördlichen Ortsteilen der Gemeinde Schlangen nicht verbessern.

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Ersteinschätzung zur Vereinbarkeit mit der Raumordnung

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

[2] Planvorhaben dient der wohnortnahen Versorgung

- Der Einzelhandelserlass NRW (2021) betont, dass der wohnortnahe Bereich von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängt. Über eine einfache Radienbetrachtung (Einwohner*innen im 700 – 1.000 Meter Radius) hinaus sieht er eine standortbezogene, auch die Fahrraddistanzen (2,0 – 2,5 km Distanz) einbeziehende Betrachtung vor, sofern hierbei geringere Kaufkraftbindungen im Vergleich zum fußläufigen Bereich berücksichtigt werden. Ferner sind ggf. geplante Wohnbauentwicklungen zu berücksichtigen. Im Einzelhandelserlass NRW (2021) wird zur vereinfachten Bewertung des Nahversorgungscharakters eines Vorhabens auf die „35 %-Regel" verwiesen: Liegt der erwartete Umsatz des Vorhabens unter einem Wert, der 35 % des Kaufkraftpotenzials im Nahbereich entspricht, ist von einem Nahversorgungscharakter des Vorhabens auszugehen.
- Für das vorliegende Planvorhaben wird eine Gehdistanz von 1.000 m (Berücksichtigung von 100 % der Bevölkerung = 2.496 Personen) und ergänzend eine erweiterte Fahrraddistanz von 2.000 m (Berücksichtigung von 75 % der Bevölkerung = 2.709 Personen) herangezogen. Im Nahbereich des Planvorhabenstandortes wohnen 5.205 Personen. In diesem Nahbereich sind etwaige Bevölkerungszugewinne durch die ausgewiesenen Entwicklungsflächen (potenzielle Wohngebiete) gem. Regionalplan OWL 2024 nicht mit einberechnet.

Prüfung der 35 %-Regel (1.800 m² Verkaufsfläche)

- Der Planvorhabenumsatz (nahversorgungsrelevante Sortimente) entspricht 48 % des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials des Versorgungsbereichs (7,7 Mio. € Umsatz bei 16,1 Mio. € Kaufkraftpotenzial).
- **Der Orientierungswert von maximal 35 % wird nicht eingehalten.**

Prüfung der 35 %-Regel (1.000 m² Verkaufsfläche)

- Der Planvorhabenumsatz (nahversorgungsrelevante Sortimente) entspricht 27 % des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials des Versorgungsbereichs (4,3 Mio. € Umsatz bei 16,1 Mio. € Kaufkraftpotenzial).
- **Der Orientierungswert von maximal 35 % wird eingehalten.**

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

[3] Keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben

- Die durchgeführten Modellrechnungen zeigen für die Grundvariante (1.800 m² Verkaufsfläche) eindeutig schädliche Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Schlangen (vgl. S. 11), da das Planvorhaben in dieser Größenordnung Umsatzumverteilungen zu Lasten der Ortsmitte erzeugen würde, die deutlich oberhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle liegen.
- Nur durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche kann der Wettbewerbsdruck auf den ZVB Ortskern der Gemeinde Schlangen abgeschwächt werden.
- In der Alternativprüfung (rd. 1.000 m², vgl. S. 12-13) wurde dargelegt, dass das Planvorhaben in dieser Größenordnung grundsätzlich weiterhin Umsatzumverteilungen im abwägungsrelevanten Bereich für den ZVB Ortskern von Schlangen erzeugen würde. Gleichwohl ist nicht unmittelbar von zentrenschädigenden Auswirkungen und etwaigen Betriebsaufgaben auszugehen. Wichtig hierbei ist, dass das Planvorhaben (v. a. hinsichtlich Größe und Betriebsform) lediglich eine ergänzende Funktion zum ZVB Ortskern einnimmt und keine einseitige Konkurrenz zur Ortsmitte darstellt.

Aus gutachterlicher Sicht sind können nach der Ersteinschätzung die Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 gegeben sein, sofern eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche (gem. Alternativprüfung) vorgenommen wird.

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."
(LEP NRW 2019, Ziel 6.5-3)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte lediglich für die Alternativprüfung (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Für die Grundvariante (rd. 1.800 m² Verkaufsfläche) werden hingegen eindeutig schädliche Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Schlangen erwartet.

Die Alternativprüfung (rd. 1.000 m Verkaufsfläche) steht mit dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 des LEP NRW) im Einklang.

Potenzialanalyse Lebensmittelmarkt Kohlstädter Straße

Fazit

- Es kann festgehalten werden, dass im Bereich des Prüfstandortes grundsätzlich Potenziale zur Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes bestehen. Durch eine Verbesserung der Angebotssituation besteht die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation im nördlichen Gemeindegebiet, insbesondere für die beiden Ortsteile Kohlstädt und Oesterholz-Haustenbeck, zu verbessern und langfristig zu sichern.

- Die Potenzialanalyse zeigt jedoch auf, dass lediglich eine standortverträgliche Verkaufsflächengröße von rd. 1.000 m ² Verkaufsfläche verträglich für die bestehenden Angebotsstrukturen ist. Zur weiteren Detailprüfung ist das Planvorhaben zu konkretisieren (v. a. Betriebsform). Die cima sieht zum aktuellen Stand der Planungen nachfolgende Handlungsoptionen für die Gemeinde Schlangen:

1. **Die Gemeinde Schlangen verzichtet (zunächst) auf die Ausweisung eines nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandortes im Bereich Kohlstädter Straße**
   Im Grenzbereich zur Stadt Bad Lippspringe wird derzeit die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Fa. ALDI) und eines Drogeriefachmarktes forciert. Durch die Neuansiedlung wird sich auch die wohnortnahe Nahversorgung für die Bevölkerung des Kernortes Schlangen verbessern, wenngleich der ZVB Ortskern Schlangen gewisse Umsatzumverteilungen verzeichnen wird.

2. **Die Gemeinde Schlangen weist einen nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort im Bereich Kohlstädter Straße aus …**

   – und konkretisiert das Planvorhaben (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) im Zuge einer detaillierten Verträglichkeitsuntersuchung

   oder

   – beschränkt die mögliche Verkaufsflächengröße eines potenziellen Lebensmittelmarktes an diesem Standort auf < 800 m².
   Da sich das Planvorhaben in diesem Fall unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegen würde, wäre keine detaillierte raumordnerische Prüfung des Vorhabens vorzunehmen. Gleichwohl ist anzumerken, dass dies einer mittlerweile nicht mehr gängigen Verkaufsflächengröße bei Neuansiedlungsvorhaben entspricht.

Rechtliche Hinweise

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 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.