

Leben in Lipperreihe e.V. (LiLi e.V.)

Dalbker Str. 54a – 33813 Oerlinghausen

Stellungnahme zur Offenlegung: 1. Änderung des Bebauungsplans 01/03.6 b "Nahversorger Holter Straße"

05.05.2018

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 seinen 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 kleinräumigen 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 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 JIBI, 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.

Literatur

Drees: 1.(vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/03.6b „Nahversorger Holter Straße“ gemäß § 13 BauGB - Begründung: Entwurf, Drees & Huesmann · Planer Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL, Februar 2018

CIMA2: Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des REWE-Marktes Holter Straße in Oerlinghausen, November 2017

CIMA1: Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen, März 2015