



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 in der Stadt Bad Salzuflen

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, Juni 2020, Aktualisierung im September 2023

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

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).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle 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.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5		
2 Ausführungen zum Planvorhaben	6		
2.1 Beschreibung des Planvorhabens.....	6		
2.2 Beschreibung des Planvorhabenstandortes	7		
3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation	9		
3.1 Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose	9		
3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	10		
3.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Schötmar.....	11		
3.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Knetterheide	11		
3.1.4 Fachmarktzentrum Hoffmannstraße.....	12		
3.1.5 Nahversorgungszentrum Salzufler Straße (Herford)	12		
3.1.6 Nahversorgungszentrum Elverdissen (Herford).....	13		
3.1.7 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Hammersmith- Quartier (Herford)	13		
3.1.8 Sonstiges Untersuchungsgebiet.....	14		
4 Ökonomische Wirkungsprognose	15		
4.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung	15		
4.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens	16		
4.3 Ökonomische Auswirkungsanalyse	18		
4.3.1 Umsatzherkunft.....	19		
4.3.2 Umsatzumverteilung.....	19		
5 Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept und landesplanerische Prüfung des Vorhabens	21		
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes	21		
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben	22		
6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen	25		
7 Methodik	26		

Abbildungen

Abbildung 1: Derzeitiger Aldi-Markt mit Bäckerei Hensel, Herforder Straße	6
Abbildung 2: Vorhabenstandort, Herforder Straße	8
Abbildung 3: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	9
Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Bad Salzuflen)	10
Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Schötmar (Bad Salzuflen).....	11
Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich Knetterheide (Bad Salzuflen).....	11
Abbildung 7: Fachmarktzentrum Hoffmannstraße (Bad Salzuflen).....	12
Abbildung 8: Nahversorgungszentrum Salzufler Straße (Herford)	12
Abbildung 9: Nahversorgungszentrum Elverdissen (Herford)	13
Abbildung 10: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Hammersmith- Quartier (Herford).....	13
Abbildung 11: Aldi, Am Bexterholz.....	14
Abbildung 12: Lidl, Herforder Straße	14
Abbildung 13: Rewe, Liebigstraße.....	14
Abbildung 14: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	17
Abbildung 15: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel	19
Abbildung 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	20
Abbildung 17: Planstandort im Entwurf des Regionalplans OWL 2023	22
Abbildung 18: Die cima-Warengruppen	26
Abbildung 19: Die von der cima differenzierten Betriebstypen	27

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 in der Stadt Bad Salzuflen

Auftraggebende Stelle

Halsdorfer + Ingenieure Projekt GmbH
Weserstraße 6
31303 Burgdorf

Analysezeitraum

Januar bis Juni 2020, Aktualisierung im September 2023

Untersuchungsdesign

- Beschreibung des Planvorhabens und Wettbewerber
- Ermittlung des Nachfragepotentials im Untersuchungsgebiet
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet
- Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens im Zusammenhang mit dem Landesentwicklungs- bzw. Regionalplan und dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Salzuflen¹

¹ Vom Rat der Stadt Bad Salzuflen beschlossen am 15.12.2021

- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet. Die Untersuchung bezieht sich auftragsgemäß schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

2 Ausführungen zum Planvorhaben

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Bad Salzuflen wird derzeit die Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 diskutiert. Der aktuell an diesem Standort etablierte Aldi-Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf. Die im Gebäude befindliche Bäckerei weist eine Verkaufsfläche von ca. 15 m² auf und ist in der zuvor genannten Verkaufsfläche bereits inkludiert. Im Zuge einer Umstrukturierung sollen sämtliche auf dem Gelände befindlichen Gebäude abgerissen und durch neue Marktimmobilien ersetzt werden. Es sind hierbei 1.267 m² Verkaufsfläche für den neuen Aldi-Markt sowie ca. 191 m² Verkaufsfläche für ein Backshop-Café vorgesehen.² Die projektierte Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf 1.458 m².

Abbildung 1: Derzeitiger Aldi-Markt mit Bäckerei Hensel, Herforder Straße



Quelle: cima

² Für den Backshop wurde eine Verkaufsflächengröße von rd. 191 m² angenommen. Ein Großteil dieser Fläche entfällt auf den Sitzbereich. Lediglich bis zu rd. 50 m² der 191 m² werden als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

2.2 Beschreibung des Planvorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort liegt an der Herforder Straße im nördlichen Teil der Stadt Bad Salzuflen (vgl. Abbildung 2). Der Standort liegt laut des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Der aktuell geltende Bebauungsplan weist den Standort im nördlichen Teil als Mischgebiet und im südlichen Teil als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet aus.

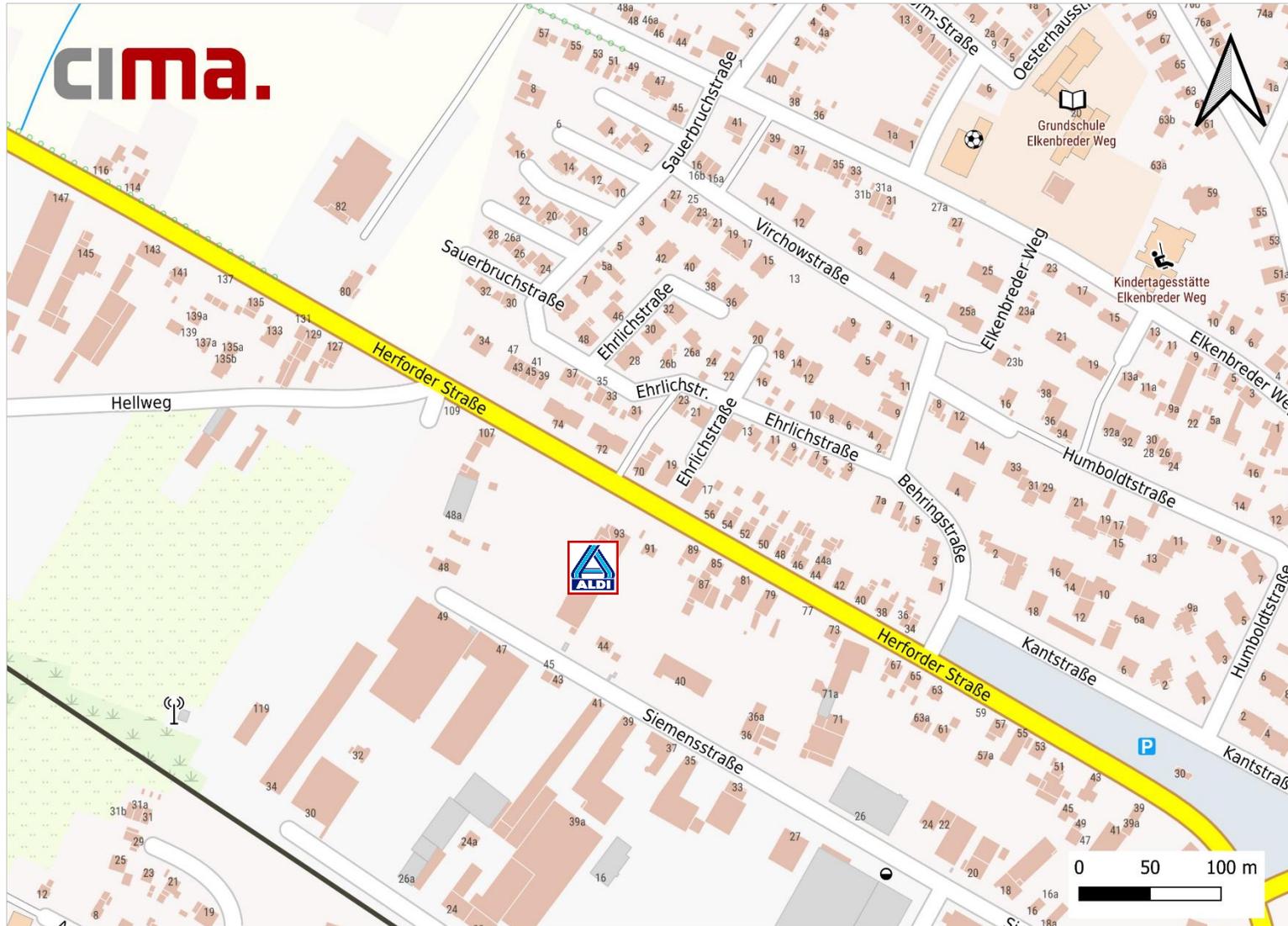
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und max. 10 % zentrenrelevanten Sortimenten können an diesem Standort derzeit im nördlichen Teil bis zu einer Größe von 800 m² zugelassen werden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit nordöstlich des Bestandsmarktes grenzt Wohnbebauung an den Standort an. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Wohngebieten ist somit gewährleistet.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Sauerbruchstraße, welche ca. 100 m nordwestlich des Vorhabenstandortes liegt. Von hier aus besteht eine Anbindung in das Zentrum der Städte Bad Salzuflen und Herford. Die Erreichbarkeit für den MIV ist als gut zu bewerten, da die Herforder Straße als eine Hauptverkehrsstraße zwischen den beiden zuvor genannten Städten anzusehen ist.

Im Umfeld des Aldi-Marktes sind einige wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorzufinden. Als nahegelegener Wettbewerber ist Lidl am Standort Herforder Str. 82 hervorzuheben. Dieser Markt befindet sich in nur rd. 300 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Eine genauere Beschreibung der Angebotssituation vor Ort ist Kapitel 3 zu entnehmen.

Abbildung 2: Vorhabenstandort, Herforder Straße

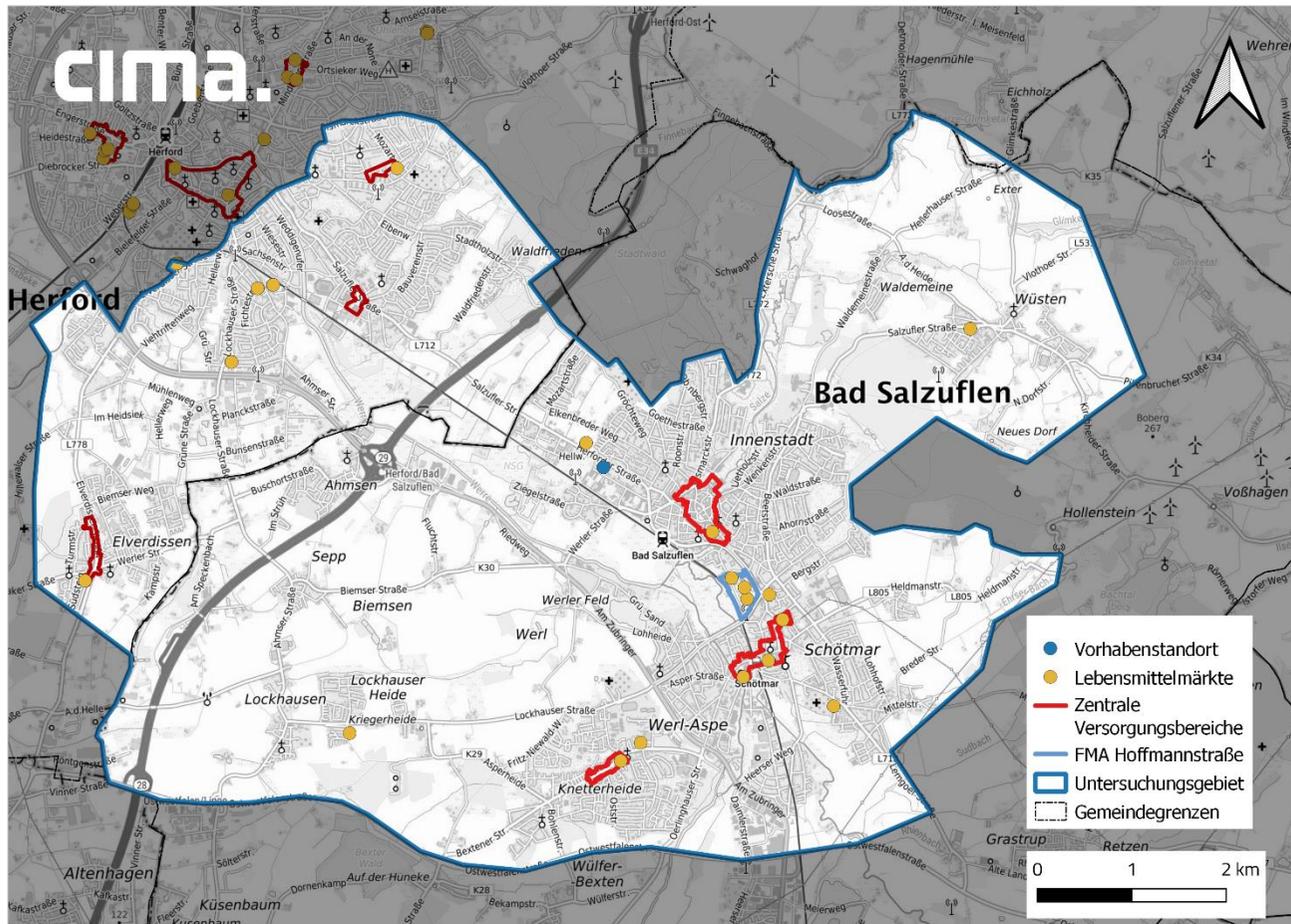


Quelle: cima 2023, Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation

3.1 Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose

Abbildung 3: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Quelle: cima 2023. Kartengrundlage: © GeoBasis DE / BKG, 2023

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 3 auf der vorherigen Seite) statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch Vor-Ort-Recherchen der cima abgeschätzt. Aufgrund des Sortimentsschwerpunkts des Planvorhabens wird das Untersuchungsgebiet in erster Linie durch die bestehende Wettbewerbssituation des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel definiert. Das Untersuchungsgebiet wurde ausgehend von einer 10-Minuten-Fahrzeitisochrone unter Einbeziehung der Attraktivität des Vorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien (Erreichbarkeit), der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Das Untersuchungsgebiet umfasst u.a. aufgrund der Randlage im Stadtgebiet neben einem Großteil der Stadt Bad Salzuflen auch den südlichen Bereich der Stadt Herford. Betriebe, die in diesen abgegrenzten Bereich fallen, werden in erster Linie von Umsatzverlagerungen betroffen sein.

Die für das Vorhaben relevanten Wettbewerbsbetriebe sind überwiegend in den sonstigen Lagen, zum Teil auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte Bad Salzuflen und Herford ansässig. Die folgenden Abschnitte beschreiben die relevanten, schützenswerten Lagen genauer. In diesem Zuge wird auch detaillierter auf die ansässigen Betriebe eingegangen.

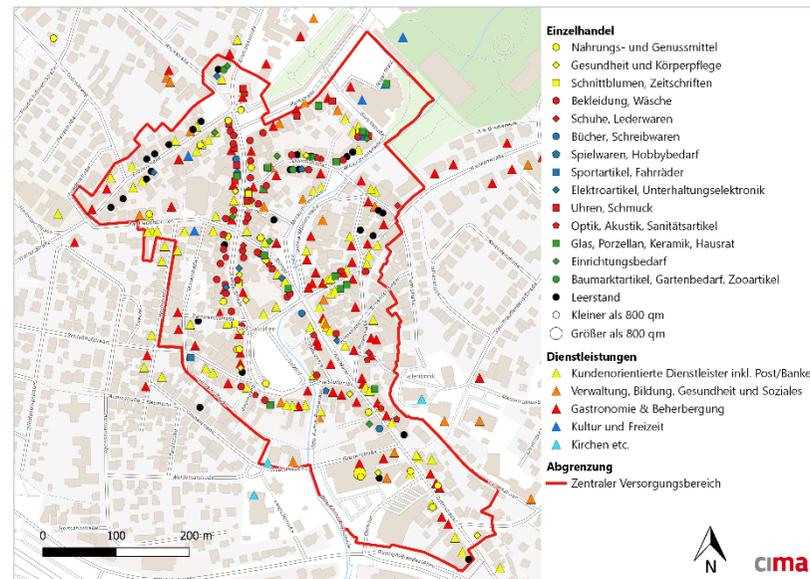
3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich südöstlich des Vorhabenstandortes und ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen als Hauptzentrum definiert.

Der Angebotsschwerpunkt der Bad Salzufler Innenstadt liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich. Alle innenstadttypischen Sortimente sind hier zu erwerben. Im Hinblick auf die zu prüfenden Hauptsortimente ist vor allem der Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie der Drogeriemarkt Rossmann (Randsortiment) hervorzuheben. Darüber hinaus sind ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks vertreten.

Der Funktion als Hauptzentrum entsprechend ergänzen umfangreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie öffentliche, soziale, und kulturelle Einrichtungen das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Bad Salzuflen)



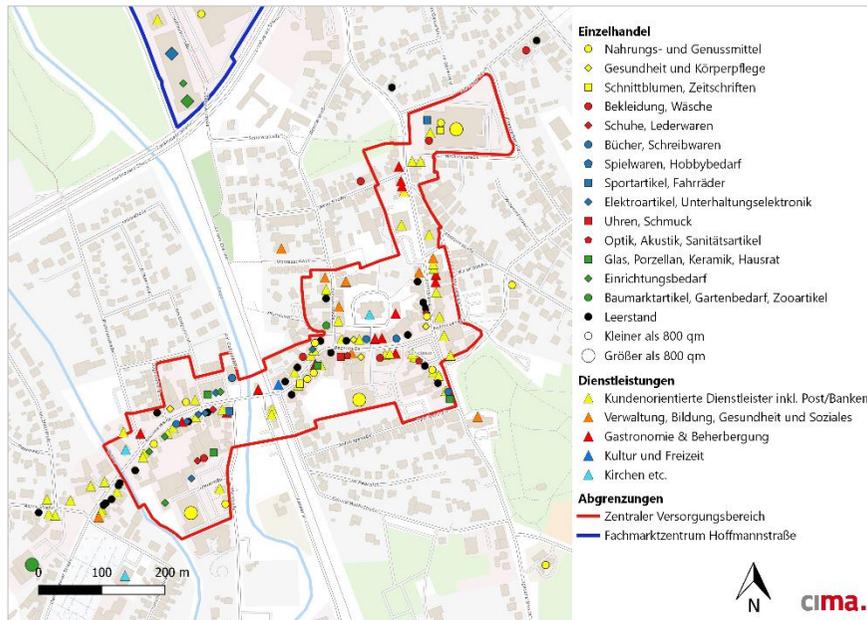
Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, 2021

3.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Schötmar

Der zentrale Versorgungsbereich Schötmar befindet südlich der Bad Salzuffler Innenstadt im gleichnamigen Ortsteil. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist ebenfalls als Hauptzentrum eingestuft.

Der meiste Einzelhandelsbesatz befindet sich entlang der Begastraße bzw. der Straße Krumme Weide sowie der Schloßstraße. Durch die beiden Discounter Aldi und Netto, dem Hit-Lebensmittelmarkt sowie weitere kleinere Lebensmittelgeschäfte ist dieser zentrale Versorgungsbereich relativ stark im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aufgestellt. Der Drogeriemarkt Rossmann und der Non-Food-Discounter Action führen ein ergänzendes Lebensmittelangebot. Aber auch zahlreiche andere Sortimente (z.B. Oberbekleidung) sind hier zu erwerben. Darüber hinaus bestehen ergänzend Gastronomie- sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Schötmar (Bad Salzufflen)



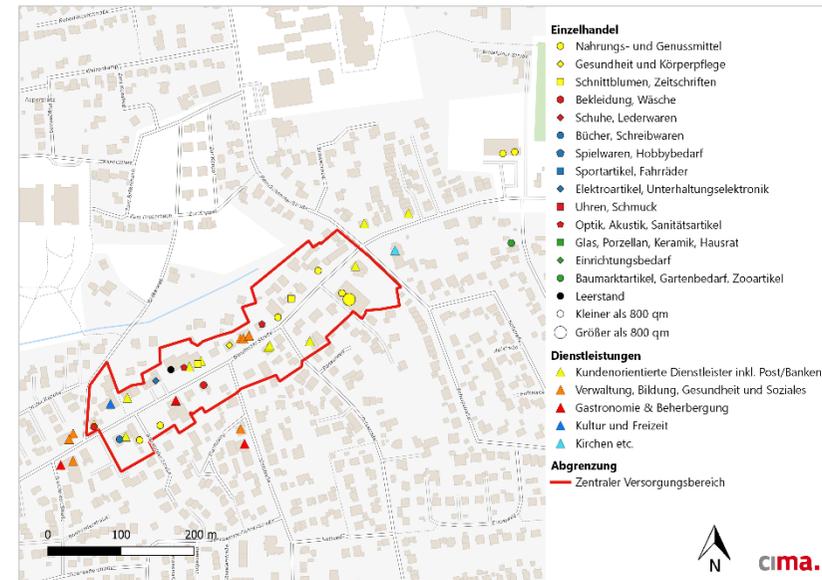
Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzufflen, 2021

3.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Knetterheide

Der zentrale Versorgungsbereich Knetterheide ist als Nebenzentrum im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzufflen klassifiziert. Im Vergleich zu den beiden zuvor beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen kommt dem zentralen Versorgungsbereich Schötmar somit eine geringe Bedeutung zu. Der abgegrenzte Bereich befindet sich im Ortsteil Werl-Aspe und erstreckt sich entlang der Bielefelder Straße zwischen dem Brökerweg und Paul-Schneider-Straße.

Der zentrale Versorgungsbereich Knetterheide ist von dem Lebensmittelmarkt Edeka Dräger geprägt. Ergänzend bestehen in diesem Bereich kleinteilige Anbieter (u.a. Bäcker, Kiosk) sowie Betriebe mit Angeboten aus diversen anderen Sortimenten. Auch hier bestehen ergänzend Gastronomie und Dienstleistungsangebote.

Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich Knetterheide (Bad Salzufflen)



Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzufflen, 2021

3.1.4 Fachmarktzentrum Hoffmannstraße

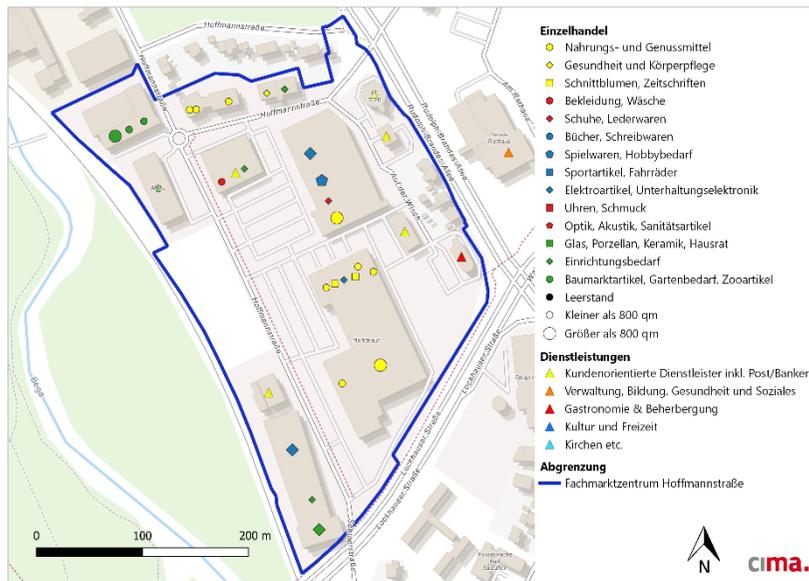
Das Fachmarktzentrum Hoffmannstraße liegt im Zentrum des Stadtgebietes zwischen den beiden Zentren Innenstadt und Schötmar und stellt keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich dar.

Das vorhabenrelevante Sortiment führen insbesondere das SB-Warenhaus Marktkauf, der Lebensmitteldiscounter Lidl und ein Biomarkt. Ergänzend ist ein Getränkemarkt (Marktkauf) im Fachmarktzentrum ansässig.

Das restliche Einzelhandelsangebot im Zentrum wird u. a. durch die östlich gelegenen Märkte EXPERT, TEDDY TOYS, SCHUHPARK, JYSK und eine Vielzahl an kleinteiligen Betrieben im nördlichen Teilbereich geprägt (u. a. JACQUES WEIN-DEPOT, EQUIVA, FRESSNAPF).

Einige Dienstleistungsnutzungen ergänzen das Fachmarktzentrum insbesondere im östlichen Teilbereich.

Abbildung 7: Fachmarktzentrum Hoffmannstraße (Bad Salzufflen)

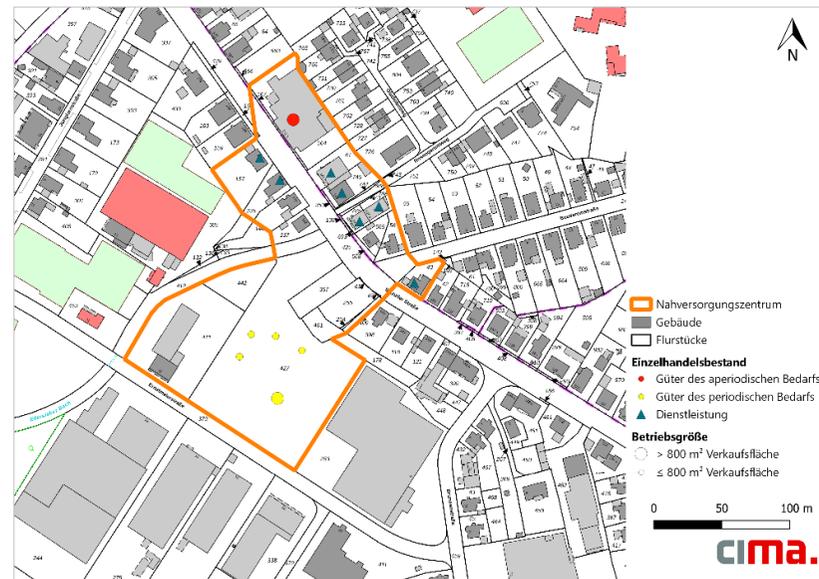


Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzufflen, 2021

3.1.5 Nahversorgungszentrum Salzufler Straße (Herford)

Das Nahversorgungszentrum Salzufler Straße liegt im Stadtgebiet Herford, rd. 3 km nordwestlich des Vorhabenstandortes. Die Salzufler Straße bildet die Verlängerung der Herforder Straße, an dem sich auch der Vorhabenstandort befindet. Der Schwerpunkt des Angebots liegt bald wie für ein Nahversorgungszentrum typisch auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Geplant ist hier zeitnah die Errichtung eines E-CENTERS.

Abbildung 8: Nahversorgungszentrum Salzufler Straße (Herford)



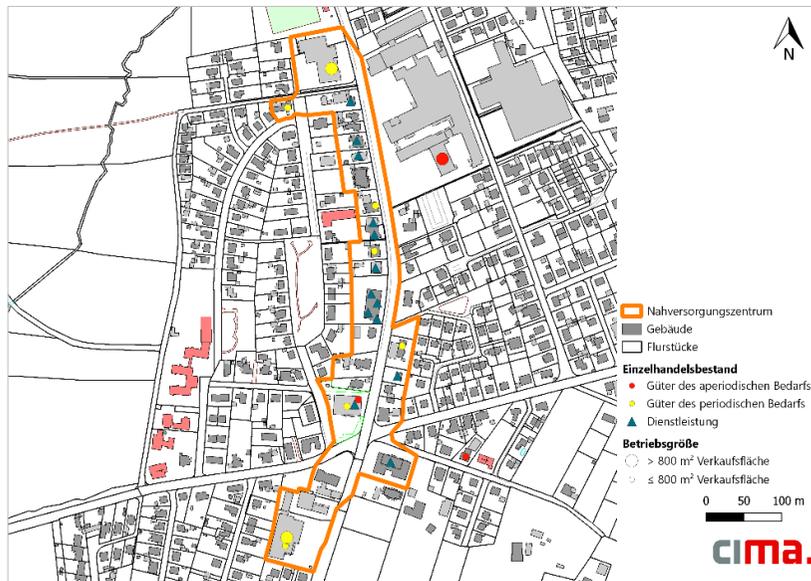
Quelle: Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Herford (cima, 2023)

3.1.6 Nahversorgungszentrum Elverdissen (Herford)

Neben dem Nahversorgungszentrum Salzufler Straße liegt mit dem Nahversorgungszentrum Elverdissen ein weiterer schützenswerter Bereich im definierten Untersuchungsgebiet. Der Bereich erstreckt sich entlang der Elverdissener Straße im Kreuzungsbereich mit der Werler Straße bzw. Braker Straße. Die hier ansässigen Betriebe dienen vordergründig der Versorgung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung.

Der mit Abstand größte Betrieb ist hier der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Dräger. Im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Angebot durch zwei Bäckereien und einen Tankstellenshop ergänzt. Darüber hinaus bestehen in diesem Bereich vereinzelt auch Dienstleistungsbetriebe.

Abbildung 9: Nahversorgungszentrum Elverdissen (Herford)



Quelle: Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Herford (cima, 2023)

3.1.7 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Hammersmith-Quartier (Herford)

Durch eine Konversion soll auf dem Areal zukünftig ein Mix aus Wohngebieten sowie Misch- und Sondergebieten ausgewiesen werden. Insgesamt umfassen die Planungen rd. 300 neue Wohneinheiten.

Angrenzend an das ehem. Kasernengelände befindet sich ein ansässiger Lebensmitteldiscounter der Firma Netto Marken-Discount mit angegliederter Bäckerei.

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Hammersmith Quartier übernimmt zukünftig die Nahversorgungsfunktion für den östlichen Kernstadtbereich.

Abbildung 10: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Hammersmith-Quartier (Herford)



Quelle: Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Herford (cima, 2023)

3.1.8 Sonstiges Untersuchungsgebiet

Neben dem gerade beschriebenen Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen gibt es im weiteren Untersuchungsgebiet zudem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Solitär- bzw. Streulagen.

Hierzu zählen in der Stadt Bad Salzuflen v.a.:

- Aldi, Am Bexterholz 2
- Lidl, Herforder Str. 82
- Penny, Bielefelder Str. 10
- Edeka, Lemgoer Str. 20
- Nah und Gut, Salzuffer Str. 17

Im Hinblick auf die Stadt Herford sind zudem folgende Lebensmittelmärkte hervorzuheben:

- Aldi, Lockhauser Str. 113
- Penny, Elverdisser Str. 54
- Rewe, Liebigstr. 3

Die genaue Verortung dieser Standorte ist auch Abbildung 3 in Abschnitt 3.1 zu entnehmen.

Abbildung 11: Aldi, Am Bexterholz



Quelle: cima

Abbildung 12: Lidl, Herforder Straße



Quelle: cima

Abbildung 13: Rewe, Liebigstraße



Quelle: cima

4 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung, denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.³ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung).⁴

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁵

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{6,7}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁸

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁹

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁰ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus,

³ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁴ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6.2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁵ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

⁶ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

⁷ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁸ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹¹

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u.U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen bzw. Planvorhaben zur Erweiterung bestehender Betriebe verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der folgenden Wirkungsprognose wird von einer Verkaufsfläche von 1.267 m² für den Aldi-Markt sowie von einer Verkaufsfläche von rd. 191 m² für ein Backshop-Café ausgegangen. Die projektierte

Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf 1.458 m². Die Angaben zur Größe der Erweiterungsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die auf durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechender Betriebstypen basieren.

Darüber hinaus orientieren sich die Flächenleistungen an der standortspezifischen Wettbewerbssituation in Bad Salzuflen und Umgebung.

Die Neuumsätze des Lebensmitteldiscounters und der Bäckerei bilden die entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) von ca. 2,95 Mio. € pro Jahr.

Hinsichtlich der erweiterten Planung (inkl. Bäckerei) fällt der aperiodische Bedarfsbereich hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsätze deutlich hinter den periodischen Bedarfsbereich zurück. Betrachtet man die gesamte Planung ergibt sich hinsichtlich des periodischen Bedarfsbereichs eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 606 m².

Da sich die Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse des aperiodischen Bedarfsbereichs auf verschiedene Sortimente aufteilen, sind Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen nicht zu erwarten und bleiben in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens können zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für restliche periodische Sortimente.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 2,52 Mio. €.

¹¹ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Abbildung 14: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Aldi (Bestandsmarkt)		Bäckerei Hensel		Bestand insgesamt		Aldi (Planung)		Backshop		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	690	4,89	15	0,24	705	5,13	1120	7,52	191	0,36	1.311	7,88	606	2,75
davon Nahrungs- und Genussmittel	640	4,61	15	0,24	655	4,85	1.030	7,00	191	0,36	1.221	7,37	566	2,52
Aperiodischer Bedarf gesamt	95	0,29	0	0,00	95	0,29	147	0,48	0	0,00	147	0,48	52	0,19
sonstige Randsortimente	105	0,34	0	0,00	105	0,34	157	0,53	0	0,00	157	0,53	52	0,19
Summe	785	5,18	15	0,24	800	5,42	1.267	8,00	191	0,36	1.458	8,36	658	2,95

Quelle: cima 2023. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

*Für den Backshop wurde eine Verkaufsflächengröße von rd. 191 m² angenommen. Ein Großteil dieser Fläche entfällt auf den Sitzbereich.

Lediglich bis zu rd. 50 m² der 191 m² werden als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

4.3 Ökonomische Auswirkungsanalyse

Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes wird eine gewisse Verschiebung von Kundschaftsfrequenzen innerhalb des Stadtgebietes von Bad Salzuflen und der umliegenden Städte und Gemeinden zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für den Untersuchungsraum spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb der relevanten Gemeinde- bzw. Stadtgebiete.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich auf den Umsatz, der aktuell durch die jeweils vorhandenen Betriebe getätigt wird; d.h. es werden die prozentualen Umsatzeinbußen dieser Betriebe ermittelt. Aus der Berechnung der Umsatzumverteilung für die

einzelnen Lagebereiche ergibt sich nachfolgender Überblick zur Umsatzherkunft des prognostizierten Vorhabenumsatzes (vgl. Abbildung 15).

Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Wettbewerber variiert die Umsatzherkunft in den einzelnen Sortimenten.

4.3.1 Umsatzherkunft

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass mit ca. 98 % der überwiegende Teil der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes und hiervon rd. 85 % der generierten Umsätze innerhalb der Stadt Bad Salzuflen umverteilt werden. Ein deutlich geringerer Teil (rd. 14 %) entfällt auf die Stadt Herford.

Die größte Umsatzherkunft (rd. 1,18 Mio. €) ergibt sich durch eine Umverteilung aus den sonstigen Lagen des Stadtgebietes Bad Salzuflen (vgl. Abbildung 15). Dies entspricht einem Anteil von 47 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens. Grundlage für diesen hohen Anteil stellt vor allem der dem Planvorhaben naheliegende LIDL-Discountmarkt dar, der voraussichtlich am stärksten von Umsatzrückgängen betroffen sein wird. Deutlich geringer ist aufgrund der Entfernung und des spezifischen Besatzes die Umsatzherkunft aus den übrigen Lagen. Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist die größte Umsatzherkunft noch aus dem ZVB Schötmar zu erwarten, da hier ein weiterer Aldi-Markt ansässig ist. Dieser Markt hat bisher einen deutlichen Attraktivitätsvorsprung, der mit einem Neubau des Marktes an der Herforder Straße so nicht mehr vorhanden wäre. Durch die räumliche Nähe zum Planvorhaben ergibt sich auch eine gewisse Umsatzherkunft aus dem ZVB Innenstadt Bad Salzuflen. Auf Grundlage des Besatzes mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der damit einhergehenden anderen Zielgruppenausrichtung ist die Umsatzumverteilung aus diesem Bereich mit 0,15 Mio. € (6 % des Umsatzes des Planvorhabens) als eher geringfügig anzusehen. Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes nehmen lediglich einen Anteil von rd. 2 % des Vorhabenumsatzes ein und sind daher praktisch nicht von Bedeutung.

Abbildung 15: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	2,47	98
ZVB Schötmar	0,34	14
ZVB Knetterheide	***	1
ZVB Innenstadt	0,15	6
FMZ Hoffmannstr.	0,43	17
sonstige Lage (Stadtgebiet Bad Salzuflen)	1,18	47
sonstige Lage (Stadtgebiet Herford)	0,10	4
Persp. NVZ Hammersmith Quartier	***	1
NVZ Salzufler Straße (Stadtgebiet Herford)	0,21	9
NVZ Elverdisser Straße (Stadtgebiet Herford)	***	1
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,05	2
Gesamtsumme	2,52	100

Quelle: CIMA 2023

*** Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen. Rundungsdifferenzen möglich.

4.3.2 Umsatzumverteilung

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten (vgl. Abbildung 16) zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Zudem bleiben auch die städtebaulich nicht-schützenswerten Lagen im Stadtgebiet Bad Salzuflen und Herford deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Abbildung 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Planvorhaben Aldi Herforder Str. 93 + 95, Bad Salzuflen			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			
davon ZVB Schötmar	21,1	0,34	1,6
ZVB Knetterheide	5,6	***	***
ZVB Innenstadt	12,3	0,15	1,2
FMZ Hoffmannstr.	24,6	0,43	1,7
sonstige Lage (Stadtgebiet Bad Salzuflen)	27,7	1,18	4,3
sonstige Lage (Stadtgebiet Herford)	16,1	0,10	0,6
Persp. NVZ Hammersmith Quartier	3,3	***	***
NVZ Salzufler Straße (Stadtgebiet Herford)	12,3	0,21	1,7
NVZ Elverdisser Straße (Stadtgebiet Herford)	7,3	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,05	

*** Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Im vorhabenrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche eine maximale relative Umsatzumverteilung von 1,7 % (NVZ Salzufler Straße). Alle übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind von Umsatzumverteilungsquoten betroffen, die noch unter diesem bereits geringen Wert oder sogar unterhalb der Nachweisgrenze liegen. Die nicht schützenswerte sonstige Lage in der Stadt Bad Salzuflen weist mit einer Umsatzumverteilungsquote von 4,3 % noch den höchsten Wert im Untersuchungsgebiet auf (vgl. Abbildung 16). Doch auch dieser Wert liegt, wie die Umsatzumverteilungsquoten der anderen beschriebenen Lagen, unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf Grundlage dieser Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben hinsichtlich des untersuchten Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde.

Diesbezüglich wäre keines der Zentren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt.

5 Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept und landesplanerische Prüfung des Vorhabens

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Betriebes mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

Zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen (2021) aufgeführt, dass diese Bestandsschutz genießen. Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“).¹²

Das Planvorhaben befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage in Wohn- und Mischgebieten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit nordöstlich des Bestandsmarktes grenzt Wohnbebauung an den Standort an. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Wohngebieten ist somit gewährleistet.

Zu prüfen ist das Vorhaben auf den Grundsatz 3, der für nahversorgungsrelevantes Kernsortiment Konkretisierungen trifft.

Grundsatz 3:

*„Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Neuansiedlungen nur denkbar, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. **Bestehende Betriebe genießen erweiterten Bestandsschutz und sollten die Möglichkeit bekommen, sich an moderne Marktbedürfnisse anpassen zu können, sofern keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Einzelfallprüfung).“***

Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, 2021, S. 111)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Kapitel 4.3).

Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen aus dem Jahr 2021.

¹² vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen 2021, S.113

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben

Neben dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen ist der ab dem 06.08.2019 in Kraft getretene **LEP NRW** zu beachten. Im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel (Punkt 6.5) haben sich im Vergleich zur LEP-Fassung aus dem Jahr 2017 keine Änderungen ergeben. Die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

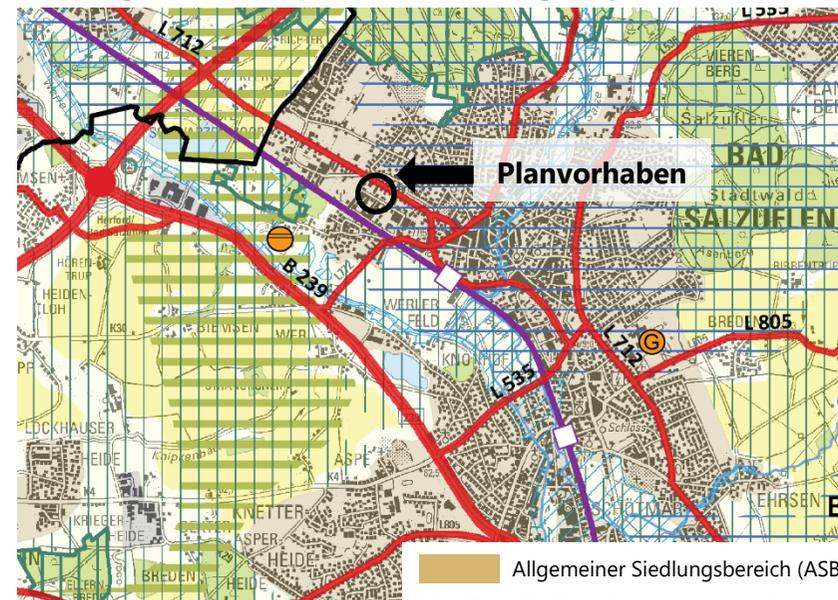
Ziel 6.5-1 - Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Planvorhaben ist im Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Detmold (2023) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Bad Salzuflen situiert (vgl. Abbildung 17).

Dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW kann hiermit entsprochen werden.

Abbildung 17: Planstandort im Entwurf des Regionalplans OWL 2023



Karte: Regionalplan OWL, zeichnerische Darstellung, Entwurf 2023, Bearbeitung: cima 2023

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).*

Ausnahme 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.“*

Wie voran dargestellt wurde, befindet sich der Planstandort nicht innerhalb eines abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs. Aus diesem Grund ist die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zu prüfen.

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Ansiedlung von vorrangig nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt, kann ausnahmsweise eine Darstellung bzw. Festsetzung im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO erfolgen, wenn die oben dargestellten Kriterien erfüllt werden. Diese Voraussetzungen stellen sich wie folgt dar:

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

Der Planstandort befindet sich in fußläufiger Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt; die Distanz von der westlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereichs bis zur Aldi-Filiale an der Herforder Str. beträgt rd. 900 Meter.

Grundstücke, die eine Ansiedlung in der projektierten Größe ermöglichen würden, sind innerhalb der dicht bebauten Innenstadt und den weiteren zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bad Salzuflen nicht vorhanden. Die derzeit vorhandenen Leerstände kommen somit nicht für eine Ansiedlung in Frage. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Planstandort bereits heute durch eine Aldi-Filiale genutzt wird und daher die Funktion eines eingeführten Nahversorgungsstandortes erfüllt.

[2] Planvorhaben dient der wohnortnahen Versorgung

Als zweite Voraussetzung für die Genehmigung eines großflächigen Vorhabens außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs fordert der Landesentwicklungsplan, dass „die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.“

Im Hinblick auf das Kriterium der wohnortnahen Versorgung ist laut den Erläuterungen im LEP NRW die „Voraussetzung [...] von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr“ (LEP NRW 2019, S. 50).“

Das zuletzt genannte Kriterium ist durch das Vorhandensein der Bushaltestelle Sauerbruchstraße, welche ca. 100 Meter nordwestlich des Vorhabenstandortes liegt, erfüllt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit nordöstlich des Bestandsmarktes grenzt Wohnbebauung an den Standort an. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Wohngebieten ist somit gewährleistet.

Das Einzugsgebiet des Marktes speist sich überwiegend aus den umliegenden Wohngebieten und der nordwestlichen Kernstadt von Bad Salzuflen. Eine wohnortnahe Versorgung kann somit als gegeben angesehen werden.

[3] Keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben

Dritte Voraussetzung für die Genehmigung eines großflächigen Vorhabens außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches ist gemäß des LEP die Nicht-Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche.

Wie in Kapitel 4 dargestellt, sind für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Salzuflen und Herford durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Gefährdung der bestehenden Versorgungsstrukturen ist somit auszuschließen.

Aus gutachterlicher Sicht sind somit die Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 gegeben.

Ziel 6.5-3 - Beeinträchtungsverbot

„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.“

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Kapitel 4). Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3 des LEP NRW) in Einklang.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Erweiterung eines Aldi-Marktes inkl. Backshop-Café am Standort Herforder Straße 93+95 diskutiert. Der Vorhabenstandort liegt im nördlichen Teil der Stadt Bad Salzuflen und liegt laut des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Der aktuell an diesem Standort etablierte Aldi-Markt inkl. Bäckerei weist eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf. Im Zuge einer Umstrukturierung sollen sämtliche auf dem Gelände befindlichen Gebäude abgerissen und durch neue Marktimmobilien ersetzt werden. Die projektierte Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf 1.458 m².

In der **ökonomischen Wirkungsanalyse** konnte dargelegt werden, dass sich die Erweiterung in dem genannten Verkaufsflächenumfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Das Planvorhaben steht in Einklang mit dem Beeinträchtungsverbot gemäß **LEP NRW (Ziel 6.5-3)**.

Vor der weiteren raumordnerischen Bewertung erfolgte eine Überprüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den **Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen** (2021). Hierbei konnte ein Einklang mit dem städtebaulichen Konzept festgestellt werden.

Dem **Ziel 6.5-1 des LEP NRW**, dass Vorhabenstandorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen angesiedelt werden sollen, kann mit dem Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Detmold (2023) entsprochen werden. Der Vorhabenstandort ist hier in den Allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Bad Salzuflen eingefasst.

Hinsichtlich des **Ziels 6.5-2 des LEP NRW** wurde dargelegt, dass von der Ausnahmeregelung für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten Gebrauch gemacht werden kann.

Daher empfiehlt die cima die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Für die Bewertung der Leistungsdaten des Einzelhandels und der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet konnte die cima teilweise auf bestehende Einzelhandelsbestandsdaten aus früheren Projekten zurückgreifen (Stadt Bad Salzuflen). Für den übrigen Bereich (Teilgebiet der Stadt Herford) wurde der wettbewerbsrelevante Einzelhandel im Januar 2020 erhoben und im September 2023 einer punktuellen Überprüfung unterzogen.

Bei der Bestanderhebung wurde die folgende Methodik zugrunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen¹³
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten

Abbildung 18: Die cima-Warengruppen

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	
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	

Quelle: cima 2023

¹³ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurde eine Aufgreifschwelle von 400 m² Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Abbildung 19: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Service.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche circa 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Parkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

Quelle: cima 2023