



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

Verträglichkeitsgutachten zur Verkaufsflächen- erweiterung eines NETTO-Lebensmittel- discounters am Standort Konrad-Adenauer- Straße in der Stadt Fürstenau



Projektleitung: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
M.Sc. Geographie Christopher Schmidt

Hannover, Januar 2020

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

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).

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

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. 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 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.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Darstellung des Planvorhabens	6
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet... 9	
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	9
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	11
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau	14
3.2.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	15
4 Auswirkungen des Planvorhabens	16
4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes	18
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	20
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau und der Raumordnung	23
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes	23
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung	24
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	28
7 Methodik	29

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Makrostandort)	7
Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht).....	7
Abb. 3: Aktuelles Ladenlokal am Planvorhabenstandort.....	8
Abb. 4: Umfeld des Planvorhabenstandortes.....	8
Abb. 5: Einwohner, Kaufkraft und Nachfragepotenzial in der Stadt Fürstenau	9
Abb. 6: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet	10
Abb. 7: Angebotsstruktur in der Stadt Fürstenau (Nahrungs- und Genussmittel)	12
Abb. 8: Übersicht Zentrenstruktur und Gebietsabgrenzungen in der Stadt Fürstenau	13
Abb. 9: Anbieter im ZVB Innenstadt Fürstenau	14
Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Fürstenau	14
Abb. 11: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet, Stadt Fürstenau.....	15
Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	17
Abb. 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens	19
Abb. 14: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel	22
Abb. 15: Auszug aus den Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen und Erweiterungen in der Stadt Fürstenau	23
Abb. 16: Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches	26
Abb. 17: Abschöpfungsquote, -potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens	27
Abb. 18: Verteilung der Abschöpfungsquoten	27
Abb. 19: cima-Warengruppen	29

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Verkaufsflächenerweiterung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters am Standort Konrad-Adenauer-Straße 52 in der Stadt Fürstenau.

Auftraggeber

Gerhard Lübken

Dorfstr. 17

49624 Lönningen Bunnem

Analysezeitraum

September 2019 – Januar 2020

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des NETTO-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche)

- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau¹
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Methodische Grundlagen

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, erstellt durch die cima.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2019.

¹ Der Endbericht des Einzelhandelskonzeptes wird derzeit in den politischen Gremien der Stadt Fürstenau diskutiert.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Fürstenau wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und die Modernisierung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters am Standort Konrad-Adenauer-Straße 52 diskutiert.

Der Lebensmittelmarkt will seine Verkaufsfläche von aktuell 795 qm auf insgesamt rd. 1.110 qm zzgl. Backshop-Café (rd. 90 qm Verkaufsfläche) erweitern. Die derzeitige Verkaufsfläche des aktuellen Marktes entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftliche und für den Kunden ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und soll somit den langfristigen Fortbestand des Nahversorgers sichern. In diesem Zuge soll weiterhin der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Stadt Fürstenau gestärkt werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Fürstenau am Standort Konrad-Adenauer-Straße 52 in einer siedlungsstrukturell integrierten Wohngebietslage außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.

Das Areal ist eingebettet in weitläufige Wohngebietslagen. Im weiteren nordöstlichen Verlauf schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Informationen der Stadt Fürstenau werden diese Flächen derzeit beplant und sollen mittelfristig bebaut werden. Sowohl für die bereits bestehenden angrenzenden Wohngebiete als auch für das neu geplante Wohngebiet kann der Planvorhabenstandort eine wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen.

Positiv zu bewerten ist insbesondere die gut erreichbare Lage des Vorhabenstandortes für den MIV. Über die Konrad-Adenauer-Straße ist die Bundesstraße 402 nach rd. 300 Metern zu erreichen.

Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Kranenpohl“ in rd. 700m nördlicher Richtung sowie „Post“ in rd. 850m südlicher Richtung.

Insgesamt ist das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet. Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Wohngebietslage außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Fürstenau. Aus Gutachtersicht kann die mögliche Entwicklung am Prüfstandort zur nachhaltigen Verbesserung der Versorgungsstrukturen für die Bewohner der umliegenden bestehenden und projektierten neuen Wohngebiete der Stadt Fürstenau beitragen.

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Makrostandort)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2019
Quelle: cima 2019

Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

Abb. 3: Aktuelles Ladenlokal am Planvorhabenstandort



Aktuelles Ladenlokal am Standort Konrad-Adenauer-Straße in Fürstenau
Foto: cima 2019

Abb. 4: Umfeld des Planvorhabenstandortes



Konrad-Adenauer-Straße: Blick in Richtung Nordwesten (oben), Blick in Richtung Südosten (unten)

Foto: cima 2019

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet der erweiterten und modernisierten NETTO-Filiale am Standort Konrad-Adenauer-Straße im Wesentlichen dem des Bestandsobjektes entspricht. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Gesamtattraktivität des Einkaufsstandortes für potenzielle Kunden gesteigert, allerdings ist das Einzugsgebiet aufgrund anderer Lebensmitteldiscounter aber auch Lebensmittelvollsortimenter, die ebenso wie das Bestandsobjekt schon seit vielen Jahren dort angesiedelt sind, von vornherein begrenzt.

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens dürfte sich im Kern auf die Stadt Fürstenau beschränken. Insbesondere durch die bestehenden Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, die bereits zeitgemäße Verkaufsflächengrößen und jeweils ein modernes Ladenlokal anbieten, wird der Einzugsbereich des Planvorhabens beschränkt. Darüber hinaus befindet sich eine weitere NETTO-Filiale im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens das Stadtgebiet von Fürstenau maßgeblich überschreitet. Aus Sicht der cima ist daher nicht anzunehmen, dass der erweiterte NETTO-Markt größere Kaufkraftanteile von außerhalb Fürstenaus binden kann.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 7-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 6).

Die dargestellte Fahrzeitisochrone deckt wesentliche Teile der Gemeinde Bippin mit ab, allerdings ist in der Gemeinde Bippin, abgesehen vom Kernort Bippin selbst, kein relevanter Einzelhandelsbesatz vorhanden. Insofern wurden diese Bereiche nicht in das Untersuchungsgebiet integriert. Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wird somit ein Gebiet definiert, welches das Stadtgebiet Fürstenau umfasst.

Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

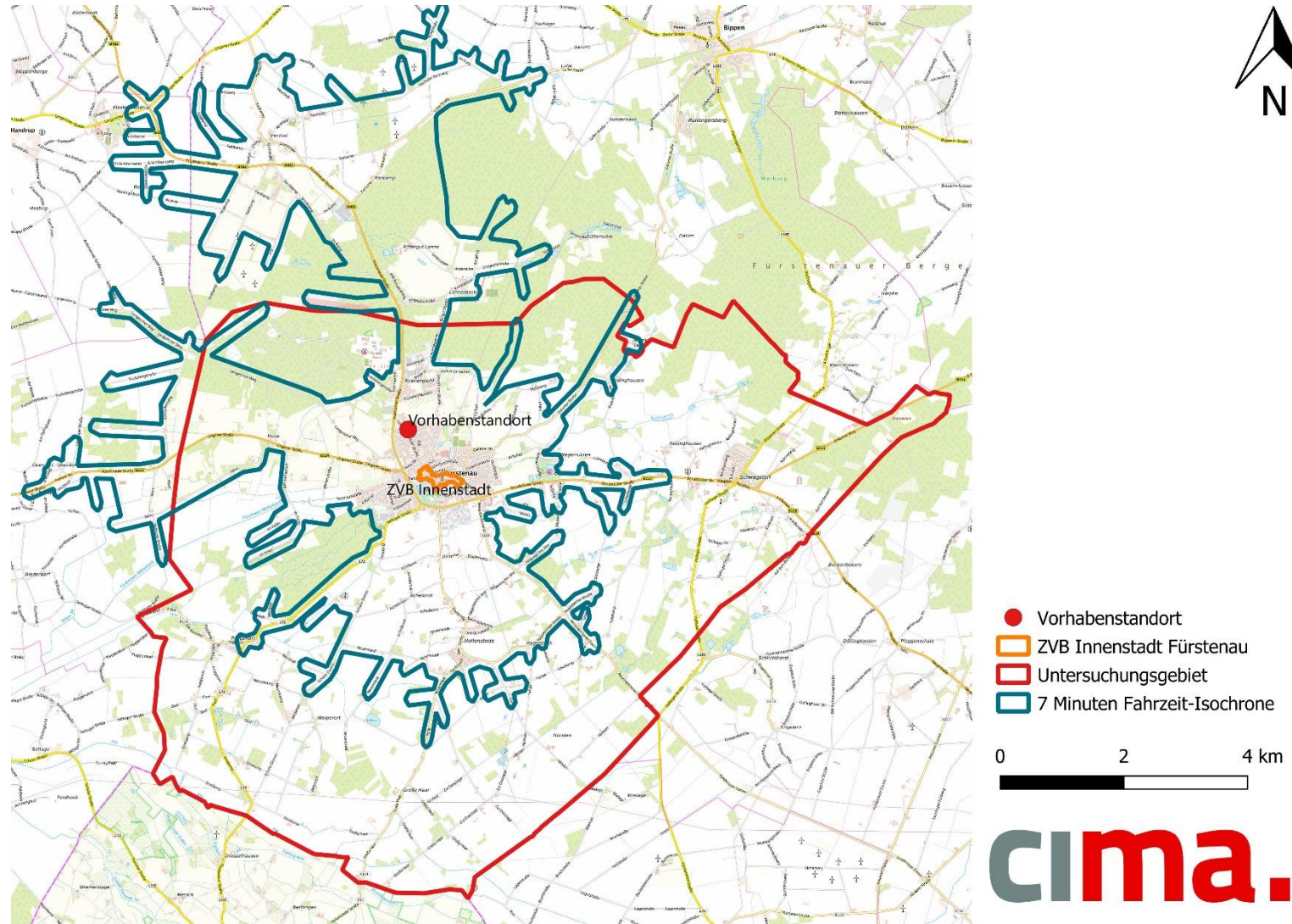
Abb. 5: Einwohner, Kaufkraft und Nachfragepotenzial in der Stadt Fürstenau

Kommune	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
Stadt Fürstenau	9.439	88,6	18,7

Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Einwohnerzahl der jeweiligen Stadt/ Gemeinde im Untersuchungsgebiet (insg. 9.439 Einwohner, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2018) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research 2019). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Stadt Fürstenau verfügt bei einer Einwohnerzahl von 9.439 und einer Kaufkraftkennziffer von 88,6 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 18,7 Mio. €.

Abb. 6: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2019
 Bearbeitung: cima 2019

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Verkaufsflächenerweiterung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Fürstenau ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung.

Für die Stadt Fürstenau wird derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept erstellt. Der Berichtsentwurf wird derzeit in den politischen Gremien der Stadt diskutiert. In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verwendet. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind zudem weitere Einzelhandelsbetriebe in Solitärlagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen.

Die Kernstadt Fürstenaus verfügt über ein umfassendes Nahversorgungsangebot (vgl. Abb. 7). Hiervon ist jedoch lediglich ein betriebstypgleicher Lebensmitteldiscounter (ebenfalls NETTO) im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt. In der Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau wird die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Hauptgeschäftszentrums mit hervorgehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion definiert.²

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden wettbewerbsrelevanten Anbieter:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau

- NETTO, Osnabrücker Straße

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches finden sich solitäre Nahversorgungsstandorte, diese sind alle entlang der Bundesstraße 214 ansässig:

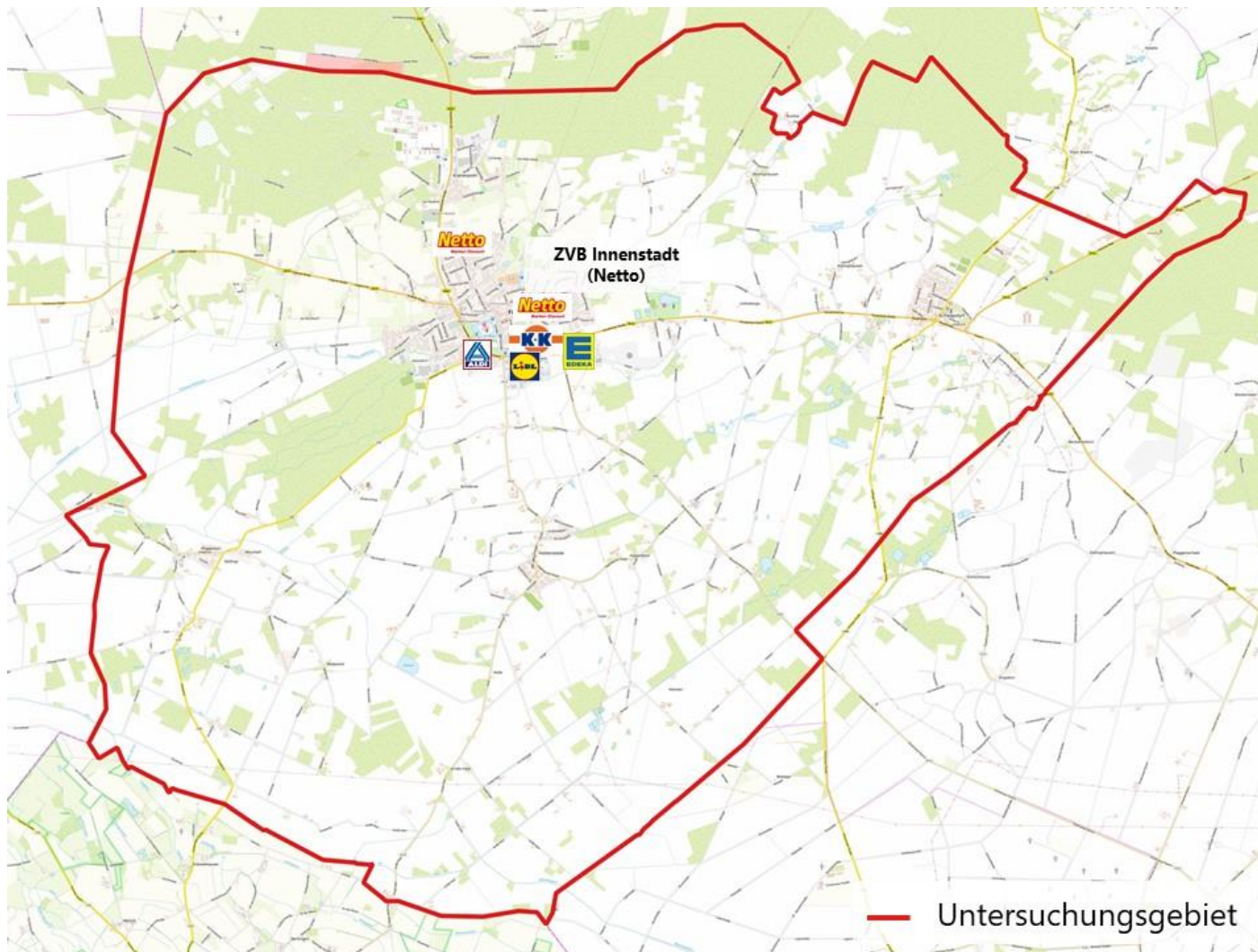
- ALDI, Parkstraße
- LIDL, Fröhlkingstraße
- K+K, An den Schanzen
- EDEKA Seker, Werner-von-Siemens-Straße

Das Angebot wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Nachfolgend werden der zentrale Versorgungsbereich sowie sonstige bedeutende Wettbewerbslagen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungsfähigkeit beschrieben. Die jeweilige Bewertung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung jedes Einzelstandortes im Rahmen einer Begutachtung vor Ort durch die cima.

² Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (Entwurfsfassung cima 2019)

Abb. 7: Angebotsstruktur in der Stadt Fürstenau (Nahrungs- und Genussmittel)

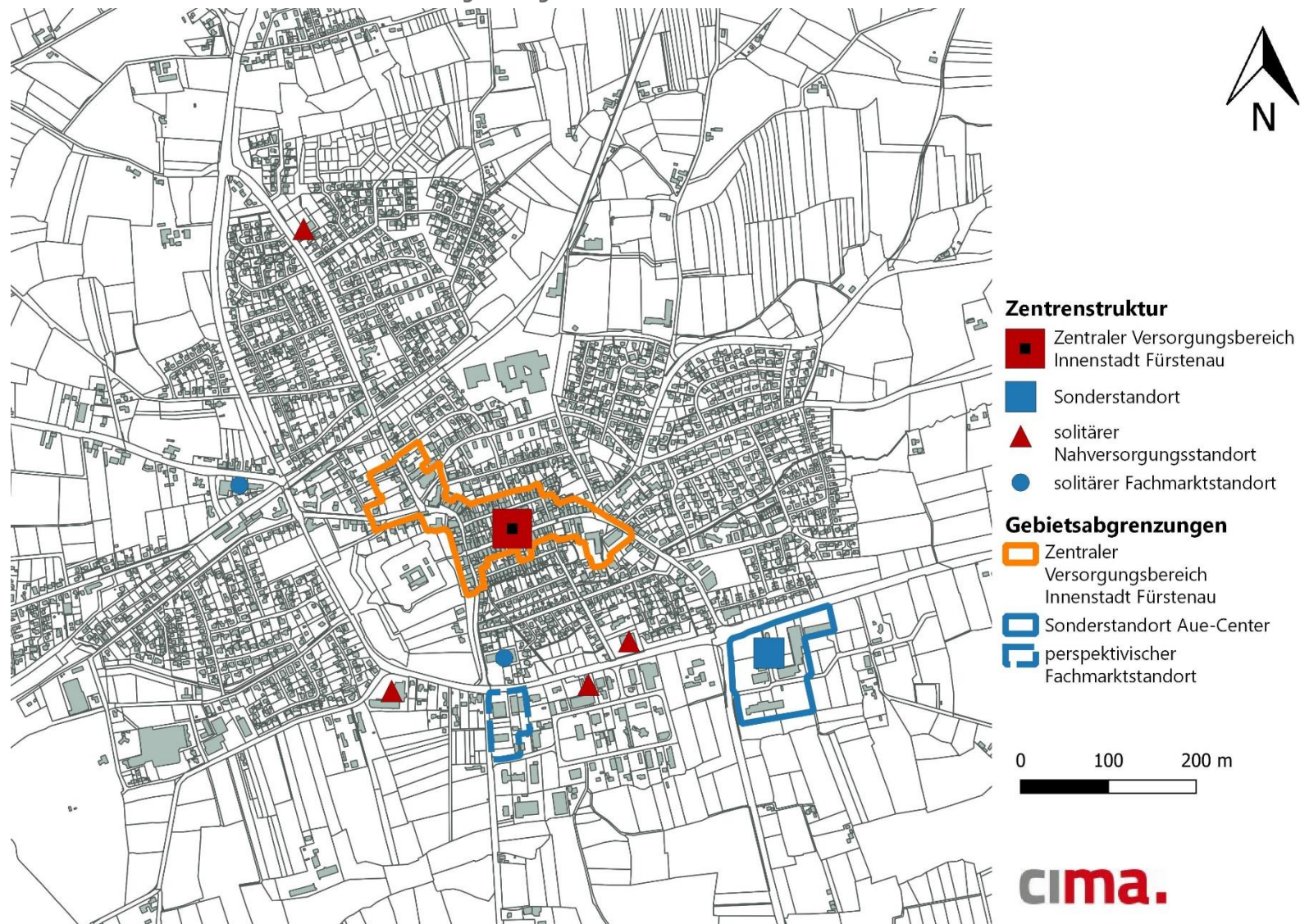


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2019

Bearbeitung: cima 2019

Anmerkung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nach Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (Entwurfssfassung cima 2019)

Abb. 8: Übersicht Zentrenstruktur und Gebietsabgrenzungen in der Stadt Fürstenau



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (Entwurfssfassung cima 2019)

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau

Die Innenstadt umfasst als zentraler Versorgungsbereich die bedeutendsten Handels- und Dienstleistungslagen der Stadt Fürstenau. Darüber hinaus sind dort weitere kulturelle und gastronomische Angebote vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Lagen im Bereich der Straßen Buten Porten, Große Straße, St.-Georg Straße, Bahnhofstraße und erstreckt sich nach Norden entlang des südlichen Abschnittes der Konrad-Adenauer-Straße.

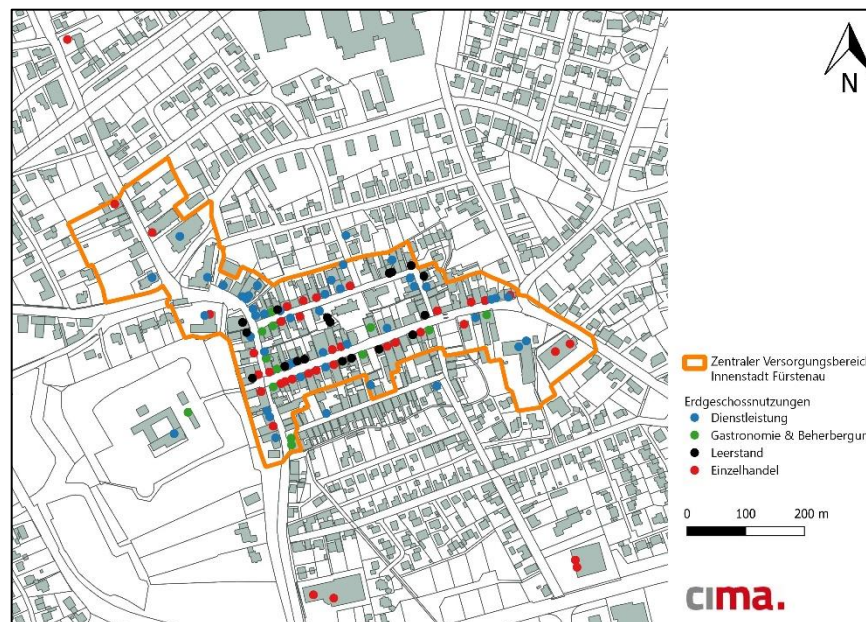
Das Einzelhandelsangebot im vorhabenrelevanten Wettbewerb besteht grundsätzlich aus einem betriebstypgleichen Lebensmitteldiscounter (NETTO). Das Einzelhandelsangebot im ZVB wird im periodischen Bedarf u. a. ergänzt durch einige wenige kleinflächige Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Spezialitätengeschäft.

Abb. 9: Anbieter im ZVB Innenstadt Fürstenau



Quelle: cima 2019

Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Fürstenau



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (Entwurfssfassung cima 2019)

3.2.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Außerhalb des beschriebenen zentralen Versorgungsbereiches sind innerhalb des Untersuchungsgebietes weitere Betriebe mit vorhabenrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) zu nennen.

In der Stadt Fürstenau sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches folgende Lebensmittelmärkte zu nennen:

- ALDI, Parkstraße (1)
- LIDL, Fröhlkingstraße (2)
- K+K, An den Schanzen (3)
- EDEKA Seker, Werner-von-Siemens-Straße (4)

Darüber hinaus finden sich auch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Spezialgeschäfte und Tankstellenshops im Untersuchungsgebiet wieder, die mit dem Vorhaben aber nur begrenzt im Wettbewerb stehen.

Abb. 11: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet, Stadt Fürstenau



Quelle: cima 2019

4 Auswirkungen des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des NETTO-Lebensmitteldiscounters am Standort Konrad-Adenauer-Straße in der Stadt Fürstenau. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von aktuell 795 qm auf rd. 1.110 qm zzgl. Backshop-Café (rd. 90 qm Verkaufsfläche) erweitert werden.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmitteldiscountern.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in Fürstenau angepasst wurden.

Die erzielten Umsätze durch den Bestandsmarkt haben ihre Marktwirkung in der Vergangenheit bereits erzielt und können somit als verträglich vorausgesetzt werden. Zur Berücksichtigung der gesamten Effekte des Planvorhabens ist zu berücksichtigen, dass der NETTO-Markt durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung in seiner Gesamtheit für den Kunden attraktiver aufgestellt sein wird. Somit kann voraussichtlich auf den bestehenden Verkaufsflächen mehr Umsatz generiert werden. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsfläche Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs entsprechend hoch eingeschätzt wird. In die Untersuchung der Umsatzumverteilungseffekte fließt nunmehr lediglich der neu hinzukommende Umsatz und nicht der Gesamtumsatz des Marktes ein.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 1,20 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 12).

Die Randsortimente setzen sich neben den Sortimenten Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zeitschriften, Schnittblumen des periodischen Bedarfs im Wesentlichen aus den folgenden Sortimentsgruppen des aperiodischen Bedarfsbereichs zusammen:

- Oberbekleidung
- Zoobedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Unterhaltungselektronik
- Pflanzen, Gartenbedarf

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Im Zuge der Erweiterung werden diese Flächen nur leicht vergrößert. Da sich der Verkaufsflächenzuwachs von 40 qm auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Relevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 1,10 Mio. €.

Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Warengruppe	Bestand Netto Konrad-Adenauer- Straße		Planung Netto Konrad-Adenauer- Straße		Planung Backshop- Café		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz Netto Konrad-Adenauer-Straße	
Bezeichnung	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	770	2,80	1.055	3,94	90	0,42	1.145	4,36	375	1,14
Nahrungs- und Genussmittel	705	2,54	980	3,64	90	0,42	1.070	4,06	365	1,10
Aperiodischer Bedarf gesamt	25	0,05	55	0,11			55	0,11	30	0,06
Randsortimente außer NuG	90	0,31	130	0,41			130	0,41	40	0,10
Gesamt	795	2,85	1.110	4,05	90	0,42	1.200	4,47	405	1,20

Quelle: cima 2019

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich; NuG = Nahrungs- und Genussmittel

4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonometrischen HUFF-Simulationsmodells³ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

³ Die CIMA Beratung + Management GmbH 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.

Abb. 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,05	95,0
ZVB Innenstadt Fürstenau	0,18	16,4
Sonstiges Untersuchungsgebiet	0,87	78,6
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,06	5,0
Gesamtsumme	1,10	100

Quelle: cima 2019

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 95 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters NETTO) finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Vorrangig betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort sowie der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI (Parkstraße) und LIDL (Fröhlkingstraße).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau trägt aufgrund der Angebotsstruktur in geringem Maße zu dem erzielbaren Umsatz bei (rd. 16,4 %). Von den Umsatzumverteilungen ist dort vorrangig der betriebs- typgleiche NETTO-Lebensmitteldiscounter betroffen.

Rd. 78,6 % des Vorhabenumsatzes werden von den vorhandenen Lebensmittelmärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im sonstigen Untersuchungsgebiet gewonnen. Hierbei sind prioritär die vorhergehend bereits erwähnten Lebensmitteldiscounter ALDI (Parkstraße) und LIDL (Fröhlkingstraße) zu nennen. Die Lebensmittelvollsortimenter K+K (An den Schanzen) sowie EDEKA (Werner-von-Siemens-Straße) unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Betriebsform und Sortimentsbreite (Vollsortimenter vs. Discounter) wesentlich von dem zur Modernisierung

stehenden NETTO-Markt. Aus diesem Grund wird von diesen Betrieben, im Vergleich zu den vorweg genannten Lebensmitteldiscountern, etwas weniger Umsatz umverteilt.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 5,0 %. Damit werden lediglich 0,06 Mio. € von außerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt. Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.⁴ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁵ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das

heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁶

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 lassen.⁷ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁸

⁶ 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 Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

⁷ OVG Koblenz, 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; 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.

⁴ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁵ 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)

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

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ 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.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort 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 letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funkti-

onsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

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.

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.

Abb. 14: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel

CIMA Warengruppe	ZVB Innenstadt Fürstenau			Sonstiges Untersuchungsgebiet		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4,9	0,2	3,7	22,4	0,9	3,9

Quelle: cima 2019

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des zu erweiternden Lebensmitteldiscounters NETTO sowie des neu geplanten Backshop-Cafés dar. Insgesamt gehen 365 qm zusätzliche Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 1,10 Mio. €** aus.

Die Betrachtung der Verdrängungsumsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass durch das Planvorhaben im untersuchten zentralen Versorgungsbereich keine relevanten Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

Durch das Planvorhaben wird im **ZVB Innenstadt Fürstenau** im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 3,7 % erreicht. Das Umsatzverdrängungsvolumen liegt hier bei rd. 0,2 Mio. €. Zu nennen ist hier der betriebstypgleiche Anbieter NETTO.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürstenau werden für das **sonstige Untersuchungsgebiet** Verdrängungsumsätze in Höhe von rd. 0,9 Mio. € berechnet, dies entspricht einer Umsatzverdrängungsquote von rd. 3,9 %.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel als verträglich anzusehen, da das Planvorhaben im untersuchten zentralen Versorgungsbereich Umsatzverdrängungseffekte in nicht abwägungsrelevantem Umfang erzeugen würde. Aus Gutachtersicht sind eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zu erwarten.

Negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können ebenfalls eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben besteht somit ebenfalls nicht.

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ansässigen NETTO-Lebensmitteldiscounters zzgl. einem Backshop-Café mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches in Fürstenau. In den Grundsätzen zur standortspezifischen räumlichen Einzelhandelsentwicklung für solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte im Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau sind dazu folgende Aussagen getroffen worden:

„Die aktuellen solitären Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte nehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahr. [...] Grundsätzlich ist eine Neupositionierung und moderate Erweiterung bestehender Standorte im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen möglich. [...] Die konkrete Verträglichkeit von Erweiterungsvorhaben (v.a. großflächig) sollte gegebenenfalls durch ein gesondertes Gutachten geprüft werden.“¹¹

¹¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (Entwurfssfassung cima 2019)

Abb. 15: Auszug aus den Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen und Erweiterungen in der Stadt Fürstenau

zentraler Versorgungsbereich	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte	keine Ansiedlung über das aktuelle Maß hinaus	keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)	kleinflächig möglich, nach Einzelfallprüfung ggf. auch großflächig

* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (Entwurfssfassung cima 2019), verändert

Der Vorhabenstandort wird in der Entwurfssfassung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau als solitärer Nahversorger definiert. Der projektierte NETTO-Lebensmitteldiscounter liegt im nördlichen Stadtgebiet und ist eingegliedert in weitläufige Wohngebietslagen.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Fürstenau die Nahversorgungssituation in der Stadt aufrechtzuerhalten und die bestehenden Nahversorger weiterzuentwickeln. Die Ausweisung neuer Standorte wird hingegen nicht angestrebt. Das Planvorhaben würde der Entwicklungsabsicht der Stadt Fürstenau in qualitativer Hinsicht entsprechen.

Das Vorhaben steht vollumfänglich im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau. Durch die Weiterentwicklung des ansässigen Lebensmitteldiscounters nebst Ansiedlung eines Backshop-Cafés kann der Standort eine entsprechende Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete erfüllen. Darüber hinaus sollen nördlich des Planvorhabenstandortes kurz- bis mittelfristig weitere Wohngebietslagen entstehen, für die der Nah-

versorger ebenso eine wichtige Funktion einnehmen wird. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich können eindeutig ausgeschlossen werden.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Zum Begriff des Einzelhandelsgroßprojektes

„Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogrammes umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).“

„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.“

„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch

für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3).

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 qm (NETTO inkl. Backshop-Café) formal die Schwelle der Großflächigkeit. Es zielt allerdings auf eine wohnortbezogene Nahversorgung ab. Der Vorhabenstandort weist mit umgebener Wohnbebauung in siedlungsstrukturell integrierter Lage einen fußläufigen Einzugsbereich auf

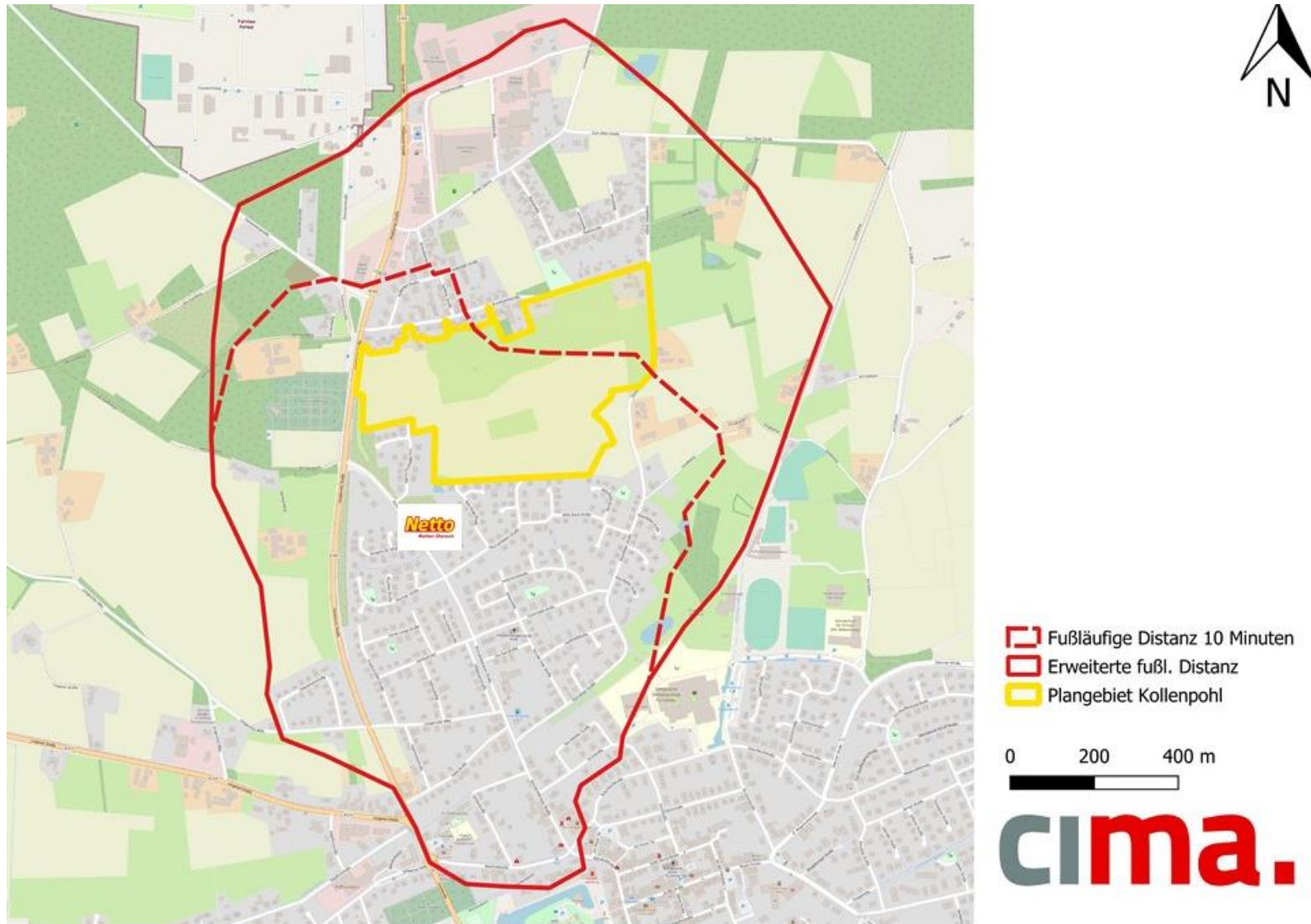
und kann an dem Planvorhabenstandort die Nahversorgung langfristig sicherstellen.

Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens besteht im Wesentlichen aus den angrenzenden Wohngebieten. Das Planvorhaben ist aus Gutachtersicht demnach nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten.

Die Prüfung auf weitere Vorgaben der Raumordnung, die sich explizit auf Einzelhandelsgroßprojekte beziehen, ist daher nicht erforderlich.

Dieser gutachterlichen Einschätzung liegt folgende Herangehensweise zugrunde: Zunächst wurde der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10 Minuten Gehzeit ermittelt (vgl. Abb. 16). Beachtet werden muss hierbei, dass nordöstlich des Planvorhabenstandortes ein neues Wohngebiet geplant ist, welches zum Großteil in den fußläufigen Einzugsbereich des NETTO fallen wird.

Abb. 16: Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

Für die Herleitung der Umsatzherkunft des Planvorhabens muss zunächst ermittelt werden, wie viel der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft das Planvorhaben potenziell abschöpfen kann (Abschöpfungsquote). In Abb. 17 wird dargelegt, dass im fußläufigen Einzugsbereich, welches nach Realisierung des Plangebietes Kollenpohl in etwa 3.108 Einwohner¹² umfassen wird, rd. 6,2 Mio. € Kaufkraft in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden sein werden.

Abb. 17: Abschöpfungsquote, -potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens

Stadt Fürstenau	Einwohner	Kaufkraft-kennziffer	Nachfrage-potenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Abschöpfungs- quote	Abschöpfungs-potenzial in Mio. €	Umsatz-herkunft des Planvor-habens Nahrungs- und Genussmittel
Fürstenau - fußl. Einzugsbereich	3.108*	88,6	6,2	35%	2,1	52,9%
übriges Stadtgebiet	7.140	88,6	14,2	12%	1,6	40,1%
außerhalb des Stadtgebietes					0,3	7,0%
Untersuchungsgebiet gesamt	9.439	88,6	18,7			100,0%

Quelle: cima 2019

* = vgl. Fußnote 12

Diese Kaufkraft wird derzeit aufgrund des bereits bestehenden Angebots am Standort zum Teil bereits gebunden. Aufgrund von Einkaufsgewohnheiten, Pendlerverflechtungen usw. kann die Kaufkraft allerdings nicht vollständig am Vorhabenstandort gebunden werden. Durch die Wettbewerbsstruktur im Umfeld wurde eine Abschöpfungsquote von rd. 35 % angenommen (vgl. Abb. 18).

¹² Berechnet aus den übermittelten Einwohnerzahlen des fußläufigen Einzugsbereiches durch die Stadt Fürstenau (2.299 EW) und die ermittelte anteilige Einwohnerzahl des Plangebietes Kollenpohl (rd. 2/3 des Plangebietes = 809 EW).

Daraus ergibt sich, dass nach Einschätzung der cima realistisch etwa 2,1 Mio. € Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gebunden werden können.

Abb. 18: Verteilung der Abschöpfungsquoten

Standorte	Abschöpfungsquote aus dem fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens
Planvorhaben NETTO, Konrad-Adenauer-Straße	35%
ZVB Innenstadt	6%
sonstige Standorte im Fürstenauer Stadtgebiet	54%
sonstige Standorte außerhalb des Fürstenauer Stadtgebietes/ Streuumsätze	5%
Gesamt	100%

Quelle: cima 2019

Damit liegt der Anteil des Planvorhabenumsatzes der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus dem fußläufigen Bereich mit 52,9 % knapp über der festgelegten 50 %-Grenze.

In Abb. 16 ist darüber hinaus ein erweiterter fußläufiger Einzugsbereich dargestellt. Zwar legt das LROP bei der Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches strikt eine 10-minütige Gehzeit zugrunde, allerdings müssten in einer erweiterten Perspektive die nördlich angrenzenden Bereiche ebenfalls eingefasst werden, da sie sich funktional und räumlich anschließen und der NETTO-Lebensmitteldiscounter für diese Wohngebietslagen den nächstgelegenen Nahversorger darstellt. Dies würde ebenfalls für die restlichen Teilbereiche des projektierten Plangebietes Kollenpohl gelten. In dieser Hinsicht würde bei erneuter Berechnung der Anteil des Planvorhabenumsatzes der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus dem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich noch etwas höher zu kalkulieren sein und damit deutlich über der festgelegten 50 %-Grenze liegen.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des NETTO-Lebensmitteldiscounters am Standort Konrad-Adenauer-Straße in der Stadt Fürstenau untersucht. Der Lebensmittelmarkt will seine Verkaufsfläche von aktuell 795 qm auf insgesamt rd. 1.110 qm zzgl. Backshop-Café (rd. 90 qm Verkaufsfläche) erweitern.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Fürstenau am Standort Konrad-Adenauer-Straße 52 in einer siedlungsstrukturell integrierten Wohngebietslage außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Das Areal ist eingebettet in weitläufige Wohngebietslagen. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Informationen der Stadt Fürstenau werden diese Flächen aktuell beplant und sollen mittelfristig bebaut werden. Sowohl für die bereits bestehenden angrenzenden Wohngebiete als auch für das neu geplante Wohngebiet kann der Planvorhabenstandort eine wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen.

Positiv zu bewerten ist insbesondere die sehr gut erreichbare Lage des Vorhabenstandortes für den MIV. Über die Konrad-Adenauer-Straße ist die Bundesstraße 402 nach rd. 300 Metern zu erreichen.

Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Fürstenau (b Bramsche) Kranenpohl“ in rd. 700 m nördlicher Richtung sowie „Fürstenau (b Bramsche) Post“ in rd. 850 m südlicher Richtung.

Die derzeitige Verkaufsfläche von rund 795 qm des aktuellen Marktes entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftlich zu betreibende und für den Kunden ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und soll somit den langfristigen Fortbestand des Nahversorgers sichern. In diesem Zuge soll weiterhin der nahversor-

gungsrelevante Einzelhandel in der Stadt Fürstenau, auch im Hinblick auf die projektierten neuen Wohngebiete im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt, gestärkt werden.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen **verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** darstellt.

Das Planvorhaben weist einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und bietet auf über 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an. Damit ist das Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung zu werten.

Die cima empfiehlt daher die Umsetzung des Planvorhabens.

7 Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, erstellt durch die cima. Die Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes wird derzeit in den politischen Gremien der Stadt Fürstenau diskutiert.

Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse 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
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 19: 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 2019

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt

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

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm 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, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Warenhaus

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

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, 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 Kundenparkplätzen; 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.