



**Fokussiert auf die Zukunft von
Städten, Gemeinden und
Regionen**

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines EDEKA- Lebensmittelmarktes in der Stadt Fürstenau

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

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried und Wien (AT)

www.cima.de

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeografie Leonardo Schmidt

Hannover, Mai 2025

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 Darstellung des Planvorhabens	6
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet. 10	
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	10
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	12
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau	15
3.2.2 Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau	16
3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkern Freren	17
3.2.4 Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Freren	18
3.2.5 Weitere Wettbewerber im sonstigen Gemeindegebiet Merzen	19
4 Auswirkungen des Planvorhabens	20
4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	20
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	23
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	26
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau und der Raumordnung	32
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes	32
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung	34
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	40
7 Methodik	41

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Makrostandort).....	7	Abb. 21: Kaufkraftherkunft des Vorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel).....	35
Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht).....	8	Abb. 22: Kaufkraftherkunft des Vorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)	35
Abb. 3: Aktuelles Ladenlokal am Standort Aue-Center.....	9		
Abb. 4: Planvorhabenstandort.....	9		
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet.....	10		
Abb. 6: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet	11		
Abb. 7: Angebotsstruktur in der Stadt Fürstenau (Nahrungs- und Genussmittel)	13		
Abb. 8: Übersicht Zentrenstruktur und Gebietsabgrenzungen in der Stadt Fürstenau	14		
Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Fürstenau	15		
Abb. 10: Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau	16		
Abb. 11: Weitere Wettbewerber im ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren.....	17		
Abb. 12: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren	17		
Abb. 13: Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Freren	18		
Abb. 14: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)	22		
Abb. 15: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)	22		
Abb. 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)	24		
Abb. 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel).....	25		
Abb. 18: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)	28		
Abb. 19: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)	30		
Abb. 20: Auszug aus den Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen und Erweiterungen in der Stadt Fürstenau	32		

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes vom derzeitigen Standort Werner-von-Siemens-Straße (Aue-Center) an den projektierten Standort südlich der B 214 (Grundstücke Hollensteder Straße 3-5 sowie Fröhlkingstraße 2) der Stadt Fürstenau.

Auftraggebende Stelle

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

Analysezeitraum

Mai 2025

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des EDEKA-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 und wohnortnahe Versorgungsstrukturen)

- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau 2019 und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, 2023¹
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
- 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 zur Verfügung stehende Jahr 2024.

¹ Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, politisch beschlossen am 06.06.2023

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Fürstenau wird derzeit die Standortverlagerung des derzeit am Standort Werner-von-Siemens-Straße (Aue-Center) ansässigen Lebensmittelmarktes EDEKA an den Standort an den Standort südlich der B 214 (Grundstücke Hollensteder Straße 3-5 sowie Fröhlingstraße 2) diskutiert.

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes will im Zuge der Verlagerung die Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.300 m² auf insgesamt rd. 2.300 m² zzgl. Backshop-Café (rd. 75 m² VKF zzgl. rd. 70 m² Sitzbereich) erweitern. Die derzeitige Verkaufsfläche des aktuellen Marktes entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftliche und für die Kundschaft ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und soll somit den langfristigen Fortbestand des Nahversorgungsbetriebes in der Stadt Fürstenau sichern.

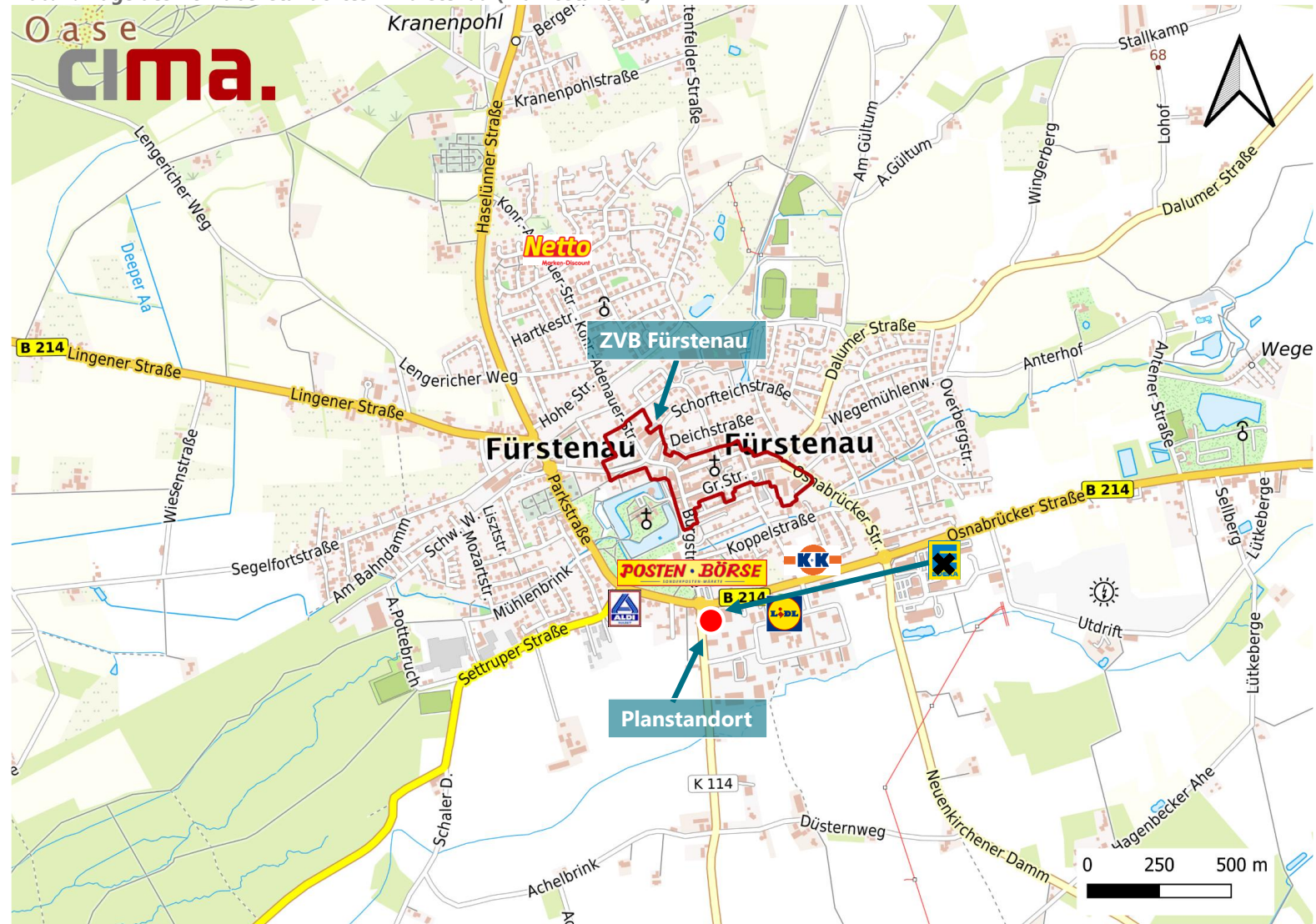
Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Kernstadt Fürstenau im Übergangsbereich von nördlich gelegenen Wohngebieten entlang der Burgstraße hin zum gewerblichen Bereich südlich der B 214. Nördlich an das Planvorhaben schließen nach einer Querungshilfe die Einzelhandelsbetriebe POSTENBÖRSE und KIK an. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen über die Burgstraße bzw. die Koppelstraße innenstadtnahe Wohnlagen an. Der südliche Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches liegt in rd. 250 Meter Entfernung vom Planvorhabenstandort. Westlich grenzen vereinzelte Wohnhäuser sowie ein Gastronomiebetrieb an. Im Südwesten des Vorhabenstandortes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Nordwesten liegt der Bürgerpark der Stadt Fürstenau. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Gewerbegebietslage. Die an der Bundesstraße gelegenen Flächen des Gewerbegebietes sind teilweise durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, so u. a. durch den Lebensmitteldiscounter LIDL.

Mit der Lage an der Bundesstraße 214 ist der Standort auch mit dem Pkw sehr gut zu erreichen. Sichtbarkeit und Außenwirkung sind ebenfalls bestens gegeben.

Eine ÖPNV-Anbindung ist derzeit am Standort nicht unmittelbar gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle „Post“ an der Bahnhofstraße befindet sich in rd. 650 Meter nördlicher Richtung und somit noch in fußläufig erreichbarer Entfernung.

Insbesondere gegenüber dem derzeitigen Standort im Aue-Center bietet der projektierte Standort aus räumlich-funktioneller Sicht Vorteile: Ein vom Siedlungskörper abgetrennter Nahversorgungsstandort würde entfallen und durch einen fußläufig besser erreichbaren und innenstadtnahen Nahversorgungsstandort ersetzt. Der Planstandort bietet eine Mischung aus Wohnortnähe und verkehrlicher Erreichbarkeit.

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



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2025
Quelle: cima 2025

Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht)



Kartengrundlage: © Esri, DigitalGlobe, GeoEye, icubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo und GIS Anwendungs-Community,
Bearbeitung: cima 2025

Abb. 3: Aktuelles Ladenlokal am Standort Aue-Center



Aktuelles Ladenlokal am Standort Aue-Center
Foto: cima

Abb. 4: Planvorhabenstandort



Projektierter Standort Grundstücke Hollensteder Straße 3-5 sowie Fröhlkingstraße 2
Foto: cima

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die CIMA geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des erweiterten und modernisierten EDEKA-Marktes am Vorhabenstandort im Wesentlichen dem des Bestandsobjektes entspricht. Durch die Verkaufsflächenenerweiterung wird die Gesamtattraktivität des Einkaufsstandortes für potenzielle Kundschaft gesteigert, allerdings ist das Einzugsgebiet aufgrund anderer Lebensmittelmärkte, 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. 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 EDEKA-Markt größere Kaufkraftanteile von außerhalb Fürstenaus derzeit binden kann.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-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 das Stadtgebiet zu weiten Teilen ab, zudem auch die Kommunen Freren, Merzen und Andervenne. Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wird somit ein Gebiet definiert, welches das Stadtgebiet Fürstenau und die genannten umliegenden, verkehrlich gut erreichbaren, Kommunen an der Ost-West-Achse der B 214 bzw. B 218 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.

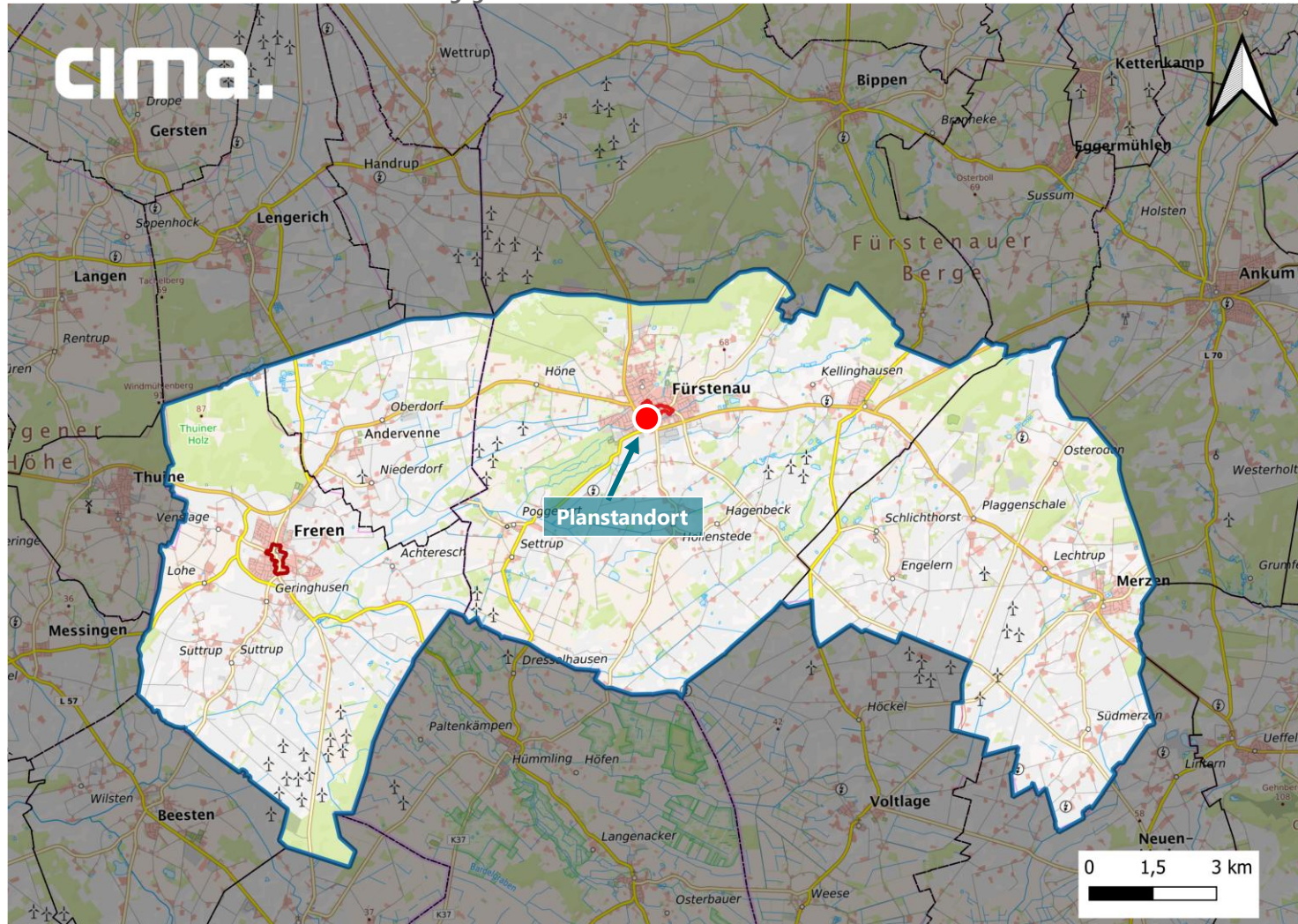
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet

Kommunen im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung (31.12.2023)	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Fürstenau	9.833	87,2	23,7
Andervenne	895	95,1	2,4
Freren	5.193	88,7	12,7
Merzen	3.907	97,4	10,5
Untersuchungsgebiet	19.828	90,0	49,2

Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Bevölkerungszahl der jeweiligen Stadt/ Gemeinde im Untersuchungsgebiet (insg. 19.828 Einwohner*innen, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2023) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research 2024). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Das Untersuchungsgebiet verfügt bei einer Bevölkerungszahl von 19.828 und einer Kaufkraftkennziffer von 90,0 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 49,2 Mio. € (Abb. 5).

Abb. 6: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2025

Bearbeitung: cima 2025

Anmerkung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nach Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (cima 2019) und Einzelhandelskonzept für die Stadt Freren (BBE 2014)

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Stadt Fürstenau ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe 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 liegt ein kommunales Einzelhandelskonzept von 2019 sowie eine Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023 vor.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau wird die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Hauptgeschäftszentrums mit hervorgehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion definiert. Seit der Betriebsaufgabe des Netto-Marktes an der Osnabrücker Straße ist kein originärer Nahversorgungsbetrieb mehr im zentralen Versorgungsbereich von Fürstenau ansässig.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau

- Kein originärer Nahversorgungsbetrieb

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches finden sich einige solitäre Nahversorgungsstandorte. Diese sind überwiegend entlang der Bundesstraße 214 ansässig (Abb. 7 und 8):

- ALDI, Parkstraße, in rd. 0,4 km Entfernung
- LIDL, Fröhlkingstraße, in rd. 0,4 km Entfernung
- K+K, An den Schanzen, in rd. 0,5 km Entfernung
- NETTO, Konrad-Adenauer-Straße, in rd. 1,3 km Entfernung

Die Stadt Freren verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014, in dem ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wurde. In der Gemeinde Merzen liegt hingegen kein städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Die Gemeinde Merzen liegt innerhalb der Samtgemeinde Neuenkirchen und ist nicht als Grundzentrum ausgewiesen, weshalb eine Ausweisung eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches an dieser Stelle nicht erfolgt. Auch ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ist nicht zu identifizieren.

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkern Freren

- COMBI, Neuer Markt, in rd. 11,8 km Entfernung
- LIDL, Neuer Markt, in rd. 11,8 km Entfernung
- K+K, Marktstraße, in rd. 11,5 km Entfernung

Sonstiges Stadtgebiet Freren

- ALDI, Beestener Straße, in rd. 12,2 km Entfernung

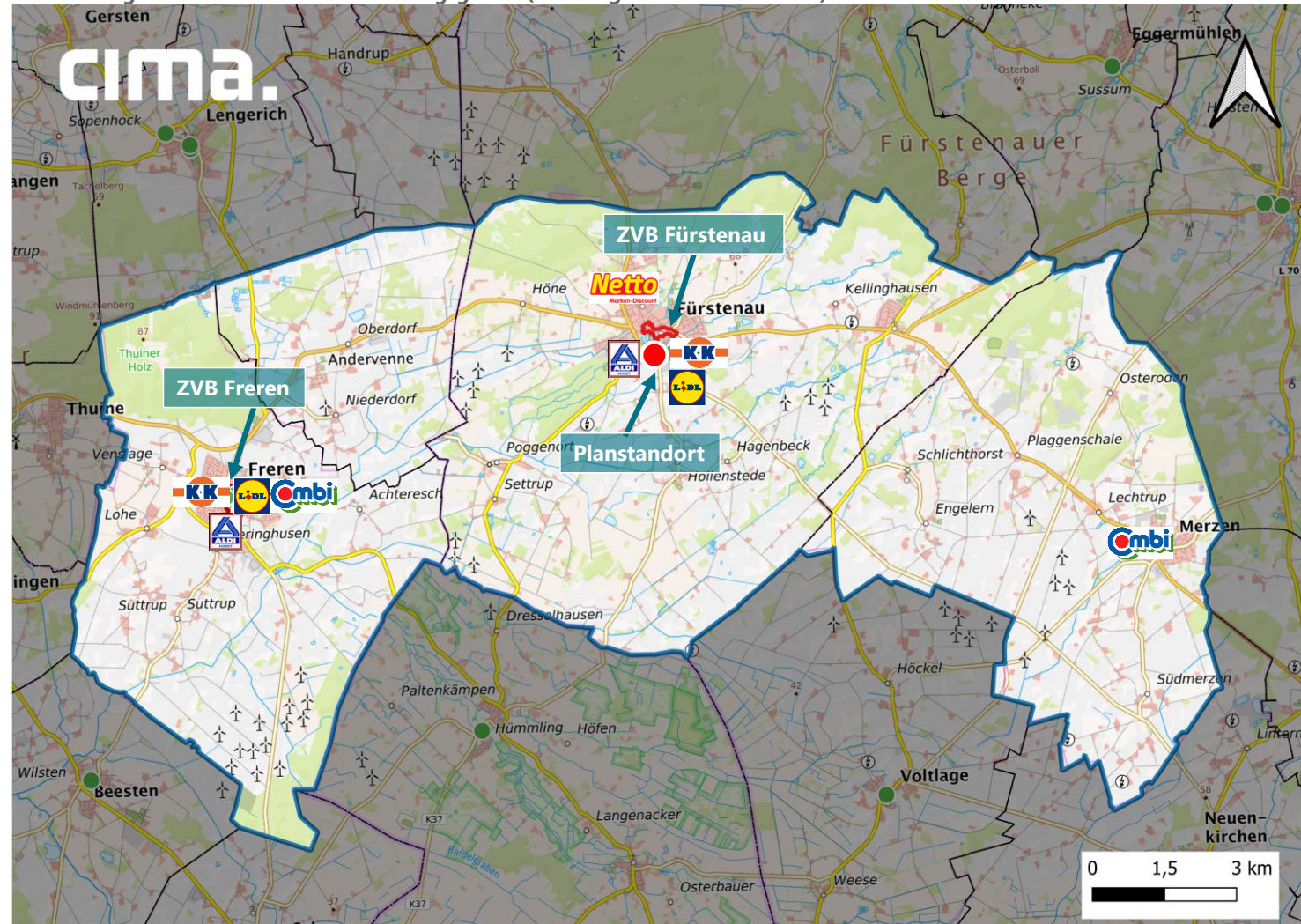
Sonstiges Gemeindegebiet Merzen

- COMBI, Alte Heerstraße, in rd. 12,1 km Entfernung

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.

Abb. 7: Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel)

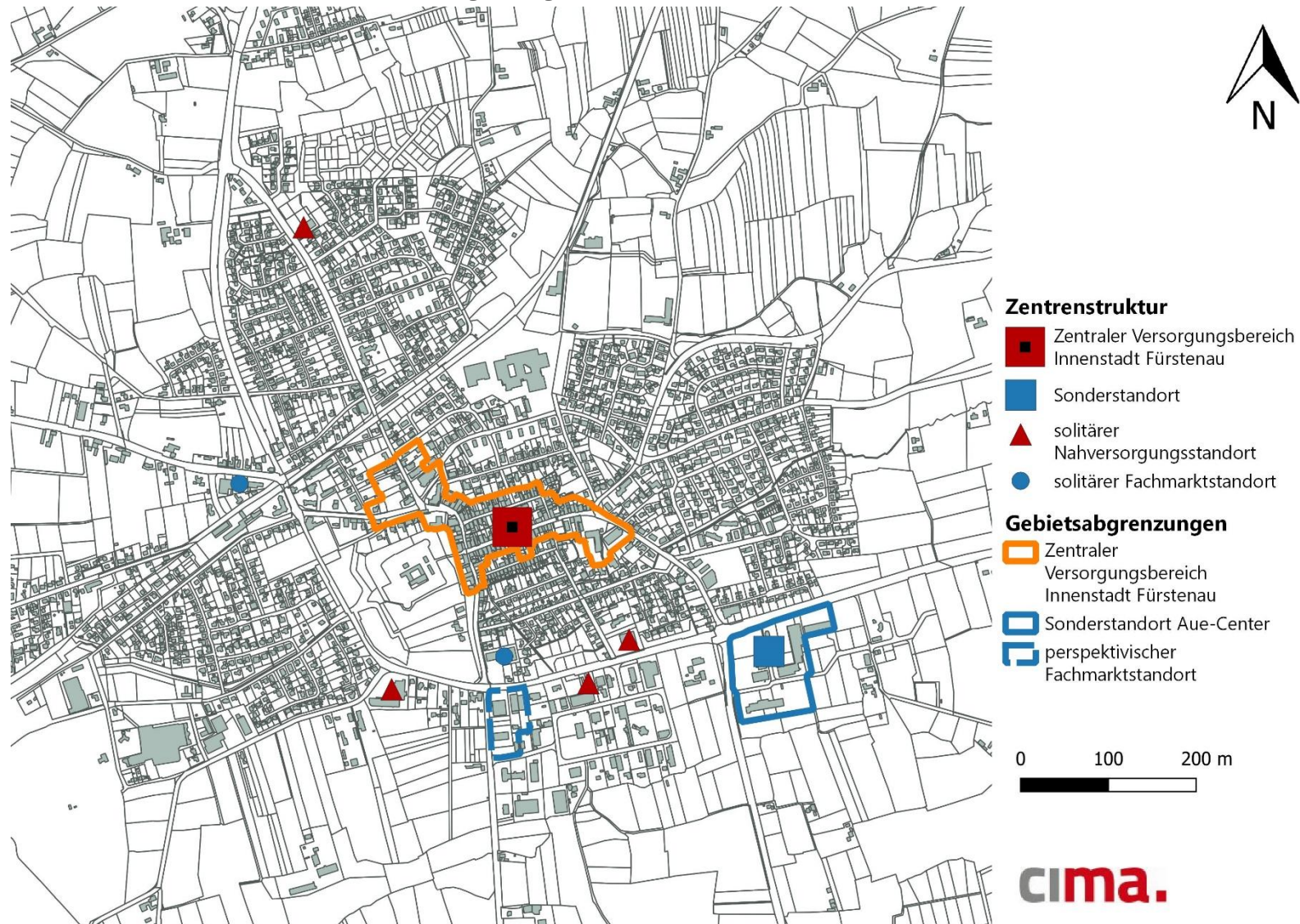


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2025

Bearbeitung: cima 2025

Anmerkung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nach Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (cima 2019) und Einzelhandelskonzept für die Stadt Freren (BBE 2014)

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



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (cima 2019)

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau

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

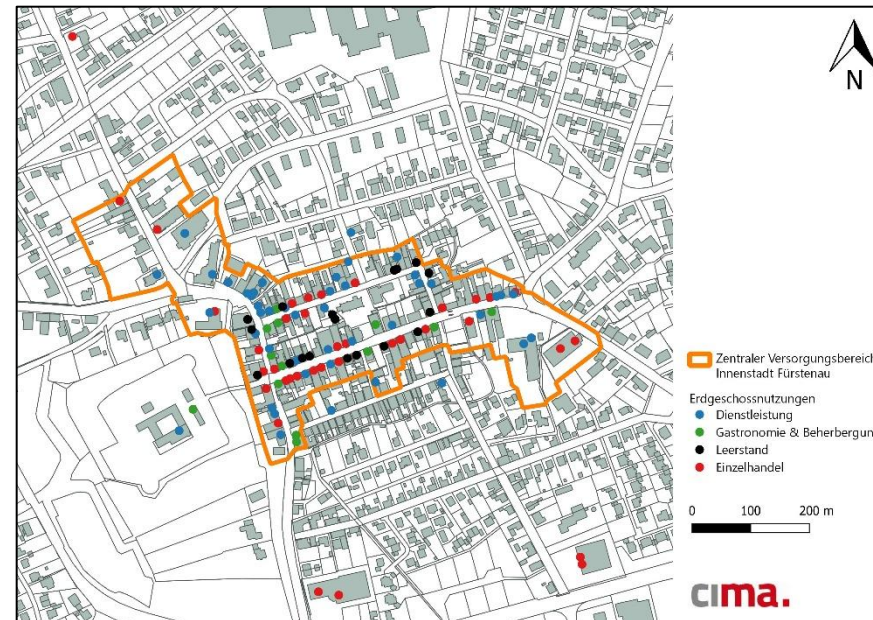
Der zentrale Versorgungsbereich fasst im Wesentlichen die Lagen im Bereich der Straßen Buten Porten, Große Straße, St.-Georg Straße, Bahnhofstraße ein und erstreckt sich nach Norden entlang des südlichen Abschnittes der Konrad-Adenauer-Straße.

Das Einzelhandelsangebot im vorhabenrelevanten Wettbewerb wurde bis vor kurzem durch die Präsenz des Lebensmitteldiscounters NETTO an der Osnabrücker Straße im östlichen Randbereich des Zentrums geprägt. Der NETTO-Markt wurde mittlerweile aufgegeben und durch den Non-Food-Discounter TEDI nachbesetzt.

Aufgrund der historisch gewachsenen kleinteiligen Strukturen bzw. der eingegengten Grundstückssituation waren Erweiterungs- und Modernisierungsbestrebungen am Standort in den letzten Jahren nicht erfolgserzielend.

Das Einzelhandelsangebot im abgegrenzten Zentrum wird im periodischen Bedarfsbereich u. a. durch einige wenige kleinflächige Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelspezialgeschäfte gewährleistet.

Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Fürstenau



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (cima 2019)

3.2.2 Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau

Außerhalb des beschriebenen zentralen Versorgungsbereiches sind innerhalb des Untersuchungsgebietes sämtliche Nahversorgungsbetriebe mit einem Lebensmittelangebot lokalisiert.

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

- ALDI, Parkstraße
- LIDL, Fröhlkingstraße
- K+K, An den Schanzen
- NETTO, Konrad-Adenauer-Straße

Die Märkte sind allesamt als wettbewerbsfähige Nahversorgungsbetriebe einzuordnen. Die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL weisen ebenso wie der Lebensmittelvollsortimenter K+K über einen zeitgemäßen und marktgerechten Auftritt auf. Der Lebensmitteldiscounter NETTO an der Konrad-Adenauer-Straße wurde zudem vor kurzem einer Modernisierung unterzogen und konnte in diesem Zuge eine Verkaufsflächenerweiterung vollziehen.

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. 10: Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau



Quelle: cima

3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkern Freren

Der westlich vom Vorhabenstandort gelegene zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkern Freren bildet sich im Stadtkern heraus. Die Abgrenzung erstreckt sich entlang der ortsprägenden Straßen Bahnhofstraße, Königstraße, Marktstraße und Mühlenstraße und beinhaltet vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

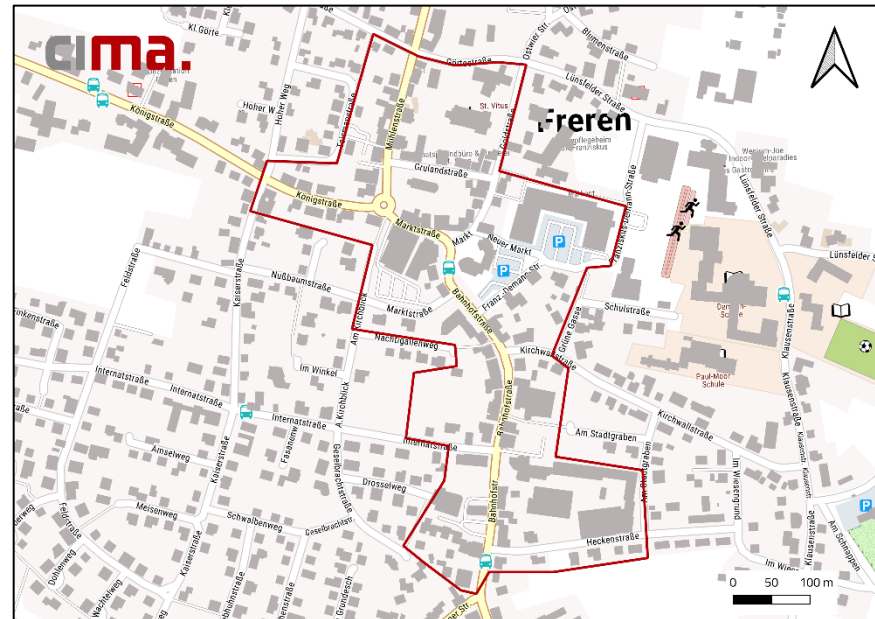
Das Nahversorgungsangebot des Zentrums wird insbesondere durch die Lebensmittelmärkte COMBI, K+K und LIDL charakterisiert. Ein Lebensmittelangebot halten zudem der Anbieter ROSSMANN sowie kleinteilige Bäckerei- und Fleischereibetriebe vor. Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und Freren beträgt rd. 13 Minuten Fahrzeit bzw. 11,8 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 11: Weitere Wettbewerber im ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren



Quelle: cima

Abb. 12: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren



Kartengrundlage: © GeoBasis DE / BKG, 2025

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Freren (BBE 2014)

3.2.4 Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Freren

Außerhalb des beschriebenen zentralen Versorgungsbereiches ist innerhalb des Untersuchungsgebietes von Freren u. a. ein Nahversorgungsbetrieb mit einem Lebensmittelangebot lokalisiert.

In der Stadt Freren befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches folgender Lebensmittelmarkt.

- ALDI, Beestener Straße, in rd. 12,2 km Entfernung

Der ALDI-Markt weist einen modernen Marktauftritt mit zeitgemäßer Verkaufsflächendimensionierung auf.

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. 13: Weitere Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet Freren



Quelle: cima

3.2.5 Weitere Wettbewerber im sonstigen Gemeindegebiet Merzen

Die Gemeinde Merzen liegt innerhalb der Samtgemeinde Neuenkirchen und ist nicht als Grundzentrum ausgewiesen, weshalb eine Ausweisung eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches an dieser Stelle nicht erfolgt. Auch ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ist nicht zu identifizieren.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes von Merzen ist insbesondere ein Nahversorgungsbetrieb mit einem Lebensmittelangebot lokalisiert.

- COMBI, Alte Heerstraße, in rd. 12,1 km Entfernung

Der COMBI-Markt ist als Lebensmittelvollsortimenter mit adäquatem Marktauftritt und gewissen Modernisierungsbedarfen einzustufen.

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.

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

In der Stadt Fürstenau wird derzeit die Standortverlagerung des derzeit am Standort Werner-von-Siemens-Straße (Aue-Center) ansässigen Lebensmittelmarktes EDEKA an den Standort südlich der B 214 (Grundstücke Hollensteder Straße 3-5 sowie Fröhlkingstraße 2) diskutiert. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche des Marktes von aktuell 1.300 m² auf rd. 2.300 m² zzgl. Backshop-Café (rd. 75 m² VKF zzgl. rd. 70 m² Sitzbereich) erweitert werden.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittelmärkten.

Die ökonomische Wirkungsprognose setzt sich aus zwei Szenarien zusammen. Im **Szenario A** wird angenommen, dass die **Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes ohne betriebstypgleiche Nachbesetzung des Altstandortes** erfolgt. In diesem Szenario wird der Altstandort demnach nicht durch einen vergleichbaren Lebensmittelanbieter, sondern ggf. durch einen oder mehrere Anbieter anderer Sortimentsgruppen nachbesetzt. Dies ist aus gutachterlicher Sicht das realistische Szenario.

Im **Szenario B** soll wiederum die Fallkonstellation betrachtet werden, dass der **Altstandort des EDEKA-Marktes durch einen Lebensmittelhandel nachgenutzt** wird. Das Szenario dürfte sich angesichts der bereits bestehenden Wettbewerbslage in Fürstenau als deutlich unwahrscheinlich einschätzen lassen, soll aber dennoch als Möglichkeit betrachtet werden, um diesen planungsrechtlich möglichen Fall ebenfalls zu berücksichtigen.

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.

Zur Berücksichtigung der gesamten Effekte des Planvorhabens ist zu berücksichtigen, dass der EDEKA-Markt durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung in seiner Gesamtheit für die Kundschaft 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.

Im **Szenario A** haben die bestehenden Flächen ihre Marktwirkung bereits erzielt, das Vorhaben selbst wird damit als Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes EDEKA betrachtet. Der Altstandort wird in diesem Zuge als aufgegeben für den Lebensmittelhandel betrachtet.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz im **Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)** einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 4,28 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 14).

Im **Szenario B** gehen alle Verkaufsflächen des Altstandortes und des Vorhabenstandortes in die Betrachtung ein. Das Vorhaben wird damit rein formell als neue Ansiedlung bewertet. Zu berücksichtigen ist, dass die Umsatzerwartung im **Szenario B** im Vergleich zur Gesamtumsatzerwartung des Szenarios A reduziert ist, da angenommen wird, dass der Altstandort des EDEKA-Marktes durch einen fiktiven Nachfolgemarkt nachbesetzt wird. Der Nachfolgemarkt würde in diesem Szenario einen Teil der

Kaufkraft binden. Durch die erhöhte Wettbewerbslage würde auch das Planvorhaben weniger Umsätze generieren können.

Im **Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)** prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 8,16 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 15).

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

- Schreibwaren, Heimtextilien, Zoobedarf, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Pflanzen, Gartenbedarf etc.

Im Zuge der beiden Szenarien werden diese Flächen nur leicht vergrößert. Da sich der Verkaufsflächenzuwachs auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Relevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment.

Der umverteilungsrelevante Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt demnach ca. 3,65 Mio. € brutto p.a. im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel) und ca. 7,23 Mio. € brutto p. a. im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel).

Abb. 14: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

CIMA Sortiment	Bestand Edeka Fürstenau		Bestand Bäckerei Fürstenau		Bestand insgesamt		Planung Edeka Fürstenau (Burgstraße)		Planung Bäckerei-Café Fürstenau (Burgstraße)		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	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. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.255	5,43	20	0,30	1.275	5,73	2.130	9,34	75	0,35	2.205	9,68	930	3,95
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.170	5,09	20	0,30	1.190	5,39	1.975	8,69	75	0,35	2.050	9,04	860	3,65
übriger periodischer Bedarf	85	0,34	0	0,00	85	0,34	155	0,65	0	0,00	155	0,65	70	0,31
Aperiodischer Bedarf gesamt	45	0,06	0	0,00	45	0,06	170	0,39	0	0,00	170	0,39	125	0,33
Gesamt	1.300	5,49	20	0,30	1.320	5,79	2.300	9,73	75	0,35	2.375	10,08	1.055	4,28

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2025

Abb. 15: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

CIMA Sortiment	Planung Edeka Fürstenau (Burgstraße)		Planung Bäckerei-Café Fürstenau (Burgstraße)		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	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	2.130	7,52	75	0,32	2.205	7,84	2.205	7,84
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.975	6,91	75	0,32	2.050	7,23	2.050	7,23
übriger periodischer Bedarf	155	0,61	0	0,00	155	0,61	155	0,61
Aperiodischer Bedarf gesamt	170	0,32	0	0,00	170	0,32	170	0,32
Gesamt	2.300	7,85	75	0,32	2.375	8,16	2.375	8,16

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2025

4.2 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 Wettbewerbsbetriebe, 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 Wettbewerbsbetriebe ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Wettbewerbsbetriebe, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells.² 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 Einzelhandelsgutachtenbüros 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 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus (Abb. 16)

² Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmmodell, 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. 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	3,54	97
ZVB Innenstadt Fürstenau	***	1
Sonstiges Stadtgebiet Fürstenau	3,21	88
ZVB Stadtkern Freren	0,18	5
Sonstiges Stadtgebiet Freren	***	1
Sonstiges Gemeindegebiet Merzen	0,07	2
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,11	3
Gesamtsumme	3,65	100

Quelle: cima 2025

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 97 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (Abb. 16).

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Vorrangig betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort sowie der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel der betriebstypgleiche Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie die beiden Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI an der Bundesstraße. Weniger stark von ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein wird der vor kurzem modernisierte NETTO-Markt im nördlichen Stadtbereich an der Konrad-Adenauer-Straße. Der Markt befindet sich in Wohngebietslage und umfasst als Einzugsgebiet im Wesentlichen die umliegenden

Wohnlagen, ein weitfassendes Einzugsgebiet weist der Standort demnach nicht auf. Als Lebensmitteldiscountbetrieb steht dieser in einem verstärkten Wettbewerb zu den übrigen Lebensmitteldiscountern in Fürstenau.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau ist seit der Betriebsaufgabe des NETTO-Marktes an der Osnabrücker Straße kein originärer Nahversorgungsbetrieb mehr angesiedelt. Das Zentrum ist damit deutlich untergeordnet von Umsatzumverteilungen tangiert. Demnach werden lediglich rd. 1 % des erzielbaren Mehrumsatzes aus dem Lagebereich umverteilt. Der absolute Verdrängungsumsatz liegt damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. €.

Rd. 88 % des neu entstehenden Vorhabenumsatzes werden von den vorhandenen Lebensmittelmärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im sonstigen Stadtgebiet von Fürstenau umverteilt. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 3,21 Mio. €. Es handelt sich hierbei um die Märkte K+K, ALDI, LIDL und NETTO.

Weitere rd. 7 % des neu entstehenden Vorhabenumsatzes werden von den Wettbewerbsbetrieben aus den Kommunen Freren und Merzen umverteilt.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 3 %. Damit werden lediglich 0,11 Mio. € von außerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt. Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte im Umland (hier u. a. Bippin, und Ankum) ist diese Umsatzmenge eher unbedeutend.

Abb. 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	7,08	98
ZVB Innenstadt Fürstenau	***	1
Sonstiges Stadtgebiet Fürstenau	6,65	92
ZVB Stadtkern Freren	0,29	4
Sonstiges Stadtgebiet Freren	***	1
Sonstiges Gemeindegebiet Merzen	0,07	1
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,14	2
Gesamtsumme	7,23	100

Quelle: cima 2025

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 98 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (Abb. 17).

Zu berücksichtigen ist, dass die Umsatzerwartung im **Szenario B** im Vergleich zur Gesamtumsatzerwartung des Szenarios A reduziert ist, da angenommen wird, dass der Altstandort des EDEKA-Marktes durch einen fiktiven Nachfolgemarkt nachbesetzt wird. Der Nachfolgemarkt würde in diesem Szenario einen Teil der Kaufkraft binden. Durch die erhöhte Wettbewerbslage würde auch das Planvorhaben weniger Umsätze generieren können.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt.

Vorrangig betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort sowie der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel der betriebstypgleiche Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie die beiden Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI an der Bundesstraße. Weniger stark von ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein wird der vor kurzem modernisierte NETTO-Markt im nördlichen Stadtbereich an der Konrad-Adenauer-Straße. Der Markt befindet sich in Wohngebietslage und umfasst als Einzugsgebiet im Wesentlichen die umliegenden Wohnlagen, ein weitfassendes Einzugsgebiet weist der Standort demnach nicht auf. Als Lebensmitteldiscountbetrieb steht dieser in einem verstärkten Wettbewerb zu den übrigen Lebensmitteldiscountern in Fürstenau.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau ist seit der Betriebsaufgabe des NETTO-Marktes an der Osnabrücker Straße kein originärer Nahversorgungsbetrieb mehr angesiedelt. Das Zentrum ist damit deutlich untergeordnet von Umsatzumverteilungen tangiert. Demnach werden lediglich rd. 1 % des erzielbaren Mehrumsatzes aus dem Lagebereich umverteilt. Der absolute Verdrängungsumsatz liegt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. €.

Rd. 92 % des neu entstehenden Vorhabenumsatzes werden von den vorhandenen Lebensmittelmärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau umverteilt. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 6,65 Mio. €. Es handelt sich hierbei um die Märkte K+K, ALDI, LIDL und NETTO.

Weitere rd. 6 % des neu entstehenden Vorhabenumsatzes werden von den Wettbewerbsbetrieben aus den Kommunen Freren und Merzen umverteilt.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 2 %. Damit werden lediglich 0,14 Mio. € von außerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt. Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte im Umland (hier u. a. Bippin und Ankum) ist diese Umsatzmenge eher unbedeutend.

4.3 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 bewertet.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dann zu erwarten, *„wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird“*. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Identifizierung zu erwartender schädlicher Auswirkungen von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbsslage allein ist baurechtlich irrelevant³ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁴

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung al-

lerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.⁵ Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % als relevant zu bewerten.⁶ Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.⁷

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.⁸ Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite⁹, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder

⁵ OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12 Rn. 94; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG Rn. 75; VGH Mannheim, Beschluss vom 09.12.2010 – 3 S 2190/10 Rn. 6

⁶ Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁷ gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

⁸ Vgl. VG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 22.09.2020 – 13 K 3129/19 Rn. 90; Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

⁹ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 Rn. 16

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

⁴ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.¹⁰

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von rd. 10 % regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen im Sinne der baurechtlich relevanten Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind.

Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Erweiterungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

¹⁰ BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16 Rn. 4; Kuschnerus/ Bischopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

Abb. 18: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		56,9	3,54	
davon	ZVB Innenstadt Fürstenau	2,3	***	***
	Sonstiges Stadtgebiet Fürstenau	26,5	3,21	12,1
	ZVB Stadtkern Freren	14,6	0,18	1,2
	Sonstiges Stadtgebiet Freren	6,1	***	***
	Sonstiges Gemeindegebiet Merzen	7,4	0,07	1,0
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,11	
Gesamtsumme		56,9	3,65	

Quelle: cima 2025

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des zu erweiternden Lebensmittelmarktes EDEKA sowie des integrierten Backshop-Cafés dar. Insgesamt gehen rd. 860 m² 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. 3,65 Mio. € brutto pro Jahr** aus.

Die Betrachtung der Verdrängungsumsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass durch das Planvorhaben im untersuchten zentralen Versorgungsbereich keine relevanten Umsatzumverteilungen ausgelöst werden (Abb. 18).

Durch das Planvorhaben wird im **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau** im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz entfaltet, der unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt. Die Verdrängungsumsätze teilen sich auf mehrere kleinflächige Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Lebensmittelspezialgeschäfte auf. Einen originären Nahversorgungsbetrieb als direkten Wettbewerbsbetrieb gibt es im Zentrum seit

der Betriebsaufgabe des NETTO-Marktes hingegen nicht mehr. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit eindeutig nicht zu erwarten.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürstenau löst das Planvorhaben im **sonstigen Stadtgebiet** Verdrängungsumsätze in Höhe von rd. 3,21 Mio. € aus. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 12,1 %.

Die Nahversorgungsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürstenau unterliegen keinem baurechtlich relevantem Schutzstatus. Die Umsatzumverteilungswirkungen sind damit als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu werten. Die bestehende Versorgungssituation wird mit Etablierung des Planvorhabens weiterhin gewährleistet.

Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für den Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL im direkten Umfeld des Planvorhabens spürbar sein und den Wettbewerbsdruck in Fürstenau erhöhen.

Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens sind angesichts dessen, dass rein formell kein neuer Anbieter in Fürstenau angesiedelt wird und sich der Verdrängungsumsatz auf mehrere Märkte aufteilen wird, nicht unmittelbar zu erwarten. Die Märkte konnten zudem in der jüngeren Vergangenheit von einer Betriebsaufgabe des Betriebes NETTO an der Osnabrücker Straße profitieren und Umsätze durch den Wegfall eines Anbieters in Fürstenau hinzugewinnen. Dies wird bereits in der ökonomischen Wirkungsprognose berücksichtigt.

Selbst im Falle einer als unrealistisch einzuschätzenden Betriebsaufgabe eines Marktes eröffnet das Planvorhaben die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation durch Etablierung eines leistungsfähigen und marktgerechten Vollsortiments im innenstadtnahen Umfeld aufzuwerten. Die wohnortnahe Versorgung wäre in diesem Falle weiterhin gesichert, da sich der Planstandort in näherer Umgebung zu allen weiteren tangierten Märkten befindet und insgesamt näher am Innenstadtbereich positioniert

ist. Die Märkte bedienen ein ähnliches Einzugsgebiet, was sich primär aus dem umliegenden südlichen Kernstadtgebiet von Fürstenau speist. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation würde zudem im direkten Vergleich zum derzeitigen Standort des EDEKA-Marktes im Aue-Center resultieren.

Weniger stark von ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein wird der vor kurzem modernisierte NETTO-Markt im nördlichen Stadtbereich an der Konrad-Adenauer-Straße. Der Markt befindet sich in Wohngebietslage und umfasst als Einzugsgebiet im Wesentlichen die umliegenden Wohnlagen, ein weitfassendes Einzugsgebiet weist der Standort demnach nicht auf. Als Lebensmitteldiscountbetrieb steht dieser in einem verstärkten Wettbewerb zu den übrigen Lebensmitteldiscountern in Fürstenau.

Demnach kann eine durch das Planvorhaben ausgelöste Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in Fürstenau eindeutig ausgeschlossen werden.

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

Zwar wird die Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt Fürstenau durch das Planvorhaben weiter steigen. Da allerdings kein neuer Lebensmittelmarkt hinzutritt, sondern ein bestehender Lebensmittelbetrieb modern und marktgerecht aufgestellt werden soll, sind die Umsatzumverteilungswirkungen als akzeptabel einzuordnen und als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu beurteilen.

Die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung innerhalb des sonstigen Untersuchungsgebietes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Abb. 19: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		56,9	7,08	
davon	ZVB Innenstadt Fürstenau	2,3	***	***
	Sonstiges Stadtgebiet Fürstenau	26,5	6,65	25,1
	ZVB Stadtkern Freren	14,6	0,29	2,0
	Sonstiges Stadtgebiet Freren	6,1	***	***
	Sonstiges Gemeindegebiet Merzen	7,4	0,07	1,0
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,14	
Gesamtsumme		56,9	7,23	

Quelle: cima 2025

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des zu erweiternden Lebensmittelmarktes EDEKA sowie des integrierten Backshop-Cafés dar. Insgesamt gehen rd. 2.050 m² 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. 7,23 Mio. € brutto pro Jahr** aus (Abb. 19). Die Umsatzerwartung des Planvorhabens im Szenario B ist reduziert zur Gesamtumsatzerwartung des Szenarios A, da angenommen wird, dass der Altstandort des EDEKA-Marktes durch einen fiktiven Nachfolgemarkt nachbesetzt wird und mit dem neuen Markt in Konkurrenz tritt.

Durch das Planvorhaben wird im **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau** im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz entfaltet, der unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit eindeutig nicht zu erwarten.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürstenau löst das Planvorhaben im **sonstigen Stadtgebiet** Verdrängungsumsätze in

Höhe von rd. 6,65 Mio. € aus. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 25,1 %, die die abwägungsrelevante Schwelle deutlich überschreitet. Die Umsätze werden aufgrund des vorhandenen Angebotes im näheren Umfeld des Planvorhabens und zwischen den bereits ansässigen Märkten sowie dem fiktiven Nachfolgemarkt am Altstandort umverteilt. Hiervon sind demnach die Märkte K+K, ALDI, LIDL und NETTO und der angenommene Nachfolgemarkt des Anbieters EDEKA betroffen, auf die sich die Verdrängungseffekte aufteilen würden. Die Nahversorgungsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürstenau unterliegen keinem baurechtlich relevantem Schutzstatus. Die Umsatzumverteilungswirkungen sind damit als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu werten.

Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für den angenommenen Nachfolgemarkt am Standort Aue-Center, den Lebensmittelvollsortimenter K+K, sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL im direkten Umfeld des Planvorhabens spürbar sein und den Wettbewerbsdruck in Fürstenau deutlich erhöhen.

Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens sind angesichts dessen, dass in diesem Szenario ein neuer Anbieter in Fürstenau angesiedelt wird, nicht gänzlich auszuschließen (hierunter fällt in diesem Szenario auch die Nachbesetzung des Altstandortes). Trotz dessen, dass die Märkte von einer Betriebsaufgabe des Betriebes NETTO an der Osnabrücker Straße profitieren konnten sind die Verdrängungsquoten deutlicher ausgeprägt als im Szenario A. Das Szenario B stellt dennoch eine Betrachtung dar, die angesichts der bestehenden Angebotssituation in Fürstenau deutlich nicht zu erwarten sein dürfte. Die Tragfähigkeit zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes zusätzlich zum diskutierten Verlagerungsvorhaben ist betriebswirtschaftlich in Frage zu stellen. Dies drückt sich u. a. in einer höheren Verdrängungsquote von rd. 25,1 % für das sonstige Stadtgebiet Fürstenau aus, worunter auch der fiktive Nachfolgemarkt von EDEKA fällt.

Selbst im Falle einer Betriebsaufgabe eines Marktes - hierunter fällt in diesem Szenario auch die Nachbesetzung des Altstandortes - eröffnet das Planvorhaben allerdings die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation durch Etablierung eines leistungsfähigen und marktgerechten Vollsortiments im innenstadtnahen Umfeld aufzuwerten. Die wohnortnahe Versorgung wäre in diesem Falle weiterhin gesichert, da sich der Planstandort in näherer Umgebung zu allen weiteren tangierten Märkten befindet und insgesamt näher am Innenstadtbereich positioniert ist. Die Märkte bedienen ein ähnliches Einzugsgebiet, was sich primär aus dem umliegenden südlichen Kernstadtgebiet von Fürstenau speist. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation würde zudem im direkten Vergleich zum derzeitigen Standort des EDEKA-Marktes im Aue-Center resultieren.

Weniger stark von ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein wird der in den letzten Jahren modernisierte NETTO-Markt im nördlichen Stadtbereich an der Konrad-Adenauer-Straße. Der Markt befindet sich in Wohngebietslage und umfasst als Einzugsgebiet im Wesentlichen die umliegenden Wohnlagen, ein weitfassendes Einzugsgebiet weist der Standort demnach nicht auf. Als Lebensmitteldiscountbetrieb steht dieser in einem verstärkten Wettbewerb zu den übrigen Lebensmitteldiscountern in Fürstenau.

Demnach kann eine durch das Planvorhaben ausgelöste Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in Fürstenau ausgeschlossen werden.

In den weiteren Zentren und sonstigen Lagen wird das Planvorhaben lediglich geringfügige Umverteilungswirkungen entfalten. Diese bewegen sich in einer Spanne von bis zu 2 % und liegen damit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 %. Da sich der im Falle der Umsetzung des Planvorhabens ausgelöste Verdrängungsumsatz zudem auf mehrere Lebensmittelmärkte aufteilen wird, ist eindeutig nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben hier etwaige Betriebsaufgaben auslösen würde. Negative städtebauliche Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der ermittelten Umverteilungseffekte auch in diesen Zentren auszuschließen.

Im Szenario B tritt ein fiktiver Nachfolgemarkt an die Stelle des Altstandortes von EDEKA, sodass sich die Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt Fürstenau deutlich erhöhen würde. Im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau wird unter Berücksichtigung eines weiteren Lebensmittelmarktes eine Umverteilungsquote von ca. 25,1 % ausgelöst. Die Umverteilungswirkungen sind dennoch als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu beurteilen, diese liegen allesamt außerhalb einer städtebaulich-schützenswerten Lage.

Selbst im Falle einer Betriebsaufgabe eines Marktes - hierunter fällt in diesem Szenario auch die Nachbesetzung des Altstandortes - eröffnet das Planvorhaben die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation durch Etablierung eines leistungsfähigen und marktgerechten Vollsortiments im innenstadtnahen Umfeld aufzuwerten. Die wohnortnahe Versorgung wäre in diesem Falle weiterhin gesichert, da sich der Planstandort in näherer Umgebung zu allen weiteren tangierten Märkten befindet und insgesamt näher am Innenstadtbereich positioniert ist.

Demnach kann eine durch das Planvorhaben ausgelöste Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in Fürstenau ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel im Szenario B als verträglich anzusehen.

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 Verkaufsflächenenerweiterung und Verlagerung eines ansässigen EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters zzgl. eines Bäckerei-Cafés mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment. Der Vorhabenstandort wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau derzeit als perspektivischer Fachmarktstandort definiert (Abb. 20). In den Grundsätzen zur standort-spezifischen räumlichen Einzelhandelsentwicklung für den perspektivischen Fachmarktstandort B214 / Hollensteder Straße sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau folgende Aussagen getroffen worden:

„Der perspektivische Fachmarktstandort B214/ Hollensteder Straße sollte sich zukünftig in das Einzelhandelsgefüge der Stadt Fürstenau eingliedern. Insbesondere für die Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wird dem Standort eine wichtige Funktion zuteil. Anders als ein zentraler Versorgungsbereich unterliegt der Standort keinem besonderen baurechtlichen Schutz. Der Perspektivstandort ist durch die Lage an der B214 insbesondere für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet. Neuansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente sind prioritär dort zu verfolgen.

▪ *Ansiedlungen zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente sind auszuschließen, diese sollten im zentralen Versorgungsbereich erfolgen.*

- *Großflächige, prioritäre Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind möglich.*
- *Um Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt an die Fachmarktstandorte nicht übermäßig zu steigern, sollten zentrenrelevante Randsortimente bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe in Anlehnung an das LROP auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm maximal beschränkt werden“*

(aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau (cima 2019, S. 49 f.)

Abb. 20: Auszug aus den Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen und Erweiterungen in der Stadt Fürstenau

zentraler Versorgungsbereich	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Perspektivischer Fachmarktstandort B214/Hollensteder Straße	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung

* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente

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

Mittlerweile hat sich eine Änderung der Angebotssituation im Innenstadtbereich vollzogen. Vor einigen Jahren ist mit der Betriebsaufgabe des Netto-Marktes im östlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches von Fürstenau ein frequenzschaffender Nahversorgungsbetrieb weggefallen. Das Ladenlokal an der Osnabrücker Straße wurde durch den Non-Food-Discounter TEDI nachgenutzt. Dieser verfügt über einen Angebotsschwerpunkt im aperiodischen Bedarfsbereich und weist damit typi-

scherweise geringere Kundschaftsfrequenzen auf. Es fehlt dem Zentrum demnach aktuell ein originärer Nahversorgungsbetrieb.

Der Vorhabenstandort würde daran anknüpfen, die Innenstadt hinsichtlich der Bereitstellung eines modernen und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes funktionell zu ergänzen. Der Planstandort bietet eine Mischung aus Wohnortnähe und verkehrlicher Erreichbarkeit.

Zum Erarbeitungszeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes wurde der Planstandort noch als perspektivischer Fachmarktstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel klassifiziert. Als Entwicklungsperspektive wurde die Etablierung eines alternativen Fachmarktformates mit nicht-zentrenrelevantem Schwerpunkt beabsichtigt. Es bestand noch kein marktseitiges Interesse, einen Nahversorgungsbetrieb am Planstandort zu etablieren.

Die EDEKA-Planung steht als nahversorgungsrelevantes Vorhaben durch die Lage an dem perspektivischen Fachmarktstandort derzeit nicht im Einklang mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau. Demnach ist für eine Übereinstimmung eine Neueinordnung des Vorhabenstandortes im Einzelhandelskonzept erforderlich.

Entwicklungsmöglichkeiten am Altstandort

Insbesondere gegenüber dem derzeitigen Standort im Aue-Center bietet der projektierte Standort aus räumlich-funktioneller Sicht Vorteile: Ein vom Siedlungskörper abgetrennter Nahversorgungsstandort würde entfallen und durch einen fußläufig besser erreichbaren und innenstadtnahen Nahversorgungsstandort ersetzt. Der Planstandort bietet eine Mischung aus Wohnortnähe und verkehrlicher Erreichbarkeit.

Der Altstandort des EDEKA-Marktes ist als Sonderstandort ausgewiesen. An diesem Standort ist insbesondere Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu entwickeln. Lediglich Erweiterungen bestehender Betriebe sollen ggf. im Rahmen der Anpassung an die

Marktbedingungen im Maße des aktuellen Bebauungsplans ermöglicht werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten sollen hier hingegen nicht neu angesiedelt werden, wenngleich dieses Szenario auch im Kapitel 4.3 Berücksichtigung findet (Szenario Altstandort wird durch Lebensmittelhandel nachgenutzt). Das Szenario stellt einen planungsrechtlich möglichen Fall dar, der in der Realität deutlich nicht erwartbar sein dürfte.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes sehen für den Sonderstandort Aue-Center insofern eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten vor. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll indes nicht unmittelbar gestärkt werden. Das Planvorhaben entspricht diesen Entwicklungsabsichten.

Das Aue-Center kann durch die Präsenz von unterschiedlichen Anbietern mit einem vielfältigen Angebotsspektrum als leistungsfähiger und wettbewerbsstarker Einzelhandelsstandort mit aperiodischem Schwerpunkt eingeordnet werden. Die Märkte profitieren neben Agglomerationseffekten auch durch ein umfassendes und z. T. kombiniertes Parkplatzangebot sowie das Vorhandensein von zeitgemäßen Ladenlokalen. Derzeit sind u. a. die Fachmärkte EURONICS, JYSK, SONDERPREIS BAUMARKT, ACTION sowie ein ROSSMANN-Markt anzuführen. Ein weit überwiegender Anteil der Anbieter führt nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment.

Der resultierende Altstandort des EDEKA-Marktes im Aue-Center stellt demnach eine Möglichkeit für Fachmärkte jeglicher Art bzw. eine Vielfalt an denkbaren Dienstleistungsnutzungen dar. Eine künftige Nachnutzung des bestehenden EDEKA-Ladenlokals ist vor diesem Hintergrund als deutlich erwartbar und betriebswirtschaftlich realistisch einzuordnen.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau ist die beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 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.

Die Stadt Fürstenau ist als ein Grundzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im grundzentralen Verflechtungsbereich auszurichten. Für das Grundzentrum Fürstenau zählen zu diesem, neben der Stadt Fürstenau selbst, die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Fürstenau Berge und Bippin. Für Grundzentren gilt das Entwicklungsziel, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs vorzuhalten. Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Fürstenau zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 1)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Fürstenau, welche gemäß RROP die Funktion eines Grundzentrums wahrnimmt.

Damit hat die Stadt Fürstenau die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung im übrigen Samtgemeindegebiet. Zum Samtgemeindegebiet zählen neben der Stadt Fürstenau die Gemeinden Berge und Bippin.

Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % der sortimentsbezogenen Umsätze des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Samtgemeinde Fürstenau stammen darf. Außerdem darf nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt werden.

Die Prognosen zur Kaufkraftherkunft des Planvorhabens in den geprüften Szenarien A und B sind den nachfolgenden Abbildungen 21 und 22 zu entnehmen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.375 m². Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens im Szenario A beträgt rd. 10,1 Mio. €, bzw. rd. 8,2 Mio. € im Szenario B. Die Umsatzschätzungen sowie Potenzialbindungen tragen dem Worst-Case-Ansatz Rechnung.

Abb. 21: Kaufkraftherkunft des Vorhabens im Szenario A (keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	SG Fürstenau	40,9	18	7,4	82
	Stadt Fürstenau	23,7	29	6,7	75
	Gemeinde Bippen	9,4	5	0,5	5
	Gemeinde Berge	7,8	3	0,2	2
	sonstige Orte			1,6	18
	Summe			9,0	100
sonstige Randsortimente	SG Fürstenau	16,7	5	0,9	82
	Stadt Fürstenau	9,7	8	0,8	75
	Gemeinde Bippen	3,8	1	0,0	5
	Gemeinde Berge	3,2	1	0,0	2
	sonstige Orte			0,2	18
	Summe			1,0	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	SG Fürstenau	57,5	14	8,3	82
	Stadt Fürstenau	33,3	23	7,5	75
	Gemeinde Bippen	13,2	4	0,5	5
	Gemeinde Berge	11,0	2	0,2	2
	sonstige Orte			1,8	18
	Summe			10,1	100

Quelle: cima 2025

Szenario A: keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel

Es wird angenommen, dass das Planvorhaben in der Stadt Fürstenau eine Potenzialbindung von rd. 29 % erreichen kann. Als verkaufsflächenstärkster und modernster Lebensmittelmarkt in der Stadt Fürstenau würde der EDEKA-Markt einen bedeutenden Anteil des Nachfragepotenzials binden können.

Eine Potenzialbindung von rd. 5 % kann aus der nördlich angrenzenden Gemeinde Bippen erreicht werden. Trotz bestehenden ortsansässigen Angebotes kann ein gewisser Anteil der Gesamteinkäufe von Bewohnerschaft aus der Gemeinde Bippen am Vorhabenstandort gebunden werden. Dennoch ist anzunehmen, dass der überwiegende Anteil der Einkäufe vor Ort in Bippen stattfindet. Sofern allerdings Pendelbeziehungen be-

stehen oder ein spezielles Angebot gezielt aufgesucht wird, stellt der neue EDEKA-Markt ein hierfür attraktives Angebot bereit.

Mit einer Kaufkraftbindung von rd. 3 % entfällt aufgrund der vorliegenden Distanz und der bestehenden Angebotssituation ein eher geringer Anteil auf das Gemeindegebiet von Berge.

Streuumsätze speisen sich aus jener Bevölkerung, die nur zeitweise am Vorhabenstandort einkauft (z. B. Übernachtungs- und Tagesgäste) bzw. aus weiter entfernten Orten (ggf. berufsbedingt) am Standort einkauft. Mit rd. 18 % entfällt ein nennenswerter Anteil auf sonstige Orte des Umlandes bzw. Streuumsätze von Kundschaft aus weiter entfernten Gebieten. Kundschaft ist u. a. aus den Gemeinden Andervenne, Freren, Merzen, Hopsten und Voltlage zu erwarten.

Abb. 22: Kaufkraftherkunft des Vorhabens im Szenario B (Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel)

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	SG Fürstenau	40,9	15	5,9	82
	Stadt Fürstenau	23,7	23	5,4	75
	Gemeinde Bippen	9,4	4	0,3	5
	Gemeinde Berge	7,8	2	0,2	2
	sonstige Orte			1,3	18
	Summe			7,2	100
sonstige Randsortimente	SG Fürstenau	16,7	5	0,8	82
	Stadt Fürstenau	9,7	7	0,7	76
	Gemeinde Bippen	3,8	1	0,0	5
	Gemeinde Berge	3,2	1	0,0	2
	sonstige Orte			0,2	18
	Summe			0,9	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	SG Fürstenau	57,5	12	6,7	82
	Stadt Fürstenau	33,3	18	6,2	75
	Gemeinde Bippen	13,2	3	0,4	5
	Gemeinde Berge	11,0	2	0,2	2
	sonstige Orte			1,5	18
	Summe			8,2	100

Quelle: cima 2025

Szenario B: Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kaufkraftbindungsanteile im Szenario B verringert ausfallen, da die Wettbewerbssituation durch einen fiktiven Nachfolgemarkt höher ist. Hieraus ergeben sich allerdings keine messbaren Unterschiede in der erwarteten Kundschaftsherkunft.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit in beiden Szenarien erfüllt.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich gemäß RROP (Landkreis Osnabrück, Entwurf von 2024) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Fürstenau.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend

erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment.

Da das Planvorhaben außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage liegt, ist zu prüfen, ob die Kriterien der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes des LROP erfüllt werden.

Das LROP sieht dafür eine **Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot** vor. Dafür sind folgende Bedingungen zu beachten:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente** sind, sind auf der **Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes** ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen **innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung** zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“*

(Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP i.V.m. Ziff. 05, Satz 3 unter Verweis auf Begründung zu Ziff. 02, Sätze 2 und 3).

Kriterium „Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente“:

Der EDEKA-Markt (inkl. Backshop) führt das periodische Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Der Betrieb kann einen Anteil von mehr als rd. 90 % periodischer Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche einhalten.

Eine Einhaltung des Kriteriums ist bauleitplanerisch abzusichern und kann erfüllt werden.

Kriterium „Räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten“:

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Kernstadt Fürstenau im Übergangsbereich von nördlich gelegenen Wohngebieten entlang der Burgstraße hin zum gewerblichen Bereich südlich der B 214. Nördlich an das Planvorhaben schließen nach einer Querungshilfe die Einzelhandelsbetriebe POSTENBÖRSE und KIK an. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen über die Burgstraße bzw. die Koppelstraße innenstadtnahe Wohnlagen an. Der südliche Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches liegt in rd. 250 Meter Entfernung vom Planvorhabenstandort. Westlich grenzen vereinzelte Wohnhäuser sowie ein Gastronomiebetrieb an. Im Südwesten des Vorhabenstandortes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Nordwesten liegt der Bürgerpark der Stadt Fürstenau. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Gewerbegebietslage. Die an der Bundesstraße gelegenen Flächen des Gewerbegebietes sind teilweise durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, so u. a. durch den Lebensmitteldiscounter LIDL. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang mit angrenzenden Wohngebieten ist gegeben.

Das Kriterium wird demzufolge erfüllt.

Kriterium „Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs“:

Eine ÖPNV-Anbindung ist derzeit am Standort nicht unmittelbar gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle „Post“ an der Bahnhofstraße befindet sich in rd. 650 Meter nördlicher Richtung und somit noch in fußläufig erreichbarer Entfernung. Eine Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit sollte allerdings eingehend geprüft werden.

Das Kriterium kann damit erfüllt werden.

Kriterium „Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes“:

Nach Prüfung der raumordnerischen Vorgaben (vgl. Konzentrationsgebot im Kapitel 5.2) befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.

Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium „Vorliegen und Einhaltung eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes“:

Ein verbindliches städtebauliches Konzept liegt in Form des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau aus dem Jahr 2019 sowie der Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023 vor.

Die EDEKA-Planung steht als nahversorgungsrelevantes Vorhaben durch die Lage an dem perspektivischen Fachmarkstandort derzeit nicht im Einklang mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau. Der Planstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot gemäß LROP sieht u. a. vor, dass ein großflächiges nahversorgungsrelevantes Vorhaben sich auf die Aussagen in einem städtebauliches Konzept stützt. Derzeit ist der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept nicht als vorgesehener Nahversorgungsstandort definiert.

Der Standort bietet gute Voraussetzungen, nach dem Wegzug des NETTO-Marktes wieder einen innenstadtnahen Standort zu etablieren.

Für eine geforderte Übereinstimmung mit den Inhalten eines verbindlichen städtebaulichen Konzepts ist eine Neueinordnung des Vorhabenstandortes im Einzelhandelskonzept erforderlich.

Kriterium „Nachweis zur nicht vorhandenen Möglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage“:

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. rd. 2.300 m² zzgl. Backshop-Café (rd. 75 m² VKF zzgl. rd. 70 m² Sitzbereich). Für die Ansiedlung eines solchen

Marktes werden üblicherweise Grundstücksgrößen benötigt, die über die flächenseitigen Möglichkeiten der Innenstadt hinausgehen. Die kleinteilige Gebäude- sowie Verkaufsflächenstruktur in der Fürstenauer Innenstadt steht in einem deutlichen Kontrast zu großflächigen Planvorhaben im nahversorgungsrelevanten Bedarf ab mind. 800 m² Verkaufsfläche.

In der jüngeren Vergangenheit ist mit der Betriebsaufgabe des Netto-Marktes im östlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches von Fürstenau ein frequenzschaffender Nahversorgungsbetrieb weggefallen. Das Ladenlokal an der Osnabrücker Straße wurde durch den Non-Food-Discounter TEDI nachgenutzt.

Die verbleibenden und überwiegend gering dimensionierten Betriebe mit Lebensmittelschwerpunkt in der Innenstadt stellen ein spezialisiertes Angebot mit Lebensmitteln bereit, können allerdings keine Versorgung für das Stadtgebiet sichern.

Durch die kleinteilig parzellierten Grundstücke im Stadtkern sowie den Erhalt gewachsener baulicher Strukturen ist keine Möglichkeit der Realisierung in der städtebaulich-integrierten Lage ersichtlich. Keiner der Leerstände in historisch gewachsener Lage bietet zudem die flächenseitige Möglichkeit für die Realisierung eines marktgängigen Nahversorgungsvorhabens.

Die Eigenart der Innenstadt spiegelt sich gerade auch in der kleinteiligen Parzellenstruktur wider. Eine Zusammenfassung mehrerer Parzellen zum Erreichen der Großflächigkeit ist daher aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden. Zudem ist hervorzuheben, dass benachbarte Gebäude teilweise unterschiedliche Bauarten darstellen und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestehen, sodass das Zusammenlegen von Gebäuden nicht realistisch ist. Darüber hinaus ist die Innenstadt verkehrlich nicht in dem Maße erschlossen, dass die Menge an Lieferverkehr, die bei einem großflächigen Planvorhaben im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich anfällt, bewältigt werden könnte.

Es ergibt sich somit die Notwendigkeit, Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu entwickeln. Der Vorhabenstandort südlich der Burgstraße stellt den bestmöglich geeigneten Alternativstand-

ort für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel dar. Der Standort bildet demnach im Sinne von einer Suche von innen nach außen den nächstgelegenen Standort zur Innenstadt für ein solches Nahversorgungsvorhaben ab.

Das Kriterium wird erfüllt. Daher können städtebauliche Gründe geltend gemacht werden, die gegen eine Ansiedlung in der städtebaulich-integrierten Lage von Fürstenau sprechen.

Die Erfüllung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes gemäß LROP ist für das Planvorhaben nach Abgleich mit den Kriterien möglich. Der Standort bietet gute Voraussetzungen, nach dem Wegzug des NETTO-Marktes wieder einen innenstadtnahen Standort zu etablieren.

Für eine geforderte Übereinstimmung mit den Inhalten eines verbindlichen städtebaulichen Konzepts ist eine Neueinordnung des Vorhabenstandortes im Einzelhandelskonzept erforderlich.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot erfüllt werden.

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens in zwei Szenarien durchgeführt.

Das Planvorhaben entfaltet in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen Umsatzverdrängungseffekte in nicht abwägungsrelevantem Umfang. Aus gutachterlicher Sicht sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zu erwarten. Die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung innerhalb des sonstigen Untersuchungsgebietes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Fürstenau wird derzeit die Standortverlagerung des derzeit am Standort Werner-von-Siemens-Straße (Aue-Center) ansässigen Lebensmittelmarktes EDEKA an den Standort an den Standort südlich der B 214 (Grundstücke Hollensteder Straße 3-5 sowie Fröhlkingstraße 2) diskutiert.

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes will im Zuge der Verlagerung die Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.300 m² auf insgesamt rd. 2.300 m² zzgl. Backshop-Café (rd. 75 m² VKF zzgl. rd. 70 m² Sitzbereich) erweitern. Die derzeitige Verkaufsfläche des aktuellen Marktes entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftliche und für die Kundschaft ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und soll somit den langfristigen Fortbestand des Nahversorgungsbetriebes in der Stadt Fürstenau sichern.

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Kernstadt Fürstenau im Übergangsbereich von nördlich gelegenen Wohngebieten entlang der Burgstraße hin zum gewerblichen Bereich südlich der B 214. Nördlich an das Planvorhaben schließen nach einer Querungshilfe die Einzelhandelsbetriebe POSTENBÖRSE und KIK an. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen über die Burgstraße bzw. die Koppelstraße innenstadtnahe Wohnlagen an. Der südliche Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches liegt in rd. 250 Meter Entfernung vom Planvorhabenstandort. Westlich grenzen vereinzelte Wohnhäuser sowie ein Gastronomiebetrieb an. Im Südwesten des Vorhabenstandortes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Nordwesten liegt der Bürgerpark der Stadt Fürstenau. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Gewerbegebietslage. Die an der Bundesstraße gelegenen Flächen des Gewerbegebietes sind teilweise durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, so u. a. durch den Lebensmitteldiscounter LIDL.

Mit der Lage an der Bundesstraße 214 ist der Standort auch mit dem Pkw sehr gut zu erreichen. Sichtbarkeit und Außenwirkung sind ebenfalls bestens gegeben.

Eine ÖPNV-Anbindung ist derzeit am Standort nicht unmittelbar gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle „Post“ an der Bahnhofstraße befindet sich in rd. 650 Meter nördlicher Richtung und somit noch in fußläufig erreichbarer Entfernung.

Insbesondere gegenüber dem derzeitigen Standort im Aue-Center bietet der projektierte Standort aus räumlich-funktioneller Sicht Vorteile: Ein durch die Barrierewirkung der viel befahrenen Bundesstraße 214 vom Siedlungskörper abgetrennter Nahversorgungsstandort würde entfallen und durch einen fußläufig besser erreichbaren Nahversorgungsstandort ersetzt. Der Planstandort bietet eine Mischung aus Wohnortnähe und verkehrlicher Erreichbarkeit.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in beiden geprüften Szenarien darstellt.

Die Erfüllung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes gemäß LROP ist für das Planvorhaben nach Abgleich mit den Kriterien möglich. Der Standort bietet gute Voraussetzungen, nach dem Wegzug des NETTO-Marktes wieder einen innenstadtnahen Standort zu etablieren.

Für eine geforderte Übereinstimmung mit den Inhalten eines verbindlichen städtebaulichen Konzepts ist eine Neueinordnung des Vorhabenstandortes im Einzelhandelskonzept erforderlich.

Unter zusammenfassender Betrachtung empfiehlt die CIMA 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 Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das zur Verfügung stehende Jahr 2024.

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. 23: 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 2025

Wir unterscheiden zwischen den folgenden 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

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

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 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, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 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.