

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

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeografie Leonardo Schmidt

Hannover, Mai 2025

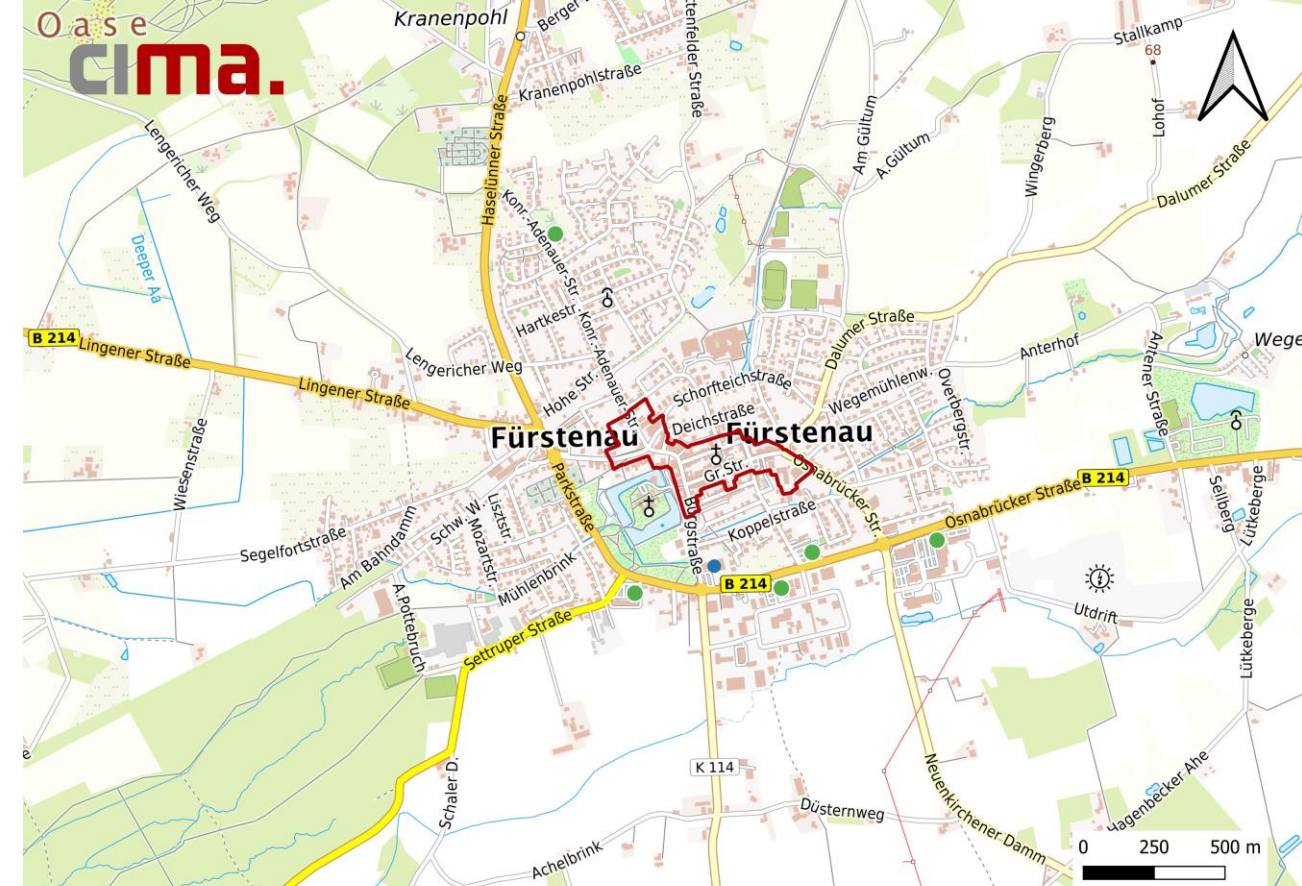


Fokussiert auf die Zukunft von
Städten, Gemeinden und
Regionen

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorfstraße 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



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

Benjamin Kemper (Projektleiter)

17. Juni 2025



Es ist die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes in Fürstenuau geplant.

Die Verkaufsfläche soll von aktuell rd. 1.300 m² auf insgesamt rd. 2.300 m² zzgl. Backshop-Café (rd. 75 m² VKF) erweitert werden.

Damit soll ein moderner und zukunftssträchtiger Markt realisiert werden.



Planungen, die einen Neubau des Marktes auf der nördlichen Seite der B 214 sowie die Verlagerung der Märkte POSTENBÖRSE und KIK auf die südliche Seite der Bundesstraße vorsahen, sind nach eingehender Prüfung aufgrund raumordnerischer Vorgaben nicht möglich.

Hier: Nichteinhaltung des Integrationsgebots bei Verlagerung POSTENBÖRSE/KIK

Aber: Integrationsgebot sieht für Nahversorgungsmärkte Ausnahmemöglichkeit vor.

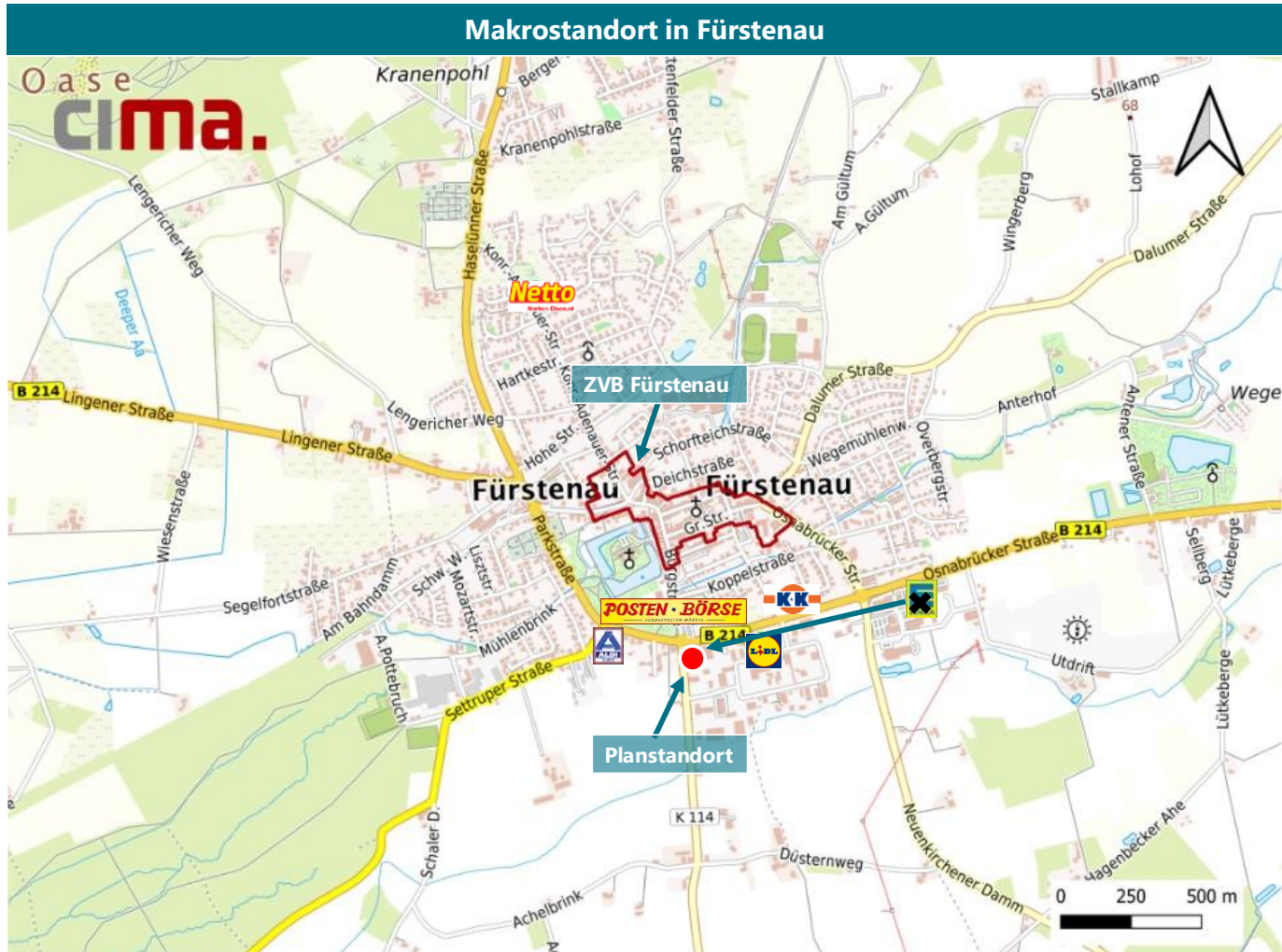


Neuplanung des EDEKA-Marktes auf südlicher Straßenseite



Quelle: cima

Einzelhandelsvorhaben Fürstenau

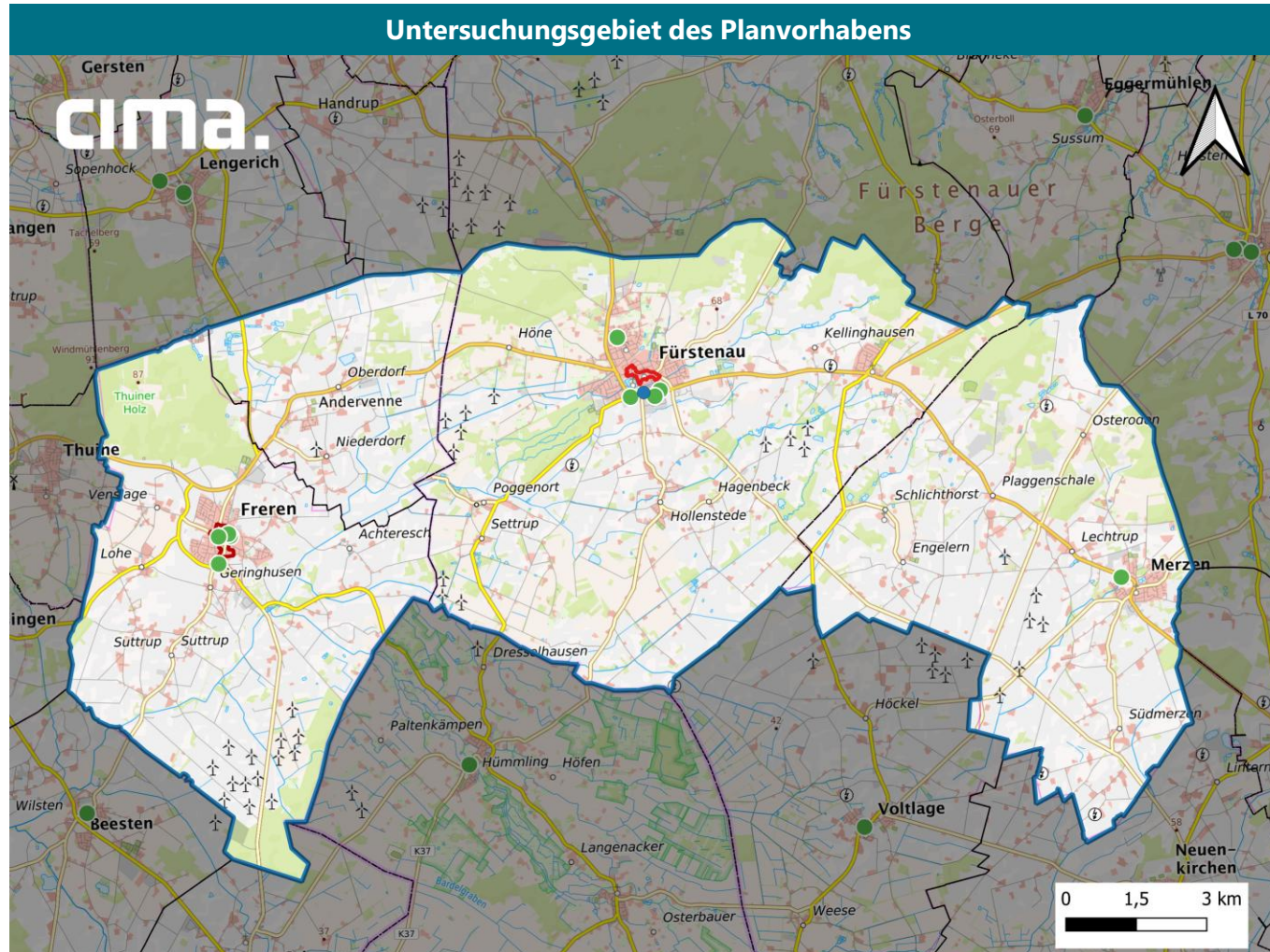


Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2025
Bearbeitung durch cima, 2025



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

- **Übergangsbereich von nördlich gelegenen Wohngebieten entlang der Burgstraße hin zum gewerblichen Bereich südlich der B 214.**
- **Im weiteren nördlichen Verlauf schließen über die Burgstraße bzw. die Koppelstraße innenstadtna Wohnlagen an.**
- **Nördlich anschließend befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in rd. 250 Meter Gehdistanz.**



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2025
Bearbeitung durch cima, 2025

- Außerhalb des ZVB Innenstadt befinden sich **einige solitäre Nahversorgungsstandorte**. (überwiegend entlang B 214)
- 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
- Freren: COMBI, LIDL, K+K im zentralen Versorgungsbereich in rd. 11,5 km bis 11,8 km Entfernung; ALDI außerhalb des ZVB
- Merzen: COMBI in rd. 12,1 km Entfernung

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

Im **Szenario A** wird angenommen, dass keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel erfolgt.

→ **betriebswirtschaftlich realistischer und erwartbarer Fall**

- Worst-Case-Ansatz: **Umsatzmehrerwartung von rd. 3,65 Mio. € brutto pro Jahr**
- Kein Lebensmittelmarkt im ZVB Innenstadt mehr ansässig. **Negative städtebauliche Auswirkungen damit eindeutig nicht zu erwarten.**
- Im **sonstigen Stadtgebiet** löst das Planvorhaben eine **Umsatzumverteilungsquote von rd. 12,1 %** aus.
- Der Planstandort liegt ebenfalls im sonstigen Stadtgebiet.

Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt Fürstenau wird durch das Planvorhaben steigen.

Allerdings erfolgt keine Neuansiedlung, ein bestehender Lebensmittelbetrieb soll modern und marktgerecht aufgestellt werden.

Umsatzumverteilungswirkungen als akzeptabel und als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu beurteilen.

Schließung strukturprägender Betriebe bzw. 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 Fürstenuau	2,3	***	***
	Sonstiges Stadtgebiet Fürstenuau	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

Im **Szenario B** wird angenommen, dass eine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel erfolgt.

- **Nicht zu erwartende Konstellation, aber raumordnerisch geforderte Berechnung, um diesen planungsrechtlich möglichen Fall abzubilden.**
- Worst-Case-Ansatz: **Umsatzmehrerwartung von rd. 7,23 Mio. € brutto pro Jahr**
 - Kein Lebensmittelmarkt im ZVB Innenstadt mehr ansässig. **Negative städtebauliche Auswirkungen damit eindeutig nicht zu erwarten.**
 - Im **sonstigen Stadtgebiet** löst das Planvorhaben eine **Umsatzumverteilungsquote von rd. 25,1 %** aus.
 - Der Planstandort und der Altstandort liegen im sonstigen Stadtgebiet.

Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt Fürstenuau würde unter Berücksichtigung eines weiteren Lebensmittelmarktes deutlich steigen.

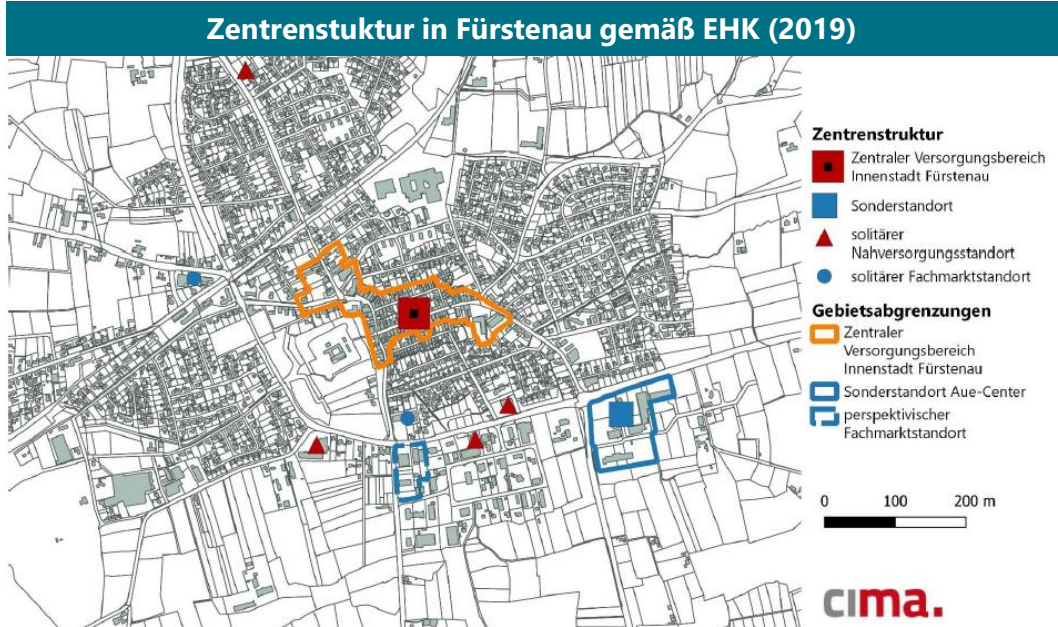
Umsatzumverteilungswirkungen als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu beurteilen. Betriebe liegen außerhalb einer städtebaulich schützenswerten Lage.

Die Gefährdung der wohnortnahen Versorgung innerhalb des sonstigen Untersuchungsgebietes kann ausgeschlossen werden, der Planstandort liegt in näherer Umgebung zu den weiteren Nahversorgungsbetrieben.

Übersicht der Ansiedlungsregeln (geltend für Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe)			
zentraler Versorgungsbereich	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Innenstadt	großflächig möglich	großflächig möglich	großflächig möglich
weitere Standortkategorien			
Sonderstandort Aue-Center	keine Ansiedlung über das aktuelle Maß hinaus	keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung
Perspektivischer Fachmarktstandort B214/Hollenstedter Straße	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung
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
sonstige Wohn- und Mischgebiete	keine Ansiedlung**	grundsätzlich keine Ansiedlung***	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung

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

- **Vorhabenstandort** im EHK derzeit als **perspektivischer Fachmarktstandort** ausgewiesen
 - ➔ Nahversorgung hier grundsätzlich nicht vorgesehen, Fokus auf nicht-zentrenrelevante Sortimente



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

Aber: grundsätzliche Standorteignung

„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.**“

Aus: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Stadt Fürstenau, Mai 2025

Integrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Sortimente 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)

Zweck der Ausnahmeregelung ist, dass Städte und Gemeinden auch unter im Einzelfall unveränderbar ungünstigen Umständen die **Entwicklung bzw. den dauerhaften Erhalt einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs gewährleisten können.**

Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 53)



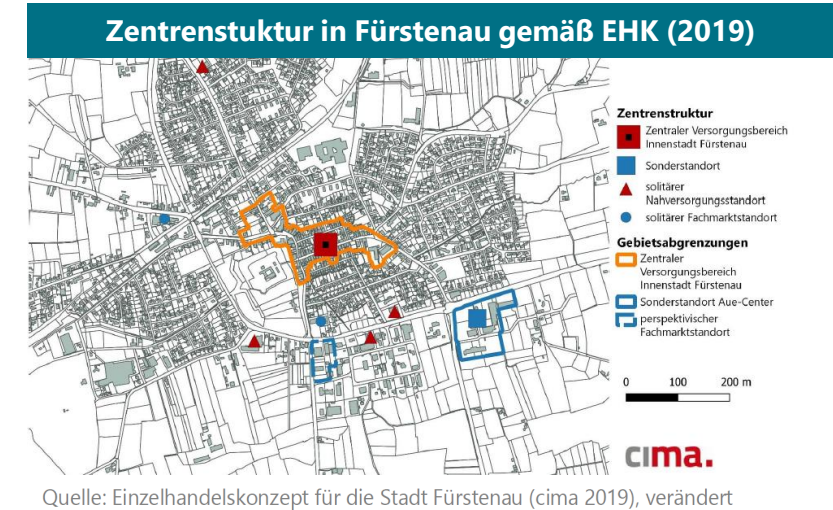
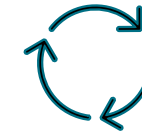
Ausnahme vom Integrationsgebot

- **Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche** des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind **periodische Sortimente** zu vertreiben.
 - Kann erfüllt werden.



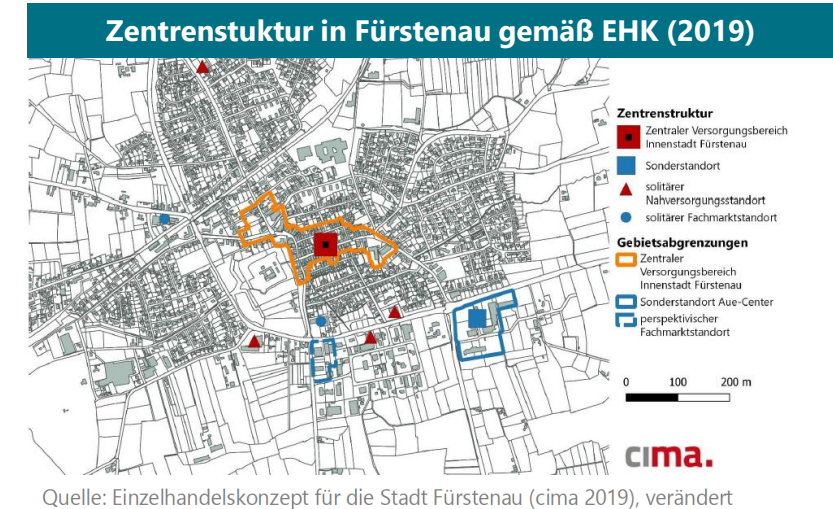
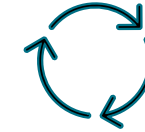
Ausnahme vom Integrationsgebot

- **Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche** des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind **periodische Sortimente** zu vertreiben.
 - Kann erfüllt werden.
- Es liegt ein **verbindliches städtebauliches Konzept** vor.
 - Einzelhandelskonzept sieht für Standort südlich der B 214 einen perspektivischen Fachmarktstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Neueinordnung notwendig.



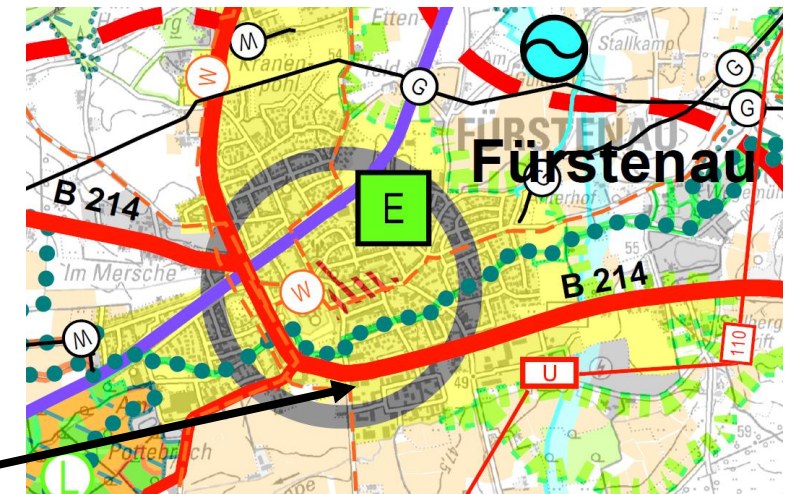
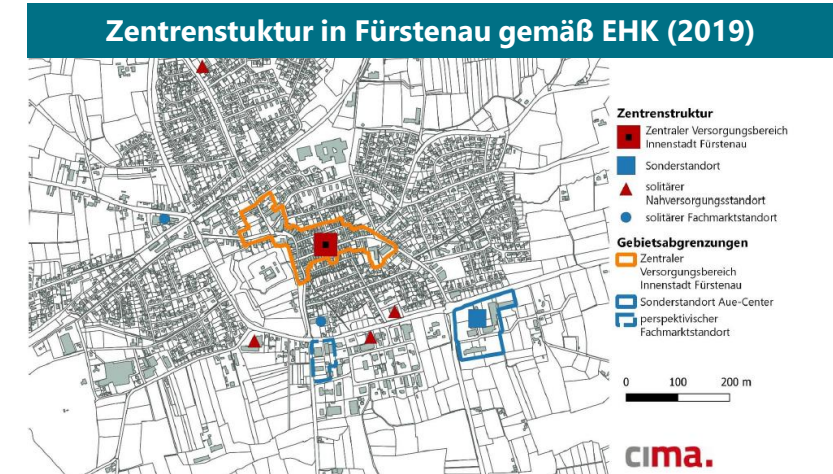
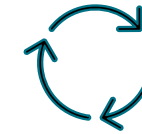
Ausnahme vom Integrationsgebot

- **Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche** des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind **periodische Sortimente** zu vertreiben.
 - Kann erfüllt werden.
- Es liegt ein **verbindliches städtebauliches Konzept** vor.
 - Einzelhandelskonzept sieht für Standort südlich der B 214 einen perspektivischen Fachmarktstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Neueinordnung notwendig.
- Es wird der Nachweis erbracht, dass **städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.**
 - Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Innenstadt ist eine Ansiedlung in Innenstadtlage nicht möglich. Thematisierung im Einzelhandelskonzept.



Ausnahme vom Integrationsgebot

- **Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche** des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind **periodische Sortimente** zu vertreiben.
 - Kann erfüllt werden.
- Es liegt ein **verbindliches städtebauliches Konzept** vor.
 - Einzelhandelskonzept sieht für Standort südlich der B 214 einen perspektivischen Fachmarktstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Neueinordnung notwendig.
- Es wird der Nachweis erbracht, dass **städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen**.
 - Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Innenstadt ist eine Ansiedlung in Innenstadtlage nicht möglich. Thematisierung im Einzelhandelskonzept.
- **Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten, Einbindung in das Netz des ÖPNV**
 - Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes
 - räumlicher Zusammenhang zu Wohngebieten nördlich der B 214 gegeben
 - Einbindung in das Netz des ÖPNV in fußläufiger Distanz gegeben. Verbesserung zu prüfen.



Vorhabenstandort EDEKA

Fazit der Untersuchung:

- **Der Standort bietet gute Voraussetzungen**, nach dem Wegzug des NETTO-Marktes wieder **einen innenstadtnahen Standort zu etablieren**.
- Gemäß der durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose können **negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen** werden.
- **Die Erfüllung der Ausnahmeregelung für das Integrationsgebot** gemäß LROP ist für das Planvorhaben nach Abgleich mit den Kriterien **möglich**.
- **Für eine geforderte Übereinstimmung** mit den Inhalten eines verbindlichen städtebaulichen Konzepts **ist eine Neueinordnung des Vorhabenstandortes im Einzelhandelskonzept erforderlich**.



M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Projektleitung

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Handelsforschung

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 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.