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

Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Fürstenau

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

Hannover, 29.06.2023

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 (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung 5

2 Darstellung des Planvorhabens 6

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse 9

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes 9

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet 11

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau 13

3.2.2 Sonderstandort Aue Center 14

3.2.3 Wettbewerb im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau 15

3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lengerich 16

3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkern Freren 17

3.2.6 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Ankum 18

3.2.7 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Merzen 19

3.2.8 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Berge 20

3.2.9 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Eggermühlen 21

3.2.10 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Hopsten 22

3.2.11 Wettbewerb im sonstigen Gemeindegebiet Hopsten 22

3.2.12 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Neuenkirchen 23

3.2.13 Faktischer Fachmarktstandort Bersenbrück 24

4 Auswirkungen des Planvorhabens 25

4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens 25

4.2 Herkunft des Umverteilungsumsatzes des Planvorhabens 26

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose 28

5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau und der Raumordnung 31

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept 31

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung 32

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung 36

7 Methodik 37

Abbildungen

Abb. 1: Aktuelles Ladenlokal des JYSK-Marktes in Fürstenau 6
Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Makrostandort) 7
Abb. 3: Luftbild des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Mikrostandort) 8
Abb. 4: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenziale in der Stadt Fürstenau und im Untersuchungsgebiet 9
Abb. 5: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet 10
Abb. 6: Impressionen aus dem ZVB Innenstadt Fürstenau 13
Abb. 7: Abgrenzung des ZVB Innenstadt Fürstenau 13
Abb. 8: Wettbewerb im Sonderstandort Aue Center 14
Abb. 9: Abgrenzung des Sonderstandortes Aue Center 14
Abb. 10: Wettbewerb im ZVB Hauptzentrum Lengerich 16
Abb. 11: Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Lengerich 16
Abb. 12: Wettbewerb im ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren 17
Abb. 13: Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren 17
Abb. 14: Wettbewerb im Faktischen ZVB Ankum 18
Abb. 15: Abgrenzung des Faktischen ZVB Ankum 18
Abb. 16: Wettbewerb im Faktischen ZVB Merzen 19
Abb. 17: Abgrenzung des Faktischen ZVB Merzen 19
Abb. 18: Wettbewerb im Faktischen ZVB Berge 20
Abb. 19: Abgrenzung des Faktischen ZVB Berge 20
Abb. 20: Wettbewerb im Faktischen ZVB Eggermühlen 21
Abb. 21: Abgrenzung des Faktischen ZVB Eggermühlen 21
Abb. 22: Wettbewerb im Faktischen ZVB Hopsten 22
Abb. 23: Abgrenzung des Faktischen ZVB Hopsten 22
Abb. 24: Wettbewerb im Faktischen ZVB Neuenkirchen 23
Abb. 25: Abgrenzung des Faktischen ZVB Neuenkirchen 23
Abb. 26: Wettbewerb im Faktischen Fachmarktstandort Bersenbrück 24
Abb. 27: Abgrenzung des Faktischen Fachmarktstandortes Bersenbrück 24
Abb. 28: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens 25
Abb. 29: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Möbel 27
Abb. 30: Umverteilungseffekte im Sortiment Möbel 30
Abb. 31: Ausschnitt aus den Ansiedlungsvoraussetzungen 31
Abb. 32: Kaufkraftherkunft der Standortagglomeration* 34
Abb. 33: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP (Entwurf) 34
Abb. 34: cima-Warengruppen 37

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Fürstenau

Auftraggebende Stelle

Katrin Raberg Grundbesitz GmbH

Hahnstr. 4

49835 Wietmarschen-Lohne

Untersuchungszeitraum

April - Juni 2023

Untersuchungsdesign

- Darstellung des Planvorhabens
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche)
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau, 2019 und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, 2023[1]
- 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 Umverteilungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis der im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau ermittelten Verkaufsflächen von 2019 sowie einer Vor-Ort-Überprüfung im Juni 2023 im gesamten Untersuchungsgebiet.

Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung statt, außerhalb wurden Betriebe ab einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche aufgenommen.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Möbel.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2023.

[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 Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße im südöstlichen Kernort erwogen. Dabei soll die Verkaufsfläche des Marktes von rd. 795 m² auf rd. 970 m² vergrößert werden.

Der Planvorhabenstandort befindet sich laut Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Fürstenau innerhalb des Sonderstandortes Aue-Center. Im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes sind weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. ACTION, EURONICS XXL und SONDERPREIS BAUMARKT) angesiedelt.

Es handelt sich um einen Standort mit Bezug zu Wohnlagen im nördlichen Umfeld entlang der Ostlandstraße und der Breslauer Straße. Das weitere Umfeld im Osten und Süden ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und vereinzelten Gewerbebetrieben geprägt. Insbesondere im westlichen Umfeld sind vorrangig gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau kann vom Vorhabenstandort innerhalb von rd. 600 Metern Gehdistanz erreicht werden.

Der Standort ist zudem im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums eingefasst und verkehrlich gut erreichbar an der Hauptverkehrsachse im Stadtgebiet (B 214) gelegen.

Eine ÖPNV-Anbindung in das restliche Stadtgebiet und umliegende Gemeinden wird darüber hinaus über die in ca. 250 Meter Entfernung gelegene Bushaltestelle „Aue-Center“ (Linien 611 und 650) gewährleistet.

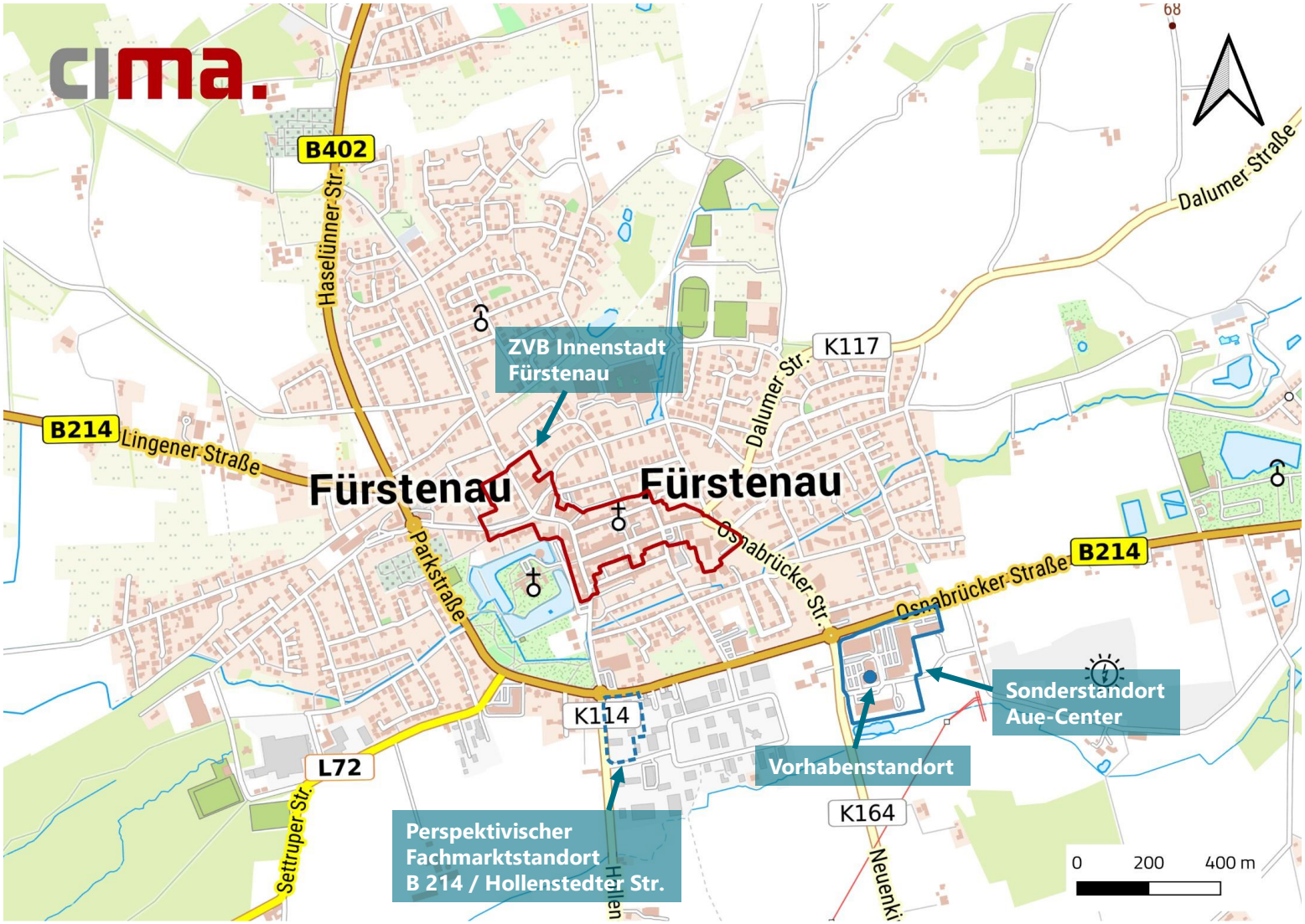
Nachfolgend wird die Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Fürstenau und unmittelbar am „Aue-Center“ verdeutlicht (vgl. Abbildungen 1 bis 3).

Abb. 1: Aktuelles Ladenlokal des JYSK-Marktes in Fürstenau



Foto: cima 2023

Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Makrostandort)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2023
Bearbeitung: cima 2023

Abb. 3: Luftbild des Vorhabenstandortes in Fürstenau (Mikrostandort)



Kartengrundlage: © Esri, DigitalGlobe , GeoEye , i cubed , USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid , IGN, IGP, swisstopo und GIS Anwendungs-Community, 2023
Bearbeitung: cima 2023

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte zum einen auf Grundlage einer Fahrzeitanalyse von rd. 20 Minuten, aus denen der Großteil der Umsatzumverteilung zu erwarten ist. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrtzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Kommunen in das Untersuchungsgebiet aufgenommen. Zum anderen erfolgte die Abgrenzung auf Grundlage einer qualitativen Analyse der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation.

Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird somit ein Gebiet definiert, welches neben der Stadt Fürstenau auch zahlreiche umfassende Kommunen umfasst. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten der Kommunen des Untersuchungsgebietes sind z. T. zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. In einigen Kommunen ohne beschlossene kommunale Einzelhandelskonzepte hat die cima schematisch faktische Zentren abgegrenzt (vgl. Abb. 5).

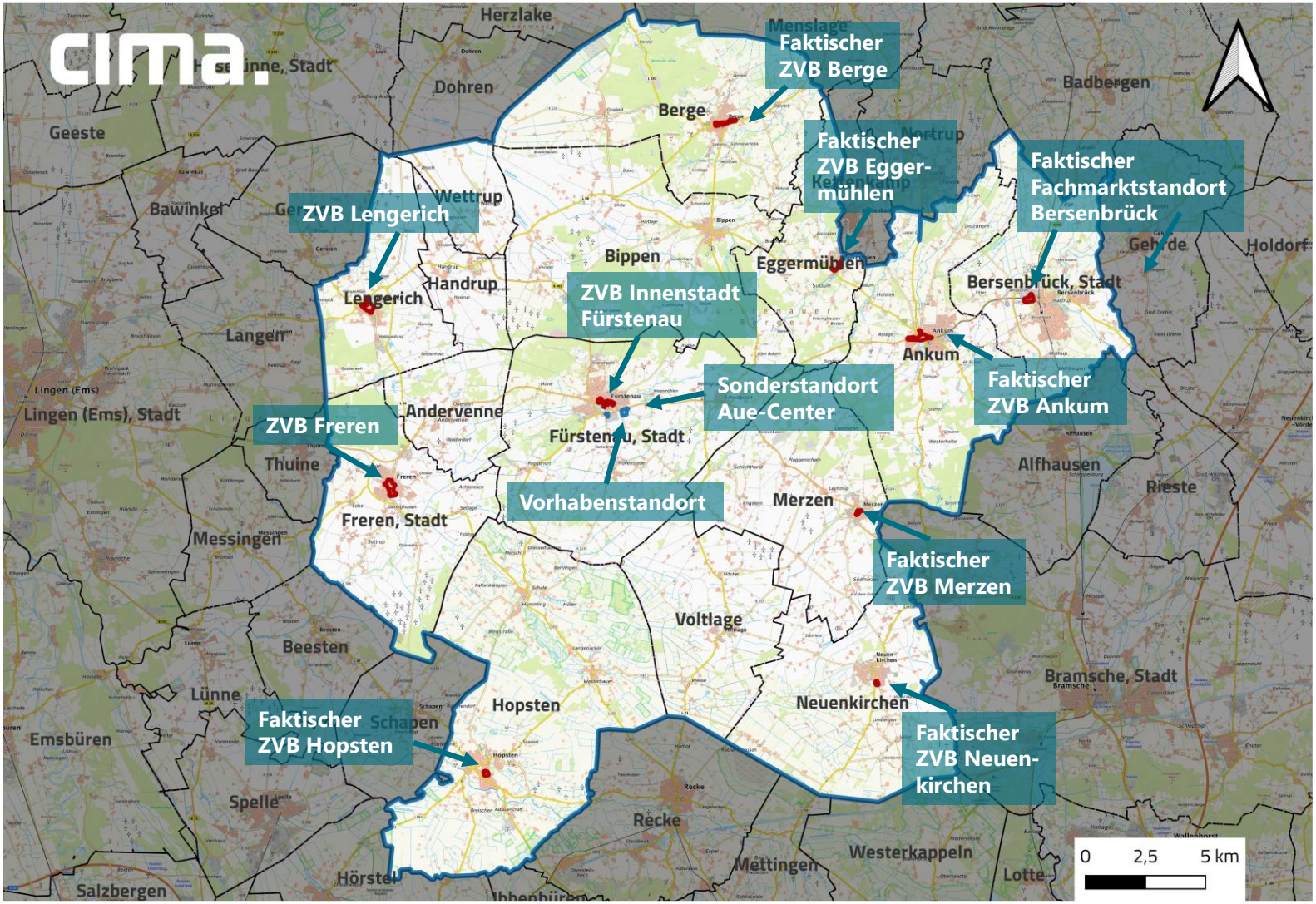
Abbildung 4 zeigt ein Nachfragepotenzial von 19,7 Mio. € für Möbel in den Kommunen des Untersuchungsgebiets, bei einer Bevölkerungszahl von 63.578 und einer Kaufkraftkennziffer von rd. 94,1 (D = 100).

Abb. 4: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenziale in der Stadt Fürstenau und im Untersuchungsgebiet

Orte im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung	Kaufkraft-kennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Möbel (in Mio. €)
Fürstenau	**9.736**	**86,9**	**2,8**
Berge	3.617	94,0	1,1
Bippen	3.045	91,5	0,9
Wettrup	539	95,0	0,2
Lengerich	2.822	96,2	0,9
Handrup	825	98,1	0,3
Andervenne	889	95,3	0,3
Freren	5.196	88,3	1,5
Eggermühlen	1.829	91,4	0,6
Ankum	8.035	98,2	2,6
Bersenbrück	8.850	92,4	2,7
Merzen	3.915	94,4	1,2
Voltlage	1.839	105,6	0,6
Neuenkirchen	4.652	99,0	1,5
Hopsten	7.789	99,1	2,5
Summe	**63.578**	**94,1**	**19,7**

Quelle: cima 2023
Anmerkung: Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet (Quelle: LSN 31.12.2022 und IT.NRW, 31.12.2022, den durchschnittlichen Verbrauchsausgaben 2023 (Quelle: cima) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research GmbH 2023).

Abb. 5: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023; Abgrenzung der Zentren nach Einzelhandelskonzepten im Umfeld und auf Basis schematischer Abgrenzung faktischer Zentren durch cima

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes in der Stadt Fürstenau ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Umfeld 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 Betriebe sind dabei von Bedeutung.

Für die Stadt Fürstenau liegt ein kommunales Einzelhandelskonzept von 2019 sowie eine Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023 vor. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt. In der Stadt Fürstenau sind zudem weitere Einzelhandelsbetriebe in Solitär- bzw. Streulagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen.

Die Abgrenzungen der restlichen zentralen Versorgungsbereiche wurden den gültigen kommunalen Einzelhandelskonzepten der Kommunen des Untersuchungsgebietes entnommen. Zum Teil wurden in Kommunen ohne beschlossene kommunale Einzelhandelskonzepte faktische Zentren von der cima abgegrenzt.

Im Untersuchungsraum ist die Angebotssituation im Möbelsegment wie typischerweise im eher ländlich geprägten Raum üblich nicht stark ausgeprägt. Zudem werden für den aperiodischen Möbelkauf üblicherweise auch weitere Wegzeiten als die dem Untersuchungsgebiet zugrunde gelegten 20 Minuten PKW-Fahrzeit auf sich genommen, z. B. zu großformatigen Anbietern in den nächstgelegenen Ober- bzw. Ballungszentren. Anzuführen sind hier die außerhalb des Untersuchungsgebiet gelegenen JYSK-Märkte in Bramsche, Haselünne oder Lingen, die vom Vorhabenstandort in Fürstenau innerhalb einer Fahrzeit zwischen 25 und 30 Minuten mit dem PKW erreicht werden. Zudem befindet sich u. a. der nächstgelegene IKEA-Markt als überregional bedeutender Möbelmarkt in Osnabrück in rd. 50 Minuten Fahrzeit.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit Ausnahme des JYSK-Marktes in Bersenbrück keine weiteren JYSK-Filialen. Größere Möbelhäuser sind im Untersuchungsraum ebenfalls nicht vertreten, das Angebot konzentriert sich in diesem Fall eher auf das Randsortiment von Sonderpostenmärkten in (z. T. faktisch abgegrenzten) zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Kommunen.

ZVB Innenstadt Fürstenau

- Kein vorhabenrelevanter Wettbewerb mit Kernsortiment Möbel

Sonderstandort Aue Center (am Vorhabenstandort)

- ACTION, Werner-Von-Siemens-Straße
- NOWEBAU, Werner-Von-Siemens-Straße
- SONDERPREIS BAUMARKT, Werner-Von-Siemens-Straße

Sonstiges Stadtgebiet Fürstenau

- POSTENBÖRSE, Burgstraße, in rd. 1,1 km Entfernung
- ADOLF STEVEN TÜREN, Pommernstraße, in rd. 2,9 km Entfernung
- SANTEL KÜCHEN & BÄDER, Hauptstraße, in rd. 4,2 km Entfernung

ZVB Hauptzentrum Lengerich

- POSTENBÖRSE, Lütemannskamp, in rd. 14,8 km Entfernung

ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren

- POSTENBÖRSE, Bahnhofstraße, in rd. 12,8 km Entfernung

Faktischer ZVB Merzen

- Kein vorhabenrelevanter Wettbewerb mit Kernsortiment Möbel

Faktischer ZVB Ankum

- POSTENBÖRSE, Alfons-Schulte-Straße, in rd. 13,0 km Entfernung

Faktischer ZVB Berge

- POSTENBÖRSE, Höfener-Esch-Straße, in rd. 14,9 km Entfernung

Faktischer ZVB Eggermühlen

- MÖBEL KORTLAND, Friesenweg, in rd. 13,9 km Entfernung

Faktischer ZVB Hopsten

- POSTENBÖRSE, Bunte Straße, in rd. 18,7 km Entfernung

Sonstiges Gemeindegebiet Hopsten

- ACTION SB-MÖBELABHOLMARKT, Kupferstraße, in rd. 21,6 km Entfernung

Faktischer ZVB Neuenkirchen

- POSTENBÖRSE, Bramscher Straße, in rd. 17,1 km Entfernung

Faktischer Fachmarktstandort Bersenbrück

- **JYSK, Lohbecker Straße, in rd. 18,7 km Entfernung**
- KÜCHENSTUDIO, Robert-Bosch-Straße, in rd. 18,4 km Entfernung
- POSTENBÖRSE, Am Tüv, in rd. 18,5 km Entfernung
- KAUFLAND, Robert-Bosch-Straße, in rd. 18,7 km Entfernung
- BAUDI, Lohbecker Straße, in rd. 18,7 km Entfernung

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Fürstenau. Das Zentrum umfasst im Wesentlichen die folgenden Lagebereiche: Große Straße, Buten Porten, Osnabrücker Straße bis zum Bereich Magdeburger Straße, An den Schanzen bis zum Bereich Schwedenstraße, St.-Georg-Straße, Burgstraße abgehend vom Bereich Schwedenstraße bis zur Bahnhofstraße, Bahnhofstraße bis zum Kreuzungsbereich Gartenstraße, Konrad-Adenauer-Straße bis zum Bereich Kirchstraße.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich überwiegend in den Bereichen Große Straße, St.-Georg-Straße, Burgstraße sowie vereinzelt am Ostende der Bahnhofstraße und am Südende der Konrad-Adenauer-Straße. Dagegen nehmen die St.-Georg-Straße, Bahnhofstraße und Burgstraße verstärkt auch Dienstleistungs- und Gastronomiefunktionen ein.

Es befinden sich keine wettbewerbsrelevanten Betriebe im Zentrum, die Möbel im Hauptsortiment führen.

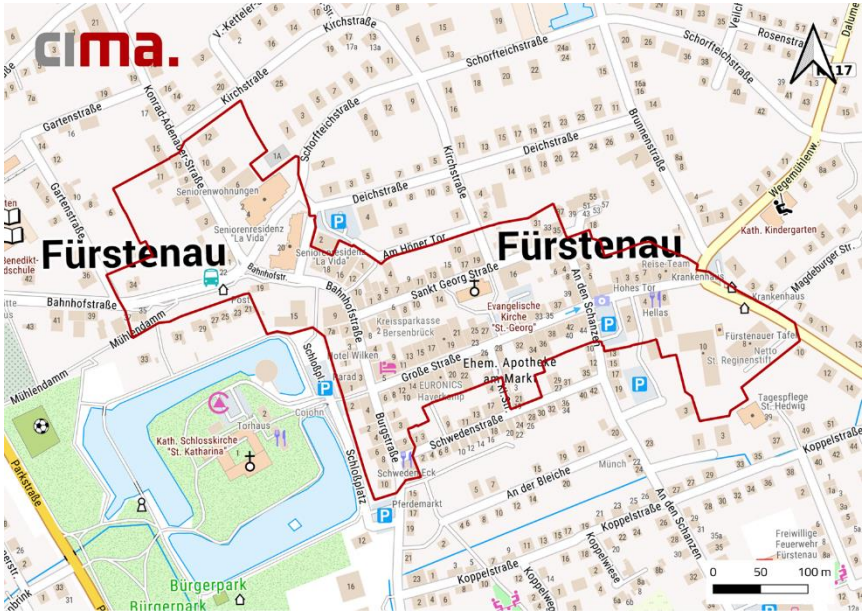
Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau kann vom Vorhabenstandort innerhalb von rd. 600 Metern Gehdistanz erreicht werden.

Abb. 6: Impressionen aus dem ZVB Innenstadt Fürstenau



Fotos: cima 2023

Abb. 7: Abgrenzung des ZVB Innenstadt Fürstenau



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau, cima 2019

3.2.2 Sonderstandort Aue Center

Das südöstlich der Fürstenauer Innenstadt gelegene Aue-Center an der B214 ist als Sonderstandort mit dem Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

Das Aue-Center verfügt über den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA SEKER. Der Drogeriemarkt ROSSMANN und ein Bäckereibetrieb ergänzen das Nahversorgungsangebot am Sonderstandort. Darüber hinaus waren zum Erhebungszeitpunkt im Aue-Center der Non-Food-Discounter ACTION, der Elektrofachmarkt EURONICS XXL, die Baumärkte NOWEBAU und SONDERPREIS BAUMARKT sowie die Märkte DAS FUTTERHAUS und ERNSTINGS FAMILY ansässig.

Als Dienstleistungsbetriebe befinden sich u. a. ein Schnellrestaurant und ein Friseurbetrieb am Standort.

Das vorhabenrelevante Sortiment Möbel wird am Sonderstandort mit Ausnahme des hier lokalisierten Planvorhabens nur auf geringfügigen Flächen in den Baumärkten und im Non-Food-Discounter ACTION angeboten. Die Betriebe treten angesichts der stark abweichenden Sortimentsstruktur nur nachrangig mit dem Planvorhaben in Wettbewerb.

Abb. 8: Wettbewerb im Sonderstandort Aue Center



Fotos: cima 2023

Abb. 9: Abgrenzung des Sonderstandortes Aue Center



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau, cima 2019

3.2.3 Wettbewerb im sonstigen Stadtgebiet Fürstenau

Außerhalb des in Kap. 3.2.1 beschriebenen zentralen Versorgungsbereiches sind innerhalb des Stadtgebietes von Fürstenau weitere Betriebe mit je mehr als 400 m² Verkaufsfläche mit vorhabenrelevanten Sortimenten (im Haupt oder Randsortiment) zu nennen:

- SANTEL KÜCHEN UND BÄDER WELTEN, Hauptstraße, in rd. 4,2 km Entfernung (Hauptsortiment Möbel)
- POSTENBÖRSE, Burgstraße, in rd. 1,1 km Entfernung (Hauptsortiment Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat)
- ADOLF STEVEN TÜREN, Pommernstraße, in rd. 2,9 km Entfernung (Hauptsortiment Baumarktartikel und Werkzeuge)

Die Anbieter mit vorhabenrelevanten Flächen im Segment Möbel liegen außerhalb der Ortsmitte und dem Sonderstandort von Fürstenau an anderen Standorten im Stadtgebiet. Das Umfeld aller o. g. Märkte erfüllt jeweils nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs. Die Märkte sind zudem nicht als direkter Wettbewerb für das Planvorhaben einzuordnen.

3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lengerich

Das Untersuchungsgebiet umfasst weiterhin den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Lengerich. Der Lagebereich umfasst die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Mittelstraße, Frerener Straße und der Kirchstraße.

Das Zentrum ist durch die Nahversorgungsbetriebe ALDI und COMBI geprägt. Vorhabenrelevanter Wettbewerbsbetrieb im Segment Möbel ist eine Filiale des Sonderpostenmarktes POSTENBÖRSE. Der Markt führt Möbel im Randsortiment und tritt nur geringfügig mit dem Planvorhaben in Wettbewerb.

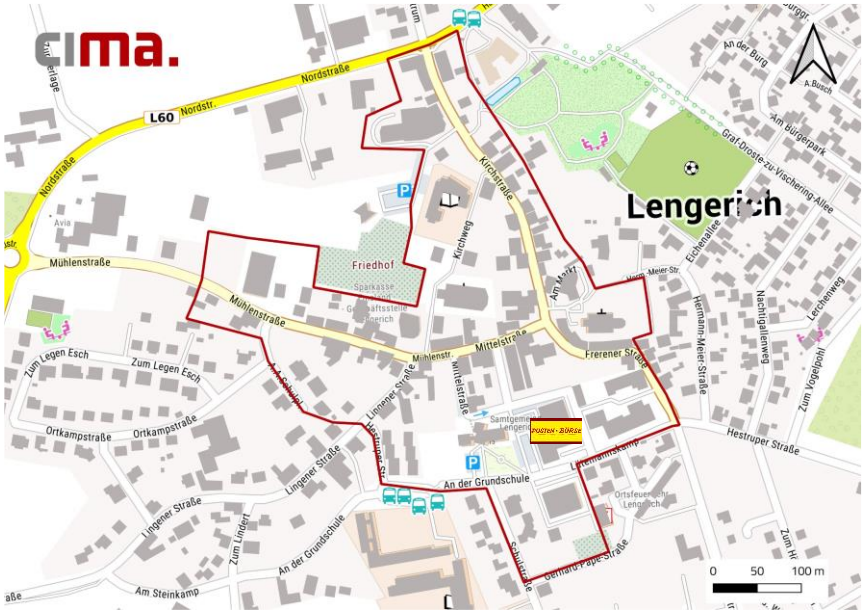
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem zentralen Versorgungsbereich Lengerich beträgt rd. 15 Minuten Fahrzeit bzw. 14,8 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 10: Wettbewerb im ZVB Hauptzentrum Lengerich



Foto: cima 2023

Abb. 11: Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Lengerich



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lengerich, 2007

3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkern Freren

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

Das Zentrum wird insbesondere durch die Lebensmittelmärkte COMBI, K+K und LIDL charakterisiert. Einen eigenständigen Möbelmarkt gibt es nicht in Freren. Möbel werden lediglich im Randsortiment des Sonderpostenmarkts POSTENBÖRSE angeboten.

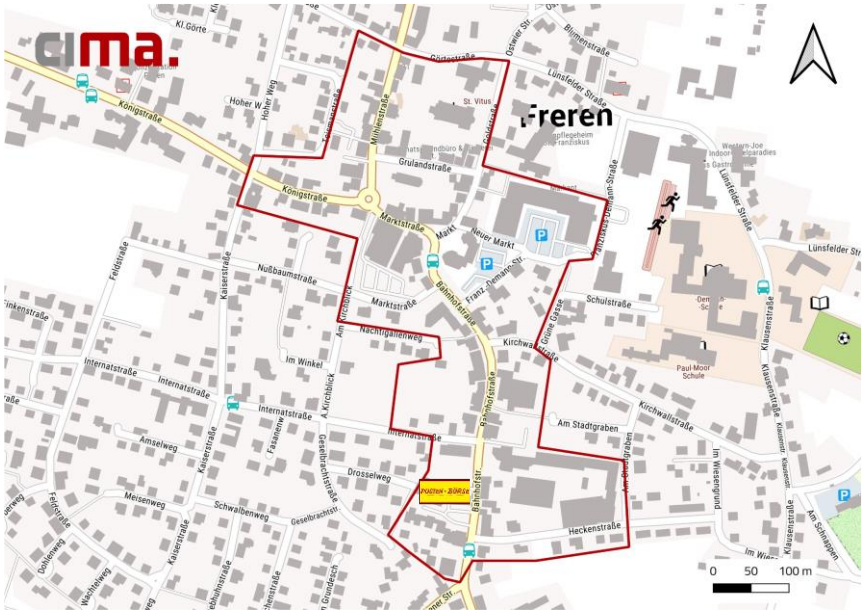
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem zentralen Versorgungsbereich Freren beträgt rd. 15 Minuten Fahrzeit bzw. 14,8 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 12: Wettbewerb im ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren



Foto: cima 2023

Abb. 13: Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Freren, 2014

3.2.6 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Ankum

Der östlich vom Vorhabenstandort gelegene, von der cima schematisch abgegrenzte, faktische zentrale Versorgungsbereich Ankum befindet sich in der gleichnamigen Gemeinde. Das faktische Zentrum bildet eine Fachmarktagglomeration im Westen entlang der Lingener Straße. Eingefasst sind hier u. a. die Betriebe POSTENBÖRSE, ALDI, KIK und EDEKA. Weiter östlich an der Lindenstraße befindet sich der Lebensmitteldiscounter LIDL und der Drogeriemarkt DM. Der Ortskern von Ankum bildet sich entlang der Hauptstraße in Form von vielfältigen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus.

Möbel werden lediglich durch den Sonderpostenmarkt POSTENBÖRSE im Randsortiment vertrieben, der allerdings nicht als direkter Wettbewerbsbetrieb des Planvorhabens kategorisiert werden kann.

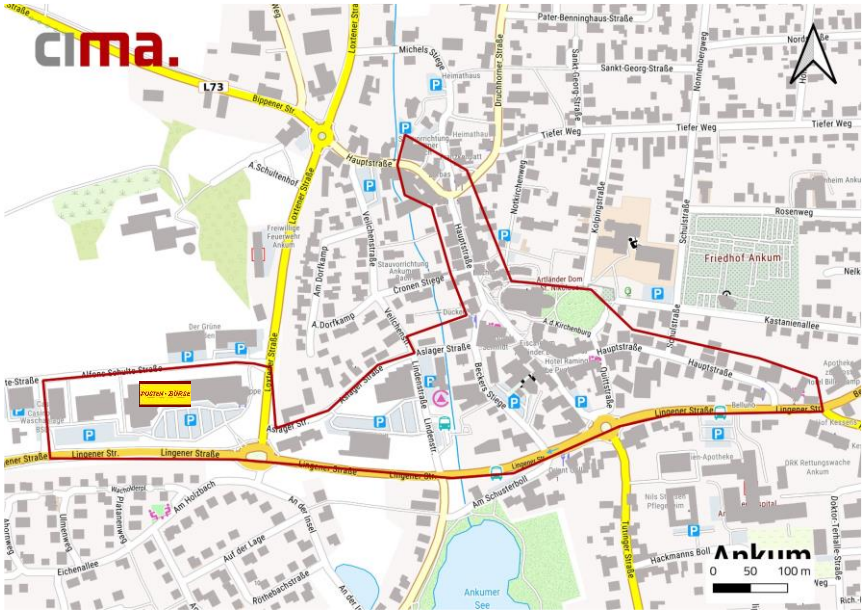
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Ankum beträgt rd. 13 Minuten Fahrzeit bzw. 13,0 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 14: Wettbewerb im Faktischen ZVB Ankum



Fotos: cima 2023

Abb. 15: Abgrenzung des Faktischen ZVB Ankum



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Bearbeitung: Schematische Abgrenzung nach cima, 2023

3.2.7 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Merzen

Der von der cima abgegrenzte faktische zentrale Versorgungsbereich Merzen verläuft im Bereich der St. Lambertus Kirche entlang des Kreuzungsbereiches der Hauptstraße und der Westerholter Straße. Dort eingefasst sind ein Großteil der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Gemeinde Merzen.

Möbel werden im faktischen Zentrum von keinem Betrieb angeboten. Der Sonderpostenmarkt MEGA KISTE bietet im Zentrum lediglich ein Sortiment mit Schwerpunkt auf Haushaltswaren an.

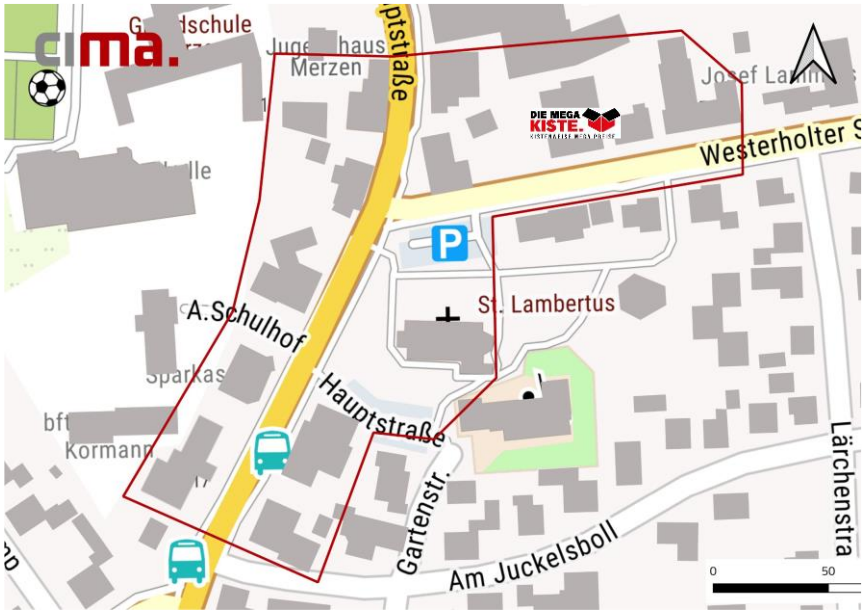
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Merzen beträgt rd. 12 Minuten Fahrzeit bzw. 12,1 Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 16: Wettbewerb im Faktischen ZVB Merzen



Foto: cima 2023

Abb. 17: Abgrenzung des Faktischen ZVB Merzen



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Bearbeitung: Schematische Abgrenzung nach cima, 2023

3.2.8 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Berge

Der von der cima abgegrenzte faktische zentrale Versorgungsbereich Berge bildet sich entlang der Hauptstraße des Kernortes von Berge aus. Der Ortskern bildet sich entlang der Hauptstraße in Form von vielfältigen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus.

Die Nahversorgungsbetriebe COMBI und ALDI verfügen neben einem Getränkemarkt über größere Verkaufsflächen im östlichen Bereich des Kernortes. Einen eigenständigen Möbelmarkt gibt es nicht in Berge. Möbel werden durch den Sonderpostenmarkt POSTENBÖRSE im Randsortiment auf unbedeutenden Verkaufsflächen vertrieben.

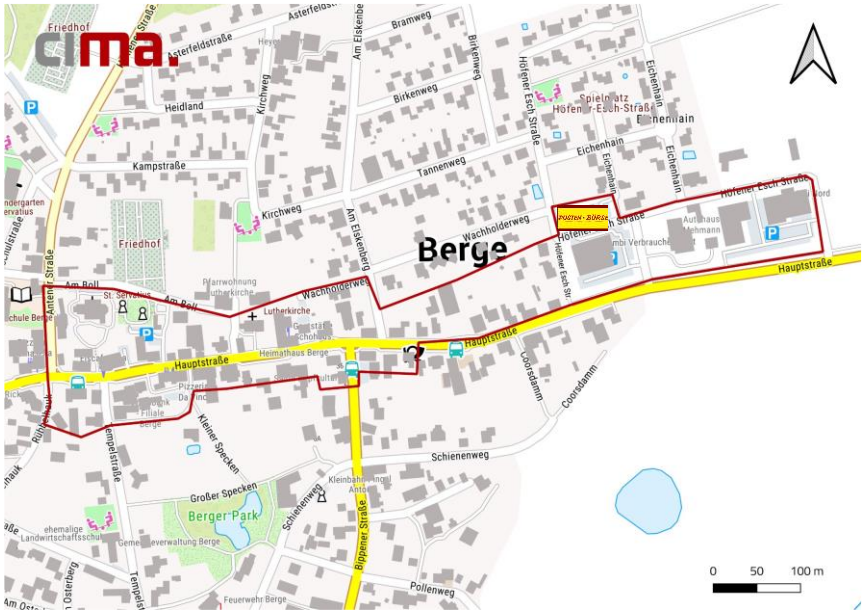
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Berge beträgt rd. 15 Minuten Fahrzeit bzw. 14,4 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 18: Wettbewerb im Faktischen ZVB Berge



Foto: cima 2023

Abb. 19: Abgrenzung des Faktischen ZVB Berge



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Schematische Abgrenzung nach cima, 2023

3.2.9 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Eggermühlen

Der von der cima abgegrenzte faktische zentrale Versorgungsbereich Eggermühlen verläuft entlang der Kettenkamper Straße samt kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Im Ortskern ansässig ist neben dem Nahversorgungsbetrieb NAH UND GUT zudem MÖBEL KORTLAND angesiedelt, der Möbel nach Maßanfertigung im Ort herstellt und gleichzeitig im Handel anbietet.

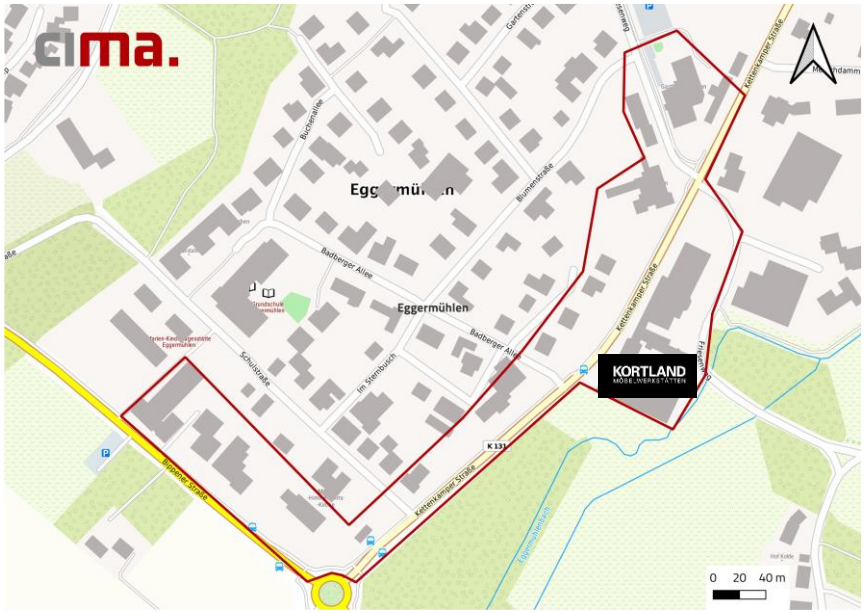
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Eggermühlen beträgt rd. 15 Minuten Fahrzeit bzw. 13,9 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 20: Wettbewerb im Faktischen ZVB Eggermühlen



Foto: cima 2023

Abb. 21: Abgrenzung des Faktischen ZVB Eggermühlen



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Schematische Abgrenzung nach cima, 2023

3.2.10 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Hopsten

Der von der cima abgegrenzte faktische zentrale Versorgungsbereich Hopsten beschränkt sich auf zentrale Bereiche entlang der Bunte Straße.

Die Nahversorgungsbetriebe EDEKA und ALDI verfügen neben einem Getränkemarkt über größere Verkaufsflächen im Kernort. Im faktischen Zentrum werden Möbel werden vom Sonderpostenmarkt POSTENBÖRSE im Randsortiment auf unbedeutenden Verkaufsflächen angeboten.

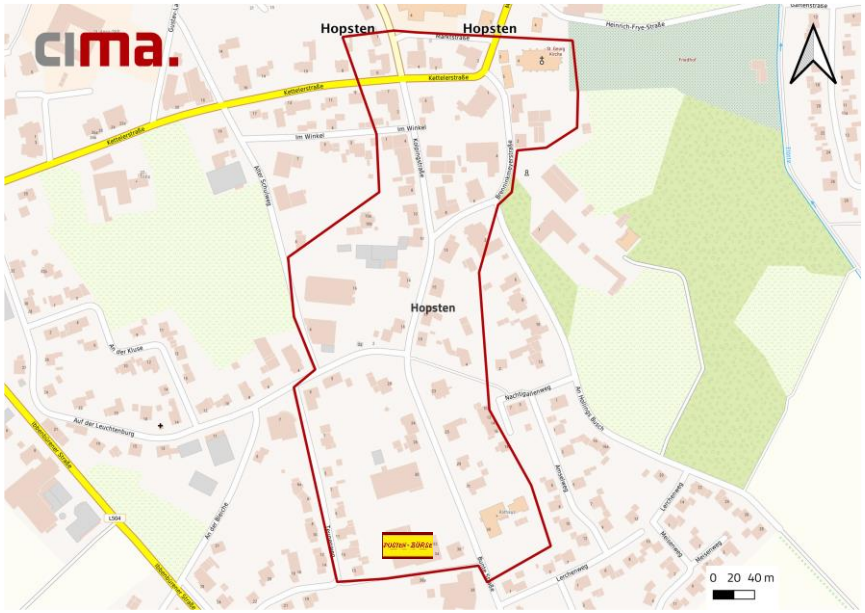
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Hopsten beträgt rd. 19 Minuten Fahrzeit bzw. 18,7 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 22: Wettbewerb im Faktischen ZVB Hopsten



Foto: cima 2023

Abb. 23: Abgrenzung des Faktischen ZVB Hopsten



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Schematische Abgrenzung nach cima, 2023

3.2.11 Wettbewerb im sonstigen Gemeindegebiet Hopsten

Außerhalb des in Kap. 3.2.10 beschriebenen faktischen zentralen Versorgungsbereiches ist innerhalb des Gemeindegebietes von Hopsten ein weiterer großflächiger Betrieb mit einem Möbelangebot zu nennen:

- ACTION SB-MÖBELABHOLMARKT, Kupferstraße, in rd. 21,6 km Entfernung

3.2.12 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Neuenkirchen

Der von der cima abgegrenzte faktische zentrale Versorgungsbereich ist auf einige Betriebe entlang der Bramscher Straße beschränkt. Der Ortskern bildet sich nördlich entlang der Bramscher Straße in Form von vielfältigen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus.

Die Nahversorgungsbetriebe COMBI und ALDI verfügen neben einem Getränkemarkt über größere Verkaufsflächen im faktischen Zentrum. Einen eigenständigen Möbelmarkt gibt es nicht in Neuenkirchen. Möbel werden durch den Sonderpostenmarkt POSTENBÖRSE im Randsortiment auf marginalen Verkaufsflächen vertrieben.

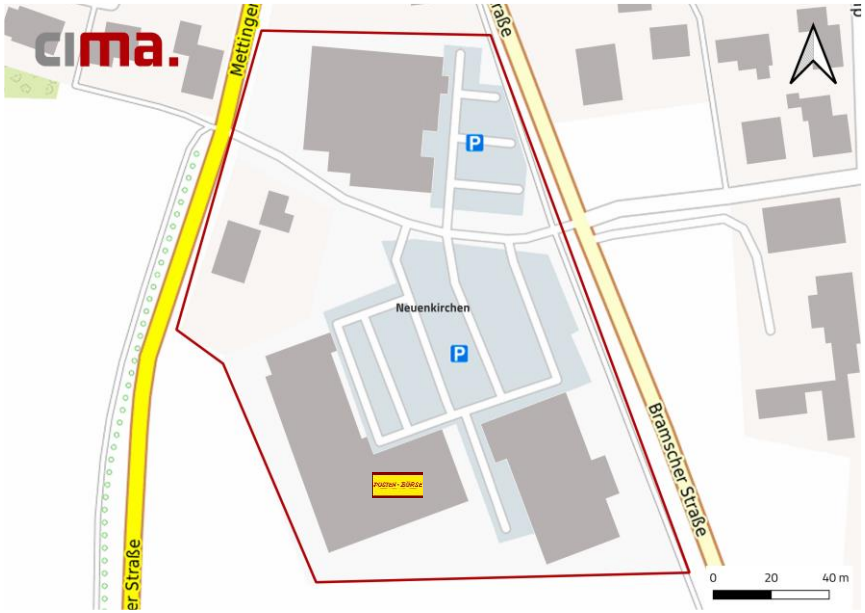
Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchen beträgt rd. 16 Minuten Fahrzeit bzw. 17,1 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 24: Wettbewerb im Faktischen ZVB Neuenkirchen



Foto: cima 2023

Abb. 25: Abgrenzung des Faktischen ZVB Neuenkirchen



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Schematische Abgrenzung nach cima, 2023

3.2.13 Faktischer Fachmarktstandort Bersenbrück

Der östlich vom Vorhabenstandort gelegene, von der cima abgegrenzte, faktische Fachmarktstandort Bersenbrück ist durch einen Mix aus verschiedenen Fachmärkten im Kreuzungsbereich Ankumer Straße / Lohbecker Straße geprägt. Der Fachmarktstandort im Westen des Kernortes von Bersenbrück stellt den Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt dar.

Im skizzierten Lagebereich ist der nächstgelegene JYSK-Markt zum Vorhabenstandort in rd. 20 Minuten Fahrzeit enthalten.

Insbesondere Küchenmobiliar bietet der Betrieb BERSENBRÜCKER KÜCHENSTUDIO an. Im Randsortiment bieten das SB-Warenhaus KAUFLAND und der Sonderpostenmarkt POSTENBÖRSE das Sortiment Möbel u. a. auch in Form von wechselnden Aktionswaren an. Weiterhin werden auf geringfügigen Flächen auch Möbel in den Bau- und Gartenfachmärkten BAUDI und RAIFFEISEN-MARKT vertrieben.

Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort in Fürstenau und dem faktischen Fachmarktstandort Bersenbrück beträgt rd. 20 Minuten Fahrzeit bzw. 18,4 km Fahrstrecke für PKW-Kundschaft.

Abb. 26: Wettbewerb im Faktischen Fachmarktstandort Bersenbrück



Fotos: cima 2023

Abb. 27: Abgrenzung des Faktischen Fachmarktstandortes Bersenbrück



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Quelle: Schematische Abgrenzung nach cima 2023

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung eines JYSK-Marktes in der Stadt Fürstenau. Die Verkaufsfläche des Marktes soll dabei von aktuell rd. 795 m² auf 970 m² vergrößert werden.

Auf dem überwiegenden Teil der hinzukommenden Flächen sollen demnach Möbel angeboten werden (vgl. Abb. 28):

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 aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

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 Kaufkraft und Wettbewerbssituation in Fürstenau angepasst wurden.

Die übrigen Sortimente, die von der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des JYSK-Marktes berührt sind, setzen sich im Wesentlichen aus den folgenden Sortimentsgruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches zusammen und werden in der Regel nur auf kleineren Flächen oder als temporäre Aktionswaren angeboten:

- Heimtextilien
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat
- Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Elektrogeräte und Leuchten

Die Umsatzumverteilungen der genannten Sortimente verteilen sich jedoch auf mehrere Branchen, sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und beziehen sich zudem auf zahlreiche verschiedene Betriebe, die diese Sortimente, z.T. ebenfalls nur als Randsortimente, führen. Wettbewerbswirkungen, aus denen negative städtebauliche Effekte resultieren, können daher mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht mehr nachgewiesen werden. Aus gutachterlicher Sicht können diese Effekte ausgeschlossen werden.

Untersuchungsrelevant ist somit lediglich der **umverteilungsrelevante Mehrumsatz im Sortiment Möbel.** Dieser beträgt rd. 0,21 Mio. € brutto pro Jahr. **Die Umsatzschätzung trägt dem Worst-Case-Ansatz Rechnung.**

Abb. 28: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand JYSK-Markt Fürstenau		Planung JYSK-Markt Fürstenau		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**
Aperiodischer Bedarf gesamt	**795**	**1,19**	**970**	**1,53**	**175**	**0,34**
Heimtextilien	170	0,31	190	0,34	20	0,04
Möbel	**565**	**0,79**	**670**	**1,01**	**105**	**0,21**
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	45	0,06	75	0,10	30	0,04
Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche	10	0,01	20	0,03	10	0,01
Elektrogeräte, Leuchten	5	0,02	15	0,06	10	0,04
Gesamt	**795**	**1,19**	**970**	**1,53**	**175**	**0,34**

Quelle: cima 2023
Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

4.2 Herkunft des Umverteilungsumsatzes des Planvorhabens

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

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

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonometrischen HUFF-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 Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z. B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

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

Dementsprechend geht die cima von nachfolgenden Umsatzherkünften aus, die auf den kommenden Seiten dargestellt sind.

[2] Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abb. 29: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Möbel

Möbel Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	**0,16**	**75**
ZVB Innenstadt Fürstenau	***	0
Sonderstandort Aue-Center	***	4
sonstiges Stadtgebiet Fürstenau	***	8
ZVB Hauptzentrum Lengerich	***	3
ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren	***	3
Faktischer ZVB Merzen	***	0
Faktischer ZVB Ankum	***	4
Faktischer ZVB Berge	***	2
Faktischer ZVB Eggermühlen	***	6
Faktischer ZVB Hopsten	***	1
Sonstiges Gemeindegebiet Hopsten	***	2
Faktischer ZVB Neuenkirchen	***	2
Faktischer Fachmarktstandort Bersenbrück	0,09	40
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	**0,05**	**25**
Gesamtsumme	**0,21**	**100**

Quelle: cima 2023

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

Hinsichtlich des Sortiments **Möbel** kommt die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 75 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Im Untersuchungsraum ist die Angebotssituation im Möbelsegment wie typischerweise im eher ländlich geprägten Raum üblich nicht stark ausgeprägt. Zudem werden für den aperiodischen Möbelkauf üblicherweise auch weitere Wegzeiten als die dem Untersuchungsgebiet zugrunde gelegten 20 Minuten PKW-Fahrzeit auf sich genommen, z. B. zu großformatigen Anbietern in den nächstgelegenen Ober- bzw. Ballungszentren. Anzuführen sind hier die außerhalb des Untersuchungsgebiet gelegenen JYSK-Märkte in Bramsche, Haselünne oder Lingen, die vom Vorhabenstandort in Fürstenau innerhalb einer Fahrzeit zwischen 25 und 30 Minuten mit dem PKW erreicht werden. Zudem befindet sich u. a. der nächstgelegene IKEA-Markt als überregional bedeutender Möbelmarkt in Osnabrück in rd. 50 Minuten Fahrzeit.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit Ausnahme des JYSK-Marktes in Bersenbrück keine weiteren JYSK-Filialen. Größere Möbelhäuser sind im Untersuchungsraum ebenfalls nicht vertreten, das Angebot konzentriert sich in diesem Fall eher auf das Randsortiment von Sonderpostenmärkten in (z. T. faktisch abgegrenzten) zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Kommunen.

Zum großen Teil finden die Umsatzumverteilungen am von der cima abgegrenzten **Faktischen Fachmarktstandort Bersenbrück** statt, in dem sich der **nächstgelegene JYSK-Markt** als Hauptwettbewerber befindet (vgl. Abb. 29).

Rd. 40 % (ca. 0,09 Mio. €) des neu entstehenden Mehrumsatzes würde aus dem Lagebereich umverteilt. Diese eher geringfügige Umsatzumverteilung betrifft insbesondere den genannten JYSK-Markt sowie stark nachgeordnet auch die Betriebe POSTENBÖRSE oder BERSENBRÜCKER KÜCHENSTUDIO. Kleinere Verkaufsflächen im Segment sind zudem in den Märkten BAUDI und RAIFFEISENMARKT am Standort vorhanden.

Die vergleichsweise geringen Mehrumsätze der maßvoll vergrößerten Verkaufsfläche des Planvorhabens in diesem Segment führen in den sonstigen, in Abbildung 29 aufgeführten, Lagebereichen zu Umverteilungen von deutlich unter 0,05 Mio. € oder aufgrund der Abwesenheit eines Möbelangebots zu keinen Umverteilungen.

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 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB (bspw. sonstige Lagen) bewertet.

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

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.[3] Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte" nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).[4] Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert" einerseits und dem „Hindernisschwellenwert" andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.[5]

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmschwellenwert"), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.[6] Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.[7]

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.[8]

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

[4] OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

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

[6] OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670= NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

[7] Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

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

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts" ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.[9] Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

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

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

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

Abb. 30: Umverteilungseffekte im Sortiment Möbel

Möbel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	**4,5**	**0,16**	
ZVB Innenstadt Fürstenau	-	***	***
Sonderstandort Aue-Center	0,0	***	***
sonstiges Stadtgebiet Fürstenau	0,7	***	***
ZVB Hauptzentrum Lengerich	0,1	***	***
ZVB Hauptzentrum Stadtkern Freren	0,1	***	***
Faktischer ZVB Merzen	0,0	***	***
Faktischer ZVB Ankum	0,1	***	***
Faktischer ZVB Berge	0,1	***	***
Faktischer ZVB Eggermühlen	0,5	***	***
Faktischer ZVB Hopsten	0,1	***	***
Sonstiges Gemeindegebiet Hopsten	1,1	***	***
Faktischer ZVB Neuenkirchen	0,1	***	***
Faktischer Fachmarktstandort Bersenbrück	1,5	0,09	5,7
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,05	
Gesamtsumme	**4,5**	**0,21**	

Quelle: cima 2023

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

Das Sortiment **Möbel** stellt das Kernsortiment des JYSK-Marktes dar. In Summe gehen rd. 105 m² zusätzliche Verkaufsfläche für Möbel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von rd. 0,21 Mio. € brutto p. a. im Sortiment aus (vgl. Abb. 30).

Wie in Kapitel 4.1 dargestellt, werden rd. 75 % der 0,21 Mio. € Mehrumsätze im Untersuchungsgebiet umverteilt: rd. **0,16 Mio. €** (vgl. Abb. 30).

Zum großen Teil finden die Umsatzumverteilungen am von der cima abgegrenzten **Faktischen Fachmarktstandort Bersenbrück** statt, in dem sich der nächstgelegene JYSK-Markt als Hauptwettbewerber, das BERSENBRÜCKER KÜCHENSTUDIO und die Betriebe POSTENBÖRSE sowie BAUDI und RAIFFEISENMARKT mit einem Möbelangebot im jeweiligen Randsortiment befinden. Die Betriebe liegen mit ihrem überwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und höherem Platzbedarf nachvollziehbar außerhalb der Ortsmitte von Bersenbrück. Am Fachmarktstandort wird ein Umsatz im Möbelsegment von rd. 1,5 Mio. € brutto p. a. prognostiziert.

Das Planvorhaben entfaltet im Falle der Umsetzung einen Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,09 Mio. €, welches einer Umsatzumverteilungsquote von 5,7 % entspricht. Die Lage dürfte nicht als städtebaulich schützenswerte Lage der Stadt Bersenbrück einzuordnen sein, womit Umsatzumverteilungen hier ohnehin als freier Wettbewerb unter den Betrieben anzusehen wären. Etwaige Betriebsaufgaben können durch den eher geringfügig dimensionierten Verdrängungsumsatz eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf die **übrigen (z. T. faktisch abgegrenzten) zentralen Versorgungsbereiche** oder **sonstigen Lagen** im Untersuchungsgebiet liegen jeweils unter der Quantifizierbarkeitsgrenze von 0,05 Mio. €. Negative städtebauliche Auswirkungen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Erweiterung eines JYSK-Marktes in Fürstenau an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine wesentlichen Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden, die zu städtebaulichen Effekten im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten von städtebaulich integrierten Lagen führen würden.

Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre somit negativen Auswirkungen ausgesetzt.

5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes in Fürstenau mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Möbel) gemäß der aktuellen Fürstenauer Sortimentsliste.[10] Der Vorhabenmarkt liegt im Sonderstandort Aue Center und soll in diesem Zuge vorrangig mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (Möbel und Heimtextilien) und nachrangig mit zentrenrelevantem Sortiment (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat) erweitert werden. Der JYSK-Markt setzt sich demnach in der Planung zu rd. 92,3 % der Gesamtverkaufsfläche aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen.

Gemäß Ansiedlungsmatrix (Abb. 31) sind nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente im Sonderstandort in der Großflächigkeit möglich und konzeptionell prioritär vorgesehen.

Im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept wurden zudem folgende Ansiedlungsstrategien für den Sonderstandort Aue-Center verdeutlicht:

Abb. 31: Ausschnitt aus den Ansiedlungsvoraussetzungen

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

Bei allen Vorhaben sind die Vorgaben der Landesraumordnung Niedersachsen zu beachten.
*ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau, cima 2019 (S. 52)

„5.2.2 Ansiedlungsstrategien für den Sonderstandort Aue-Center

Ziel des Sonderstandortes Aue-Center ist die Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente. Das Angebot wird derzeit durch verschiedene großflächige Verkaufsbetriebe gesichert. Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden und dortige Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beengen, sind Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß hinaus nicht zu befürworten. ***Für den Sonderstandort Aue-Center gelten daher folgende Ansiedlungsstrategien:***

- *Keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß des B-Plans hinaus*
- *Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente (ggf.*

[10] Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, politisch beschlossen am 06.06.2023

Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen im Maße des aktuellen B-Plans)

- *Großflächige, prioritäre Ansiedlung sowie Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente*
- *Um Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt an die Fachmarktstandorte nicht übermäßig zu steigern, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen in Anlehnung an das LROP auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 m² maximal beschränkt werden.*
- *Bei Neuansiedlungen/ Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben am Sonderstandort Aue-Center sind die Vorgaben zur Agglomerationsregelung des LROP zu beachten.*

Allgemein ist anzumerken, dass die bestehenden Betriebe am Standort selbstverständlich Bestandsschutz genießen."

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind konzeptuell prioritär im Sonderstandort Aue-Center vorgesehen.

Das Vorhaben steht mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Fürstenau (2019) und dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023 in Einklang.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau von 2019 und dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023 ist das Landesraumordnungsprogramm (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 zugehörigen Verflechtungsbereich auszurichten.

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).

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet" (Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 8).

„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.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten" (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5 und 6)."

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 nördlich gelegenen Gemeinden Berge und Bippen.

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 genannten Kongruenzraumes erzielt werden.

Die Prognosen zur Kaufkraftherkunft sind der Abbildung 32 zu entnehmen. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 970 m². Der prognostizierte Umsatz des geplanten JYSK-Marktes beträgt rd. 1,5 Mio. €. Die Umsatzschätzung trägt dem Worst-Case-Ansatz Rechnung.

Da sich der Vorhabenstandort in Nachbarschaft zu den Einzelhandelsbetrieben SONDERPREIS BAUMARKT, EURONICS XXL und ACTION befindet, wird die Standortagglomeration auf die Vorgaben des Kongruenzgebots geprüft. Die Märkte teilen sich einen gemeinsamen Parkplatz mit eigener Zufahrt im östlichen Bereich und im südlichen Bereich an der Werner-Von-Siemens-Straße. Vor diesem Hintergrund kann Kundschaft hier vermehrt auch Verbundeinkäufe tätigen. Der Baumarkt NOWEBAU im südlichen Bereich sowie die weiteren Märkte im östlichen Bereich (u. a. EDEKA, ROSSMANN etc.) werden jeweils durch eine Zufahrt getrennt und sind somit als eigenständige Bereiche aufzufassen.

Der prognostizierte Umsatz der gesamten Standortagglomeration beträgt rd. 7,5 Mio. € (Worst-Case-Ansatz) und wird in Abbildung 32 rechnerisch berücksichtigt.

Für das Sortiment Möbel ist eine Potenzialbindung von rd. 18 % für die Stadt Fürstenau realisierbar. Als verkaufsflächenstärkster Einrichtungsfachmarkt in der Stadt Fürstenau wird der JYSK-Markt einen nennenswerten Anteil des Nachfragepotenzials binden können (rd. 50 %).

Auch die Potenzialbindung orientiert sich am Worst-Case-Ansatz. Der nächstgelegene JYSK-Markt befindet sich erst in weiterer Entfernung im Stadtgebiet von Bersenbrück, die nächstgelegenen Möbelmärkte sind darüber hinaus erst in den Städten Bramsche, Haselünne und Lingen in einer Fahrzeit von über 30 Minuten zu erreichen.

Aus der Gemeinde Bippen stammen bei einer Potenzialbindung von 14 % voraussichtlich rd. 13 % des Planvorhabenumsatzes im Sortiment Möbel, aus der Gemeinde Berge bei einer Potenzialbindung von rd. 10 % zudem rd. 11 % des Vorhabenumsatzes für Möbel. Es befindet sich kein größerer Möbelmarkt in den Gemeinden, der unmittelbar mit dem Planvorhaben in Wettbewerb steht. Sofern zudem Pendlerbeziehungen bestehen oder ein spezielles Angebot gezielt aufgesucht wird, stellt der neue JYSK-Markt ein hierfür attraktives Angebot bereit.

Einkaufsfahrten von weiter entfernten Orten über das Einzugsgebiet hinaus sind eindeutig nicht in einem nennenswerten Umfang zu erwarten. Die umliegenden Gemeinden im Osten können sich zudem zwischen den JYSK-Märkten in Bersenbrück und Bramsche entscheiden, in den westlich und nordwestlich angrenzenden Gemeinden besteht zudem die Möglichkeit einer Einkaufsfahrt nach Haselünne und Lingen zu den jeweiligen JYSK-Märkten bzw. weiteren überregional bedeutsamen Möbelhäusern.

Mit einem Umsatzanteil von insgesamt rd. 26 % von außerhalb des Kongruenzraumes im Sortiment Möbel wird die 30 %-Schwelle unterschritten. Hier ist u. a. Kundschaft aus den umliegenden Kommunen (z. B. Freren, Merzen, Voltlage und Hopsten) zu erwarten.

Auch in den sonstigen Kernsortimenten der Märkte innerhalb der Agglomeration sowie den sonstigen Randsortimenten wird die 30 %-Schwelle jeweils unterschritten.

Dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden.

Abb. 32: Kaufkraftherkunft der Standortagglomeration*

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial	Potenzial-bindung	Umsatzanteil in Mio. €	Umsatzanteil in %
Möbel	SG Fürstenau	4,8	16	0,8	74
	Stadt Fürstenau	2,8	18	0,5	50
	Gemeinde Bippen	0,9	14	0,1	13
	Gemeinde Berge	1,1	10	0,1	11
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,3	26
	Summe			1,0	100
Baumarktartikel und Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche und Pflanzen, Erden	SG Fürstenau	5,8	14	0,8	74
	Stadt Fürstenau	3,3	15	0,5	49
	Gemeinde Bippen	1,1	12	0,1	13
	Gemeinde Berge	1,3	9	0,1	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,3	26
	Summe			1,1	100
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	SG Fürstenau	1,5	18	0,3	75
	Stadt Fürstenau	0,8	20	0,2	50
	Gemeinde Bippen	0,3	16	0,0	13
	Gemeinde Berge	0,3	12	0,0	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,1	25
	Summe			0,3	100
Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Computer, Büro- und Telekommunikation	SG Fürstenau	6,6	40	2,6	74
	Stadt Fürstenau	3,8	45	1,7	49
	Gemeinde Bippen	1,3	35	0,4	13
	Gemeinde Berge	1,5	30	0,5	13
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,9	26
	Summe			3,5	100
sonstige Randsortimente	SG Fürstenau	58,9	2	1,1	74
	Stadt Fürstenau	34,0	2	0,8	50
	Gemeinde Bippen	11,2	2	0,2	12
	Gemeinde Berge	13,7	1	0,2	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,4	26
	Summe			1,5	100
Planvorhaben gesamt	SG Fürstenau	77,5	7	5,6	74
	Stadt Fürstenau	44,8	8	3,7	49
	Gemeinde Bippen	14,7	6	0,9	13
	Gemeinde Berge	18,0	5	0,9	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			1,9	26
	Summe			7,5	100

* Einzelhandelsbetriebe JYSK, Sonderpreis Baumarkt, Euronics XXL und Action
Quelle: cima, 2023

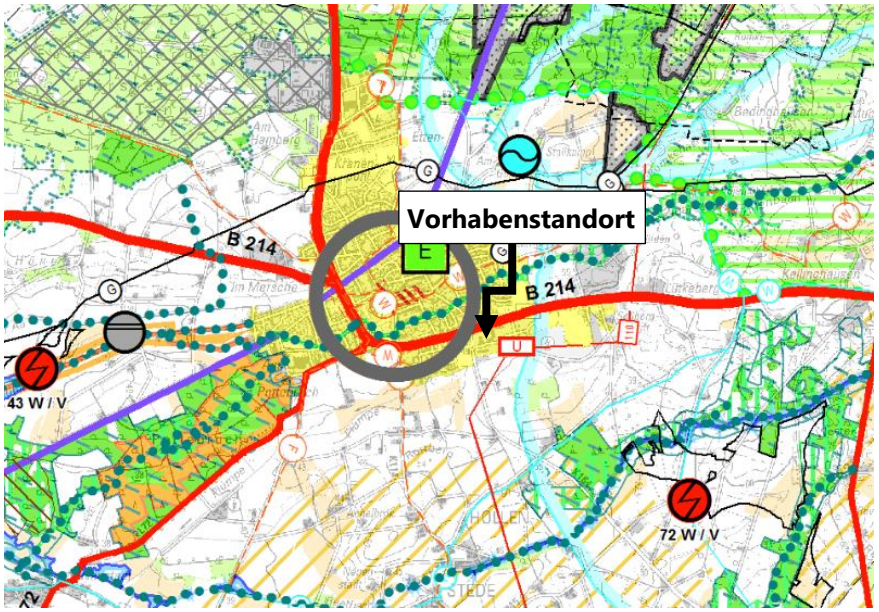
Konzentrationsgebot

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

Der Vorhabenstandort befindet sich im Entwurf des RROP für den Landkreis Osnabrück (2023) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Fürstenau (Abb. 33).

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

Abb. 33: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP (Entwurf)



Quelle: Entwurf des RROP 2023, LK Osnabrück, Bearbeitung durch cima

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

***a)** wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt […]" (Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz 1, a)*

***Oder b)** wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt." (Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz 1, a und b)*

Das Planvorhaben stellt ein Projekt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau von 2023 dar.[11] Die Fläche der zentrenrelevanten Randsortimente wird nach dem vorliegenden Planungsstand eindeutig nicht die Zulässigkeitsschwelle von 800 m² überschreiten. Zudem kann ein Anteil von nicht mehr als 10 % für zentrenrelevante Sortimente eingehalten werden. Der JYSK-Markt setzt sich in der Planung zu rd. 92,3 % der Gesamtverkaufsfläche aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen. Dies ist bauleitplanerisch abzusichern.

Es handelt sich um einen Standort mit Bezug zu Wohnlagen im nördlichen Umfeld innerhalb des Kernortes von Fürstenau. Der Standort ist zudem im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums eingefasst und verkehrlich gut erreichbar an der Hauptverkehrsachse im Stadtgebiet (B 214) gelegen.

Eine ÖPNV-Anbindung wird darüber hinaus über die in ca. 250 Meter Entfernung gelegene Bushaltestelle „Aue-Center" gewährleistet.

Das Vorhaben erfüllt damit die Vorgaben des Integrationsgebotes.

Abstimmungsgebot

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

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

Beeinträchtigungsverbot

„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 Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Kapitel 4.2). Im Ergebnis ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

[11] Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, politisch beschlossen am 06.06.2023

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Fürstenau wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße im südöstlichen Kernort erwogen. Dabei soll die Verkaufsfläche des Marktes von rd. 795 m² auf rd. 970 m² vergrößert werden.

Der Planvorhabenstandort befindet sich laut Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Fürstenau innerhalb des Sonderstandortes Aue-Center. Im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes sind weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. ACTION, EURONICS XXL und SONDERPREIS BAUMARKT) angesiedelt.

Es handelt sich um einen Standort mit Bezug zu Wohnlagen im nördlichen Umfeld entlang der Ostlandstraße und der Breslauer Straße. Das weitere Umfeld im Osten und Süden ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und vereinzelten Gewerbebetrieben geprägt. Insbesondere im westlichen Umfeld sind vorrangig gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau kann vom Vorhabenstandort innerhalb von rd. 600 Metern Gehdistanz erreicht werden.

Der Standort ist zudem im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums eingefasst und verkehrlich gut erreichbar an der Hauptverkehrsachse im Stadtgebiet (B 214) gelegen.

Eine ÖPNV-Anbindung in das restliche Stadtgebiet und umliegende Gemeinden wird darüber hinaus über die in ca. 250 Meter Entfernung gelegene Bushaltestelle „Aue-Center“ (Linien 611 und 650) gewährleistet.

Die Umsatzumverteilungswerte im geprüften Sortiment Möbel belaufen sich allesamt auf einem vergleichsweise geringen absoluten Niveau. Dies spiegelt sich auch in geringfügigen Umsatzumverteilungsquoten wider. Das Planvorhaben wird demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld entfalten.

Das Vorhaben steht darüber hinaus in Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau (2019) und dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023. Gleichermaßen werden die raumordnerischen Vorgaben des LROP eingehalten.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis der im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau ermittelten Verkaufsflächen von 2019 sowie einer Vor-Ort-Überprüfung im Juni 2023 im gesamten Untersuchungsgebiet.

Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung statt, außerhalb wurden Betriebe ab einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche aufgenommen.

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. 34: cima-Warengruppen

CIMA Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2023

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.