

Gut-^{11/2021} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie
die Umstrukturierung eines Gartencenters in
Rastede, Oldenburger Straße,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

M + L Grundstücksgesellschaft mbH

Alexanderstraße 326

26127 Oldenburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

M. Sc. André Cornelius

Dortmund, 12.11.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	16
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5	Vorhabendaten	26
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	26
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	29
6	Auswirkungsanalyse	35
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Rastede 2015)	35
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	40
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	41
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP Niedersachsen 2017)	48
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	54
	Anhang	I

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Rastede ist eine Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion des Gartencenters an der Oldenburger Straße geplant. Zu Gunsten der geplanten Verkaufsflächenreduktion ist die Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich vorgesehen. Konkret werden folgende Entwicklungen projiziert:

- Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion durch Abriss/Neubau des bestehenden Gartencenters von 17.400 m² VKF auf 6.000 m² VKF (- 11.400 m²);
- Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters mit 2.380 m² VKF (zzgl. 60 m² VKF Konzessionäre und Café-Bereich).

Das Planvorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Das Gartencenter weist nach Informationen des Auftraggebers einen genehmigten Bestand von 17.400 m² GVKF auf. Im Zuge der projizierten umfassenden Verkaufsflächenreduktion des Gartencenters kommt es auch zu einer deutlichen Reduktion der Verkaufsflächen in den Kernsortimenten und den wesentlichen Randsortimenten. Angesichts des deutlichen Verkaufsflächenrückgangs dieser Sortimente (s. Kapitel 5.1) ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden positiven Kopplungseffekte einer Ansiedlung des Aktiv Irma davon auszugehen, dass es zu Umsatzrückgängen in diesen Sortimenten kommt. Im Zuge der Umstrukturierung des Gartencenters sind in diesen Sortimenten angesichts der entsprechend zu erwartenden Umsatzreduktion keine Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.
- Einordnung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die geplante Entwicklung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters im Erweiterungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017.

¹ Cima (2015): Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, Lübeck. Nachfolgend als EHK Rastede 2015 bezeichnet.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)² (= nahversorgungsrelevant gem. Rasteder Sortimentsliste; vgl. EHK Rastede 2015, S. 34) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juli 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)³.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben der Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum ab.

² Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsen 2017.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer

⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Umstrukturierung in Kombination mit einem Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des LSN eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1). Nach Informationen der Gemeinde Rhede ist jedoch entgegen der Prognose des LSN tatsächlich eine nur geringfügige positive Entwicklung der Bevölkerung in Rhede zu erwarten. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird deshalb auf eine Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsprognose verzichtet.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ 2,1 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den letzten Jahren angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden jedoch die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁶. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Rastede mit 22.782 Einwohnern⁷ befindet sich im Nordwesten des Landes Niedersachsen in der Region Weser-Ems und gehört zum Landkreis Ammerland. Nach derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996⁸ ist Rastede nach dem System zentraler Orte als Mittelzentrum ausgewiesen.

Rastede ist in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung verortet. Nachbarkommunen sind Wiefelstede im Westen, Varel im Norden, Jade im Nordosten, Ovelgönne, Elsfleth im Osten und die kreisfreie Stadt Oldenburg im Süden.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Gemeinde „Rastede liegt verkehrsgünstig direkt an der Bundesautobahnen 29 und 293 nach Oldenburg, Bremen und Osnabrück bzw. nach Wilhelmshaven. Die Entfernung nach Oldenburg beträgt rund 14 km, nach Wilhelmshaven rund 42 km. Über verschiedene Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in die nahegelegenen Mittelzentren. An den überregionalen ÖPNV ist die Gemeinde Rastede über Zugverbindungen nach Oldenburg und Varel angebunden (NordWestBahn ca. im Stundentakt)“ (vgl. EHK Rastede 2015, S. 6).

⁷ Quelle: LSN 2021 (Stand: 31.12.2020)

⁸ Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 wird derzeit fortgeschrieben.

Die Gemeinde Rastede setzt sich aus den 27 Ortsteilen Rastede I, Rastede II, Leuchtenburg, Hostemost, Südende I, Südende II, Kleibrok, Delfshausen, Kleinenfelde, Neusüdende I, Neusüdende II, Hankhausen I, Hankhausen II, Loy, Lehmdermoor, Barghorn, Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor, Hahn-Lehmden, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült, Rastederberg, Liethe und Lehe zusammen.

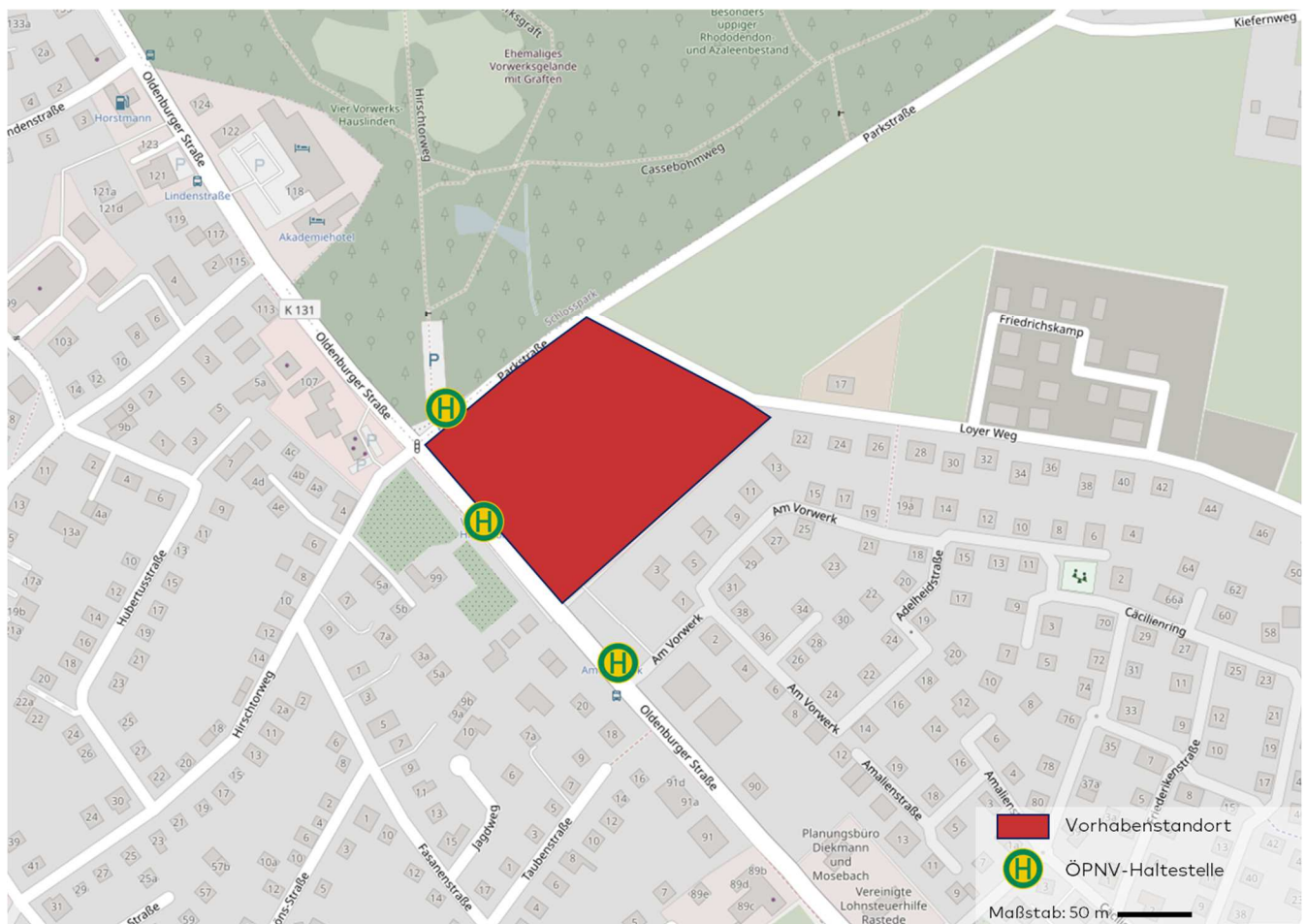
3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Bereich des Kernortes der Gemeinde Rastede.

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist in westlicher, östlicher und südlicher Richtung durch Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Nördlich schließen Grünflächen (Schlosspark) an den Vorhabenstandort an.

Der Vorhabenstandort weist somit einen klaren räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als gut integriert einzuordnen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrszug Oldenburger Straße unmittelbar am Vorhabenstandort gegeben. Über diesen besteht eine gute Erreichbarkeit aus dem gesam-

ten Gemeindegebiet. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebs-eigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die direkt am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Vorwerk/Hirschtor“ sowie die Haltestelle „Am Vorwerk“ in rd. 100 m südlicher Entfernung vom Vorhabenstandort. Hier verkehren Busse der Linien 340 und 347. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadt Rastede in rd. 1,3 km Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der nördlich verortete Lebensmitteldiscounter LIDL in rd. 550 m Entfernung sowie der betriebstypengleiche Lebensmittelvollsortimenter REWE in rd. 650 m Entfernung.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Zone I des Einzugsgebietes orientiert sich an einer fußläufigen Entfernung von 10-Minuten vom Vorhabenstandort und umfasst die umliegenden zusammenhängenden Siedlungsbereiche. Im Norden reicht er bis kurz vor die dort verortete Grundschule. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Westen wird durch die hier verlaufende Bahntrasse limitiert. Eine weitere Ausdehnung von Zone I des Einzugsgebietes in Richtung Süden und Osten ist angesichts des hier endenden Siedlungszusammenhangs nicht gegeben. Für den Großteil der Siedlungsbereiche der Zone I stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter dar, wodurch hier mit der höchsten Marktdurchdringung des geplanten Aktiv Irma zu rechnen ist.

Zone IIa des Einzugsgebietes umfasst das gesamte südliche Gemeindegebiet bis auf Höhe von Einzugsgebiet Zone I. Für diese Bereiche stellt das Planvorhaben einen der nächstgelegenen Anbieter mit umfangreichem Vollsortiment dar, wodurch mit einer grundsätzlich hohen Marktdurchdringung in Zone IIa zu rechnen ist. Angesichts des bestehenden Wettbewerbs u.a. mit dem Anbieter in

Wahnbek (EDEKA), sowie einer angesichts der nicht fußläufigen Distanz zum Vorhaben und der hiermit grundsätzlich zu erwartenden Orientierung zu weiteren Angebotsstrukturen außerhalb von Zone IIa, ist mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden und Süden ist angesichts der hier verorteten, teils umfangreichen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. Des Weiteren limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine Ausdehnung des Einzugsgebietes über das Gemeindegebiet Rastedes hinaus.

Zone IIb des Einzugsgebietes umfasst das über Zone I und Zone IIa hinausgehende zentrale und nördliche Gemeindegebiet Rastedes. Für diese Bereich ist angesichts der näher gelegenen Wettbewerbsstrukturen im Kernort Rastede bzw. im Bereich des SO FMZ Raiffeisenstraße von einer deutlich verminderten Marktdurchdringung des Planvorhabens auszugehen. Das Planvorhaben stellt jedoch perspektivisch den einzigen Aktiv Irma in Rastede sowie den größten Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dar. Es ist folglich auch für diese Bereiche von einem relevanten Marktanteil auszugehen, wenngleich diese geringer ausfallen wird als in Zone IIa.

Zone III des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die im Untersuchungsraum verorteten Siedlungsbereiche der Nachbarkommune Wiefelstede. Für diese stellt das Planvorhaben einen der nächstgelegenen Aktiv Irma-Märkte sowie eines der nächstgelegenen Gartencenter dar. Des Weiteren weist das Planvorhaben ein im Vergleich zu den Angebotsstrukturen in Wiefelstede umfangreicheres Angebot auf. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bahntrasse ist angesichts der grundsätzlich guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit einer gewissen Marktdurchdringung zu rechnen. In Anbetracht der bestehenden Raum-Zeit-Distanzen und der Vielzahl an näher gelegenen Wettbewerbern ist jedoch nur von einer geringen Marktdurchdringung auszugehen.

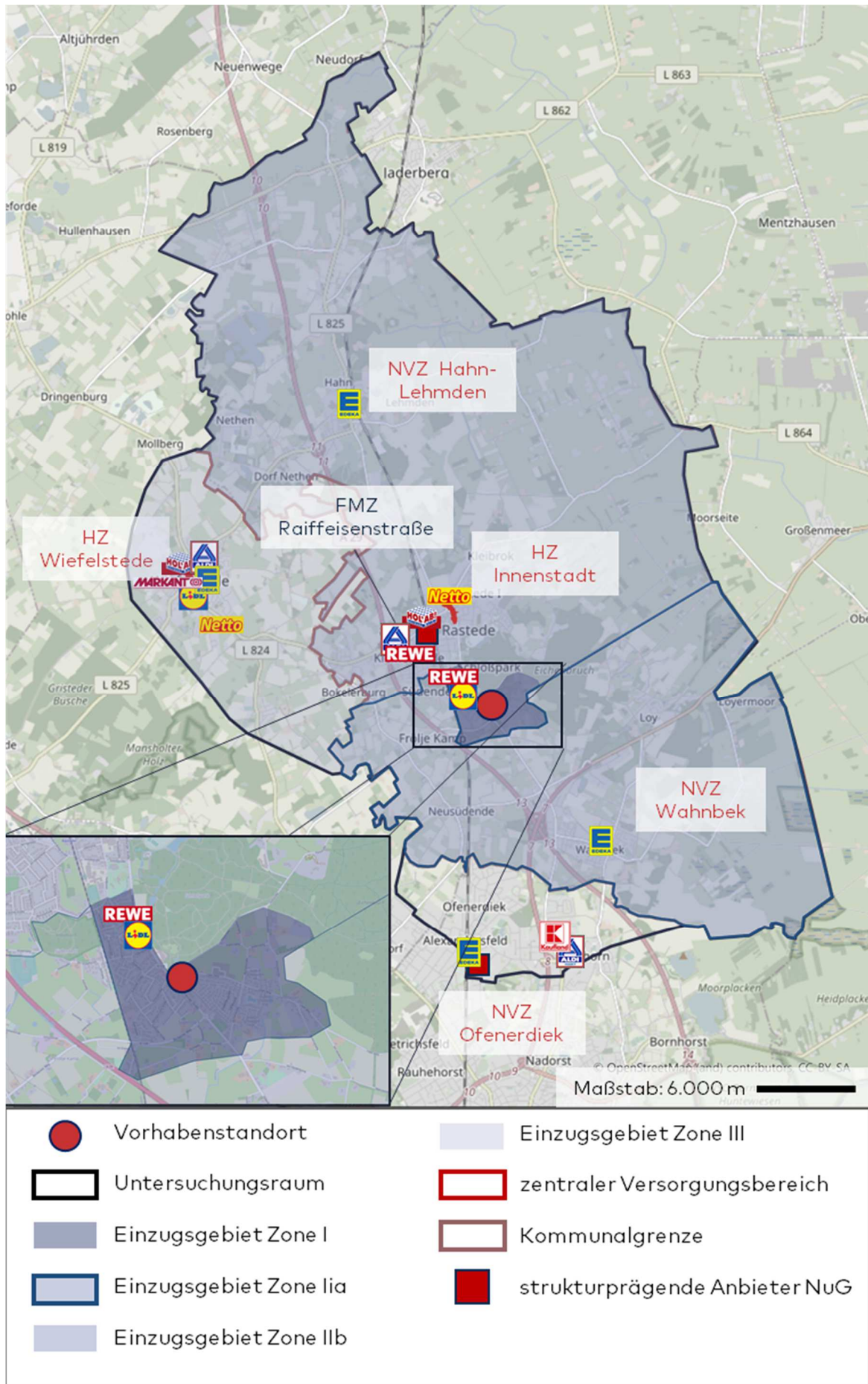
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gemeindegebiet Rastedes, den Kernort der Nachbarkommune Wiefelstede sowie im Süden Teilbereiche des Oberzentrums Oldenburg. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Westen und Süden wird durch die hier vorhandenen Wettbewerbsstrukturen limitiert. In Richtung Norden und Osten ist eine weitere Ausdehnung angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in vier Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Rastede 2015; EHK Wiefelstede 2015; EHK Oldenburg 2015.

Insgesamt befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt, ZVB NVZ Hahn-Lehmden, ZVB NVZ Wahnbek (alle Rastede), ZVB NVZ Ofenerdiek, , ZVB HZ Wiefelstede) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie einer zu erwartenden Umorientierung bestehender Aktiv Irma-Kunden - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Rastede

- Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit 1.300 m² GVKF im ZVB NVZ Wahnbek im Zuge der Marktaufgabe des NP-Lebensmitteldiscounters im ZVB.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Des Weiteren steht die Erweiterung des LIDL-Marktes an der Oldenburger Straße 137 in Rastede auf 992 m² GVKF in Rede. Diese ist jedoch aufgrund des derzeitigen Planungsstandes noch nicht als gesichertes Vorhaben anzusehen. Eine Berücksichtigung als Bestandssituation erfolgt im Sinne eines Worst Cas-Ansatzes somit nicht.

Außerdem ist im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters mit einer GVKF von 2.000 m² angedacht. Eine Berücksichtigung als Bestandsmarkt in der Angebotsanalyse erfolgt aufgrund des frühen Planungsstandes des Vorhabens ebenfalls nicht. Angesichts der Relevanz dieses Vorhabens für die Einzelhandelsentwicklung im Bereich des ZVB Innenstadt Rastede erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens eine Darstellung inwieweit die Entwicklung des Planvorhabens (Ansiedlung Aktiv Irma) sich auf die Realisierungsmöglichkeiten der geplanten EDEKA Ansiedlung auswirkt und welche Auswirkungen sich bei Realisierung beider Projekte für zentrale Versorgungsbereiche und die (integrierte) Nahversorgung im Untersuchungsraum ergeben könnten.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 750 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 1.030 m² VKF auf. Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 550 und 1.750 m² und durchschnittlich rd. 1.270 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das im Norden Oldenburgs verortete SB-Warenhaus (Kaufland) weist eine Gesamtverkaufsflächen von über 5.000 m² auf und verfügt über ein vollumfängliches Angebot.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte, einen strukturprägenden Spezialanbieter (Tiefkühldiscount) und einen Sonderpostenmarkt mit strukturprägendem Randsortiment arrondiert.

Insgesamt befinden sich 10 der 19 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m² VKF NuG/EW)⁹. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums und das im Randbereich des Untersuchungsraumes verortete SB-Warenhaus zurückzuführen, welchem eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Innerhalb des Gemeindegebietes von Rastede ist dementsprechend eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,36 m² VKF NuG/EW) festzustellen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Rastede	ZVB Innenstadt	1.300	7,7
	ZVB NVZ Hahn-Lehmden	500	3,3
	ZVB NVZ Wahnbek	1.100	6,1
	SO FMZ Raiffeisenstraße	3.600	18,5
	sonstige Lagen	2.000	14,0
Oldenburg*	ZVB Ofenerdiek	1.900	8,6
	sonstige Lagen	4.900	28,5
Wiefelstede*	ZVB HZ Wiefelstede	4.000	24,4
	sonstige Lagen	900	4,1
GESAMT**		20.200	115,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe insbesondere auf den Sonderstandort FMZ Raiffeisenstraße sowie den ZVB HZ Wiefelstede. Das Kaufland SB-Warenhaus stellt zusammen mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft verorteten ALDI Nord im Süden des Untersuchungsraumes ebenfalls einen relevanten Angebotsschwerpunkt dar. Im näheren Bereich des Vorhabenstandortes ist der Koppungsstandort REWE, LIDL an der Oldenburger Straße als relevanter Angebotsstandort in den sonstigen Lagen Rastedes zu nennen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In Rastede wird eine nahezu bundesdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine dem Bundesdurchschnitt entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 100) erzielt (IfH Köln 2021).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Rastede	22.782	60,1
Oldenburg**	11.101	30,5
Wiefelstede**	6.794	18,1
GESAMT*	40.677	108,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁰ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 106 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 111 %.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befinden sich im südlichen und westlichen Randbereich (hier insbesondere Kaufland SB-Warenhaus), welche über ein über den Untersuchungsraum hinausgehendes Einzugsgebiet aufweisen. In Bezug auf das SB-Warenhaus ist zudem eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und ein damit verbundenes großräumiges Einzugsgebiet zu attestieren, welche zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraumes führt.

In Rastede beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hingegen nur rd. 89 %. Dementsprechend schaffen die Angebotsstrukturen in Rastede es derzeit nicht das vorhandene Kaufkraftpotenzial zu binden und es fließen Kaufkraftanteile in das Umland ab.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.


¹⁰ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Rastede 2015, das EHK Oldenburg 2015¹¹ sowie das EHK Wiefelstede 2015¹².

¹¹ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.), Dortmund/Lörrach.


¹² Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2015): Gemeinde Wiefelstede Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf), Köln.

Tabelle 3: Steckbrief ZVB HZ Innenstadt (Rastede)

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde
Distanz zum Vorhaben	1,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum, wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Hinzu kommen vereinzelt Waren aus dem langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Ein vollsortimentierter Anbieter fehlt derzeit gänzlich im Bereich des ZVB.
relevante Magnetbetriebe	NETTO Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung	
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptachse K 131 (Oldenburger Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen entlang der Oldenburger Straße wie „Marktplatz“ im Norden und „St.-Ulrichs-Kirche“ im Süden.
Städtebauliche Struktur	
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB Innenstadt ist durch eine Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe geprägt, die dem Rasteder Zentrum ein individuelles Bild geben. Die langgestreckte städtebauliche Struktur der Oldenburger Straße und der aufgelockerte Einzelhandelsbesatz, der teilweise durch Wohngebäude und Freiflächen unterbrochen wird, beeinträchtigt dabei jedoch die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Einheit des Zentrums.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Rastede. Diese wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel rudimentär erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Rastede 2015, S. 18-22; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB NVZ Hahn-Lehmden (Rastede)

Lage	
Verortung	Ortsteil Hahn-Lehmden
Distanz zum Vorhaben	7,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen im Süden, Bahntrasse östlich des ZVBs
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum verteilt sich auf wenige Einzelhandelsbetriebe, die Angebote aus allen drei Bedarfsstufen anbieten. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Als relevanter Magnetbetrieb ist der EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter zu nennen. Dieser weist eine für Lebensmittelvollsortimenter deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptachse L 825 (Wilhelmshavener Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Zum Haltepunkt“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum ist als Agglomeration organisiert und erstreckt sich entlang der Wilhelmshavener Straße. Der Lebensmittelmarkt EDEKA in zentraler Lage sowie der Schuhfachmarkt im Norden des ZVB stellen zwei Magnetbetriebe dar. Die fußläufige Verbindung zwischen beiden Betrieben und innerhalb des ZVBs wird hier zudem um den Bushaltepunkt direkt vor dem Schuhfachgeschäft gefördert. Zudem sichern kleinteilige Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des EDEKA-Marktes wie auch die ansässigen Banken und Gastronomiebetriebe die Funktionsvielfalt des ZVBs und grenzen ihn dadurch auch von einem reinen Nahversorgungs-Solitärstandort ab.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hahn-Lehmden. Diese wird angesichts des vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie der weiteren Fachgeschäfte weitestgehend erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

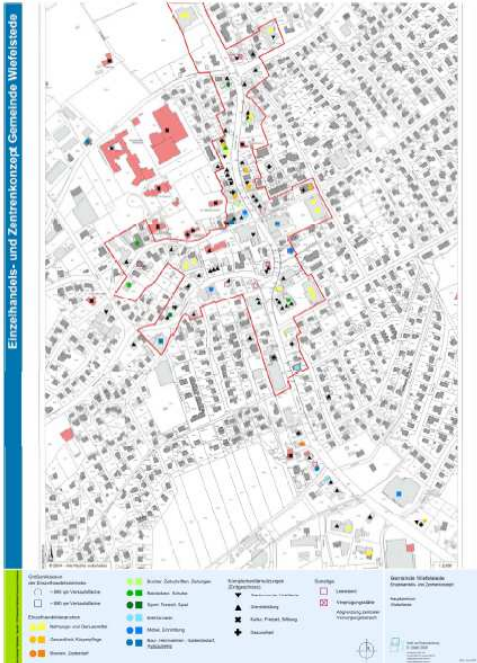
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Rastede 2015, S. 22-24; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NVZ Wahnbek (Rastede)

Lage	
Verortung	Ortsteil Wahnbek
Distanz zum Vorhaben	4,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Einzelhandelsstruktur	●●●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Perspektivisch weist der EDEKA-Markt ein vollsortimentiertes und einen modernen Marktauftritt auf.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
Verkehrliche Anbindung	●●●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die K 144 (Schulstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Elbstraße“.
Städtebauliche Struktur	
Städtebauliche Struktur	●●●
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum ist als Agglomeration organisiert und wird insbesondere durch den ehemaligen NP-Markt, der perspektivisch Standort für einen EDEKA-Markt sein wird, geprägt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Wahnbek. Diese wird angesichts des perspektivisch vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Rastede 2015, S. 24-25; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB HZ Wiefelstede (Wiefelstede)

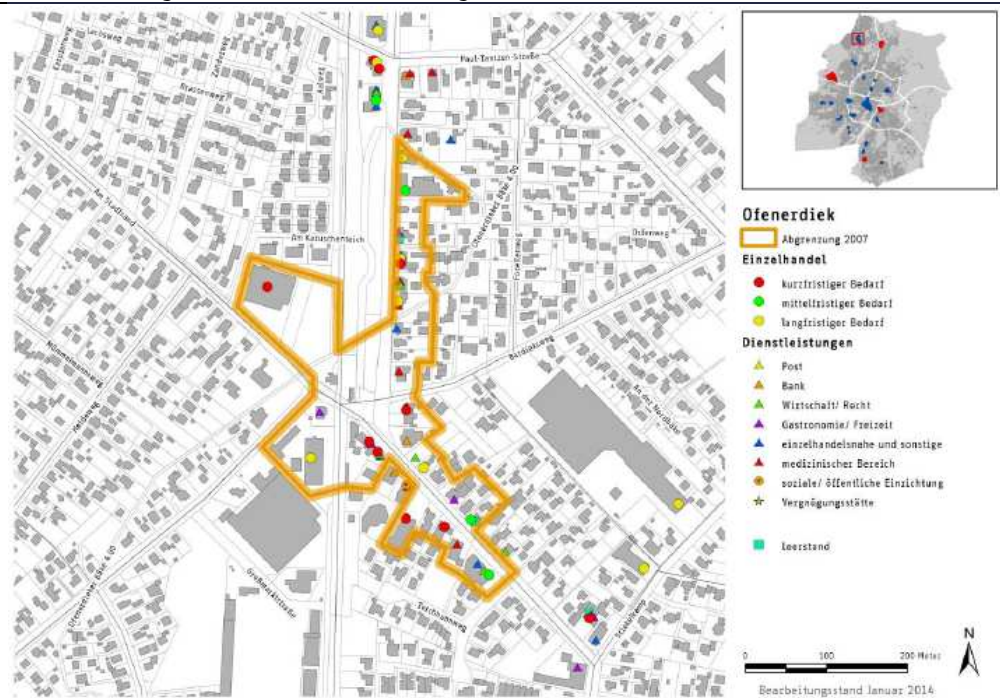
Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Wiefelstede
Distanz zum Vorhaben	7,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier: Nahrungs- und Genussmittel). Hinzu kommen Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, Markant Markt, LIDL
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die L 824 (Hauptstraße) sowie die L 825 (August-Hinrichs-Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Bushaltestellen entlang der Hauptstraße „Im Tief“ und „Parkstraße“ sowie drei weitere im Kernsiedlungsbereich „Schulzentrum“, „Kirchstraße“ und „Am Schützenplatz“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Insgesamt erstreckt sich das Hauptzentrum zwischen den Standorten der Lebensmitteldiscounter Netto im Süden und ALDI im Norden über rund 1,6 km. Dagegen beträgt die Ost-West-Ausdehnung maximal ca. 400 m. Die Hauptstraße, die Standort eines Großteils der bedeutsamen Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde ist, bildet die zentrale Achse. In der gesamten Ortslage weist die Straße einen nahezu unveränderten Querschnitt auf und wird beiderseits durch Fuß- und Radwege ergänzt. Auch durch den Bodenbelag erfolgt keine erkennbare Gliederung. Die Gebäudestruktur und Bausubstanz werden durch eine Durchmischung von regionaltypischen Wohnhäusern und öffentlichen Einrichtungen sowie moderne gewerbliche Einheiten geprägt. Die Einzelhandelsdichte stellt sich demnach für ein Hauptzentrum unterdurchschnittlich und nicht komplett zusammenhängend dar. Die ausgeprägten straßenrand- und Grundstücksbepflanzungen unterstützen den attraktiven und besonders „grünen“ öffentlichen Raum.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Wiefelstede. Diese wird angesichts des vorhandenen Angebotsstrukturen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Wiefelstede 2015, S. 64-77; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Ofenerdiek (Oldenburg)

Lage	
Verortung	Stadtviertel Ofenerdiek im Norden Oldenburgs
Distanz zum Vorhaben	7,7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung; Verlauf der Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung durch das Zentrum als Barriere
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen (hier: Nahrungs- und Genussmittel) und mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über mehrere Zufahrtsstraßen aus allen Himmelsrichtungen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Paul-Tantzen-Straße“, „Bahnhof Ofenerdiek“, „Am Alexanderhaus“ und „Zanderweg“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Ofenerdieker Straße und der Weißenmoorstraße organisiert. Städtebaulich fällt vor allem die deutliche Prägung durch die Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinie, Kreuzung) auf, welche eine deutliche Barriere darstellt und den ZVB hinsichtlich seiner Organisationstruktur teilt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtviertel Ofenerdiek. Diese wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Oldenburg 2015, S. 130-132; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als nicht flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Insbesondere in den ländlichen Ortsteilen und Siedlungsbereichen, in denen kein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden ist, sind keine relevanten Nahversorgungsangebote vorhanden. Für diese übernehmen die Angebotsstrukturen in den Hauptorten der Kommunen im Untersuchungsraum eine bedeutende Versorgungsfunktion. Auch im Kernort von Rastede selbst lassen sich jedoch gewisse Angebotslücken aus räumlicher Sicht attestieren. So weisen insbesondere der südwestliche, nordwestliche sowie südliche Bereich des Kernortes gewisse räumliche Angebotsdefizite auf.
- Der Vorhabenstandort weist eine wohnintegrierte Lage auf und ist demnach als städtebaulich integriert einzuordnen. Er verfügt zudem über eine sehr gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung. Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Vorwerk/Hirschtor“ sowie die Haltestelle „Am Vorwerk“ (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rastede ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,36 m² VKF NuG/EW). Für Rastede ist somit derzeit ein eher unterdurchschnittliche Angebot zu attestieren. Für den Untersuchungsraum beträgt die Verkaufsflächenausstattung 0,52 m² VKF NuG/EW und ist als überdurchschnittlich einzustufen. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen (insb. Kaufland SB-Warenhaus), welche einen zum Teil weit über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 111 %. In Rastede selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 89 %. Das bedeutet, dass weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann, was unter anderem durch das unterdurchschnittliche Angebot in Rastede im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu erklären ist. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung ist folglich mit relevanten Kaufkraftrückbindungsprozessen zu rechnen, was entsprechend bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen ist.
- Der Untersuchungsraum sowie Rastede selbst weisen eine weitestgehend durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100 bzw. 99 (IfH 2021) auf. Dies ist unter anderem bei der Umsatzprognose des Vorhabens zu berücksichtigen.

- Die **qualitative Angebotssituation** im Lebensmittelvollsortiment stellt sich für den Kernort Rastedes als optimierungsbedürftig dar. Derzeit wird das vollsortimentierte Angebot durch zwei Betriebe des gleichen Betreibers offeriert (2 x REWE). Beide Märkte verfügen dabei grundsätzlich über eine ausreichende Verkaufsflächenausstattung, wenngleich sie gewisse Defizite hinsichtlich der Ladengestaltung aufweisen. Bei einer Vorhabenrealisierung würde es zum Markteintritt eines weiteren Betreibers im Bereich Lebensmittelvollsortiment in Rastede und somit zu einer entsprechenden Optimierung der qualitativen Angebotssituation durch Schaffung einer Angebotsalternative kommen. Dies gilt es nachfolgend entsprechend zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 10 der 19 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei der geplanten Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion des Gartencenters zu Gunsten der Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt. Bei dem Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich dabei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelvollsortimentern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Aktiv Irma liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und bei dem Gartencenter sowohl im Bestand als auch in der Planung im Bereich Pflanzen/Gartenartikel (gartenmarktspezifisches Kernsortiment).

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Aktiv Irma				
nahversorgungsrelevante Sortimente				
Nahrungs- und Genussmittel	80	-	1.904	+ 1.904
Drogeriewaren	10	-	238	+ 238
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente				
sonstige Sortimente	10	-	238	+ 238
Aktiv Irma Gesamt	100	-	2.380	+ 2.380
Bäcker (exkl. 60 m² Café-Bereich¹³)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	35	+ 35
Feinkost				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	25	+ 25
Gartencenter				
nahversorgungsrelevante Sortimente				
Nahrungs- und Genussmittel	< 1/1	30	50	+ 20
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Schnittblumen, Zeitschriften etc.)	0/1	0	70	+ 70
zentrenrelevante Sortimente				
GPK/Hausrat (inkl. Kunstblumen)	5/5	800	300	- 500
sonstige zentrenrelevante Sortimente (insb. Bekleidung)	0/1	20	50	+ 30
nicht zentrenrelevante Sortimente				
Pflanzen/Gartenartikel	92/79	15.900	4.730	- 11.170
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u.a. Baumarktartikel, Zoobedarf etc.)	4/13	650	800	+ 150
Gartencenter Gesamt	100	17.400	6.000	- 11.400
GESAMT	100	17.400	8.440	- 8.960
Nahrungs- und Genussmittel gesamt	-	30	2.014	+ 1.984

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 8.440 m² (- 8.960 m²). Die Verkaufsfläche am Vorhabenstandort wird somit in etwa halbiert.

¹³ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Angesichts des deutlichen Verkaufsflächenrückgangs in den Sortimenten GPK/Hausrat (inkl. Kunstblumen) sowie Pflanzen/Gartenartikel sind auch unter Berücksichtigung einer gesteigerten Leistungsfähigkeit des umstrukturierten Vorhabenstandortes keine Umsatzzuwächse in diesen Sortimenten zu erwarten, womit sich absatzwirtschaftliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen lassen. Insofern werden diese Sortimente und die geplante Umstrukturierung des Gartencenters, welches das relevante Angebot in diesen Sortimenten stellt, im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 238 m² erreicht (+ 238 m²). Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern wird das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Die sonstigen Sortimente (zentren- und nahversorgungsrelevant) des Aktiv Irma werden auf 238 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 238 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, welche das Hauptsortiment des Aktiv Irma ergänzen und typischerweise im Zuge des Versorgungseinkaufes nachgefragt werden (z.B. Zeitungen/Zeitschriften, Haushaltszubehör etc.). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Angesichts der jeweiligen nur geringen Verkaufsflächenausprägung je Sortiment sind keine negativen Auswirkungen im Bereich der sonstigen Sortimente des Aktiv Irma zu erwarten.

sonstige Sortimente des Gartencenters

sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente

Das Sortiment Schnittblumen wird perspektivisch auf rd. 50 m² VKF angeboten (+ rd. 50 m² VKF). Angesichts der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung und des nur geringen zu erwartenden Mehrumsatz (s. Kapitel 5.2) sind in diesem Sortiment keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Analyse wird dieses Sortiment demnach nicht tiefergehend betrachtet.

Das Sortiment Zeitungen/Zeitschriften wird perspektivisch auf rd. 20 m² VKF angeboten (+ rd. 20 m² VKF). Angesichts der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung und des nur geringen zu erwartenden Mehrumsatz (s. Kapitel 5.2) sind auch in diesem Sortiment keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Ergänzend ist anzuführen, dass es sich um Fachzeitschriften mit thematischem Bezug zum Garten handelt. Im weiteren Verlauf der Analyse wird dieses Sortiment demnach nicht tiefergehend betrachtet.

sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente kommt es zu einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Bekleidung von derzeit 20 m² auf perspektivisch 50 m² VKF. Angesichts der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung und des nur geringen zu erwartenden Mehrumsatz (s. Kapitel 5.2) sind auch in diesem Sortiment keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Ergänzend ist anzuführen, dass es sich insbesondere um Funktionsbekleidung für den Garten

handelt, sodass eine Vergleichbarkeit mit üblichen Bekleidungsmärkten nicht gegeben ist. Im weiteren Verlauf der Analyse wird dieses Sortiment demnach nicht tiefergehend betrachtet.

Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente

In den sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten kommt es im Zuge der Umstrukturierung des Gartencenters zu geringen Verkaufsflächenzuwächsen in den Sortimenten Baummarktartikel und Zoobedarf.

Im Sortiment Baumarkt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 100 m² VKF auf insgesamt 200 m² VKF projiziert (+ 100 m² VKF). Im Sortiment Zoobedarf kommt es zu einer Erweiterung von 50 m² VKF auf perspektivisch 100 m² VKF (+ 50 m² VKF). Angesichts der noch als gering zu bezeichnenden Verkaufsflächenerweiterung und der weiterhin deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteils sind nur geringe Mehrumsätze in diesen Sortimenten zu erwarten. Diese Sortimente stellen übliche gartenmarktnahe Angebote dar, sodass diese in einem thematischen Bezug zum Hauptsortiment stehen. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind folglich auch in diesen Sortimenten nicht zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Analyse werden dieses Sortimente demnach nicht tiefergehend betrachtet.

Der Verkaufsflächenanteil im Sortiment (Garten-)Möbel (500 m² VKF) bleibt im Rahmen der Umstrukturierung identisch. Angesichts der zu erwartenden Steigerung der Leistungsfähigkeit des Marktes sind hier geringfügige Mehrumsätze zu erwarten, die keine negativen Auswirkungen bedingen (s. Kapitel 5.2). Im weiteren Verlauf der Analyse wird dieses Sortiment demnach nicht tiefergehend betrachtet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass angesichts des freiwerdenden Umsatzes durch die signifikante Rücknahme der Verkaufsfläche die weiteren Wettbewerber profitieren werden. Diese offerieren i. d. R. vergleichbare arrondierende Sortimente, sodass in der Bilanz des Gesamtumsatzes der Wettbewerber kein wesentlicher Umsatzrückgang, sondern vielmehr die Chance besteht die freiwerdenden Umsätze im Segment Pflanzen/Gartenartikel zu binden.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Die Ermittlung der Marktanteile erfolgt für die geplante Ansiedlung des Aktiv Irma-Marktes, welcher im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der prägende Anbieter des Planvorhabens ist. Eine Berücksichtigung des Gartencenters des Planvorhabens erfolgt in Form einer Berücksichtigung der durch die Agglomeration bestehenden Standortvorteile.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

Die zu Aktiv Irma grundsätzlich vergleichbaren Marktkonzepte der deutschen Marktführer im Segment Lebensmittelsupermarkt (EDEKA und REWE) weisen die folgenden Flächenproduktivitäten auf. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für REWE beträgt rd. 3.970 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen VKF von 1.510 m², die von EDEKA beträgt 4.450 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen VKF von 1.260 m² ¹⁴.

Angebotsseitige- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100 und die Gemeinde Rastede von rd. 99 (IfH 2021) auf, d. h. beide liegen im Bereich des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rastede und somit im unmittelbaren Einzugsgebiet ist mit 0,36 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁵ einzustufen.
- Die Zentralität in Rastede ist dementsprechend mit rd. 89 % als unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Es kommt somit zu relevanten Kaufkraftabflüssen aus Rastede (insb. Kaufland SB-Warenhaus in Oldenburg). Im Rahmen der mit der Ansiedlung des Aktiv Irma verbundenen Qualifizierung ist somit mit relevanten Kaufkraft-rückbindungsprozessen zu rechnen.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,7 % für Rastede von + rd. 6,0 %.

In Rastede und somit im relevanten Einzugsbereich ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine entsprechend entspannte Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist in Kombination mit der positiven Entwicklung des Nachfragepotenzials ein relevanter Anstieg der Flächenproduktivität des geplanten Aktiv Irma im Vergleich zu den bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten vergleichbarer Betreiber auszugehen.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine sehr gute MIV-Anbindung und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Aktiv Irma und das Gartencenter des Planvorhabens profitieren von geringfügigen Kopplungseffekten untereinander.

¹⁴ Euro/m² VKF

¹⁵ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020.

- Der geplante Aktiv Irma weist eine für vergleichbare Betreiber überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf, wodurch eher eine geringere Leistungsfähigkeit zu erwarten ist (breitere Gänge).

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Nahversorgungsbetrieben. Die bestehenden Kopplungseffekte sind angesichts der unterschiedlichen Frisrtigkeit der Hauptsortimente der Anbieter insbesondere für den Aktiv Irma als geringfügig einzustufen. In Kombination mit der Verkaufsflächenausstattung des geplanten Aktiv Irma und des hierdurch zu erwartenden mindernden Effektes auf die Flächenproduktivität ist hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

In Kapitel 5.1 konnte nachgewiesen werden, dass es lediglich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu einem relevanten Verkaufsflächenzuwachs kommen wird. In den Hauptsortimenten des Gartencenters (Pflanzen/Gartenartikel) kommt es zu deutlichen Verkaufsflächenrückgängen. Auch unter Berücksichtigung einer gesteigerten Leistungsfähigkeit des Gartencenters nach Umstrukturierung sind somit Umsatzrückgänge zu erwarten, was negative Auswirkungen ausschließen lässt. In den Randsortimenten kommt es allenfalls zu geringfügigen Mehrumsätzen, welche ebenfalls keine negativen Auswirkungen erwarten lassen (s. Kapitel 5.1).

Aus den genannten Gründen erfolgt für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine detaillierte Analyse möglicher negativer Auswirkungen und deren städtebauliche Einordnung.

Herleitung der Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nachfolgend werden die erzielbaren maximalen Marktanteile (Worst Case) in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die zu erwartenden Umsätze des Aktiv Irma im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	2.360	6,2	35	2,2
Zone IIa	6.393	16,9	15	2,6
Zone IIb	14.029	37,0	10	3,8
Zone III	6.794	18,1	3	0,6
Zonen gesamt*	29.576	78,1	-	9,3
Steuerzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes				0,5
Umsatz PV inkl. Streuumsatz*				9,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2021; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2019) und Landesamt für Statistik Niedersachsen; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose für das Planvorhaben (inkl. Konzessionäre) von rd. 9,8 Mio. Euro per anno.

Für die im Aktiv Irma geplanten Konzessionäre (Bäcker, Feinkost) wird in Summe ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert.

Im Rahmen der Verkaufsflächenzunahme des Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel um 20 m² VKF im Gartencenter des Planvorhabens wird ein Mehrumsatz von weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.904 m² im Aktiv Irma ergibt sich – unter Berücksichtigung der vorgeannten Umsätze der zugehörigen Konzessionäre sowie des prognostizierten Mehrumsatzes des Gartencenters – eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von rd. 4.900 Euro/m² VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment). Bei den Randsortimenten des Aktiv Irma handelt es sich um übliche Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufes, aus diesem Grund wird für diese Sortimente eine vergleichbare Flächenproduktivität zu Grunde gelegt.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (insbesondere Vorhabenbestandteil Aktiv Irma)

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Aktiv Irma					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	4.900		9,3	+ 9,3
Drogeriewaren				1,2	+ 1,2
sonstige Sortimente				1,2	+ 1,2
Aktiv Irma Gesamt				11,7	+ 11,7
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	-		0,3	+ 0,3
Feinkost					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	-		0,1	+ 0,1
Gartencenter					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,1		0,1	+ < 0,1
GESAMT*	-	0,1	-	12,2	+ 12,1
Nahrungs- und Genussmittel gesamt		0,1		9,8	+ 9,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Aktiv Irma (inkl. Konzessionäre und unter Berücksichtigung des Umsatzes des Gartencenters im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 12,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 12,1 Mio. Euro).

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 9,8 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,2 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 1,2 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Umsatzentwicklung des Gartencenters

Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, kommt es in vereinzelt Randsortimenten zu geringen Verkaufsflächenzuwächsen, welche geringe Mehrumsätze erwarten lassen. Deshalb werden nachfolgend die zu erwartenden Mehrumsätze in diesen Randsortimenten ermittelt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Gartencenter liegt im Bereich von rd. 900 Euro/m² bis zu 1.500 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen VKF von rd. 2.500 m² VKF.¹⁶

Für das Gartencenter im Bestand ist dabei mit einer Leistungsfähigkeit im unteren Bereich der Leistungsfähigkeit von Gartencentern zu rechnen. Dies begründet sich insbesondere durch die deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und insbesondere aufgrund eines sehr hohen Anteils an außenliegender Verkaufsfläche, auf welcher in der Regel nur rd. 25 % der Leistungsfähigkeit innenliegender Verkaufsflächen erreicht wird¹⁷.

Für den Bestandsmarkt des Gartencenters wird deshalb eine Flächenproduktivität von 600 Euro/m² VKF angenommen.

Im Zuge der Umstrukturierung ist mit einer gesteigerten Flächenleistung des Gartencenters zu rechnen. Für das umstrukturierte Gartencenter wird angesichts der Attraktivierung des Marktes und der Verkaufsflächenreduktion auf ein noch immer deutlich überdurchschnittliches Maß für Gartencenter eine Flächenproduktivität von rd. 900 Euro/m² VKF prognostiziert (s. hierzu auch Kapitel 6.4).

Somit sind folgende Mehrumsätze für Sortimente mit Verkaufsflächenzuwächsen im Zuge der Umstrukturierung des Gartencenters zu erwarten:

- Schnittblumen: + < 0,1 Mio. Euro;
- Baumarktsortiment: + rd. 0,1 Mio. Euro;
- Möbel: + rd. 0,2 Mio. Euro;
- Zoobedarf: + rd. 0,1 Mio. Euro;
- Zeitungen/Zeitschriften: + < 0,1 Mio. Euro;
- Bekleidung: + < 0,1 Mio. Euro.

Es ergeben sich folglich maximale Mehrumsätze von rd. 0,2 Mio. Euro je Sortiment. Diese Mehrumsätze verteilen sich dabei auf mehrere Anbieter im Untersuchungsraum. Angesichts der sodann marginalen einzelbetrieblichen Auswirkungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen in den Randsortimenten des Gartencenters auszuschließen.

¹⁶ vgl. BBE Handelsberatung (2020) Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels, München.

¹⁷ Quelle: <http://www.bhb.org/verband/zahlen-fakten/branchendefinitionen>.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Rastede 2015 ein?
- Welche Entwicklungspotenziale bestehen für Lebensmittelvollsortimenter in Rastede?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK RASTEDE 2015)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Rastede 2015 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

„ 6.1.4 Empfehlungen für integrierte Wohn- und Mischgebiete

„Solitäre Nahversorgungsstandorte sollen auch weiterhin in integrierten Wohn- und Mischgebieten zulässig sein. Sie nehmen zum Teil wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahr. Anders als die zentralen Versorgungsbereiche unterliegen sie jedoch keinem besonderen baurechtlichen Schutz.

Solitäre Nahversorgungsstandorte sollen in nicht ausreichend versorgten Gebieten neu entstehen können und die Möglichkeit haben, sich mittel- bis langfristig zu Nahversorgungszentren weiterzuentwickeln. Daher gelten folgende Ansiedlungsvoraussetzungen:

- *Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Hauptsortimente. Diese sind dem Hauptzentrum Innenstadt und - kleinflächig – den Nahversorgungszentren vorbehalten.*
- *Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) unter den folgenden Voraussetzungen:*
 - *integrierter Standort mit fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete (bei großflächigen Vorhaben zusätzlich mit ÖPNV-Anbindung),*
 - *Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil erfolgt und Schließung (kleinräumiger) Versorgungslücken,*
 - *im begründete Ausnahmefall bei nachgewiesener Zentrenverträglichkeit auch großflächig möglich, jedoch nur nach Einzelfallprüfung*

(um z. B. festzustellen, [sic] überhaupt Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht)

- *sofern der Standort dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms entspricht.*
- *Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sind in integrierten Wohn- und Mischgebieten nicht zulässig, um Flächenpotenziale der wohnortnahen Nahversorgung vorzubehalten.“* (vgl. EHK Rastede 2015, S. 41 f.).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in wohnintegrierter Lage und verfügt über eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung direkt am Vorhabenstandort.
- Von dem Planvorhaben gehen keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum aus (auch nicht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung eines EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede) (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Im Rahmen der Umstrukturierung des Gartencenters durch Abriss/Neubau und der Ansiedlung des Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters kommt es zu einer deutlichen Reduktion nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu Gunsten der umfangreichen Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente.
- Unter der Voraussetzung des Nachweises einer lokalen Versorgungsfunktion und der Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil und der Schließung kleinräumiger Versorgungslücken durch das Planvorhaben (s. nachfolgende Prüfungen) kann somit eine Kongruenz des Planvorhabens zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des EHK Rastede 2015 attestiert werden.

Nachweis der lokalen Versorgungsfunktion

Gemäß EHK Rastede 2015 müssen nahversorgungsrelevante Planvorhaben in integrierten Wohn- und Mischgebieten eine lokale Versorgungsfunktion aufweisen. Eine lokale Versorgungsfunktion ist dann gegeben, wenn ein Vorhaben auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete ausgerichtet ist bzw. eine direkte Nahversorgungsfunktion für das Umfeld aufweist (vgl. EHK Rastede 2015, S. 42).

Eine nähere Definition wann eine lokale Versorgungsfunktion gegeben ist, erfolgt im EHK Rastede 2015 nicht. Es erfolgt deshalb diesbezüglich ein Rückgriff auf die Vorgaben des LROP Niedersachsen. Demnach ist einem Vorhaben eine lokale Versorgungsfunktion zu attestieren, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist dabei eine Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen (vgl. LROP Niedersachsen 2017, S. 107).

In Kapitel 5.2 konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben rd. 24 % seines Umsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb von Zone I des Einzugsgebietes (=fußläufiges Einzugsgebiet) erzielt, welche sich an einer 10-minütigen Gehzeit orientiert (s. Kapitel 4.1).

Darüber hinaus generiert das Planvorhaben rd. 27 % seines Umsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus dem überwiegend ländlich geprägten südlichen Gemeindegebiet (Zone IIa des Einzugsgebietes). Für diese Bereiche übernimmt das Planvorhaben perspektivisch als nächstgelegener Anbieter mit einem umfangreichen Vollsortiment, ergänzend zu den Angebotsstrukturen im ZVB NVZ Wahnbek (EDEKA), eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Sinne einer vollumfänglichen Nahversorgung.

Insgesamt ist dem Planvorhaben angesichts eines Umsatzanteils von rd. 23 % in Zone I des Einzugsgebietes (= fußläufiger Einzugsbereich) somit dennoch keine rein lokale Versorgungsfunktion zu attestieren. Die entsprechende Ansiedlungsvoraussetzung wird demnach unter Bezugnahme der landesplanerischen Definition nicht erfüllt. Angesichts der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Siedlungsstruktur in Rastede ist für die meisten strukturprägenden Anbieter eine über die lokale Nahversorgung hinausreichende Versorgungsfunktion zu erwarten.

Prüfung des Beitrags zur Nahversorgung in Rastede

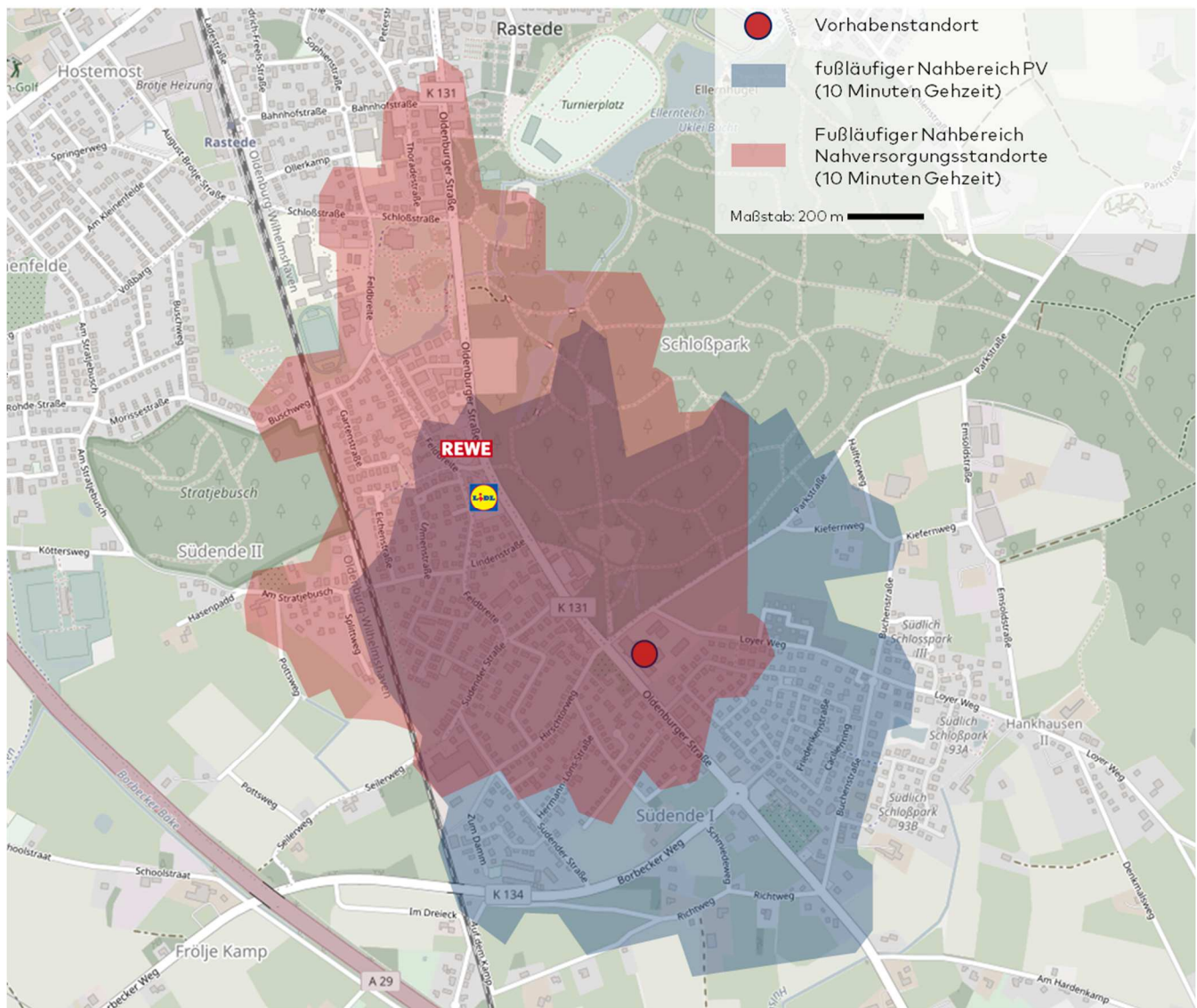
Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des EHK Rastede 2015 ist der Nachweis zu erbringen inwiefern ein Vorhaben der Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil und der Schließung kleinräumiger Angebotslücken dient. Nachfolgend wird deshalb der räumliche, qualitative und quantitative Beitrag des Planvorhabens zur Entwicklung der Nahversorgung im südlichen Bereich Rastedes bewertet.

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Kernsiedlungsbereich Rastedes und hier südlich des Schlossparks an der Oldenburger Straße. Derzeit übernehmen die beiden gem. EHK Rastede 2015 als solitäre Nahversorgungsstandorte definierten Lebensmittelmärkte LIDL und REWE an der Oldenburger Straße die fußläufige Nahversorgungsfunktion für den südlichen Bereich des Kernortes von Rastede, können diese jedoch nicht vollumfänglich erfüllen.

Der Vorhabenstandort befindet sich zentral im südlichen Kernsiedlungsbereich Rastedes. Bei einer Vorhabenrealisierung würde es zu einer relevanten Optimierung der fußläufigen Nahversorgungssituation für die äußeren südlichen und südöstlichen Wohngebiete des südlichen Kernortes kommen (s. Abbildung 4). Das Planvorhaben würde somit zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

Abbildung 4: Beitrag zur räumlichen Nahversorgung



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Rastede 2015; EHK Wiefelstede 2015; EHK Oldenburg 2015.

Beitrag zur qualitativen Nahversorgung

Der Aktiv Irma offeriert ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot und stellt perspektivisch den einzigen Markt dieses Betreibers im Untersuchungsraum dar, womit sich eine weitere Angebotsalternative im Untersuchungsraum zu den bereits etablierten Vollsortimentern ergibt. Des Weiteren weist der Aktiv Irma im Gegensatz zum an der Oldenburger Straße verorteten REWE-Lebensmittelvollsortimenter perspektivisch einen modernen und aktuellen Ansprüchen genügenden Marktauftritt auf.

Das Planvorhaben leistet somit auch einen relevanten Beitrag zu qualitativen Nahversorgung.

Beitrag zur quantitativen Nahversorgung

In Rastede ist derzeit eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,36 m² VKF NuG/EW festzustellen (s. Kapitel 4.2). Es lässt sich somit eine Unterversorgung attestieren, welche sich auch in der unterdurchschnittlichen Zentralität von 89 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in

Rastede niederschlägt (s. Kapitel 4.3). Durch eine Realisierung des Planvorhabens könnte diese Unterversorgung ausgeglichen werden und derzeit abfließende Kaufkraft entsprechend ausgeglichen werden. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rastede von aktuell rd. 0,36 m² VKF NuG/EW auf rd. 0,46 m² VKF NuG/EW ansteigen. Insbesondere würde es bei Vorhabenrealisierung zur Schaffung eines relevanten, quantitativen Gegenpols zum SO FMZ Raiffeisenstraße in wohnintegrierter Lage kommen. Ein relevanter Beitrag zur quantitativen Nahversorgung ist somit gegeben.

Das Planvorhaben leistet somit relevante Beiträge zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung.

Somit ist festzustellen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in wohnintegrierter Lage und verfügt über eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung direkt am Vorhabenstandort.
- Von dem Planvorhaben gehen keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum aus (auch nicht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung eines EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede) (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Das Planvorhaben leistet einen relevanten Beitrag zur Nahversorgung in Rastede.
- Das Planvorhaben weist eine über die lokale Versorgungsfunktion hinausgehende Marktkonzeption auf.

Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als überwiegend kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Rastede 2015 zu bewerten. Eine Kongruenz zur Ansiedlungsanforderung „lokale Versorgungsfunktion“ besteht jedoch nicht. Angesichts des Beitrages zur Nahversorgung sowie auszuschließender Auswirkungen durch das Planvorhaben kann ein Abweichen des Planvorhabens von einer lokalen Versorgungsfunktion zu Gunsten der Optimierung einer qualitativ hochwertigen und der flächendeckenden Nahversorgung im Kernort Rastede begründet werden. Dies wäre jedoch im Rahmen des weiteren Planungsprozesses seitens der Gemeinde bzw. der Planungsbehörde abzuwägen.

Möglichkeit der Ausweisung des Vorhabenstandortes als solitärer Nahversorgungsstandort gem. EHK Rastede 2015

Gemäß EHK Rastede 2015 definieren sich solitäre Nahversorgungsstandorte wie folgt:

„Hierbei handelt es sich um Standorte von einem oder zwei Lebensmittelnahversorgern (Lebensmitteldiscount oder –vollsortiment) mit mind. 400 qm Verkaufsfläche. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete in der Umgebung. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt.“ (vgl. EHK Rastede 2015, S. 27)

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Bei dem geplanten Aktiv Irma handelt es sich um eine Neuansiedlung. Eine Ausweisung als solitärer Nahversorgungsstandort des Vorhabenstandortes konnte dementsprechend im Rahmen der Aufstellung des EHK Rastede 2015 nicht erfolgen.
- Der Aktiv Irma des Planvorhabens leistet perspektivisch einen relevanten Beitrag zur Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete (s. oben) und weist eine GVKF von 2.380 m² auf.
- Am Vorhabenstandort sind keine umfangreichen zentrenergänzenden Funktionen projektiert.
- Städtebaulich negative Auswirkungen sind bei einer Vorhabenrealisierung nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Aus gutachterlicher Sicht erfüllt das Planvorhaben demnach die Definition eines solitären Nahversorgungsstandortes i. S. d. EHK Rastede 2015.

Der Vorhabenstandort erfüllt die Merkmale eines solitären Nahversorgungsstandortes, sodass sich eine entsprechende Ergänzung im EHK Rastede 2015 ableiten lässt.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Rastede	ZVB Innenstadt	7,7	0,5	7
	ZVB NVZ Hahn-Lehmden	3,3	0,1	4
	ZVB NVZ Wahnbek	6,1	0,6	9
	SO FMZ Raiffeisenstraße	18,5	1,1	6
	sonstige Lagen	14,0	3,5	> 20
Oldenburg	ZVB Ofenerdiek	8,6	0,3	3
	sonstige Lagen	28,5	2,0	7
Wiefelstede	ZVB HZ Wiefelstede	24,4	0,5	2
	sonstige Lagen	4,1	0,2	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes (insb. bezogen auf derzeitige Aktiv Irma-Kunden – nur außerhalb des Raumes möglich)			1,0	
GESAMT* (Worst Case)		88,6	9,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 9,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Vorbemerkungen zu städtebaulichen Einordnung

Neben der reinen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben erfolgt auch eine Einordnung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die Realisierung der ebenfalls geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit 2.000 m² GVKF im Bereich der Entwicklungsfläche Nahversorgung im ZVB Innenstadt Rastede. Des Weiteren erfolgt eine Betrachtung zu erwartender Folgen einer Realisierung beider Vorhaben für die Nahversorgung in Rastede.

Die Basis für eine entsprechende Einordnung beider Vorhaben bildet die nachfolgende **Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse für Lebensmittelvollsortimenter** in Rastede.

Für die Ableitung im Sinne einer für Rastede tragfähigen Entwicklung des Lebensmittelangebotes ist als wesentliche Eingangsgröße die hier vorhandene Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das bestehende Angebot im vollsortimentierten Bereich von Bedeutung.

Kaufkraftbindung in Rastede

In Rastede leben 22.782 Einwohner mit einem Ausgabevolumen pro Kopf i. H. v. 2.637 Euro. Demnach besteht ein Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 60,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion perspektivisch eine 100 %-ige rechnerische Kaufkraftbindung (inkl. kleinteilige Anbieter) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei einer entsprechenden Attraktivierung im vollsortimentierten Angebot anzunehmen.

Das rechnerisch bindungsfähige Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Rastede liegt demnach bei rd. 60,1 Mio. Euro.

Ermittlung einer versorgungsstrukturell angemessenen Verkaufsfläche für Lebensmittelvollsortimenter in Rastede

In der potenziell im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu bindenden Kaufkraft sind auch die Umsätze von Getränkemarkten, vom Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen (bspw. Drogeriemärkte), enthalten. Deren Anteil beträgt gemäß Statista 2019 sowie EHI handelsdaten 2020 rd. 10 % am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel. Im Zuge der durchgeführten Vor-Ort-Erhebung sowie der damit einhergehenden Umsatzschätzung wird dieser Anteil für Rastede mit rd. 14 % angenommen.

Das für Lebensmittelmärkte in Rastede rechnerisch in etwa zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt demnach bei rd. 51,7 Mio. Euro p. a..

Lebensmittelvollsortimenter weisen derzeit einen Umsatzanteil von rd. 56 % der Verkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollsortimenter) in Rastede auf. Unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben in Rastede (s. Kapitel 4.2) ist bei einer Realisierung der Planungen ein weiterer Anstieg dieses Anteils zu erwarten.

Es wird deshalb im Sinne der zu erwartenden höheren Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern ein perspektivisch durch Lebensmittelvollsortimenter bindungsfähiger Anteil der für Lebensmittelmärkte verfügbaren Kaufkraft von rd. 60 % für Rastede angenommen.

Das **rechnerisch durch Lebensmittelvollsortimenter** bindungsfähige Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Rastede liegt demnach perspektivisch bei **rd. 31,0 Mio. Euro p. a..**

Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.210 Euro/m² VKF¹⁸ ist grundsätzlich von einem möglichen wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters auszugehen. Unter Berücksichtigung dieser Flächenproduktivität ergibt sich ein rechnerisches sortimentspezifisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 7.350 m² VKF NuG für Lebensmittelvollsortimenter in Rastede.

Bei einem üblichen Verkaufsflächenanteil von 80 % Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich für Rastede ein **rechnerisches Potenzial für Lebensmittelvollsortimenter von insgesamt 9.200 m² GVKF**.

Derzeit weisen die vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.950 m² auf.

Demnach ist ein perspektivisch verfügbares rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für Lebensmittelvollsortimenter von rd. 4.250 m² GVKF für Rastede festzustellen¹⁹. Es kommt somit zu einer marginalen Überschreitung des verfügbaren Verkaufsflächenpotenzials durch das Planvorhaben (2.380 m² GVKF) sowie die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes (2.000 m² VKF). Diesbezüglich ist festzuhalten, dass es sich bei den dargestellten Verkaufsflächenpotenzialen um keinen festen Schwellenwert handelt. Angesichts der nur marginalen Überschreitung ist somit grundsätzlich ein hinreichendes Nachfragepotenzial für die Entwicklung des Planvorhabens sowie der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede gegeben, wenngleich die Ergebnisse perspektivisch auf einen gewissen Wettbewerb im vollsortimentierten Segment hindeuten. Relevante Auswirkungen der beiden Vorhaben aufeinander sind angesichts der vorhandenen Potenziale jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Eine tiefere Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten sortiments- und lagespezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt ab einem prozentualen Wert von mindestens 5 % sowie mindestens 0,05 Mio. Euro. Es ist davon auszugehen, dass zentrale Versorgungsbereiche bei Umsatzumverteilungswerten von bis zu 5 % bzw. unter 0,05 Mio. Euro in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind.

Rastede

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Rastede induziert.

¹⁸ Durchschnitt der beiden leistungsstärksten Anbieter REWE (3.970 Euro/m² VKF) und EDEKA (4.450 Euro/m² VKF) (Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021).

¹⁹ Diese Berechnung ist nicht als Kontingentierung von VKF für den Bezugsraum zu verstehen sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen; insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGHs

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter NETTO Markendiscout als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,3 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der strukturprägende Markt im ZVB verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der NETTO-Markendiscout profitiert von den vorhandenen Kopplungseffekten innerhalb des ZVB (u.a. Getränkemarkt und Rossmann Drogeriefachmarkt in der Nähe verortet)
- Der NETTO-Markendiscout unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite sowie -tiefe).
- Die Verkaufsflächenausstattung in Rastede ist unterdurchschnittlich, wodurch der strukturprägende Anbieter derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben führen nicht zu einer für den Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten Aktiv Irma-Markt stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Von dem Planvorhaben sind basierend auf das ermittelte rechnerische Tragfähigkeitspotenzial in Rastede zudem auch keine Auswirkungen auf eine mögliche Realisierung der angedachten EDEKA-Ansiedlung im entsprechenden Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt zu erwarten. Von dem Planvorhabens gehen somit perspektivisch auch keine relevanten Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt im Bereich Lebensmittelvollsortiment aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Rastede** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Wahnbek

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Wahnbek induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten betriebstypengleichen EDEKA als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 4,1 km und der geringen Einzelhandelsdichte im Süden von Rastede eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der strukturprägende Markt im ZVB verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der EDEKA weist als einziger strukturprägenden Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Wahnbek und im direkten Umland eine bedeutende Nahversorgungsfunktion auf und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung.
- Die Verkaufsflächenausstattung in Rastede ist unterdurchschnittlich, wodurch der strukturprägende Anbieter eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben führen nicht zu einer für den Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten Aktiv Irma-Markt stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Bei einer Realisierung des Planvorhabens und des angedachten EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt wären perspektivisch ebenfalls keine städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB NVZ Wahnbek zu erwarten. Dies begründet sich zum einen damit, dass das Planvorhaben und der geplante EDEKA-Markt im ZVB Innenstadt einen identischen Betriebstyp sowie eine vergleichbare Dimensionierung und damit einhergehend auch eine qualitativ wie quantitativ vergleichbare Sortimentstiefe und -breite bei vergleichbarem Preisniveau aufweisen. Es wird demnach nicht zu einer relevanten Steigerung der monetären wie prozentualen Auswirkungen für den ZVB NVZ Wahnbek kommen, da keine zusätzliche wesentliche Einkaufsumorientierung der Anwohner zu erwarten ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Wahnbek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Rastede

Auswirkungen auf den SO FMZ Raiffeisenstraße

Vom angedachten Aktiv Irma-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im Bereich des SO FMZ Raiffeisenstraße aus.

- Diese tangieren v. a. die systemgleichen Wettbewerber REWE sowie nachgelagert den ALDI Nord.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das SO FMZ Raiffeisenstraße stellt mit rd. 3.600 m² VKF NuG derzeit und perspektivisch den größten Kopplungsstandort im Bereich Nahrungs- und

Genussmittel dar (auch bei Realisierung des geplanten EDEKA im ZVB Innenstadt)

- Die vorhandenen Anbieter profitieren somit von ausgeprägten Kopplungseffekten.
- Der REWE weist eine vergleichbare Angebotstiefe- und Breite wie das Planvorhaben auf.
- Die Verkaufsflächenausstattung in Rastede ist unterdurchschnittlich, wodurch die strukturprägenden Anbieter eine jeweils für den Betreiber überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben führen nicht zu für die Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeiten.

Bei einer Realisierung des Planvorhabens und des angedachten EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt wären angesichts des ermittelten Tragfähigkeitspotenzials für Lebensmittelvollsortimenter und der ausgeprägten Kopplungseffekte am Standortbereich perspektivisch ebenfalls keine städtebaulichen Auswirkungen auf den SO FMZ Raiffeisenstraße zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den SO FMZ Raiffeisenstraße sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die übrigen sonstigen Lagen

Vom angedachten Aktiv Irma-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 3,5 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rastede aus.

- Diese tangieren v. a. den in räumlicher Nähe (Oldenburger Straße) verorteten systemgleichen Wettbewerber REWE, sowie den dort ebenfalls verorteten Lebensmitteldiscounter LIDL.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind zunächst nicht zu erwarten:

- Die beiden Anbieter REWE und LIDL profitieren von gewissen Kopplungseffekten untereinander (räumliche Nähe, jedoch fehlende Wege- und eingeschränkte Sichtbeziehungen).
- Beide Anbieter weisen eine zum Planvorhaben vergleichbare Erreichbarkeit auf.
- Die Betriebe stellen neben dem EDEKA in Wahnbek derzeit die einzigen Angebotsstrukturen für das gesamte südliche Gemeindegebiet dar und weisen eine entsprechend hohe Mantelbevölkerung auf. Es ist folglich derzeit von einer sehr hohen Leistungsfähigkeit der Anbieter auszugehen. Die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben führen deshalb nach Berechnungen von Stadt + Handel nicht zu für die Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeiten.

Bei einer Realisierung des Planvorhabens und des angedachten EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt käme es insbesondere für den REWE zu einer weiteren Intensivierung des Wettbewerbs. So würde das Einzugsgebiet des REWE perspektivisch relevante Überschneidungen mit den Kerneinzugsgebieten

der beiden Planvorhaben aufweisen. Beide Planvorhaben verfügen dabei perspektivisch über einen im Vergleich zum REWE modernen Marktauftritt und ein umfangreicheres Angebot, wodurch mit einer relevanten Einkaufsumorientierung zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere angesichts der Lage am äußeren Randbereich der Siedlungslage im südlichen Kernort Rastedes und der hiermit verbundenen geringeren unmittelbaren Mantelbevölkerung im Vergleich zu den beiden Planvorhaben. Eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung des REWE (Oldenburger Straße) kann angesichts dessen auch vor dem Hintergrund des ermittelten rechnerischen Tragfähigkeitspotenzials für Lebensmittelvollsortimenter nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wären dennoch nicht zu erwarten. Durch das Planvorhaben (Aktiv Irma) würde es selbst bei einer Marktaufgabe des REWE zu einer räumlichen wie qualitativen Optimierung der Nahversorgung im Süden kommen (s. Kapitel 6.1).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Rastede** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Umlandkommunen

Oldenburg

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Oldenburg

Vom angedachten Aktiv Irma-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,0 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Oldenburg aus.

- Diese tangieren v. a. das Kaufland SB-Warenhaus am Stubbenweg.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind zunächst nicht zu erwarten:

- Das SB-Warenhaus weist eine vollumfängliches, vollsortimentiertes Angebot auf.
- Das SB-Warenhaus verfügt über eine sehr gute Anbindung für den MIV.
- Des Weiteren verfügt es über ein weit über den Untersuchungsraum hinausgehendes Einzugsgebiet.
- Bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen handelt es sich angesichts der zu erwartenden Qualifizierung wie Quantifizierung des derzeit unterdurchschnittlichen Angebotes in Rastede insbesondere um Kaufkraftrückbindungsprozesse und somit keine relevanten Kaufkraftzuflüsse aus Oldenburg.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Oldenburg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP NIEDERSACHSEN 2017)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP Niedersachsen 2017) dargestellt.

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LROP Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Als neue Einzelhandelsgroßprojekte zählen gem. der Arbeitshilfe Einzelhandel²⁰ nicht nur Neuerrichtungen, sondern auch Erweiterungen und Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Dementsprechend ist auch die geprüfte Umstrukturierung des Gartencenters als neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen einzustufen.
- Der geplante Aktiv Irma ist angesichts der angestrebten Dimensionierung von 2.380 m² GVKF ebenfalls als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.
- Eine gemeinsame Betrachtung und Einordnung des gesamten Planvorhabens ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch nicht gegeben. Zwar sind beide Betriebe räumlich konzentriert angeordnet, angesichts des grundsätzlich differenten Angebots hinsichtlich der Frichtigkeit des Hauptsortiments beider Betreiber (aperiodisches Hauptsortiment Gartencenter, periodisches Hauptsortiment Lebensmittelvollsortimenter) ergeben sich keine relevanten, raumwirksamen Kopplungseffekte. Dementsprechend ist auch unter der Berücksichtigung der unmittelbaren räumlichen Nähe beider Betriebe untereinander nicht von einer wesentlichen Steigerung der Marktdurchdringung des jeweiligen Betriebes im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszugehen. In der Gesamtbetrachtung gehen somit je Betrieb keine relevant höheren raumbedeutsamen Auswirkungen im Vergleich zu einer Betrachtung der jeweils einzelnen Raumwirkungen beider Bestandteile des Planvorhabens aus. Eine raumbedeutsame Agglomeration i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 liegt folglich aus gutachterlicher Sicht nicht vor.

²⁰ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

Das Planvorhaben ist als Einzelhandelsgroßprojekt, jedoch nicht als raumbe-
deutsame Agglomeration einzustufen. Dementsprechend ist es hinsichtlich sei-
ner Konformität zu den Ziffern 03 bis 10 einzuordnen und prüfen.

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

*[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Ein-
zelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grund-
zentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als
Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

*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 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

*Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige
Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.*

*Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festge-
legt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbe-
reiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Ge-
meinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Gemeindegebiet des Mittelzentrums Rastede stellt den relevanten Kongruenzraum bzw. grundzentralen Verflechtungsbereich für das Planvorhaben dar.
- In Kapitel 5.2 konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells dargelegt werden, dass rd. 89 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Aktiv Irma innerhalb des Gemeindegebietes von Rastede und somit innerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt wird. Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Aktiv Irma, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann.

Für die geplante Umstrukturierung des Gartencenters wird nachfolgend der zu erwartende Marktanteil aus dem Gemeindegebiet Rastedes abgeleitet. Diesbezüglich sind folgende Faktoren von Relevanz:

- Der Bestandmarkt des Planvorhabens stellt bereits heute den prägendsten Anbieter dieses Betriebstypen in Rastede dar. Im Zuge der Umstrukturierung kommt es dabei zwar zu einer deutlichen Verkaufsflächenreduktion, jedoch auch zu einer deutlichen Attraktivierung des Marktes. Zudem

weist das Gartencenter auch nach erfolgter Umstrukturierung das umfangreichste Angebot im Bereich Pflanzen/Gartenartikel in Rastede auf. Wie in Kapitel 5 dargelegt, ist angesichts der deutlichen Verkaufsflächenreduktion in Summe dennoch von einem reduzierten Vorhabenumsatz nach Umstrukturierung auszugehen.

- Neben dem Gartencenter des Planvorhabens sind ein weiteres Gartencenter an der Oldenburger Straße sowie ein Raiffeisenmarkt in Rastede zu nennen, welcher ebenfalls über ein relevantes Angebot im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenartikel verfügt. Im weiteren Untersuchungsraum ist als wesentlicher Wettbewerbsstandort ein Gartencenter des gleichen Betreibers im Oldenburger Norden im Standortbereich des Kaufland SB-Warenhauses zu nennen. In dem im Untersuchungsraum verorteten Teilbereich Wiefelstedes ist kein vergleichbarer Anbieter im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenartikel verortet. Demnach ist auch angesichts dessen, dass das Planvorhaben einen der nächstgelegenen relevanten Anbieter in diesem Segment darstellt von einem relevanten Marktanteil des Planvorhabens in Wiefelstede auszugehen.
- Es ist folglich von einem grundsätzlich identischen Einzugsgebiet des Gartencenters zu dem Einzugsgebiet des Aktiv Irma auszugehen. Angesichts des geringeren Raumwiderstandes im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenartikel und des geringeren quantitativen Wettbewerbes im Vergleich zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist jedoch von deutlich höheren Marktanteilen innerhalb des Einzugsgebietes sowie mit einem höheren Streuumsatz von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Dies ist auf das deutlich weitmaschigere Angebotsnetz zurückzuführen.

Die zu erwartenden Marktanteile für das Gartencenter stellen sich für das Hauptsortiment Pflanzen/Gartenartikel wie folgt dar:

Tabelle 12: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenartikel nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Rastede	22.782	5,1	60	3,1
Wiefelstede	6.794	1,5	35	0,5
Zonen gesamt*	29.576	6,6		3,6
Steuerzufluss i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes				0,6
Umsatz PV inkl. Streuumsatz*				4,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2021; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2019) und Landesamt für Statistik Niedersachsen; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Auf Basis des durchgeführten Marktanteilsmodells im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenartikel lässt sich ein sortimentspezifischer Umsatz von rd. 4,2 Mio. Euro im Hauptsortiment des Gartencenters ableiten. Hiervon werden rd. 3,6 Mio. Euro bzw. rd. 73 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Pflanzen/Gartenartikel (rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche, s. Kapitel 5.1) innerhalb des Gemeindegebietes von Rastede und somit innerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt.

Sowohl der geplante Aktiv Irma als auch die Umstrukturierung des Gartencenters sind somit als konform zu Kongruenzgebot des LROP Niedersachsen 2017 einzuordnen.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Nach derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 sowie gemäß LROP Niedersachsen 2017 ist Rastede nach dem System zentraler Orte als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Bereich des Kernortes von Rastede in wohnintegrierter Lage.

Das Planvorhaben ist folglich konform zum Konzentrationsgebot des LROP Niedersachsen 2017.

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 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; Satz 2 bleibt unberührt.

Abschnitt 2.3 Ziffer 06:

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 [...]

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Gartencenter des Planvorhabens weist einen Verkaufsflächenanteil von deutlich unter 10 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf. Die Verkaufsfläche in diesen Sortimenten beträgt deutlich weniger als 800 m² (s. Kapitel 5.1).
- Der Aktiv Irma weist perspektivisch einen Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % periodischer Sortimente auf (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren).
- Der Vorhabenstandort befindet sich in wohnintegrierter Lage und verfügt über einen ortsüblichen Anschluss an das Netz des ÖPNV (s. Kapitel 3.2).
- Nach Prüfung von Stadt + Handel kann die Ausweisung des Vorhabenstandorts als solitärer Nahversorgungsstandort gem. EHK Rastede 2015 empfohlen werden.
- Eine Ansiedlung des Planvorhabens im ZVB Innenstadt ist angesichts der bestehenden Planung einer EDEKA-Ansiedlung, welche durch das Planvorhaben nicht konterkariert wird (s. Kapitel 6.3), aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.

Das Planvorhaben ist folglich kongruent zum Integrationsgebot des LROP Niedersachsen 2017, wenn der Standort konzeptionell untermauert wird (bspw. Ergänzung zum Einzelhandelskonzept zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort).

Beeinträchtungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

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.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung wurden in den Kapiteln 6.2 bis 6.3 untersucht und bewertet. Es sind demnach auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung des EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“ zu erwarten.

Das Planvorhaben ist folglich als konform zum Beeinträchtungsverbot des LROP Niedersachsen 2017 einzuordnen.

Relevante Ziele und Grundsätze des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Ammerland (REHK Ammerland 2010)

Die relevanten Ziele und Grundsätze des REHK Ammerland 2010 sind deckungsgleich mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des LROP Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist im Falle einer entsprechenden konzeptionellen Untermauerung als kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LROP Niedersachsen 2017 sowie des REHK Ammerland 2010 anzusehen.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Rastede ist eine Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion des Gartencenters an der Oldenburger Straße geplant. Zu Gunsten der geplanten Verkaufsflächenreduktion ist die Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich vorgesehen. Konkret werden folgende Entwicklungen projiziert:

- Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion durch Abriss/Neubau des bestehenden Gartencenters von 17.400 m² VKF auf 6.000 m² VKF (- 11.400 m²);
- Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters mit 2.380 m² VKF (zzgl. 60 m² VKF Konzessionäre).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Für das Planvorhaben konnte jedoch keine reine lokale Versorgungsfunktion attestiert werden. Es ist folglich eine Inkongruenz zur formulierten Ansiedlungsanforderung „lokale Versorgungsfunktion“ festzustellen.
- Diesbezüglich ist ergänzend zu erwähnen, dass auch die derzeit im EHK Rastede 2015 ausgewiesenen „solitären Nahversorgungsstandorte“ die entsprechende Ansiedlungsempfehlungen unter Bezugnahme der landesplanerischen Definition derzeit nicht erfüllen würden.

Des Weiteren ist festzustellen:

- Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der räumlichen, qualitativen wie quantitativen Nahversorgung.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Rastede sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 bis 6.3).
- Ferner sind durch das Planvorhaben keine Auswirkungen auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der geplanten EDEKA-Entwicklung zu erwarten. Auch bei einer Entwicklung beider Planvorhaben (Aktiv Irma und EDEKA) sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Es wird deshalb gutachterlicherseits eine Aufnahme des Planvorhabens als solitärer Nahversorgungsstandort im EHK Rastede 2015 empfohlen. Das EHK Rastede wäre entsprechend anzupassen.

Die weiteren Ansiedlungserfordernisse des EHK Rastede 2015 sind demnach erfüllt.

Eine Konformität zur Ansiedlungsanforderung „lokale Versorgungsfunktion“ besteht nicht. Die weiteren Ansiedlungserfordernisse des EHK Rastede 2015 werden jedoch erfüllt. Ein Abweichen vom EHK Rastede 2015 ist angesichts des relevanten Beitrages des Planvorhabens zur Nahversorgung seitens der planenden Gemeinde abzuwägen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß regional- und landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist – unter Voraussetzung einer entsprechenden konzeptionellen Untermuerung z. B. als solitärer Nahversorgungsstandort im EHK Rastede 2015 – konform zum Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot des LROP Niedersachsen 2017 und somit konform zu den relevanten landesplanerischen Zielstellungen. Es ist darüber hinaus ebenfalls konform zu den Entwicklungszielen des REHK Ammerland 2010.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13
Abbildung 4:	Beitrag zur räumlichen Nahversorgung	38

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	17
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB HZ Innenstadt (Rastede)	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB NVZ Hahn-Lehmden (Rastede)	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Wahnbek (Rastede)	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB HZ Wiefelstede (Wiefelstede)	22
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Ofenerdiek (Oldenburg)	23
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	27
Tabelle 10:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen	32
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (insbesondere Vorhabenbestandteil Aktiv Irma)	33
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	41
Tabelle 13:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenartikel nach Zonen	50

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

SONSTIGE QUELLEN

Cima (2015): Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, Lübeck.

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.), Dortmund/Lörrach

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Landkreis Ammerland (2010): Regionales Einzelhandelskonzept, Westerstede.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2015): Gemeinde Wiefelstede Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf), Köln.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43