



Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittel- marktes in Rastede-Wahnbek

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Hannover
Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22007950
F 0511-22007999
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiter: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, 19. Mai 2021

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign	5
2 Makrostandort Rastede - Lage im Raum, zentralörtliche Funktion	7
3 Planvorhaben und erweiterter Mikrostandort	9
3.1 Planvorhaben - Verkaufsflächengerüst	9
3.2 Erweiterter Mikrostandort	10
4 Einzugsgebiet, Nachfragesituation und ergänzendes Untersuchungsgebiet.....	13
5 Wettbewerbssituation -Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet.....	16
5.1 Vorbemerkung zur Aufbereitung nach Lagen und Sortimenten	16
5.2 Wettbewerb Gemeinde Rastede.....	16
5.3 Wettbewerb Teilbereich Stadt Oldenburg	18
5.4 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Ovelgönne	19
5.5 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Wiefelstede	19
5.6 Fazit Wettbewerbssituation	20
6 Umsatzschätzung des Planvorhabens	21
7 Ökonomische Wirkungsprognose	23
7.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote	23
7.2 Unterschied zwischen Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquote	24
7.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungseffekte	25
7.3.1 Umsatzherkunft – Lebensmittel und Reformwaren	25
7.3.2 Umsatzumverteilungsquoten -- Lebensmittel u. Reformwaren	27
7.3.3 Qualitativ-überschlägige Beurteilung der Randsortimente.....	29
7.4 Fazit Wirkungsanalyse	29
8 Einordnung in die Aussagen der kommunalen Rasterder Einzelhandelsplanung sowie des REHK LK Ammerland ..	30
8.1 Einordnung in die Aussagen des Einzelhandelskonzepts Rastede	30
8.2 Einordnung in die Zielsetzungen des REHK LK Ammerland	30
9 Raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen.....	32
10 Zusammenfassung, Fazit	35
11 Methodik.....	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Rastede: Lage im Raum, zentralörtliche Einordnung	7
Abb. 2:	Impressionen Standort	9
Abb. 3:	Vorhabenlayout	9
Abb. 4:	Veränderungen Verkaufsflächen	10
Abb. 5:	Erweiterter Mikrostandort und 500m-Radius	11
Abb. 6:	Nachfragesituation (Mio. € p. a.), Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet	13
Abb. 7:	Einzugsgebiet, ergänzendes Untersuchungsgebiet, Wettbewerb Lebensmittelmärkte (Auswahl)	14
Abb. 8:	Standorte Lebensmittelmärkte im Kernort Rastede – Situation derzeit	17
Abb. 9:	Standorte Lebensmittelmärkte im Grundzentrum Hahn-Lehmden	17
Abb. 10:	Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Ofenerdiek, Oldenburg	18
Abb. 11:	Standorte Lebensmittelmärkte – FMZ Stubbenweg, Oldenburg	19
Abb. 12:	Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Metjendorf, Wiefelstede	20
Abb. 13:	Umsatzschätzung vor und nach Erweiterung und Verlagerung – inkl. Konzessionäre	21
Abb. 14:	Differenz Umsatzsituation - inkl. Konzessionäre (ohne Gastronomieumsätze)	22
Abb. 15:	Umsatzherkunft des Planvorhabens (Umsatzzuwachs) – Lebensmittel- und Reformwaren	26
Abb. 16:	Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel- u. Reformwaren (Umsatzzuwachs)	28
Abb. 17:	Umsatzherkunft des Planvorhabengesamtumsatzes aus Nachfragebindung	33
Abb. 18:	Die 32 cima-Sortimente	37

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma Edeka möchte im Rasteder Ortsteil Wahnbek den bestehenden NP Lebensmittelmarkt geringfügig innerhalb der jetzigen Parzelle westlich verlagern, und dabei von derzeit 825 qm auf 1.300 qm Verkaufsfläche¹ (VKF) erweitern. In diesem Zusammenhang erfolgt die Umstellung auf einen Edeka-Markt. Ebenfalls verlagern und erweitern wird sich der Bäckereikonzessionär (von 35 qm auf dann 85 qm - inkl. Sitz-/Gastrobereich innen).

Die Modernisierung umfasst damit saldiert ein Verkaufsflächenzuwachs von 525 qm. Sie dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek, wobei auch zu beachten ist, dass dem Rasteder Ortsteil Wahnbek laut Raumordnung/Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet ist.

Vereinbarungsgemäß nicht betrachtet, wird eine Nachnutzung des NP-Altobjektes. Derzeit ist der cima keine konkrete Nachnutzung bekannt. Aus marktanalytischer Sicht ist eine Nachnutzung des Altobjekts durch vergleichbaren Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) vor dem Hintergrund der nachfrageseitigen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nicht wahrscheinlich und soll zudem ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.

- Insgesamt müsste die Gemeinde- und Regionalverträglichkeit (Bezug: Kriterien gemäß § 11 (3) BauNVO) des Vorhabens durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und Potenzialen nachgewiesen werden. Es ist zu

überprüfen, ob der Standort für ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist.

- In diesem Zusammenhang wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung einer Verträglichkeitsanalyse beauftragt, die hiermit vorgelegt wird.
- Diese beinhaltet daneben eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens (Bezug: LROP Niedersachsen 2017, REHK für den Landkreis Ammerland 2010), in dem Material für die Abwägung der entsprechenden Ver- und Gebote bzw. Kriterien beigebracht wird. Daneben wird die Einordnung in die Ziele und Aussagen des EHK Rastede (2015) untersucht.

Untersuchungsdesign

- Kurzdarstellung Makrostandort Rastede (Lage im Raum, zentralörtliche Funktion)
- Darstellung Planvorhaben und (erweiterter) Mikrostandort
- Darstellung des Einzugsgebietes und der Nachfragesituation, Abgrenzung des ergänzenden Untersuchungsgebietes
- Analyse der vorhabenrelevanten Angebotssituation in den tangierten zentralen Versorgungsbereichen (ZV) und an weiteren relevanten Wettbewerbsstandorten innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets (= Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet)
- Umsatzschätzung für das Planvorhaben in der Bestands- und der Prognosesituation, Ermittlung des Umsatzzuwachses
- Ermittlung der Umsatzherkunft für das Planvorhaben

¹ Verkaufsflächen gemäß baurechtlicher Rechtsprechung.

- Ableitung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen. Bewertung gemäß BauNVO § 11 (3) hinsichtlich der ausgelösten Effekte auf die baurechtlich schützenswerten Einzelhandelsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche) sowie die Nahversorgungsstruktur insgesamt
- Einordnung des aktuellen Vorhabens in die Aussagen und Zielsetzungen des teilaktualisierten EHK Rastede (11/2015)
- Bewertung hinsichtlich der Einfügung in die Aussagen und Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) Ammerland 2010
- Bewertung gemäß den Kriterien der Raumordnung (Landes-Raumordnungsprogramm – LROP – Niedersachsen 2017)

Methodische Grundsätze, Datenbasis

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Datenbasis Verkaufsflächen:
Für Rastede sowie die in das Einzugsgebiet und das ergänzende Untersuchungsgebiet fallenden Teilbereiche der Gemeinden Ovelgönne und Rastede liegen Daten der cima zum Stand 5/2017 vor.
Für den Oldenburger Teilbereich (im EZG, im ergänzenden Untersuchungsgebiet) wird auf cima-Besatzdaten zum Stand 3/2016 zurückgegriffen.
Für den Teilbereich der Gemeinde Wiefelstede, der in das ergänzende Untersuchungsgebiet fällt, bezieht sich die cima auf Daten, die im Dezember 2014 durch die cima erhoben, sowie hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelmärkte gemäß Informationen (2/2016) der Gemeinde Wiefelstede im Detail geringfügig modifiziert wurden.
Für die Ableitung der Umsatzleistung wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der lokalen/

regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation von der cima angepasst wurden.

Auftraggeber

Bohmann Grundstücks GmbH & Co. KG,
Am Stratjebusch 109
26180 Rastede

Untersuchungszeitraum

Mai 2021, auf Basis Analysen im Zeitraum März bis Juni 2018

2 Makrostandort Rastede - Lage im Raum, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Rastede mit 22.244 Einwohnern (31.12.2016, LSN) ist gemäß Raumordnungsprogramm (RROP) Ammerland (1996) wie auch gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum im niedersächsischen Landkreis Ammerland ausgewiesen.

Abb. 1: Rastede: Lage im Raum, zentralörtliche Einordnung



Quelle: RROP der Landkreise Ammerland, Wesermarsch und Friesland, LROP Niedersachsen

Bearbeitung: cima, ohne Maßstab

Hiermit kommt Rastede die raumordnerische Funktion zu, die Bevölkerung in der Gemeinde und im mittelzentralen Kongruenzraum mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und tlws. auch langfristigen Bedarfs zu

versorgen. Die Raster Ortsteile Wahnbek und Hahn-Lehmden sind daneben als Grundzentren ausgewiesen. Sie sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Raster Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen.

Gemäß REHK LK Ammerland sind jeweils dem Mittelzentrum (Kernort) Rastede sowie den Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden Teilbereiche des Gemeindegebiets zugeordnet, für die sie im Bereich Nahversorgung die Versorgung übernehmen sollen. Die cima setzt im Rahmen dieser Untersuchung dabei diese Bereiche gleich mit dem Terminus grundzentraler Kongruenzraum laut Regionalplanung/Raumordnung.

„Teilörtliche Verflechtungsbereiche“ der Grundzentren im Gebiet der Gemeinde Rastede = grundzentrale Kongruenzräume der drei Rasterer GZ

Mittelzentrum Rastede:

- Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn

Einwohnerstand zum 31.12.2016²²: 14.696 Einwohner

Einwohnerschwerpunkt in den siedlungsstrukturell verknüpften Bereichen Rastede I + II, Hostemost und Südende I + II

Grundzentrum Wahnbek:

- Wahnbek (Siedlungsschwerpunkt, Sitz der grundzentralen Funktion), Ipwege und Ipwegermoor

Einwohnerstand zum 31.12.2016: 3.990 Einwohner

Grundzentrum Hahn-Lehmden:

- Lehmden, Hahn (Sitz der grundzentralen Funktion), Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastedeberg.

Einwohnerschwerpunkte sind Hahn und Lehmden (siedlungsstrukturell verknüpft) sowie Nethen

Einwohnerstand zum 31.12.2016: 3.558 Einwohner

Der Einwohnerschwerpunkt im Bereich des Kernortes Rastede korrespondiert dabei ausgeprägt mit der Einzelhandelsausstattung im Bereich Nahversorgung. In Wahnbek will sich – wie hier untersucht – der einzige Lebensmittelmarkt erweitern. In Hahn-Lehmden ist als Hauptanbieter nur ein kleiner Lebensmittelmarkt (< 800 qm VKF) ansässig. Im Bereich des Kernortes Rastede agieren zum Stand der von der cima zugrunde gelegten Bestandserhebung zwei Vollsortimenter und drei Lebensmitteldiscountmärkte.

Wahnbek ist im äußersten Südosten des Rasteder Gemeindegebietes unmittelbar an der Stadtgrenze zu Oldenburg situiert.

Über das BAB-Kreuz Oldenburg-Nord (BAB 29 und BAB 293) liegt regional und überregional eine sehr gute MIV-Anbindung vor. Für die Verbindung zum Kernort Rastede wie auch in den Oldenburger Norden ist daneben v.a.

die K 131 (Oldenburger Straße) von Belang. Des Weiteren ist Wahnbek über die K 143 (Butjadinger Straße) mit dem Norden Oldenburgs wie auch nördlich mit dem Ortsteil Großenmeer der Nachbargemeinde Ovelgönne verknüpft.

Die für das Vorhaben untersuchungsrelevanten nächstgelegenen zentralen Orte sind das Mittelzentrum Rastede (im Bereich Nahversorgung mit grundzentraler Funktion), das Grundzentrum Wiefelstede – hier mit dem einen von zwei grundzentralen Standorten, dem Grundzentrum Metjendorf – und der untersuchungsrelevante Wettbewerb im Norden des Oberzentrums Oldenburg.

Der Standort Wahnbek ist gemäß Regionalplanung als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit im Bereich Nahversorgung die Versorgungsfunktion für den ihm zugeordneten grundzentralen Kongruenzraum (Teilbereich des Gemeindegebiets der Stadt Rastede). Hiermit ist der Standort Wahnbek hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsangeboten geeignet, sofern deren Verträglichkeit nachgewiesen ist.

²² Kleinräumige Berechnung Einwohner Rastede nach OT/Bauerschaften gemäß Statistik Gemeinde zum Stand 2017; jeweils anteilig rechnerisch umbasiert auf den Wert Rastede gesamt lt. LSN zum 31.12.2016.

3 Planvorhaben und erweiterter Mikrostandort

3.1 Planvorhaben - Verkaufsflächengerüst

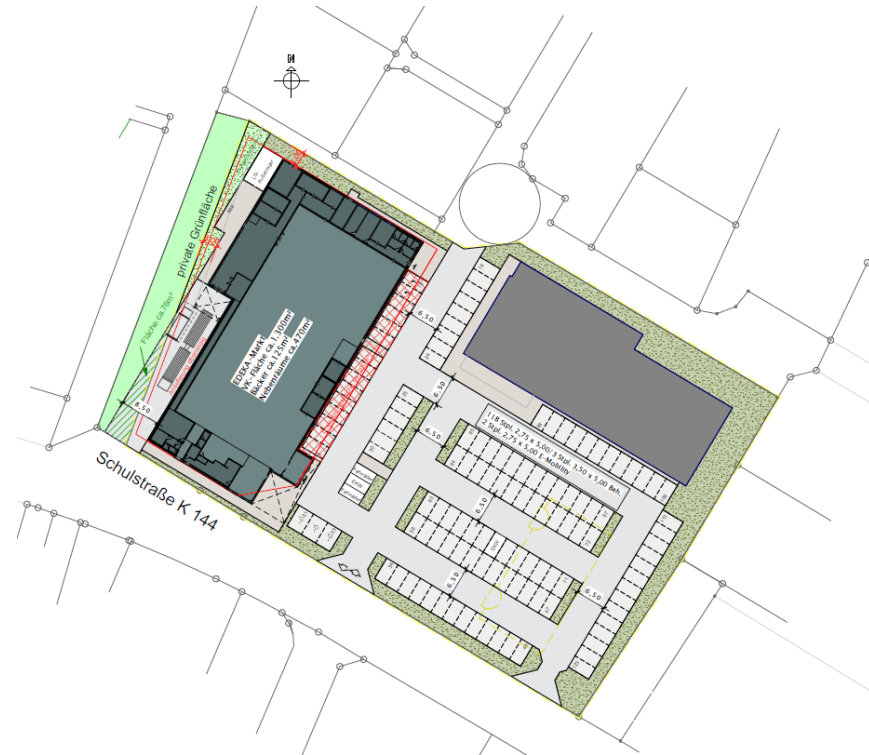
Das hier wirkungsanalytisch untersuchte Planvorhaben beinhaltet eine marginale Verlagerung des Wahnbeker Lebensmittelmarktes inkl. seines Backwarenkonzessionärs. Der NP Markt (Lebensmitteldiscountmarkt) wird dabei auf das Konzept Edeka-Markt (Lebensmittelvollsortiment) umgestellt.

Abb. 2: Impressionen Standort



Fotos: cima 2016; links: Altstandort, rechts: direkt westlich angrenzend Verlagerungsstandort

Abb. 3: Vorhabenlayout



Quelle: Auftraggeber (Auszug) 2021

In der Gesamtschau stellen sich die Verkaufsflächenveränderungen folgt dar:

Abb. 4: Veränderungen Verkaufsflächen

Veränderung Verkaufsfläche in Rastede, OT Wahnbek				
Anbieter	VKF in qm derzeit, gerundet	VKF in qm zukünftig, gerundet	Differenz in qm	Bemerkungen
NP derzeit, zukünftig Edeka	825	1.300	475	Inkl. Prebake-Bereich, Kassenzone, Vorkassenzone (rd. 100 qm), Windfang, Pfandrückgabe über Pfandautomaten
Bäckerei-Konzessionär	35	85	50	Inkl. Sitz-/Cafébereich innen, ohne Sitzbereich außen, ohne nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne Kunden-WCs
Gesamt / Differenz gesamt	860	1.385	525	

Quelle: cima 2021

Bezüglich der Entwicklungsoptionen für die Nahversorgungszentren Wahnbek wie Hahn-Lehmden ist im aktualisierten Einzelhandelskonzept Folgendes festgehalten:

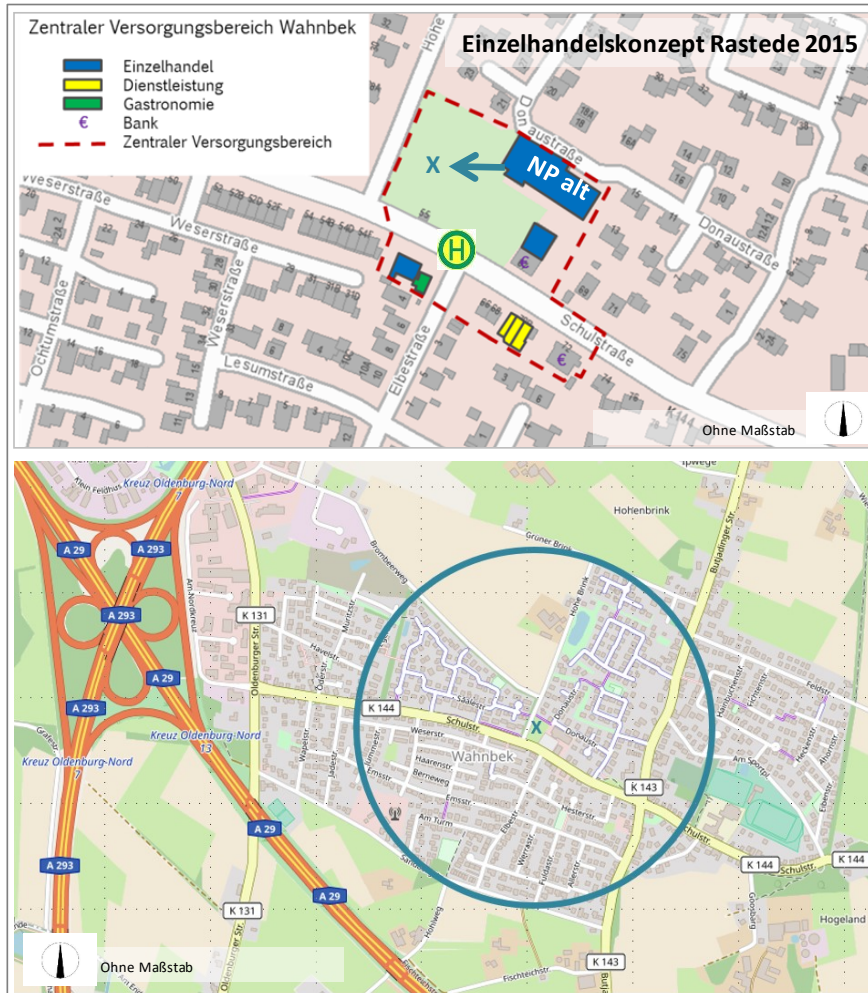
„Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln. Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.“ (ebd. S. 39)

3.2 Erweiterter Mikrostandort

Aussagen zum Standort gemäß Teilaktualisierung EHK Rastede, Stand 11/2015

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wahnbek.

Abb. 5: Erweiterter Mikrostandort und 500m-Radius



Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, OpenStreetMap-Mitwirkende
 Bearbeitung: cima 2021

Daneben liegen folgende weitere Standortmerkmale vor:

- Siedlungsstrukturell voll integrierte Lage an der Schulstraße. Diese verläuft grob von West nach Ost durch Wahnbek und stellt die wichtigste innerörtliche Erschließungsachse dar.
- Der Vorhabenstandort stellt den einzigen Nahversorgungsstandort in Wahnbek dar. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) sowie in Oldenburg-Etzhorn im Fachmarktzentrum Stubbenweg (Kaufland³, Aldi). Hiermit kommt dem Standort eine herausgehobene Nahversorgungsfunktion für den gesamten grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek zu (Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor).
- Das nahversorgungsrelevante Angebot im ZV Wahnbek setzt sich neben dem NP Markt und seinen Konzessionären noch aus einem Kiosk und dem kleinen Anbieter Tadellos (Sonderposten) zusammen. Ergänzt wird das Angebot im ZV Wahnbek in einem gewissen Umfang durch Dienstleistungsnutzung (u. a. Landessparkasse Oldenburg).
- Die in unmittelbarer Nähe des Bestandsmarkts gelegene Vorhabenfläche stellt derzeit eine Brache dar.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle „Elbestraße“ liegt unmittelbar am Vorhabenstandort. Sie wird von den Linien 323, 342, 347 (Bürgerbus Rastede) und 349 bedient. Neben einer Anbindung an den Kernort Rastede ist auch eine Anbindung nach Oldenburg (u. a. nördliches Stadtgebiet Oldenburg, Innenstadt) gegeben. Im Rasterer Vergleich liegt hiermit eine gute ÖPNV-Anbindung vor.
- An der Schulstraße ist ein Fuß-/Radweg anliegend.
- Die geplante Erschließung für den MIV-Kundenverkehr sowie Anlieferung erfolgt weiterhin über die Schulstraße.

³ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

Es handelt sich um einen aus Betreibersicht sehr gut geeigneten (erweiterten) Mikrostandort, der innerhalb des ZV Nahversorgungszentrum Wahnbek situiert ist. Hiermit entspricht der Standort lageseitig den Aussagen und Zielen der kommunalen Rasteder Einzelhandelsentwicklungsplanung - sofern die Vorhabenverträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die projektierte Umstellung von NP auf Edeka würde sich die Nahversorgungssituation in Wahnbek, im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek verbessern. Der Nahversorgungsstandort würde sich zukunftsfähig aufstellen.

4 Einzugsgebiet, Nachfragesituation und ergänzendes Untersuchungsgebiet

Das Einzugsgebiet wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien (Erreichbarkeit), der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt (vgl. Abb. 8). Die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima eingeschätzt.

Das **Einzugsgebiet** umfasst insgesamt **rd. 9.230 Einwohner**, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt. Neben reinen Distanzaspekten sind daneben u.a. auch die „limitierenden“ Effekte u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland⁴ und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn von Belang.

Das Einzugsgebiet setzt sich wie folgt zusammen:

- „Versorgungsraum“/ Verflechtungsraum GZ Wahnbek:
Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor
- Teilbereich „Versorgungsraum“/ Verflechtungsraum MZ Rastede:
Neusüdende I und II, Loy und Barghorn
- Teilbereich Gemeinde Ovelgönne:
Großenmeer-Nord und -Süd, Barghorn, Moorseeite und Loyermoor
- Teilbereich Stadt Oldenburg:
Teilbereich Stadtteil Etzhorn

Die Nachfragesituation im Einzugsgebiet stellt sich wie folgt dar:

Abb. 6: Nachfragesituation (Mio. € p. a.), Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet

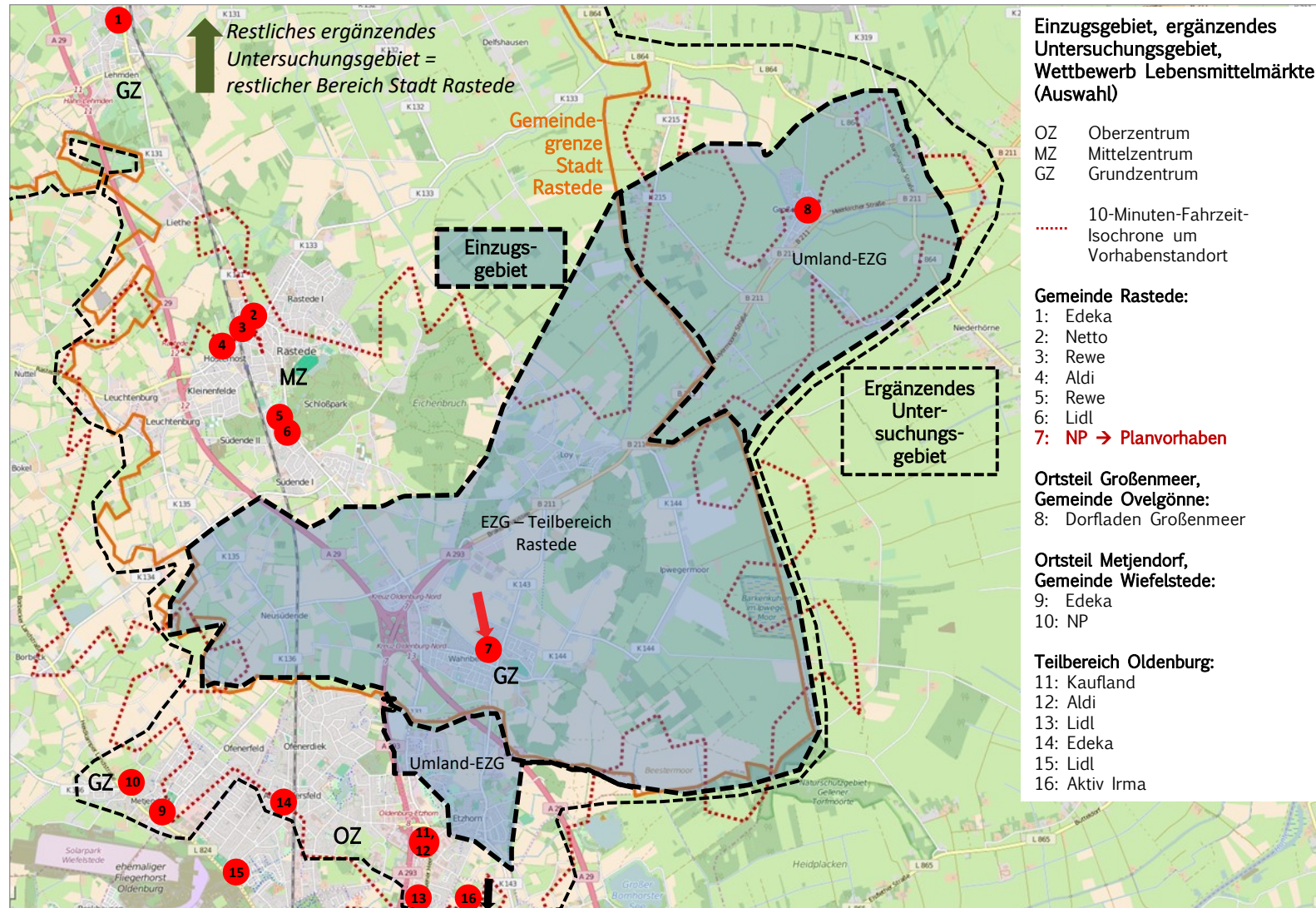
CIMA Warengruppe	Verflechtungsraum GZ Wahnbek gesamt in EZG	Teilbereich Verflechtungsraum MZ Rastede in EZG ⁴	Teilbereich EZG - Teilbereich Rastede	Teilbereich Gemeinde Ovelgönne in EZG ⁵	Teilbereich Stadt Oldenburg in EZG ⁶	Einzugsgebiet gesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	12,7	5,8	18,5	4,1	6,9	29,6
Lebensmittel, Reformwaren	8,6	3,9	12,5	2,8	4,7	19,9
Gesundheit und Körperpflege	3,8	1,7	5,5	1,2	2,1	8,9
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	1,3	0,6	1,8	0,4	0,7	2,9
davon Apotheken	2,5	1,2	3,7	0,8	1,4	5,9
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	0,2	0,5	0,1	0,2	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	10,8	5,0	15,8	3,5	5,9	25,2
Einzelhandel insgesamt	23,5	10,8	34,3	7,7	12,8	54,7
Nachfragevolumen anteilig im Einzugsgebiet	42,9%	19,7%	62,7%	14,0%	23,3%	100,0%
CIMA-Pro-Kopf-Ausgabesatz in € p. a. ¹ (BRD = 5.890 €)	5.887,18 €	5.887,18 €	5.887,18 €	5.605,50 €	6.271,16 €	5.930,21 €
MB-Research Kaufkraftkennziffer 2018 ² (in %)	100,0	100,0	100,0	95,2	106,5	100,7
Einwohner lt. LSKN zum 30.12.2016 ³	3.990	1.835	5.825	1.367	2.037	9.229

Rundungsdifferenzen möglich; ¹angepasst an das lokale Kaufkraftniveau; ²ggf. gewichtet nach Einwohneranteilen; ³Berechnung Einwohner: Rastede nach OT/Bauerschaften gemäß Statistik Gemeinde zum Stand 2017, Gemeinde Ovelgönne lt. Einwohnermeldeamt zum 29.2.2016, Teilbereich Stadt Oldenburg lt. Einwohnermeldeamt zum 31.12.2015 - jeweils rechnerisch umbasiert auf Wert LSKN zum 31.12.2016; ⁴OT Neusüdende I und II, Loy und Barghorn; ⁵OT Großenmeer-Nord und -Süd, Barghorn, Loyermoor, Moorseeite; ⁶ vgl. Abb. "Einzugsgebiet, ergänzendes Untersuchungsgebiet, Wettbewerb Lebensmittelmärkte (Auswahl)"

Quelle: cima 2021

⁴ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

Abb. 7: Einzugsgebiet, ergänzendes Untersuchungsgebiet, Wettbewerb Lebensmittelmärkte (Auswahl)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Bearbeitung: cima 2021

Die Ermittlung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet erfolgt auf Basis des cima-Pro-Kopf-Ausgabensatzes in Höhe von 5.890 € p. a. (Bundesdurchschnitt) unter Einbeziehung des lokalen Kaufkraftniveaus (Kaufkraftkennziffer). Untersuchungsrelevant ist dabei an erster Stelle das Nachfragevolumen im Sortiment Lebensmittel und Reformwaren.

Das Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) im Einzugsgebiet liegt insgesamt bei knapp 101 % und rangiert damit marginal oberhalb des Bundesniveaus (= 100 %).

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass das untersuchte Prüfvorhaben auch bedingt Nachfrage von außerhalb des Einzugsgebietes ansprechen kann, die bisher an Anbieter außerhalb des EZG fließt. Daneben führt es zu einer Rückbindung von Nachfrage aus dem Einzugsgebiet, die derzeit an außerhalb situierte Standorte abfließt. Hieraus resultieren durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes. Um diese Effekte wirkungsanalytisch berücksichtigen zu können, wird ein **ergänzendes Untersuchungsgebiet** in die Berechnungen und Analysen einbezogen. Es umfasst das restliche Gebiet der Gemeinde Rastede, weitere Teilbereiche der Gemeinde Ovelgönne, der Stadt Oldenburg sowie den Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Wiefelstede.

Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes:

ZV Wahnbek

Zentrale Versorgungsbereiche im ergänzenden Untersuchungsgebiet:

- Innenstadt Rastede
- ZV Hahn-Lehmden
- ZV Metjendorf (Gemeinde Wiefelstede)
- ZV Ofenerdiek (im Oldenburger Stadtteil Ofenerdiek)

5 Wettbewerbssituation - Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkung zur Aufbereitung nach Lagen und Sortimenten

Im Folgenden wird die untersuchungsrelevante Wettbewerbssituation (= Sortiment Lebensmittel und Reformwaren) hinsichtlich der Anbieter-situation im Einzugsgebiet sowie im ergänzenden Untersuchungsgebiet nach untersuchungsrelevanten Lagen dargestellt. In der Aufbereitung der Daten wird daneben berücksichtigt, dass nur Teilbereiche der Gemeinde Rastede in das Einzugsgebiet des Planvorhabens fallen. Das restliche Gemeindegebiet gehört zum ergänzenden Untersuchungsgebiet.

Für die Gemeinde Rastede wird daneben noch zwischen den gemäß REHK LK Ammerland ausgewiesenen „teilörtlichen Verflechtungsbereichen“ der drei Grundzentren im Gebiet der Gemeinde Rastede unterschieden. Sie entsprechen den grundzentralen Kongruenzräumen laut Raumordnung und werden im Folgenden so bezeichnet.

Dabei fällt der gesamte grundzentrale Kongruenzraum des GZ Wahnbek (Ortsteile Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor) in das marktanalytisch abgegrenzte Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens. Vom grundzentralen Kongruenzraum des MZ Rastede sind die Ortsteile Neusüdende I und II sowie Loy und Barghorn Teil des marktanalytischen Einzugsgebietes.

Die weiteren Ortsteile des grundzentralen Kongruenzraums des MZ Rastede (Rastede I und II, Hostemost, Südende I und II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen sowie Hankhausen I und II) sind nicht Teil des Einzugsgebietes, sondern zählen zum ergänzenden Untersuchungsgebiet.

Ebenfalls zum ergänzenden Untersuchungsgebiet gehört der grundzentrale Kongruenzraum des GZ Hahn-Lehmden mit seinen Ortsteilen Hahn, Lehmden, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg.

5.2 Wettbewerb Gemeinde Rastede

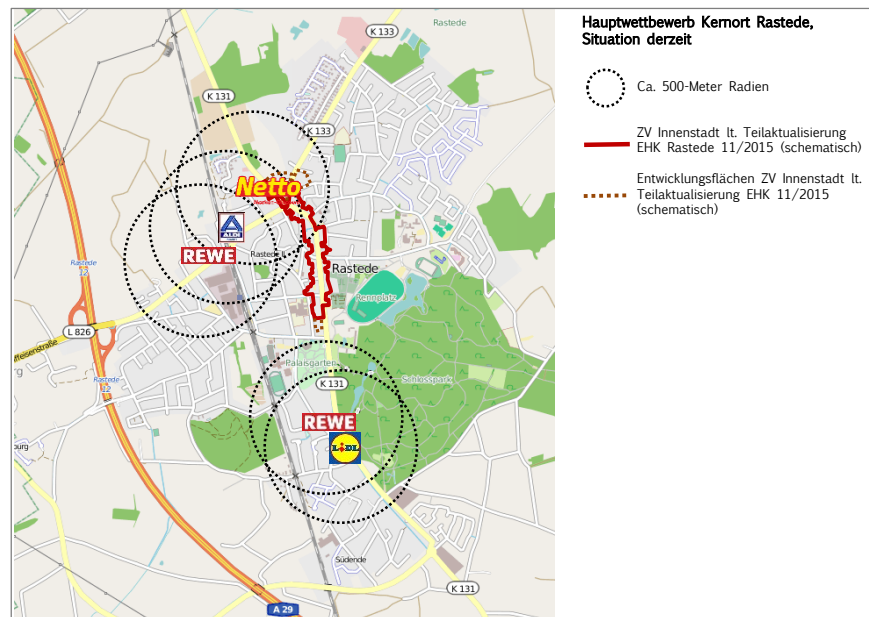
Die folgende Abbildung stellt die untersuchungsrelevante Anbieter-Struktur (**Lebensmittel und Reformwaren**) in der Gemeinde Rastede dar) und verdeutlicht wesentliche Strukturmerkmale der Rasteder Lebensmittelversorgung nach Lagebereichen.

- Dem Angebot im ZV Innenstadt Rastede (außerhalb EZG, in Versorgungsraum MZ Rastede) kommt im Gesamt-rasteder Vergleich im Segment Lebensmittel und Reformwaren nur eine untergeordnete Rolle zu. Derzeit agiert nur ein Lebensmittelmarkt am nördlichen Ende des ZV Innenstadt (Netto).

Als Hauptwettbewerb in Rastede ist für das Wahnbeker Vorhaben das Angebot der Lebensmittelmärkte an der Oldenburger Straße zu nennen (Lidl, Rewe). Beide Märkte agieren außerhalb des Einzugsgebietes.

- Deutlich geringer fällt die Wettbewerbsbeziehung zum Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (außerhalb EZG) mit u. a. den Anbietern Rewe und Aldi aus⁵.
- Hauptanbieter im GZ Hahn-Lehmden (außerhalb EZG) ist ein im zentralen Versorgungsbereich situierter kleinflächiger Edeka Markt. Vor dem Hintergrund der Distanzen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist nur von einer sehr schwachen Wettbewerbsbeziehung auszugehen.

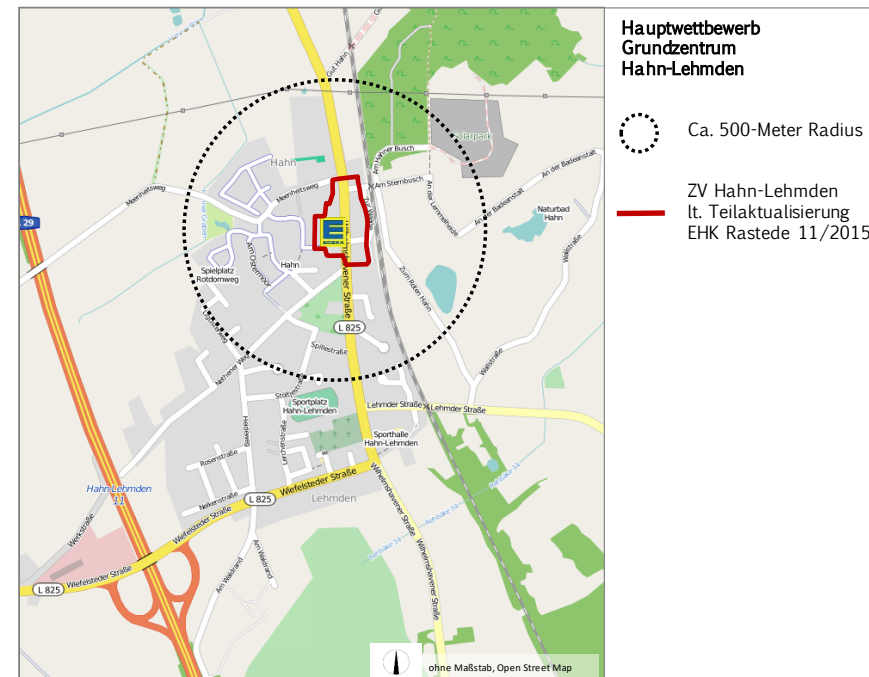
Abb. 8: Standorte Lebensmittelmärkte im Kernort Rastede – Situation derzeit



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende CC BY-SA 2.0
 Bearbeitung: cima 2021

⁵ Hinweis cima: Die hiermit vorgelegte Verträglichkeitsanalyse bezieht sich auf den Erhebungsstand 5/2017. Am Standort Raiffeisenstraße fand nachfolgend zum

Abb. 9: Standorte Lebensmittelmärkte im Grundzentrum Hahn-Lehmden



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende CC BY-SA 2.0
 Bearbeitung: cima 2021

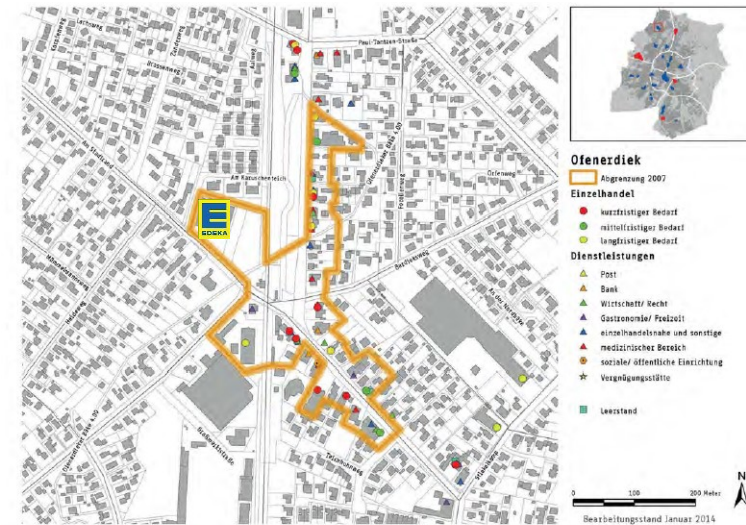
Analysezeitpunkt ein Relaunch statt: Der Rewe-Markt hat sich mittlerweile neu aufgestellt, der Aldi-Markt wurde an den Standort Rewe verlagert und erweitert.

5.3 Wettbewerb Teilbereich Stadt Oldenburg

Ein Teilbereich der Nachbarkommune Oldenburg fällt in das Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmittelmarktes in Wahnbek. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich des Oldenburger Stadtteils Etzhorn. Hier ist kein untersuchungsrelevantes Angebot ansässig.

Daneben wurde ein weiterer Teilbereich Oldenburgs in das ergänzende Untersuchungsgebiet aufgenommen. In ihm ist der zentrale Versorgungsbereich ZV Ofenerdiek (Stadtteil Ofenerdiek) situiert. Hauptwettbewerber ist hier ein Edeka-Verbrauchermarkt. Vor dem Hintergrund verkehrlicher, siedlungsstruktureller und wettbewerbsseitiger Gegebenheiten ist nur von einer sehr moderaten Wettbewerbsbeziehung zum ZV Ofenerdiek auszugehen.

Abb. 10: Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Ofenerdiek, Oldenburg



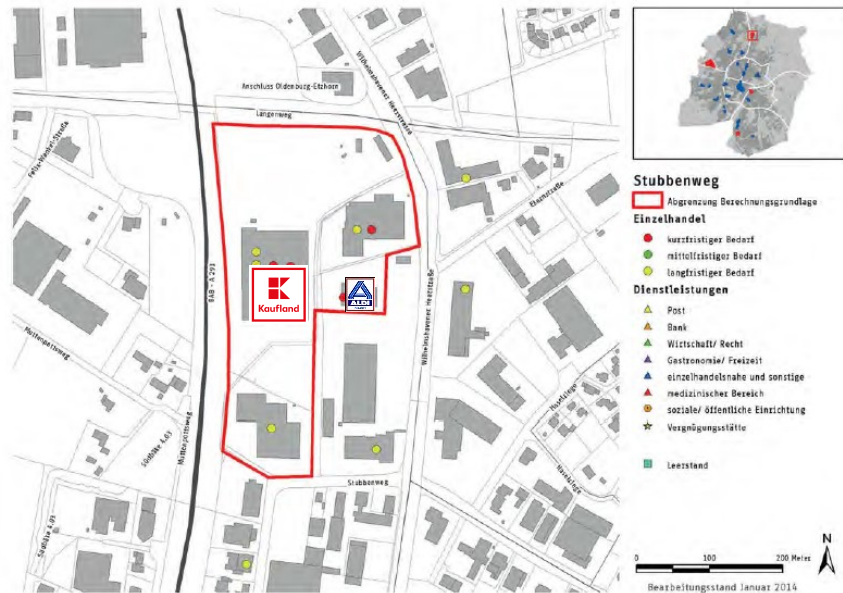
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung
Dr. Donato Accocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Bearbeitung: Insert Lebensmittelmarkt cima 2018

Anders stellt sich dies für das Fachmarktzentrum (FMZ) Stubbenweg in Etzhorn - mit u. a. Kaufland⁶ und Aldi - dar. Es ist als bedeutender Wettbewerbsstandort zu benennen.

⁶ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

Abb. 11: Standorte Lebensmittelmärkte – FMZ Stubbenweg, Oldenburg



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Bearbeitung: Inserts Lebensmittelmärkte cima 2021

5.4 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Ovelgönne

In dem Teilbereich der Gemeinde Ovelgönne, der in das Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens, fällt agiert nur in Großenmeer ein untersuchungsrelevantes Angebot. Es wird v. a. durch den Dorfladen Großenmeer gestellt.

In dem Teilbereich der Gemeinde Ovelgönne, der zum ergänzenden Untersuchungsgebiet zählt, befindet sich kein untersuchungsrelevantes Angebot.

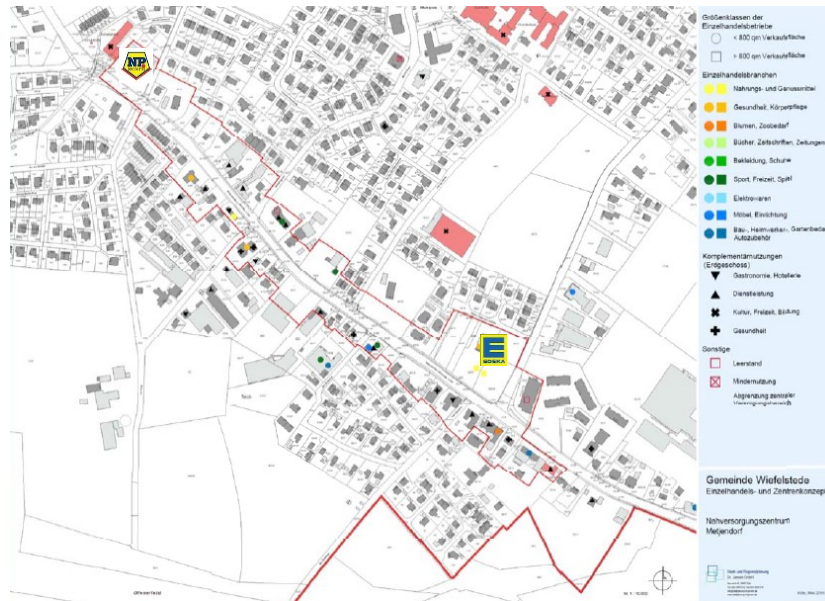
5.5 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Wiefelstede

Ein Teilbereich der Gemeinde Wiefelstede, Metjendorf, zählt zum ergänzenden Untersuchungsgebiet. In ihm ist der zentrale Versorgungsbereich ZV Metjendorf situiert.

Bis auf einen kleinen Anbieter agiert der gesamte untersuchungsrelevante Besatz im ZV Metjendorf, sodass im Folgenden dieser kleine Anbieter rechnerisch zusammen mit dem Angebot im ZV Metjendorf betrachtet wird. Hauptwettbewerber im ZV sind ein Edeka-Markt und nachrangig ein NP-Markt.

Auch hier gilt: Vor dem Hintergrund verkehrlicher, siedlungsstruktureller und wettbewerbsseitiger Gegebenheiten ist nur von einer sehr moderaten Wettbewerbsbeziehung zum ZV Metjendorf auszugehen.

Abb. 12: Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Metjendorf, Wiefelstede



Gegenüber allen weiteren betrachteten Lagebereichen/Standorten liegt im Vergleich nur eine moderate bis sehr geringe Wettbewerbsverflechtung vor.

Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Wiefelstede 2014; Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai/Juni 2015; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

5.6 Fazit Wettbewerbssituation

Das Planvorhaben am Standort Schulstraße setzt sich bezogen auf das Rasteder Angebot aus marktanalytischer Perspektive an erster Stelle wettbewerbsseitig mit dem Standort Oldenburger Straße (Lidl, Rewe) auseinander. Mit erkennbar geringerer Wettbewerbsintensität gefolgt vom Standort des FMZ Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi).

Neben dem Standort Oldenburger Straße in Rastede besteht mit dem FMZ Stubbenweg (u.a. Kaufland⁷, Aldi) die höchste Wettbewerbsverflechtung.

⁷ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

6 Umsatzschätzung des Planvorhabens

Unter Einbeziehung aktueller Branchen- und Betriebstypenleistungskennzahlen und gängiger - branchen- und betriebstypenspezifischer - Sortimentsstrukturierungen sowie unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Wettbewerbs- und Nachfragesituation ermittelt die cima folgende Umsatzschätzung für das Planvorhaben. Dabei wird die Gesamtattraktivität des erweiterten und modernisierten Objektes berücksichtigt (vgl. Abb. 18).

NP Markt - Ausgangssituation:

- VKF: 825 qm
- Umsatz: rd. 3,24 Mio. € brutto p.a.

Backwarenkonzessionär – Ausgangssituation:

- VKF: 35 qm
- Umsatz: rd. 0,30 Mio. € brutto p.a.

Edeka - nach Verkaufsflächenerweiterung:

- VKF: 1.300 qm
- Umsatz: rd. 5,37 Mio. € brutto p.a.

Backwarenkonzessionär – nach Erweiterung:

- VKF: 85 qm (inkl. Sitz-/Cafébereich innen (ohne Sitzbereich außen, ohne nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne Kunden-WCs)
- Umsatz: rd. 0,36 Mio. € brutto p.a. ohne Gastronomieumsatz

Abb. 13: Umsatzschätzung vor und nach Erweiterung und Verlagerung – inkl. Konzessionäre

Derzeit	
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	3,37
Lebensmittel, Reformwaren (<i>inkl. Backwarenkonzessionär</i>)	3,09
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,24
Zeitschriften, Schnittblumen	0,04
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,17
Gesamt	3,54
Prognosesituation	
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	5,44
Lebensmittel, Reformwaren (<i>inkl. Backwarenkonzessionär</i>)	5,07
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,32
Zeitschriften, Schnittblumen	0,05
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,29
Gesamt	5,73

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Der Schätzzumsatz von insgesamt rd. 5,73 Mio. € p.a. (brutto) für den verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarkt inklusive des Backwarenkonzessionärs speist sich ganz maßgeblich aus Umsatz mit Waren des vorhabenbezogenen periodischen Bedarfs (Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zeitschriften und Schnittblumen).

Davon entfallen auf das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren rd. 5,07 Mio. € p.a.

Der Umsatz mit Waren des aperiodischen Bedarfs in Höhe von rd. 0,29 Mio. € p.a. speist sich aus einer Vielzahl von Randsortimenten (Wäsche, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Elektroartikel etc.).

Im Hinblick auf die Auslösung von Umsatzumverlagerungen gegenüber dem Wettbewerb sind nur die durch die Verlagerung- und Erweiterung ausgelösten Umsatzdifferenzen/-zuwächse von Belang, da das Objekt nur marginal verlagert und deshalb zu erwarten ist, dass bisherige Kunden-schaft und Umsätze vollständig mitgenommen werden können. Als Lebensmittelvollsortimenter vertreibt Edeka ebenfalls auch discountorientierte Produkte.

Bezüglich des Umsatzzuwachses bietet sich folgendes Bild:

Abb. 14: Differenz Umsatzsituation - inkl. Konzessionäre (ohne Gastronomieumsätze)

Differenz	
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	2,07
Lebensmittel, Reformwaren <i>(inkl. Konzessionäre)</i>	1,97
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,09
Zeitschriften, Schnittblumen	0,02
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,11
Gesamt	2,19

Quelle: cima 2021

Auf das quantitativ-wirkungsanalytisch untersuchte Sortiment Lebensmittel und Reformwaren entfallen Umsatzzuwächse von rd. 1,97 Mio. € p. a. Der Umsatzzuwachs bei den übrigen Randsortimenten beträgt – verteilt auf diverse Sortimente – geringe 0,22 Mio. € p. a. Die hierdurch ausgelösten Umsatzumverlagerungen werden überschlägig-qualitativ beurteilt.

7 Ökonomische Wirkungsprognose

7.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁹

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.¹⁰

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{11 12}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹³

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁴

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁵ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

¹⁰ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

¹¹ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

¹² OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹³ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁴ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹⁵ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁶

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für das Prüfvorhaben der Erweiterung und marginalen Verlagerung des Wahnbeker Lebensmittelmarktes (inkl. Konzessionäre) in der Schulstraße. Je nach Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

7.2 Unterschied zwischen Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquote

Die **Umsatzherkunft** stellt dar, wie sich der Planvorhabenumsatz hinsichtlich der vom Wettbewerb zum Planvorhaben umverteilten absoluten „Umsatzstücke“ zusammensetzt. So wird bspw. von Wettbewerbsstandort X 1 Mio. € zum Vorhaben umverlagert. Bei einem Zielumsatz von 10 Mio. € p.a. für das Planvorhaben würde damit bezüglich der Umsatzherkunft 10 % durch die Umsatzumverlagerung vom Standort X zum Planvorhaben erklärt werden.

Die Höhe der **Umverteilungsquote** für den Standort X – sie ist relevant, um das Ausmaß der Beeinträchtigung des Standortes X durch das Vorhaben einzuschätzen – ist aber nicht deckungsgleich mit diesen 10 % Umsatzherkunft. Die Umverteilungsquote ermittelt sich rechnerisch wie folgt: (Umverlagerungsumsatz vom Standort X in Mio. € p. a. / Ausgangsumsatz Standort X) * 100. Bei einem Ausgangsumsatz für die Lage X von bspw. 100 Mio. ermittelt sich eine Umverteilungsquote von 1 %, bei einem Ausgangsumsatz von bspw. 20 Mio. eine Umverteilungsquote von 5 %.

¹⁶ Vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

7.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungseffekte

7.3.1 Umsatzherkunft – Lebensmittel und Reformwaren

Auftragungsgemäß quantitativ-wirkungsanalytisch geprüft wird der Schätzzumsatz (hier der Umsatzzuwachs, da nur er Umsatzumverlagerungen auslöst) in dem vorhabenprägenden Sortiment **Lebensmittel und Reformwaren**.

Das Vorhaben wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (= Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe (Nah-)Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff¹⁷ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten (inkl. der Einbeziehung relevanter Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes) ein.

Mit rd. 35% stammt der größte Anteil des quantitativ geprüften Vorhabenumsatzes aus Umverteilung gegenüber den Anbietern im außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Teilbereich des grundzentralen

Kongruenzraums des MZ Rastede. Hauptanbieter sind hier Lidl und Rewe an der Oldenburger Straße.

Rund 34 % der Umsatzherkunft entfallen auf das Angebot im FMZ Stubbenweg (u.a. Kaufland¹⁸ und Aldi) im Oldenburger Stadtteil Etzhorn.

Mit deutlichem Abstand folgt an dritter Stelle als „Umsatzgenerierungsquelle“ für das Vorhaben der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi) mit einem diesbezüglichen Wert von rd. 10 %.

Alle weiteren untersuchten Lagebereiche fallen demgegenüber weit ab – dies betrifft auch den ZV Innenstadt Rastede (rd. 3 %), den ZV Metjendorf/Gemeinde Wiefelstede (rd. 3 %) und den ZV Ofenerdiek/Oldenburg (rd. 5 %).

Bezogen auf die Gemeinde Rastede insgesamt resultiert rund 50 % der Umsatzherkunft durch Umsatzumverlagerung des Planvorhabens hierher.

Mit rd. 42 % kommt dem in die Untersuchung einbezogenen Teilbereich der Stadt Oldenburg die nächstbedeutende Rolle zu.

Rd. 3 % der Umsatzherkunft generiert sich aus diffuser Umsatzverlagerung (= Umsatzumverlagerung von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes¹⁹, die quantitativ nicht erfasst sind).

wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

¹⁸ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

¹⁹ Untersuchungsgebiet = Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet.

¹⁷ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet

Abb. 15: Umsatzherkunft des Planvorhabens (Umsatzzuwachs) – Lebensmittel- und Reformwaren

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ...	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Anteil an Vorhaben- umsatz in %
In EZG: Rest ZV Wahnbek (a)	***	<1%
In EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (Neusüdende I und II, Loy, Barghorn) (b)	***	1%
In EZG: Teilbereich Rastede (a + b) ohne Bestandsobjekt NP inkl. Konzessionäre NP	***	1%
In EZG: OT Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne	***	3%
Einzugsgebiet gesamt	0,08	4%
Außerhalb EZG: ZV Innenstadt (c)	0,06	3%
Außerhalb EZG: Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (d)	0,20	10%
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (e)	0,69	35%
Außerhalb EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (c + d + e)	0,95	48%
Tlws. innerhalb, tlws. außerhalb EZG : grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede ges. (b + c + d + e)	0,97	49%
Außerhalb EZG: ZV Hahn-Lehmden (f)	***	<1%
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden (g)	***	<1%
Außerhalb EZG: grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden ges. (f + g)	***	<1%
Außerhalb EZG: Teilbereich Rastede (c + d + e + f + g)	0,96	49%
Gemeinde Rastede gesamt - tlws. in, tlws. außerhalb EZG) (a + b + c + d + e + f + g)	0,99	50%
Außerhalb EZG: ZV Ofenerdiek	0,10	5%
Außerhalb EZG: FMZ Stubbenweg	0,67	34%
Außerhalb EZG: restlicher Teilber. Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet	0,06	3%
Außerhalb EZG: Teilbereich Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet gesamt	0,83	42%
Außerhalb EZG: OT Metjendorf, Gemeinde Wiefelstede (= ZV Metjendorf)*	***	3%
Ergänzendes Untersuchungsgebiet gesamt	1,84	93%
Untersuchungsgebiet gesamt	1,91	97%
diffusen Umsatzverlagerungen	0,06	3%
Gesamtsumme	1,97	100%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021, Rundungsdifferenzen möglich, *plus ein Anbieter außerhalb des ZV, *** unterhalb der Nachweisgrenze

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

7.3.2 Umsatzumverteilungsquoten -- Lebensmittel u. Reformwaren

Bei der Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der durch den Umsatzzuwachs ausgelösten Umsatzumverlagerungen und der hiermit verknüpften Umsatzumverteilungsquoten gehen wir von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser stellt die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen dar.

Es ermitteln sich sehr geringe Umverteilungsquoten von max. 5,3 % nach untersuchten Lagebereichen.

Damit können durch das Planvorhaben ausgelöste strukturschädigende Wirkungen eindeutig ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO.

Abb. 16: Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel- u. Reformwaren (Umsatzzuwachs)

	Umsatz aktuell in Mio. € p.a.	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umver- teilungs- quote in %
In EZG: Rest ZV Wahnbek (a)	0,2	***	***
In EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (Neusüdende I und II, Loy, Barghorn) (b)	0,4	***	***
In EZG: Teilbereich Rastede (a + b) ohne Bestandsobjekt NP inkl. Konzessionäre NP	0,6	***	***
In EZG: OT Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne	1,8	***	***
Einzugsgebiet gesamt	2,4	0,08	3,2%
Außerhalb EZG: ZV Innenstadt (c)	7,3	0,06	0,8%
Außerhalb EZG: Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (d)	13,5	0,20	1,5%
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (e)	13,1	0,69	5,3%
Außerhalb EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (c + d + e)	33,9	0,95	2,8%
Tlws. innerhalb, tlws. außerhalb EZG : grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede ges. (b + c + d + e)	34,3	0,97	2,8%
Außerhalb EZG: ZV Hahn-Lehmden (f)	2,1	***	***
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden (g)	1,9	***	***
Außerhalb EZG: grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden ges. (f + g)	4,0	***	***
Außerhalb EZG: Teilbereich Rastede (c + d + e + f + g)	37,9	0,96	2,5%
Gemeinde Rastede gesamt - tlws. in, tlws. außerhalb EZG) (a + b + c + d + e + f + g)	38,5	0,99	2,6%
Außerhalb EZG: ZV Ofenerdiek	9,2	0,10	1,1%
Außerhalb EZG: FMZ Stubbenweg	21,2	0,67	3,2%
Außerhalb EZG: restlicher Teilber. Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet	9,6	0,06	0,6%
Außerhalb EZG: Teilbereich Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet gesamt	40,0	0,83	2,1%
Außerhalb EZG: OT Metjendorf, Gemeinde Wiefelstede (= ZV Metjendorf)*	8,3	***	***
Ergänzendes Untersuchungsgebiet gesamt	86,2	1,84	2,1%
Untersuchungsgebiet gesamt	88,6	1,91	2,2%
diffusen Umsatzverlagerungen		0,06	
Gesamtsumme		1,97	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021, Rundungsdifferenzen möglich, *plus ein Anbieter außerhalb des ZV, *** unterhalb der Nachweisgrenze

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

7.3.3 Qualitativ-überschlägige Beurteilung der Randsortimente

Das Vorhaben realisiert mit einer Vielzahl Randsortimenten (Drogerie- und Parfümeriewaren, Wäsche, Schreibwaren etc.) modellhaft einen Umsatzzuwachs von rd. 0,21 Mio. € p. a.

Plausibler Weise gehen von Einzelumsätzen (Zuwächse) nach Warengruppen < 0,1 Mio. € p. a. keine zentrenchädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Die Umsatzumverlagerung findet daneben vorrangig gegenüber dem Angebot in den konkurrierenden Lebensmittelmärkten statt.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

7.4 Fazit Wirkungsanalyse

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß § 11 (3) BauNVO aus dem untersuchten Planvorhaben. Es ist weder von einer substantziellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen.

8 Einordnung in die Aussagen der kommunalen Rasteder Einzelhandelsplanung sowie des REHK LK Ammerland

8.1 Einordnung in die Aussagen des Einzelhandelskonzepts Rastede

Aussagen zum Standort gemäß Teilaktualisierung EHK Rastede, Stand 11/2015

Der Bestands- wie auch der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wahnbek.

Bezüglich der Entwicklungsoptionen für die Nahversorgungszentren Wahnbek wie Hahn-Lehmden ist im aktualisierten Einzelhandelskonzept Folgendes festgehalten:

„Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln. Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.“ (ebd. S. 39)

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des aktualisierten EHK Rastede. Es ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek.

8.2 Einordnung in die Zielsetzungen des REHK LK Ammerland

Vorhabenrelevante Aussagen REHK Landkreis Ammerland (2010):

- Das REHK für den LK Ammerland bemisst den (Nah-)Versorgungsgrad an der Lebensmittelmarkt-Verkaufsfläche pro Einwohner in den jeweiligen „Teilörtlichen Verflechtungsbereichen“ der Grundzentren (von der cima hier als grundzentrale Kongruenzräume laut Raumordnung/Regionalplanung aufgefasst).
Im Gebiet der Stadt Rastede sind drei grundzentrale Sitze ausgewiesen: im Kernort Rastede (hier auch Sitz der mittelzentralen Funktion), in Wahnbek und in Hahn-Lehmden.
- Dabei werden als Minimal- (= minimale Sicherung Grundversorgung) und Maximal-Ausstattungs-werte (= Grenzwert zur Verhinderung von überörtlichen Effekten) 0,3 qm VKF / Ew. bzw. 0,5 qm / Ew. benannt.
- Ab einem Versorgungsgrad von ca. > 0,40 qm VKF Lebensmittelmärkte / Ew. soll gemäß REHK nur ein Erhalt der Versorgungsstrukturen erfolgen.
- Auf Basis des Besatzes an Lebensmittelmärkten, wie er in das REHK eingegangen ist, werden für den Versorgungsraum des GZ Wahnbek mit einem Ausstattungswert von deutlich < 0,30 qm/Ew. Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufgezeigt (vgl. ebd., S. 59f.)

- Gemäß REHK sollen Lebensmittelmärkte nur in „1. städtebaulich integrierte(n) Lagen/ zentrale(n) Versorgungsbereiche(n) und Nahversorgungsbereiche(n), 2. Standorten mit funktionsräumlicher Anbindung an städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche“ (S. 56) angesiedelt werden.

Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek bezogen auf den Besatz an Lebensmittelmärkten auf gut 0,35 qm (Edeka inkl. Bäckereikonzessionär) erhöhen. Dieser Wert rangiert damit weiterhin deutlich unter der Schwelle von 0.50 qm/Ew., ab dem lt. REHK ggf. negative überörtliche Effekte resultieren.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wahnbek.

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland.

9 Raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen

Die raumordnerische Prüfung gem. LROP Niedersachsen (2017) stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Konzentrationsgebot

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

Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des faktischen zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Wahnbek in einer siedlungsstrukturell voll integrierten Lage.

Das Konzentrationsgebot wird hiermit eingehalten.

Kongruenzgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Ziffer 2.3, Absatz 03

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

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

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

Die untere Übersicht zeigt auf, dass das Planvorhaben am Standort Schulstraße in Rastede-Wahnbek dem Kongruenzgebot entspricht.

Als einziger Nahversorgungsstandort in Wahnbek besitzt das Planvorhaben die Möglichkeit, rd. 45 % des örtlichen Nachfragepotenzials im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren zu binden. Damit generieren sich unter Berücksichtigung des Worst-Case-Ansatzes rund 76 % der sortimentsbezogenen Umsätze aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek.

Auch in den sonstigen Randsortimenten und für das Vorhaben in seiner Gesamtheit generieren sich die sortimentsbezogenen Umsätze zu deutlich mehr als 70 % aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek.

Das Kongruenzgebot wird hiermit eingehalten.

Abb. 17: Umsatzherkunft des Planvorhabengesamtumsatzes aus Nachfragebindung

Umsatzherkunft aus Nachfragebindung: Planvorhaben Erweiterung und geringfügige Verlagerung Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckereikonzessionär) in Rastede-Wahnbek, Schulstraße																		
Untersuchungsrelevante Sortimente	Grundzentraler Kongruenzraum GZ Wahnbek gesamt in EZG (1)				Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ/GZ Rastede in EZG (2)				Jeweils Teilbereiche Stadt Oldenburg sowie Gemeinde Ovelgönne in EZG				Umsatz aus Bindung im Einzugsgebiet		Umsatz aus externen Zuflüssen		Umsatz gesamt	
	Nachfrage in Mio. € p.a.	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Nachfrage in Mio. € p.a.	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Nachfrage in Mio. € p.a.	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil
Lebensmittel, Reformwaren	8,6	45%	3,85	76%	3,9	12%	0,47	9%	7,4	8%	0,61	12%	4,93	97%	0,13	3%	5,07	100%
Drogerie- und Parfümeriewaren	1,3	20%	0,25	77%	0,6	5%	0,03	9%	1,1	4%	0,04	12%	0,32	98%	0,01	2%	0,32	100%
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	12%	0,04	77%	0,2	3%	0,00	10%	0,3	2%	0,01	12%	0,05	98%	0,00	2%	0,05	100%
Aperiodischer Bedarf gesamt (Randsortimente)	10,8	2%	0,22	76%	5,0	<1%	0,03	9%	9,4	<1%	0,03	12%	0,28	98%	0,01	2%	0,29	100%
Gesamt	20,9	21%	4,36	76%	9,6	6%	0,53	9%	18,2	4%	0,69	12%	5,58	97%	0,15	3%	5,73	100%

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Integrationsgebot

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

Der Vorhabenstandort ist gemäß aktualisiertem EHK Rastede (11/2015) im zentralen Versorgungsbereich ZV Wahnbek situiert.

Im Rasteder Vergleich liegt für den Standort eine gute ÖPNV-Anbindung vor.

Das Integrationsgebot wird hiermit erfüllt.

Abstimmungsgebot

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

Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der vorgesehenen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Beeinträchtungsverbot

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

Das untersuchte Vorhaben am Standort Schulstraße in Wahnbek entspricht dem Beeinträchtungsverbot (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap 7.3 und 7.4.)

10 Zusammenfassung, Fazit

Der **Makrostandort** Rastede als Mittelzentrum wie auch das Grundzentrum Wahnbek mit seiner grundzentralen Funktion im Bereich Nahversorgung sind hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/ Ausweisung grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten, sofern deren Verträglichkeit gegeben ist.

Das **Planvorhaben** beinhaltet eine marginale Verlagerung des Wahnbeker NP Lebensmittelmarktes inkl. seines Backwarenkonzessionärs. Der NP Markt (Lebensmitteldiscountmarkt) wird dabei auf das Konzept Edeka-Markt (Lebensmittelvollsortiment) umgestellt.

Die Modernisierung umfasst damit saldiert ein Verkaufsflächenzuwachs von 525 qm. Sie dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig zukunftsfähigen Aufstellung des einzigen Lebensmittelstandortes in Wahnbek.

Es handelt sich um einen sehr gut geeigneten **Mikrostandort** innerhalb des Nahversorgungszentrums ZV Wahnbek, der sich daneben im Rasteder Vergleich durch eine gute ÖPNV-Anbindung auszeichnet.

Bezüglich der Entwicklungsoptionen für die Nahversorgungszentren Wahnbek wie Hahn-Lehmden ist im aktualisierten Einzelhandelskonzept Folgendes festgehalten:

„Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln. Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren,

Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.“ (ebd. S. 39)

Das Vorhaben entspricht hiermit den Zielsetzungen des aktualisierten EHK Rastede. Es dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.

Das **Einzugsgebiet** umfasst insgesamt rd. 9.230 Einwohner, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt.

Wettbewerb: Das Planvorhaben setzt sich bezogen auf das Rasteder Angebot aus marktanalytischer Perspektive an erster Stelle wettbewerbsseitig mit dem Standort Oldenburger Straße (Lidl, Rewe) auseinander. Mit erkennbar geringerer Wettbewerbsintensität gefolgt vom Standort des FMZ Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi).

Neben dem Standort Oldenburger Straße in Rastede besteht v.a. mit dem FMZ Stubbenweg (u.a. Kaufland, Aldi) die höchste Wettbewerbsverflechtung.

Gegenüber allen weiteren betrachteten Lagebereichen/Standorten – innerhalb Rastedes wie auch im Umland – liegt im Vergleich nur eine moderate bis sehr geringe Wettbewerbsverflechtung vor.

Kernergebnisse Wirkungsanalyse:

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis hinsichtlich des untersuchten Planvorhabens keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß den Kriterien des § 11 (3) BauNVO. Es ist weder von einer substantiellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen.

Einordnung in die Aussagen und Kriterien gemäß REHK Landkreis Ammerland:

Vorhabenrelevante Aussagen REHK Landkreis Ammerland (2010):

- Das REHK für den LK Ammerland bemisst den (Nah-) Versorgungsgrad an der Lebensmittelmarkt-Verkaufsfläche pro Einwohner in den jeweiligen „Teilörtlichen Verflechtungsbereichen“ der Grundzentren (von der cima hier als grundzentrale Kongruenzräume laut Raumordnung/Regionalplanung aufgefasst).
Im Gebiet der Stadt Rastede sind drei grundzentrale Sitze ausgewiesen: im Kernort Rastede (hier auch Sitz der mittelzentralen Funktion), in Wahnbek und in Hahn-Lehmden.
- Dabei werden als Minimal- (= minimale Sicherung Grundversorgung) und Maximal-Ausstattungs- (= Grenzwert zur Verhinderung von überörtlichen Effekten) 0,3 qm VKF / Ew. bzw. 0,5 qm / Ew. benannt.
- Ab einem Versorgungsgrad von ca. > 0,40 qm VKF Lebensmittelmärkte / Ew. soll gemäß REHK nur ein Erhalt der Versorgungsstrukturen erfolgen.
- Auf Basis des Besatzes an Lebensmittelmärkten, wie er in das REHK eingegangen ist, werden für den Versorgungsraum des GZ Wahnbek mit einem Ausstattungswert von deutlich < 0,30 qm/Ew. Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufgezeigt (vgl. ebd., S. 59f.)
- Gemäß REHK sollen Lebensmittelmärkte nur in „1. städtebaulich integrierte(n) Lagen/ zentrale(n) Versorgungsbereiche(n) und Nahversorgungsbereiche(n), 2. Standorten mit funktionsräumlicher Anbindung an städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche“ (S. 56) angesiedelt werden.

Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek bezogen auf den Besatz an Lebensmittelmärkten auf gut 0,35 qm (Edeka inkl. BäckereikonzeSSIONÄR) erhöhen. Dieser Wert rangiert damit weiterhin deutlich unter der

Schwelle von 0.50 qm/Ew., ab dem lt. REHK ggf. negative überörtliche Effekte resultieren.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wahnbek.

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland.

Raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen 2017

Das Vorhaben entspricht dem Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.

Das Vorhaben ist wirkungsanalytisch gemäß Kriterien des § 11 (3) BauNVO als verträglich zu bewerten und entspricht damit auch dem Beeinträchtigungsverbot laut Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017). Des Weiteren erfüllt es das Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot gemäß LROP.

Daneben ist es konform mit den Zielsetzungen und Standortanforderungen des aktualisierten Einzelhandelskonzepts Rastede (11/2015) sowie den Zielen und Kriterien des REHK Ammerland 2010.

Es bietet die Chance für eine maßgeblich verbesserte, zukunftsfähige, Aufstellung der Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek.

Die cima empfiehlt die Umsetzung des Planvorhabens am Standort Schulstraße in Rastede-Wahnbek.

11 Methodik

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

Datenbasis Verkaufsflächen:

Für Rastede sowie die in das Einzugsgebiet und das ergänzende Untersuchungsgebiet fallenden Teilbereiche der Gemeinden Ovelgönne und Rastede liegen Daten der cima zum Stand 5/2017 vor (Lebensmittel und Reformwaren).

Für den Oldenburger Teilbereich (im EZG, im ergänzenden Untersuchungsgebiet) wird auf cima-Besatzdaten zum Stand 3/2016 zurückgegriffen (Lebensmittel- und Reformwaren).

Für den Teilbereich der Gemeinde Wiefelstede, der in das ergänzende Untersuchungsgebiet fällt, bezieht sich die cima auf Daten, die im Dezember 2014 durch die cima erhoben, sowie hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelmärkte gemäß Informationen (2/2016) der Gemeinde Wiefelstede im Detail geringfügig modifiziert wurden. (Lebensmittel- und Reformwaren).

Für die Ableitung der Umsatzleistung wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der lokalen/ regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation von der cima angepasst wurden.

Abb. 18: Die 32 cima-Sortimente

Lebensmittel	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Reformwaren	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen

Quelle: cima 2021

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahlen
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischem Warenkorb)
 - Periodischer Bedarf: 3.183 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.707 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.890 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)