



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

# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Emlichheim

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover  
T 0511-220079-50  
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

**www.cima.de**

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, 29. Januar 2024

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

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

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

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

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

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

# Inhalt

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Darstellung des Planvorhabens</b>	<b>6</b>
<b>3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet</b>	<b>10</b>
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	10
3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet	12
3.2.1 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Emlichheim	14
3.2.2 Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim	15
3.2.3 Sonstiges Untersuchungsgebiet Hoogstede	15
3.2.4 Sonstiges Untersuchungsgebiet Laar	16
3.2.5 Sonstiges Untersuchungsgebiet Ringe	16
3.2.6 Sonstiges Untersuchungsgebiet Wilsum	17
<b>4 Auswirkungen des Planvorhabens</b>	<b>18</b>
4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	18
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	20
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	22
<b>5 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung</b>	<b>25</b>
5.1 Vereinbarkeit mit der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Grafschaft Bentheim (2017)	25
5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP	27
<b>6 Abschließende Bewertung</b>	<b>31</b>
<b>7 Methodik</b>	<b>32</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Bestehendes Ladenlokal.....	6
Abb. 2: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in Emlichheim.....	7
Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in Emlichheim.....	8
Abb. 4: Lageplan des REWE-Vorhabens.....	9
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet.....	10
Abb. 6: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 7 Minuten PKW- Fahrzeitisochrone.....	11
Abb. 7: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet.....	13
Abb. 8: Wettbewerb im Faktischen ZVB Emlichheim (Auswahl).....	14
Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im Faktischen ZVB Emlichheim.....	14
Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim.....	15
Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Hoogstede.....	15
Abb. 12: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Laar.....	16
Abb. 13: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Ringe.....	16
Abb. 14: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Wilsum.....	17
Abb. 15: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	19
Abb. 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens: Nahrungs- und Genussmittel.....	21
Abb. 17: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	24
Abb. 18: Prüfschema aus dem REHK für Nahversorgungsbetriebe.....	26
Abb. 19: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	28
Abb. 20: Ausschnitt aus dem RROP (LK Grafschaft Bentheim, 2001).....	29
Abb. 21: cima-Warengruppen.....	32

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Emlichheim

## Auftraggebende Stelle

REWE Markt GmbH  
Zweigniederlassung Nord  
Rudolf-Diesel-Straße 36  
24558 Henstedt-Ulzburg

## Analysezeitraum

November 2023 – Januar 2024

## Untersuchungsdesign

- Beschreibung des Planvorhabens
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen)

- Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Grafschaft Bentheim<sup>1</sup>
- Raumordnerische Prüfung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

## Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet basiert auf einer Erhebung des Bestandes der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Dezember 2023.

Im Untersuchungsgebiet wurden außerhalb städtebaulich integrierter Lagen wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsflächengröße von rd. 400 m<sup>2</sup> sowie nahversorgungsrelevante strukturprägende Betriebe aufgenommen. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

---

<sup>1</sup> Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2017

## 2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Emlichheim wird die Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Marktes (inkl. Bäckereibetrieb) am Standort Dorfstraße im Ortskern erwogen. Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.990 m<sup>2</sup> geplant. Dies entspricht einer Verkaufsflächensteigerung von rd. 500 m<sup>2</sup>.

Im derzeitigen Ladenlokal verfügt der REWE-Markt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.425 m<sup>2</sup>, im Markt integrierte Bäckereibetrieb wiederum über rd. 65 m<sup>2</sup>. Im Planungsstand sind rd. 1.920 m<sup>2</sup> für den REWE-Markt sowie rd. 70 m<sup>2</sup> für den Bäckereibetrieb vorgesehen.<sup>2</sup>

Im direkten Umfeld des Planstandortes befinden sich im östlichen Bereich entlang der Dorfstraße u. a. der Drogeriemarkt ROSSMANN, die Kreis-sparkasse, sowie ein Bäckereibetrieb am Kreisverkehr (Dorfstr./ Ringer Str./ Bahnhofstr.). Im Süden werden in rd. 200 Meter Gehdistanz über die Mittelstraße weitere kleinteilige Nutzungen des Ortskerns erreicht, so u. a. die Fleischerei Warsen, die Müllersche Apotheke und Schuh + Sport Krö-se. Ergänzt werden die inhabergeführten Betriebe um das Verwaltungs-gebäude der Samtgemeinde Emlichheim an der Hauptstraße (B 403), so-wie eine Vielzahl an weiteren Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (Fahrschule, Versicherungsbüro, Frisierbetrieb, Imbisse und Restaurants). Nördlich angrenzend an das Vorhabengrundstück befindet sich eine un-bebaute Freifläche, die sich bis zur Ladestraße erstreckt.

Der Vorhabenstandort wird weit überwiegend und insbesondere im west-lichen Umfeld entlang der Straße Huskamp von Wohnnutzungen um-schlossen. Neben den genannten Wohngebieten gelingt auch eine An-

bindung in die restlichen wohnortnahen Siedlungsgebiete des Kernortes von Emlichheim.

Positioniert ist das Vorhaben zudem an der West-Ost-Verkehrsachse der Gemeinde Emlichheim entlang der Hauptstraße (B 403) sowie der Nord-Süd-Verkehrsachse über die Bahnhofstraße. Damit ist der Standort ver-kehrlich ebenfalls gut angebunden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort in rd. 250 Meter Gehdistanz im südlichen Bereich über die Haltestelle „Rathaus“ sowie im östlichen Be-reich über die Haltestelle „Ringer Straße“ gegeben. Die Bushaltestellen stellen eine Anbindung ins restliche Samtgemeindegebiet sicher.

**Abb. 1: Bestehendes Ladenlokal**



Quelle: cima, 2024

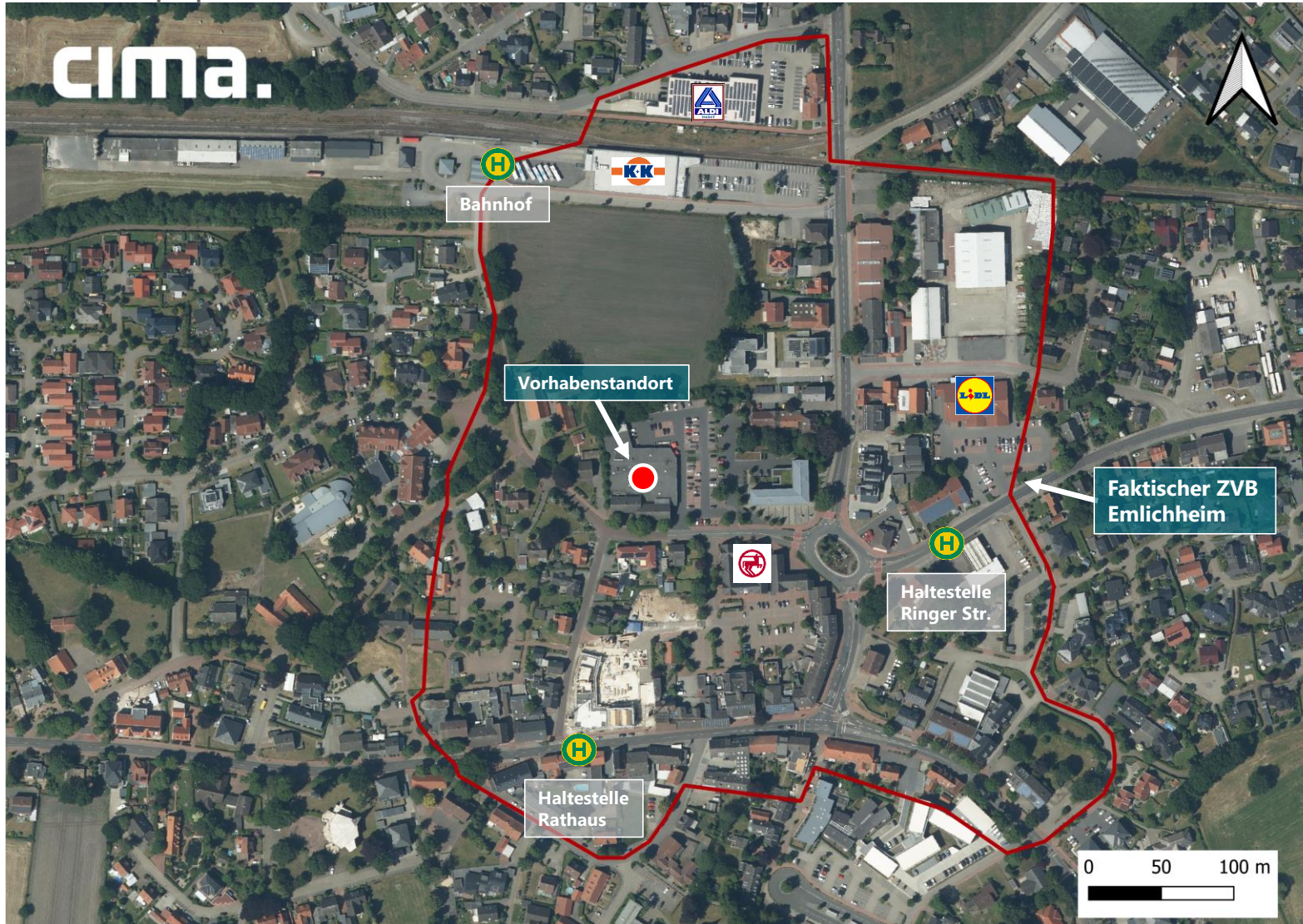
<sup>2</sup> Für den Backshop wird im Planungsstand eine Verkaufsfläche von rd. 70 m<sup>2</sup> angenommen. Ein Großteil dieser Fläche entfällt auf den Sitzbereich. Lediglich bis zu rd. 50 m<sup>2</sup> der 70 m<sup>2</sup> werden als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

Abb. 2: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in Emlichheim



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2024  
Bearbeitung: cima 2024

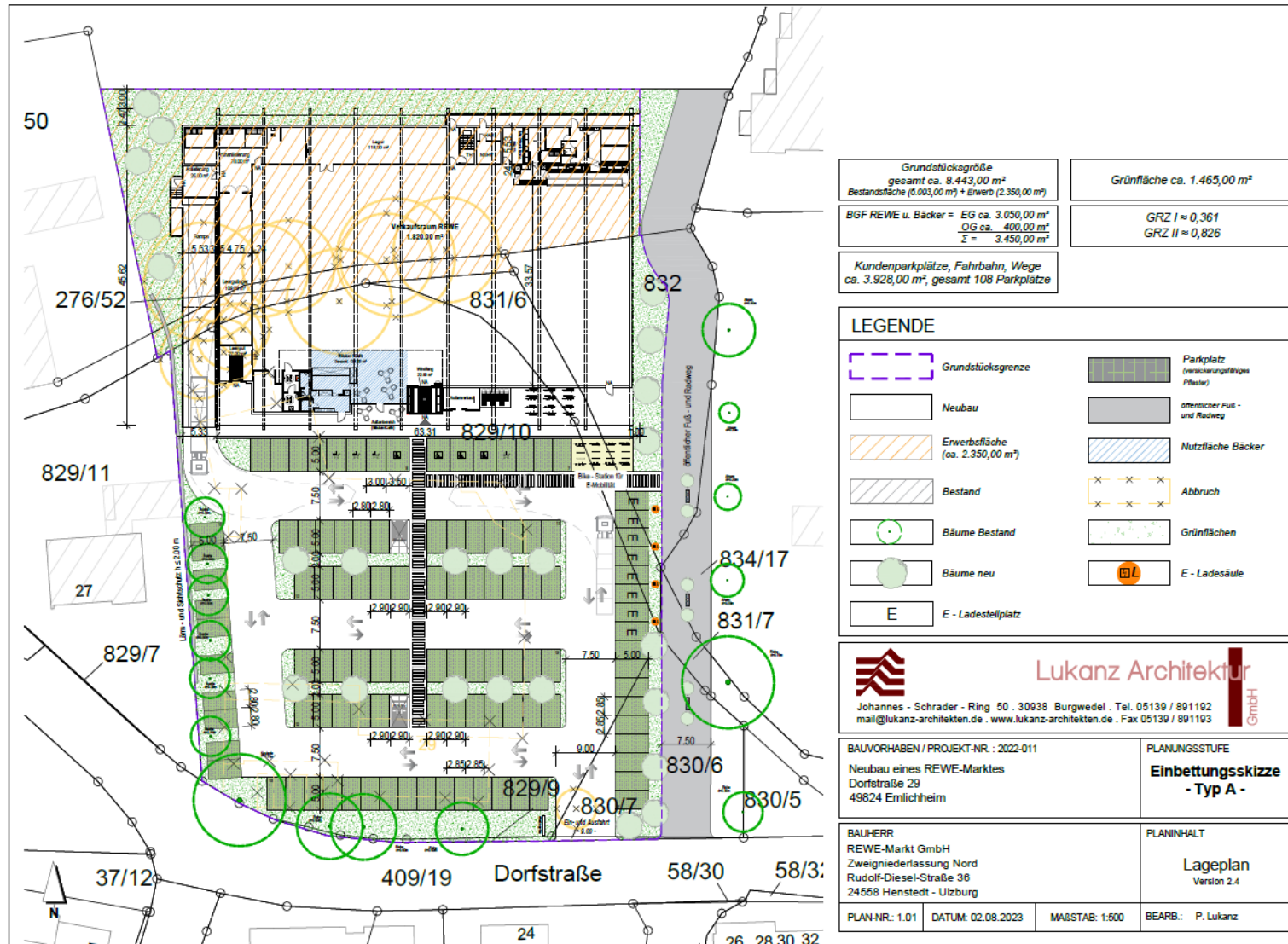
Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in Emlichheim



Kartengrundlage: © Auszug aus den Geodaten des LGLN, dl-de/by-2-0, abrufbar unter <https://opengeodata.lgl.niedersachsen.de/#dop>; 2024  
Bearbeitung: cima 2024



Abb. 4: Lageplan des REWE-Vorhabens



Quelle: Lukanz Architektur GmbH, 2023

## 3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

### 3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des REWE-Marktes am Standort Dorfstraße im Wesentlichen der Gemeinde Emlichheim sowie den umliegenden ländlich strukturierten Orten ohne qualifizierte Nahversorgungsstrukturen im Samtgemeindegebiet entspricht (u. a. Kommunen Laar und Ringe).

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dürfte sich wiederum insbesondere auf die Siedlungsgebiete des Kernortes beziehen. Aus Sicht der cima ist daher eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 7-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Strukturen, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 6).

Die dargestellte PKW-Fahrzeitisochrone deckt bedeutende Siedlungsgebiete der Samtgemeinde Emlichheim ab. Eingefasst sind im Untersuchungsgebiet demnach die Gemeinde Emlichheim sowie die umliegenden Gemeinden Laar, Ringe und Hoogstede. Darüber hinaus wurde ein Teilbereich der südlich angrenzenden Gemeinde Wilsum (SG Uelsen) in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen.

Durch Vor-Ort Erhebungen wurde erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden nachfolgend beschrieben.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials<sup>3</sup> erfolgt auf Basis der Bevölkerungszahlen im Untersuchungsgebiet<sup>4</sup> und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die eingefassten Kommunen<sup>5</sup>. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.640 € (bundesweit) für das Jahr 2023 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.

Das Untersuchungsgebiet verfügt bei einer Bevölkerungszahl von insgesamt 16.322 und einer Kaufkraftkennziffer von 87,5 (D = 100) über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial von 37,7 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 5).

**Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet**

Kommunen im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung (30.06.2023)	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial (in Mio. €) im Hauptsortiment
Emlichheim	7.630	88,0	17,7
Hoogstede	2.932	89,9	7,0
Laar	2.107	79,5	4,4
Ringe	2.006	90,8	4,8
Wilsum (SG Uelsen)	1.647	87,5	3,8
<b>Summe</b>	<b>16.322</b>	<b>87,5</b>	<b>37,7</b>

Quelle: cima 2024;

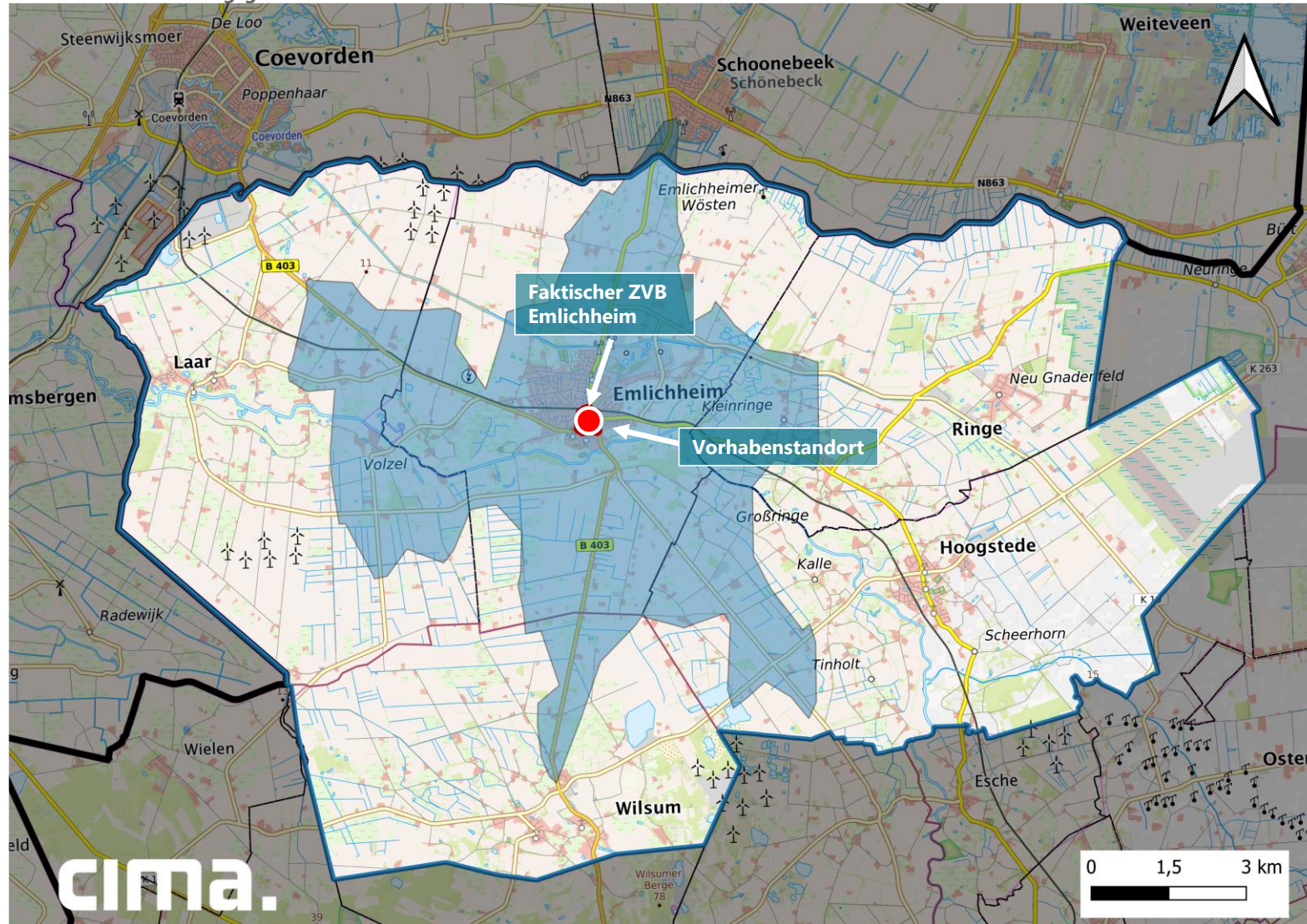
Anmerkung: Bevölkerungszahlen des LSN (30.06.2023)

<sup>3</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>4</sup> Quelle: LSN (30.06.2023)

<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023

Abb. 6: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 7 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2024  
Bearbeitung: cima 2024; Zentrenstruktur nach schematischer Abgrenzung der cima (vgl. S. 15)

## 3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Erweiterung des REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in Emlichheim ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerbsbetriebe sind dabei von Bedeutung.

Die Gemeinde Emlichheim verfügt aktuell über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Ein Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich wurde allerdings im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Mai 2020) definiert. Darauf basierend wurde der faktische zentrale Versorgungsbereich im Kernort von Emlichheim von der cima schematisch abgegrenzt, der zusätzlich auch den ALDI-Markt nördlich der Bahntrasse enthält, der sich unmittelbar an den Bereich anschließt. Die Lage erstreckt sich im Wesentlichen entlang von Teilabschnitten der Straßen Hauptstraße, Dorfstraße, Ringer Straße und Bahnhofstraße in der Ortskernlage von Emlichheim. Hierin eingefasst sind u. a. die Lebensmittelmärkte REWE (Planvorhaben), K+K und LIDL. Nördlich der Bahntrasse und im Zentrum eingefasst befindet sich der Lebensmitteldiscounter ALDI sowie nach einiger Distanz auch NETTO MARKEN-DISCOUNT an der Mühlenstraße und außerhalb des Zentrums.

In der westlich gelegenen Gemeinde Laar sind ein RAIFFEISEN-Markt sowie ein NAH & GUT-Markt ansässig, die ein Lebensmittelangebot vorhalten. In der östlich gelegenen Gemeinde Ringe ist erst kürzlich ein Dorfladen errichtet worden, der deutlich unterhalb der Kleinflächigkeit allerdings nur bedingt in Wettbewerb mit dem Planvorhaben tritt. In der Gemeinde Hoogstede ist der Lebensmittelvollsortimenter COMBI lokalisiert und in Wilsum (SG Uelsen) befindet sich zuletzt ein RAIFFEISEN-Markt mit einem Lebensmittelangebot.

Folgende nahversorgungsrelevante Angebotssituation kann im Untersuchungsgebiet konstatiert werden (Abb. 7):

### Gemeinde Emlichheim

#### **Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Emlichheim**

- LIDL, Ringer Straße 13, in rd. 0,3 km Entfernung
- K+K, Bahnhofstraße 21, in rd. 0,5 km Entfernung
- ALDI, Mühlenstraße 1, in rd. 0,6 km Entfernung

#### **Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim**

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Mühlenstraße 47, in rd. 1,1 km Entfernung

### Gemeinde Laar

- NAH & GUT, Emlichheimer Straße 7, in rd. 5,0 km Entfernung
- RAIFFEISEN-Markt, Agterhorner Straße 12, in rd. 7,0 km Entfernung

### Gemeinde Ringe

- DORFLADEN (RAIFFEISEN), Emlichheimer Straße 6, in rd. 5,0 km Entfernung

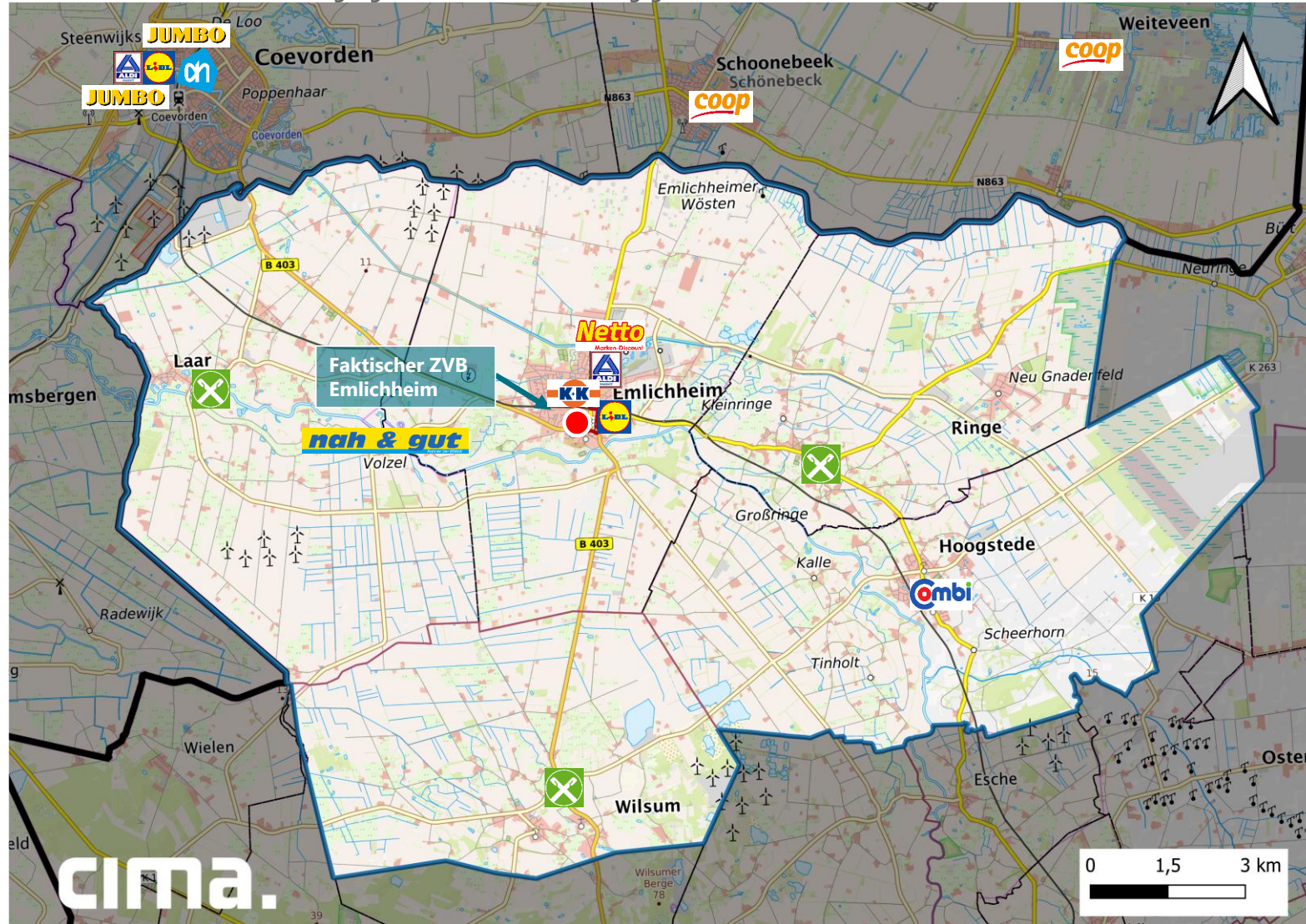
### Gemeinde Hoogstede

- COMBI, Hauptstraße 57, in rd. 8,3 km Entfernung

### Gemeinde Wilsum

- RAIFFEISEN-Markt, Hauptstraße 1, in rd. 7,8 km Entfernung

Abb. 7: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2024  
Bearbeitung: cima 2024; Zentrenstruktur nach schematischer Abgrenzung der cima (vgl. S. 13)

### 3.2.1 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Emlichheim

Die Gemeinde Emlichheim verfügt aktuell über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Ein Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich wurde allerdings im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Mai 2020) abgegrenzt. Darauf basierend wurde der faktische zentrale Versorgungsbereich im Kernort von Emlichheim von der cima schematisch abgegrenzt, der zusätzlich um den ALDI-Markt nördlich der Bahntrasse geringfügig erweitert wurde. Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang von Teilschnitten der Straßen Hauptstraße, Dorfstraße, Ringer Straße und Bahnhofstraße. Hierin eingefasst sind u. a. die Lebensmittelmärkte REWE (Planvorhaben), K+K und LIDL, sowie ALDI.

Das Ladenlokal des K+K-Marktes wurde in der jüngeren Vergangenheit einer Modernisierung unterzogen und liegt verkehrsgünstig gelegen an der Bahnhofstraße. Der Vollsortimenter wird durch einen Bäckereibetrieb im Markt und eine Poststelle ergänzt. Der Lebensmittel-discounter LIDL an der Ringer Straße verfügt dagegen über ein eingeschränkteres Lebensmittelangebot als die Vollsortimenter K+K und REWE und weist gewissen Modernisierungsbedarf auf. Der ALDI-Markt im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße konnte ebenfalls einen modernen Marktauftritt erlangen und tritt u. a. im Verbund mit einem am Standort platzierten Bäckereibetrieb wettbewerbsfähig auf.

Neben den Lebensmittelmärkten halten u. a. ein Drogeriemarkt (ROSS-MANN), Bäckereibetriebe, ein Fleischereibetrieb, sowie ein Kiosk und ein Tankstellenshop das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Standortbereich vor.

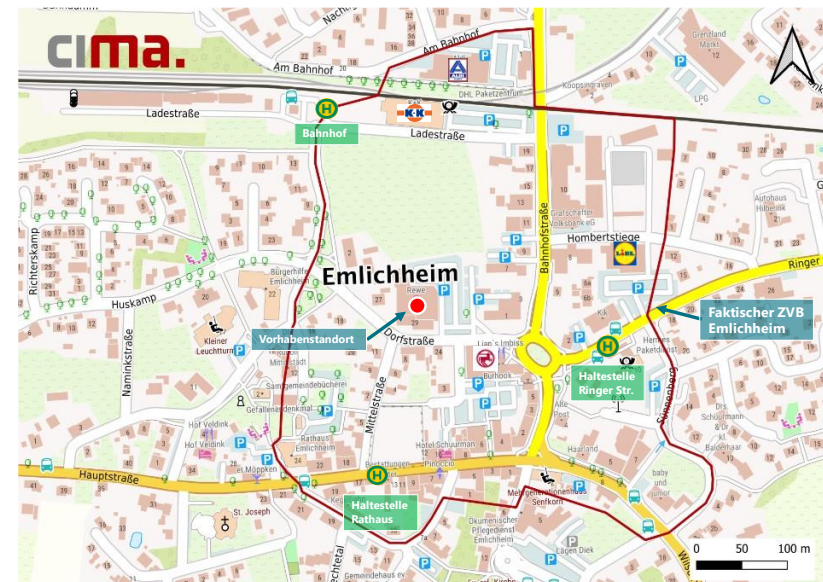
Das faktische Zentrum enthält diverse weitere komplementäre Nutzungen wie ein Kreditinstitut, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe und kundenschaftsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Abb. 8: Wettbewerb im Faktischen ZVB Emlichheim (Auswahl)



Quelle: cima 2024

Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesitz im Faktischen ZVB Emlichheim



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2024

Bearbeitung: schematische Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches nach cima 2024 basierend auf Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Ortskerns Emlichheim, Mai 2020

### 3.2.2 Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim

In der nördlichen Kernstadt von Emlichheim ist an der Mühlenstraße der Lebensmitteldiscounter MARKEN-DISCOUNT eingefasst. An der Mühlenstraße befinden sich zudem ein Getränkemarkt (GETRÄNKE HOFFMANN) sowie ein Sonderpostenmarkt (POSTEN BÖRSE) mit einem Lebensmittelangebot.

Der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT verfügt über ein kleinteiligeres Lebensmittelangebot als die übrigen Lebensmittelmärkte in Emlichheim, das Ladenlokal ist dennoch zeitgemäß gestaltet. Der Markt stellt die Nahversorgung insbesondere für die Wohngebiete nördlich der Bahntrasse in Emlichheim sicher.

In den restlichen Lagen im sonstigen Untersuchungsgebiet von Emlichheim wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Tankstellenshops abgerundet, die jedoch nur begrenzt mit dem Planvorhaben in Wettbewerb treten.

Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim



Quelle: cima 2024

### 3.2.3 Sonstiges Untersuchungsgebiet Hoogstede

Östlich des Planvorhabenstandortes befindet sich die Gemeinde Hoogstede in rd. 8 km Entfernung.

Im Zuge der Erhebung wurden an der Hauptstraße der Lebensmittelvollsortimenter COMBI (inkl. Bäckereibetrieb im Markt) sowie ein weiterer Bäckereibetrieb und ein Tankstellenshop erfasst. Der COMBI-Markt sichert die Nahversorgung in Hoogstede ab, wengleich der Verkaufsraum bereits einen unzeitgemäßen Eindruck macht.

Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Hoogstede



Quelle: cima 2024

### 3.2.4 Sonstiges Untersuchungsgebiet Laar

Die Gemeinde Laar liegt etwa 7 km westlich des Standortes des geplanten Vorhabens.

Erfasst wurden im Kernort von Laar die wettbewerbsrelevanten Betriebe RAIFFEISEN-Markt (Laar) und NAH & GUT (Echteler). Diese gewährleisten ein Grundversorgungsangebot für die Gemeinde Laar. Der NAH & GUT-Markt im Ort Echteler profitiert trotz einem mittlerweile überholtem Ladenlokal von dem Verbund einer im Markt integrierten Bäckerei und Fleischerei sowie einer Poststelle. Der RAIFFEISEN-MARKT in Laar bietet neben Lebensmitteln ein stark ausgeprägtes aperiodisches Sortiment, welches Kopplungseinkäufe begünstigt.

Abb. 12: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Laar



Quelle: cima 2024

### 3.2.5 Sonstiges Untersuchungsgebiet Ringe

Östlich des Planvorhabenstandortes ist die Gemeinde Ringe in rd. 5 km Entfernung lokalisiert.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Kernort von Ringe der kürzlich neu errichtete Dorfladen aufgenommen, der im Verbund mit einer Tankstelle sowie einer Poststelle eine zentrale Nahversorgungsmöglichkeit in der Gemeinde ermöglicht. Im abgesetzten Ortsteil Neu Gnadenfeld sind zudem ein Bäckerei- und Fleischereibetrieb angesiedelt, die ein Lebensmittelangebot vorhalten.

Abb. 13: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Ringe



Quelle: cima 2024



### 3.2.6 Sonstiges Untersuchungsgebiet Wilsum

Im Süden des geplanten Vorhabens liegt die Gemeinde Wilsum in ungefähr rd. 5 km Entfernung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde in Wilsum ein RAIFFEISEN-Markt mit einem Lebensmittelangebot auf kleineren Verkaufsflächen aufgenommen. Der Markt verfügt insgesamt über einen modernen Marktauftritt sowie ein ausgeprägtes aperiodisches Sortiment. Integriert sind zudem ein Tankstellenshop, ein Backshop sowie eine Poststelle.

Abb. 14: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Wilsum



Quelle: cima 2024

## 4 Auswirkungen des Planvorhabens

### 4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

In der Gemeinde Emlichheim wird die Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Marktes (inkl. Bäckereibetrieb) am Standort Dorfstraße im Ortskern erwogen. Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.990 m<sup>2</sup> geplant. Dies entspricht einer Verkaufsflächensteigerung von rd. 500 m<sup>2</sup>.

Im derzeitigen Ladenlokal verfügt der REWE-Markt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.425 m<sup>2</sup>, im Markt integrierte Bäckereibetrieb wiederum über rd. 65 m<sup>2</sup>. Im Planungsstand sind rd. 1.920 m<sup>2</sup> für den REWE-Markt sowie rd. 70 m<sup>2</sup> für den Bäckereibetrieb vorgesehen.<sup>6</sup>

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

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten, Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden.

Die Neuumsätze des Lebensmittelmarktes REWE (Planvorhaben) bilden die infolge der Erweiterung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Für das Planvorhaben prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) von ca. 1,90 Mio. € pro Jahr (vgl. Abb. 15).

Die Randsortimente setzen sich u. a. aus den folgenden Sortimentsgruppen zusammen:

- Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch)
- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Schnittblumen, Floristik (periodisch)
- Zoobedarf (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Schreibwaren (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil auch als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Diese einzelnen Flächen machen nur einen geringen Teil der gesamten Verkaufsfläche aus. Da sich die neue Verkaufsfläche der Randsortimente auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Umverteilungsrelevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment.

**Der umverteilungsrelevante Mehrumsatz (brutto) beträgt ca. 1,66 Mio. € pro Jahr für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Planungsstand beläuft sich der Umsatz im Sortiment somit auf rd. 7,96 Mio. € brutto pro Jahr.**

<sup>6</sup> Für den Backshop wird im Planungsstand eine Verkaufsfläche von rd. 70 m<sup>2</sup> angenommen. Ein Großteil dieser Fläche entfällt auf den Sitzbereich. Lediglich bis zu rd. 50 m<sup>2</sup> der 70 m<sup>2</sup> werden als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

Abb. 15: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand REWE-Markt Emlichheim (inkl. Bäckerei)		Bestand Bäckerei		Bestand insgesamt		Planung REWE-Markt Emlichheim		Planung Bäckerei		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf gesamt</b>	<b>1.325</b>	<b>6,45</b>	<b>65</b>	<b>0,30</b>	<b>1.390</b>	<b>6,75</b>	<b>1.770</b>	<b>8,19</b>	<b>70</b>	<b>0,34</b>	<b>1.840</b>	<b>8,53</b>	<b>450</b>	<b>1,78</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.225	6,00	65	0,30	1.290	6,30	1.640	7,63	70	0,34	1.710	7,96	420	1,66
übriger periodischer Bedarf	100	0,45			100	0,45	130	0,56	0	0,00	130	0,56	30	0,12
<b>Aperiodischer Bedarf gesamt</b>	<b>100</b>	<b>0,26</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>	<b>0,26</b>	<b>150</b>	<b>0,38</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>150</b>	<b>0,38</b>	<b>50</b>	<b>0,12</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.425</b>	<b>6,71</b>	<b>65</b>	<b>0,30</b>	<b>1.490</b>	<b>7,01</b>	<b>1.920</b>	<b>8,57</b>	<b>70</b>	<b>0,34</b>	<b>1.990</b>	<b>8,91</b>	<b>500</b>	<b>1,90</b>

Bearbeitung: cima 2024  
 Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima.  
 Rundungsdifferenzen möglich

## 4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

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

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

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells.<sup>7</sup> berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z. B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

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

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

---

<sup>7</sup> Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abb. 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens: Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
<b>Bereichen des Untersuchungsgebietes:</b>	<b>1,49</b>	<b>90</b>
Faktischer ZVB Emlichheim	1,08	65
Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim	0,17	10
Sonstiges Untersuchungsgebiet Hoogstede	0,12	7
Sonstiges Untersuchungsgebiet Laar	0,07	4
Sonstiges Untersuchungsgebiet Ringe	***	2
Sonstiges Untersuchungsgebiet Wilsum	***	2
<b>sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen</b>	<b>0,17</b>	<b>10</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1,66</b>	<b>100</b>

\*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima, 2024

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 90 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (Abb. 16). Unter die Streuumsätze von 10 %, die an sonstigen Orten außerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden, fallen auch Einkäufe, die von niederländischer Kundschaft künftig zu erwarten sind.

Die Einschätzung der Umsatzherkunft des Planvorhabenumsatzes aus den verschiedenen Standorten dient zur späteren Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte im Kapitel 4.3. Die Umsatzherkunft gleicht somit nicht den Umsatzumverteilungsquoten bzw. Verdrängungsumsätzen, die im Kapitel 4.3 an verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet prognostiziert werden.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie der Art des Planvorhabens betreffen die Umsatzumverteilungen aufgrund der vorliegenden Nähe vorrangig die zahlreichen Lebensmittelmärkte im Kernort von Emlichheim.

Mit rd. 65 % (rd. 1,08 Mio. €) würde der Großteil des neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus dem **Faktischen Zentralen Versorgungsbereich Emlichheim** umverteilt werden. Die Umverteilungswirkungen verteilen sich im Kernort vorwiegend auf die Lebensmittelmärkte K+K, LIDL und ALDI.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 10 % (0,17 Mio. €) des neu hinzutretenden Umsatzes ist das **Sonstige Untersuchungsgebiet Emlichheim** nachgeordnet von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen. Hier eingefasst ist u. a. der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT an der Mühlenstraße. Nachrangig vom Vorhaben tangiert sind u. a. ein Getränkemarkt sowie ein Sonderpostenmarkt an der Mühlenstraße.

Rd. 7 % des entstehenden Mehrumsatzes (0,12 Mio. €) werden aus dem **Sonstigen Untersuchungsgebiet Hoogstede** umverteilt und beziehen sich insbesondere auf den dort angesiedelten COMBI-Markt.

Zusammengerechnet stammen wiederum weitere 8 % der neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus Wettbewerbsstandorten der **Gemeinden Laar** (RAIFFEISEN-Markt und NAH & GUT) und **Ringe** (DORFLADEN - RAIFFEISEN) sowie **Wilsum** (RAIFFEISEN-Markt).

Der Umsatzanteil, der von **sonstigen Orten außerhalb des Untersuchungsgebietes** umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 10 %. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz der einem Verdrängungsumsatz von 0,17 Mio. € entspricht. Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte in weiteren umliegenden Orten im deutschen und niederländischen Raum ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

### 4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bewertet.

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

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Identifizierung zu erwartender schädlicher Auswirkungen von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant<sup>8</sup> – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.<sup>9</sup>

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen

Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.<sup>10</sup> Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % als relevant zu bewerten.<sup>11</sup> Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.<sup>12</sup>

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.<sup>13</sup> Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite<sup>14</sup>, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche

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

<sup>11</sup> Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>12</sup> gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

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

<sup>14</sup> BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 Rn. 16

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

<sup>9</sup> OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.<sup>15</sup>

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

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

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

---

<sup>15</sup> BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16 Rn. 4; Kuschnerus/ Bishopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

Abb. 17: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>	<b>30,4</b>	<b>1,49</b>	
Faktischer ZVB Emlichheim	16,4	1,08	6,6
Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim	5,1	0,17	3,3
Sonstiges Untersuchungsgebiet Hoogstede	4,6	0,12	2,5
Sonstiges Untersuchungsgebiet Laar	2,2	0,07	3,0
Sonstiges Untersuchungsgebiet Ringe	1,2	***	***
Sonstiges Untersuchungsgebiet Wilsum	0,9	***	***
<b>sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen</b>		<b>0,17</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>30,4</b>	<b>1,66</b>	

\*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima, 2024

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters REWE dar. Insgesamt gehen rd. 420 m<sup>2</sup> neue Verkaufsfläche in dieser Branche in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 1,66 Mio. € pro Jahr** aus.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 17 zeigt, dass in keiner der untersuchten Lagen eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Nachfolgend wird vor allem für die städtebaulich integrierten Lagen auch unabhängig der Umsatzumverteilungsquoten Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen.

Im **faktischen ZVB Emlichheim** löst das Planvorhaben eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 6,6 % aus. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz von rd. 1,08 Mio. €. In der Lage eingefasst sind neben REWE die Nahversorgungsbetriebe K+K, LIDL und ALDI, auf die sich die Umsatzumverteilung aufteilen würde. Der K+K-Markt hat bereits kürzlich eine Modernisierung vollzogen, die Filialen von ALDI und LIDL weisen als Lebensmitteldiscounter ein differenziertes Sortiment auf. Negative

städtebauliche Auswirkungen können angesichts der ermittelten Werte im Zentrum ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben würde vielmehr zur Stärkung des faktischen ZVB Emlichheim insgesamt beitragen können.

Im **Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,17 Mio. € entfaltet (Umsatzumverteilung von rd. 3,3 %). Im Sonstigen Untersuchungsgebiet ist der Lebensmittelmarkt NETTO MARKEN-DISCOUNT sowie ein Getränkemarkt und ein Sonderpostenmarkt angesiedelt. Der Verdrängungsumsatz ist geringfügig ausgeprägt und würde sich primär auf den Lebensmittelmarkt beziehen. Die genannten Betriebe liegen außerhalb einer städtebaulich schützenswerten Lage, die Umsatzumverteilungen sind damit als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu deuten. Negative städtebauliche Auswirkungen können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben wird auch in den Gemeinden Hoogstede (COMBI), Laar (RAIFFEISEN-Markt, NAH & GUT), Ringe (DORFLADEN) sowie Wilsum (RAIFFEISEN-Markt) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entfalten. Die Wettbewerbsstandorte befinden sich ebenfalls außerhalb städtebaulich schützenswerter Lagebereiche, womit die Umsatzumverteilungswirkungen als freier Wettbewerb unter den Betrieben gelten.

**Bei Betrachtung der bestehenden Angebotsituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass in keiner der untersuchten Lagen bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.**

**Auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben eine substantielle Schädigung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnortnahen Versorgungsstrukturen auslöst.**

**Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes in Emlichheim kann daher in dem geplanten Verkaufsflächenumfang gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als verträglich eingestuft werden.**



## 5 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung

### 5.1 Vereinbarkeit mit der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Grafschaft Bentheim (2017)

Im Jahr 2017 wurde für den Landkreis Grafschaft Bentheim die Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) erstellt.<sup>16</sup> Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Aussagen aufgeführt und beurteilt.

*„Die Prüfkriterien im Regionalen Einzelhandelskonzept unterscheiden zwischen der Entwicklung von bestehenden Betrieben bzw. Standorten und somit der Sicherung vorhandener Strukturen auf der einen Seite sowie Neuerrichtungen auf der anderen Seite.*

*Neben der **Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches** (i. S. d. regionalplanerischen Vorgabe) kämen für Entwicklungen im Bestand genauso wie Neuansiedlungen grundsätzlich auch andere Standorte in Betracht, die sich **innerhalb eines Zentralen Ortes** befinden sowie eine **Integration in den Wohnsiedlungsraum** aufweisen. Bei Neuentwicklungen ist darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass diese dem Abbau bzw. Reduzierung einer räumlichen Versorgungslücke dienen. Hierzu sollte der Anteil*

*der Verbraucher aus dem fußläufigen Einzugsbereich des neuen Standortes, die bislang unterversorgt waren, von dem neuen Vorhaben zukünftig aber fußläufig versorgt würden, mindestens 50 % betragen.*

*Sofern ein **Ansiedlungsvorhaben** die notwendigen Standortvoraussetzungen erfüllt und zudem 90 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden (periodischer Sortimentsschwerpunkt), soll zudem für eine angemessene Dimensionierung Sorge getragen werden. Diese bemisst sich an der absoluten Verkaufsflächengröße des Vorhabens sowie an einem angemessenen Anteil an der Kaufkraft im zugeordneten Versorgungsbereich, um somit auch einer Versorgungsvielfalt gerecht zu werden. Als Maßstabsgröße für den regionalen Konsens wurden 1.200 qm Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter sowie 1.500 qm für Supermärkte definiert. Zugleich soll der Umsatzanteil des Vorhabens maximal 35 % des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials nicht überschreiten.*

*Auch für **bestehende Betriebe** ist wie bei Neuansiedlungen im Sinne eines regionalen Konsenses eine Obergrenze bei insgesamt max. 1.200 qm bzw. 1.500 qm Verkaufsfläche definiert worden. Zusätzlich soll die maximale prozentuale Erweiterung hier allerdings nicht mehr als 30 % des Bestandes betragen.“*

(aus: Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2017, S. 29 f.)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, welches zu mehr als 90 % der Verkaufsfläche Sortimente des periodischen Bedarfs anbietet. Der Vorhabenstandort befindet sich im Zentra-

<sup>16</sup> Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2017

len Ort Emlichheim (Grundzentrum) und innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde (S. 13).

Der prognostizierte Umsatz beträgt ca. 8,0 Mio. € im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht in der Samtgemeinde Emlichheim ein Nachfragepotenzial von rd. 33,9 Mio. €, das neben dem Planvorhaben auch durch einige weitere Lebensmittelmärkte in der Samtgemeinde gebunden wird.

Der Umsatzanteil des Planvorhabens liegt demnach mit rd. 23 % deutlich unterhalb der avisierten maximalen 35 % des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials, die ohnehin nur für Neuansiedlungen Anwendung findet (vgl. Kongruenzgebot in Kapitel 5.2).

Zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt wurde in der **Aktualisierung des REHK** zudem ein **Prüfschema** erstellt (Abb. 18).

Bei Abgleich wird deutlich, dass der Nahversorgungsbetrieb im zentralen Ort der Gemeinde liegt und einen genehmigten Bestandsbetrieb darstellt.

Der Vorhabenstandort wird weit überwiegend und insbesondere im westlichen Umfeld entlang der Straße Huskamp von Wohnnutzungen umschlossen. Neben den genannten Wohngebieten gelingt auch eine Anbindung in die restlichen wohnortnahen Siedlungsgebiete des Kernortes von Emlichheim. Damit liegt auch eine wohnsiedlungsintegrierte Lage eindeutig vor.

Das Planvorhaben wird mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 1.990 m<sup>2</sup> dimensioniert. Damit überschreitet es die im Regionalen Einzelhandelskonzept vermerkte Richtgröße von max. rd. 1.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter.

Die Größenordnung des Planvorhabens eines Vollsortiments ist mittlerweile als marktüblich einzuordnen. Die konzeptuell definierte Richtgröße von 1.500 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2017 erscheint vor diesem Hintergrund nicht länger zeitgemäß.

**Bezüglich der Dimensionierung des Vorhabens sollte aus gutachterlicher Sicht im vorliegenden Einzelfall von einer für den gesamten Landkreis definierten Richtgröße von 1.500 m<sup>2</sup> und einer maximalen Erweiterungsmöglichkeit von max. 30 % der bestehenden Verkaufsflächengröße abgewichen werden können.**

**Das Planvorhaben wird im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geplant und ist damit bestens zur nahversorgungsrelevanten Entwicklung geeignet.**

Abb. 18: Prüfschema aus dem REHK für Nahversorgungsbetriebe

Prüfschema – Nahversorgungsrelevanter Sortimentsschwerpunkt		
Wenn alle nachfolgenden Kriterien erfüllt sind, gilt der regionale Konsens:		Kriterium erfüllt?
Sortimentsschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb (> 800 m <sup>2</sup> ) mit Umsatzschwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (90%)	<input type="checkbox"/>
<b>Lebensmittelmarkt</b>		
<b>Erweiterung</b>		
Standorteignung	Zentraler Ort oder Sto. mit herausgeh. Bed. NVS	<input type="checkbox"/>
	genehmigter Bestandsbetrieb	<input type="checkbox"/>
	Wohnsiedlungsintegrierte Lage	<input type="checkbox"/>
Dimensionierung	max. 30 % Erweiterung	<input type="checkbox"/>
	max. 1.200 qm (Discounter) bzw. max. 1.500 qm (Vollsortiment) Verkaufsfläche	<input type="checkbox"/>

Quelle: Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2017

## 5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP

Das Planvorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu prüfen. Gemäß LROP soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort der Samtgemeinde Emlichheim, welcher gemäß RROP 2001 des Landkreises Grafschaft Bentheim die Funktion des alleinigen Grundzentrums innerhalb der Samtgemeinde wahrnimmt. In Bezug auf periodische Sortimente besitzt Emlichheim die Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum. Diese soll die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt circa 1.990 m<sup>2</sup> für den REWE-Lebensmittelmarkt um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

### **Kongruenzgebot**

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

*„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 LROP)*

*„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen“ (Abschnitt 2.2, Ziffer 03 Sätze 8+9 LROP)*

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort der Samtgemeinde Emlichheim, welcher gemäß RROP 2001 des Landkreises Grafschaft Bentheim die Funktion des alleinigen Grundzentrums innerhalb der Samtgemeinde wahrnimmt. Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der periodischen Sortimente des geplanten Vorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Samtgemeinde Emlichheim stammen darf.

Als maßgeblicher Kongruenzraum wird daher das Samtgemeindegebiet von Emlichheim herangezogen. Die Prognose zur räumlichen Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens ist der nachfolgenden Abbildung 19 zu entnehmen.

Abb. 19: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

	Räumliche Kaufkraftherkunft	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Potenzial- bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	<b>SG Emlichheim</b>	<b>33,9</b>	<b>20</b>	<b>6,9</b>	<b>87</b>
	Gemeinde Emlichheim	17,7	25	4,5	57
	Gemeinde Hoogstede	7,0	12	0,8	10
	Gemeinde Laar	4,4	15	0,7	9
	Gemeinde Ringe	4,8	18	0,9	11
	sonstige Orte			1,1	13
	<b>Summe</b>			<b>8,0</b>	<b>100</b>
sonstige Randsortimente	<b>SG Emlichheim</b>	<b>20,2</b>	<b>4</b>	<b>0,8</b>	<b>87</b>
	sonstige Orte			0,1	13
	<b>Summe</b>			<b>0,9</b>	<b>100</b>
Planvorhaben gesamt	<b>SG Emlichheim</b>	<b>54,2</b>	<b>14</b>	<b>7,7</b>	<b>87</b>
	sonstige Orte			1,2	13
	<b>Summe</b>			<b>8,9</b>	<b>100</b>

Quelle: cima, 2024

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung mit einer avisierten Verkaufsflächengröße von rd. 1.990 m<sup>2</sup>. Der prognostizierte Umsatz beträgt ca. 8,0 Mio. € im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht in der Samtgemeinde Emlichheim ein Nachfragepotenzial von rd. 33,9 Mio. €, das neben dem Planvorhaben auch durch einige weitere Lebensmittelmärkte in der Samtgemeinde gebunden wird.

Mit einem Umsatzanteil von rd. 13 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile der Umsätze von außerhalb des Samtgemeindegebietes deutlich unter der 30 %-Schwelle.

In den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb der Samtgemeinde mit rd. 13 % ebenfalls unter der 30 %-Schwelle.

Für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von ebenfalls rd. 13 % von außerhalb der Samtgemeinde unterschritten.

Aus Sicht der cima ist eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb des Marktgebietes der Samtgemeinde binden kann.

Streuumsätze speisen sich aus jener Bevölkerung, die nur zeitweise am Vorhabenstandort einkauft (z. B. Übernachtungs- und Tagesgäste) bzw. aus weiter entfernten Orten (ggf. berufsbedingt) am Standort einkauft. Zu den Streuumsätzen ist u. a. auch Bevölkerung zu zählen, die aus den niederländischen umliegenden Orten (u. a. Schoonebeek) stammt und am Planstandort einkauft.

**Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.**

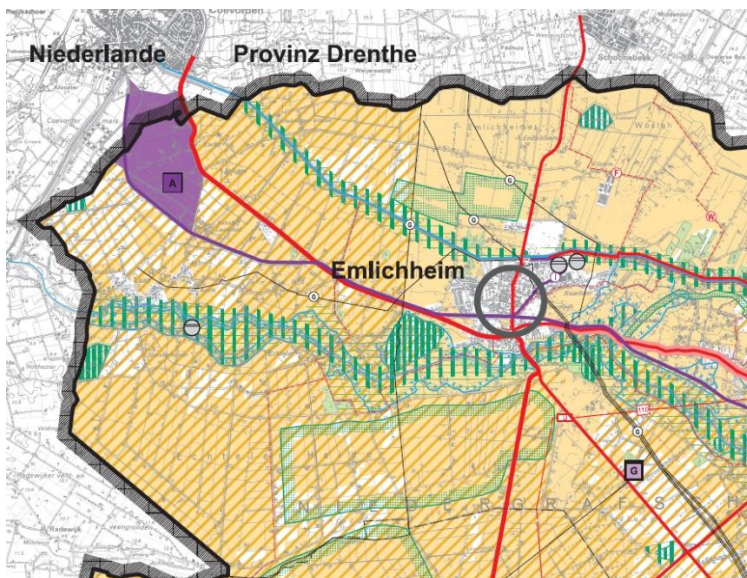
### Konzentrationsgebot

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

Im RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim von 2001 wurde kein zentrales Siedlungsgebiet definiert (Abb. 20). Angesichts der eindeutigen Lage im Kernort des Grundzentrums Emlichheim ist allerdings davon auszugehen, dass das Planvorhaben als in das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Emlichheim eingefasst gilt.

**Das Konzentrationsgebot des LROP kann somit als erfüllt betrachtet werden.**

Abb. 20: Ausschnitt aus dem RROP (LK Grafschaft Bentheim, 2001)



Kartengrundlage: RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim, 2001  
 Bearbeitung: cima, 2024

### Integrationsgebot

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

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

Die Samtgemeinde Emlichheim ist gemäß LROP als ein Grundzentrum ausgewiesen. Da Emlichheim über kein beschlossenes Einzelhandelskonzept verfügt, ist davon auszugehen, dass sich der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde im Kernort von Emlichheim ausprägt. Das Planvorhaben ist hierin eindeutig eingefasst.

Ein Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Emlichheim abgegrenzt.<sup>17</sup> Der REWE-Markt befindet sich innerhalb des abgegrenzten Vermutungsraums.

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort in rd. 250 Meter Gehdistanz im südlichen Bereich über die Haltestelle „Rathaus“ sowie im östlichen Bereich über die Haltestelle „Ringer Straße“ gegeben. Die Bushaltestellen stellen eine Anbindung ins restliche Samtgemeindegebiet sicher.

**Das Integrationsgebot wird eindeutig erfüllt.**

<sup>17</sup> Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Ortskerns Emlichheim, Mai 2020

### **Abstimmungsgebot**

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

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

### **Beeinträchtungsverbot**

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

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im tangierten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt.

Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

**Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot im Einklang.**

## 6 Abschließende Bewertung

In der Gemeinde Emlichheim wird die Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Marktes (inkl. Bäckereibetrieb) am Standort Dorfstraße im Ortskern erwogen. Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.990 m<sup>2</sup> geplant. Dies entspricht einer Verkaufsflächensteigerung von rd. 500 m<sup>2</sup>.

Im derzeitigen Ladenlokal verfügt der REWE-Markt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.425 m<sup>2</sup>, im Markt integrierte Bäckereibetrieb wiederum über rd. 65 m<sup>2</sup>. Im Planungsstand sind rd. 1.920 m<sup>2</sup> für den REWE-Markt sowie rd. 70 m<sup>2</sup> für den Bäckereibetrieb vorgesehen.

Im direkten Umfeld des Planstandortes befinden sich im östlichen Bereich entlang der Dorfstraße u. a. der Drogeriemarkt ROSSMANN, die Kreissparkasse, sowie ein Bäckereibetrieb am Kreisverkehr (Dorfstr./ Ringer Str./ Bahnhofstr.). Im Süden werden in rd. 200 Meter Gehdistanz über die Mittelstraße weitere kleinteilige Nutzungen des Ortskerns erreicht, so u. a. die Fleischerei Warsen, die Müllersche Apotheke und Schuh + Sport Kröse. Ergänzt werden die inhabergeführten Betriebe um das Verwaltungsgebäude der Samtgemeinde Emlichheim an der Hauptstraße (B 403), sowie eine Vielzahl an weiteren Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (Fahrschule, Versicherungsbüro, Frisierbetrieb, Imbisse und Restaurants). Nördlich angrenzend an das Vorhabengrundstück befindet sich eine unbebaute Freifläche, die sich bis zur Ladestraße erstreckt.

Der Vorhabenstandort wird weit überwiegend und insbesondere im westlichen Umfeld entlang der Straße Huskamp von Wohnnutzungen umschlossen. Neben den genannten Wohngebieten gelingt auch eine Anbindung in die restlichen wohnortnahen Siedlungsgebiete des Kernortes von Emlichheim.

Positioniert ist das Vorhaben zudem an der West-Ost-Verkehrsachse der Gemeinde Emlichheim entlang der Hauptstraße (B 403) sowie der Nord-

Süd-Verkehrsachse über die Bahnhofstraße. Damit ist der Standort verkehrlich ebenfalls gut angebunden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort in rd. 250 Meter Gehdistanz im südlichen Bereich über die Haltestelle „Rathaus“ sowie im östlichen Bereich über die Haltestelle „Ringer Straße“ gegeben. Die Bushaltestellen stellen eine Anbindung ins restliche Samtgemeindegebiet sicher.

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im tangierten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Planvorhaben steht zudem im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP.

Bezüglich der Dimensionierung des Vorhabens sollte aus gutachterlicher Sicht im vorliegenden Einzelfall von einer für den gesamten Landkreis definierten Richtgröße von 1.500 m<sup>2</sup> und einer maximalen Erweiterungsmöglichkeit von max. 30 % der bestehenden Verkaufsflächengröße abgewichen werden können.

Das Planvorhaben wird im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geplant und ist damit bestens zur nahversorgungsrelevanten Entwicklung geeignet.

**Die cima empfiehlt daher die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung.**

## 7 Methodik

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

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet basiert auf einer Erhebung des Bestandes der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Dezember 2023.

Im Untersuchungsgebiet wurden außerhalb städtebaulich integrierter Lagen wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsflächengröße von rd. 400 m<sup>2</sup> sowie nahversorgungsrelevante strukturprägende Betriebe aufgenommen, innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 CIMA Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung

- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 21: CIMA-Warengruppen

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

Quelle: CIMA 2024



Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

#### **Fachgeschäft**

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Service.

#### **Fachmarkt**

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

#### **Supermarkt**

- Ca. 400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

#### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

#### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m<sup>2</sup> VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

#### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

#### **SB-Warenhaus**

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

#### **Warenhaus**

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

#### **Kaufhaus**

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m<sup>2</sup>, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

#### **Shopping-Center**

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Parkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

#### **Mall in einem Shopping-Center**

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.