

Kumulierte Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten (REWE, K+K und LIDL) in der Gemeinde Emlichheim

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, 04.07.2024



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

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

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

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1 Auftrag und Aufgabenstellung | 5 |
| 2 Darstellung des Planvorhabens | 6 |
| 3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet | 10 |
| 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 |
| 4 Auswirkungen des Planvorhabens | 18 |
| 4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens | 18 |
| 4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes | 21 |
| 4.3 Ökonomische Wirkungsprognose | 23 |
| 5 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung | 27 |
| 5.1 Vereinbarkeit mit der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Grafschaft Bentheim (2017) | 27 |
| 5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP | 29 |
| 6 Abschließende Bewertung | 32 |
| 7 Methodik | 34 |

Abbildungen

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Ladenlokale der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL..... | 7 |
| Abb. 2: Makroperspektive der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL in Emlichheim..... | 8 |
| Abb. 3: Mikroperspektive der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL in Emlichheim..... | 9 |
| Abb. 4: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet..... | 10 |
| Abb. 5: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 7 Minuten PKW- Fahrzeitisochrone..... | 11 |
| Abb. 6: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet..... | 13 |
| Abb. 7: Wettbewerb im Faktischen ZVB Emlichheim (Auswahl) | 14 |
| Abb. 8: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im Faktischen ZVB Emlichheim | 14 |
| Abb. 9: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim | 15 |
| Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Hoogstede..... | 15 |
| Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Laar | 16 |
| Abb. 12: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Ringe..... | 16 |
| Abb. 13: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Wilsum | 17 |
| Abb. 14: Sortiments- und Umsatzstruktur der einzelnen Planvorhaben in Emlichheim..... | 20 |
| Abb. 15: Prüfrelevanter Mehrumsatz der Planvorhaben in Emlichheim..... | 20 |
| Abb. 16: Umsatzherkunft der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel..... | 22 |
| Abb. 17: Umverteilungseffekte der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel | 25 |
| Abb. 18: Prüfschema aus dem REHK für Nahversorgungsbetriebe | 28 |
| Abb. 19: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens..... | 29 |
| Abb. 20: Ausschnitt aus dem RROP (LK Grafschaft Bentheim, 2001) | 30 |
| Abb. 21: cima-Warengruppen | 34 |

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer kumulierten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten (REWE, K+K und LIDL) in der Gemeinde Emlichheim

Auftraggebende Stelle

Gemeinde Emlichheim
Hauptstraße 24
49824 Emlichheim

Analysezeitraum

April 2024 – Juni 2024

Untersuchungsdesign

- Beschreibung der Planvorhaben
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten in Emlichheim 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 Bentheim¹
- 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 m² 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. In die kumulierte Untersuchung gehen Erkenntnisse aus insgesamt drei separaten Auswirkungsanalysen ein. Diese werden nachfolgend zusammengeführt (nähere Darlegung in Kapitel 2).

¹ 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 von drei Lebensmittelmärkten im Kernort erwogen. Die Erweiterungsvorhaben werden im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geplant und wurden bereits in drei separaten Auswirkungsanalysen geprüft. Nachfolgend sollen diese in einer kumulierten Auswirkungsanalyse in der Zusammenschau geprüft werden.

(1) REWE, Dorfstr. 29, Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH (2024)²

Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 65 m²) auf künftig rd. 1.990 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 70 m²) geplant.

(2) K+K, Bahnhofstr. 21, Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2023)³

Durch einen Anbau des Marktes ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.468 m² Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.753 m² projektiert.

(3) LIDL, Ringer Str. 13, Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (2021)⁴

Der Lebensmitteldiscounter ist derzeit an der Ringer Straße mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m² ansässig. Die Firma LIDL plant durch eine Standortverlagerung auf das ehemalige Gruppen-Gelände an der

Bahnhofstraße einen Neubau mit einer Dimensionierung von rd. 1.700 m² Verkaufsfläche. Es wird angenommen, dass der Altstandort nicht durch Lebensmittelhandel nachgenutzt wird.

Im direkten Umfeld der Lebensmittelmärkte befinden sich entlang der Dorfstraße u. a. der Drogeriemarkt ROSSMANN, die Kreissparkasse, sowie ein Bäckereibetrieb am Kreisverkehr (Dorfstr./ Ringer Str./ Bahnhofstr.). Im südlichen Umfeld des Ortskerns werden über die Mittelstraße weitere kleinteilige Nutzungen 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).

Zwischen den Vorhabengrundstücken der Nahversorgungsbetriebe REWE und K+K liegt im nördlichen Umfeld des Ortskerns eine unbebaute Freifläche, die sich bis zur Ladestraße erstreckt. Nördlich der Bahntrasse und des Marktes K+K grenzt der Lebensmitteldiscounter ALDI an.

Im Osten des Ortskerns liegt das Bestandslokal des Lebensmitteldiscounters LIDL. Die Firma LIDL plant eine Standortverlagerung des Marktes auf das nördlich angrenzende ehemalige Gruppen-Gelände. Weitere Nutzungen entlang der Ringer Straße sind u. a. ein Bäckereibetrieb, ein Textildiscountmarkt sowie ein Tankstellenshop.

Die Vorhabenstandorte werden weit überwiegend und insbesondere im westlichen Umfeld entlang der Straße Huskamp sowie im östlichen Umfeld entlang der Ringer Straße von Wohnnutzungen umschlossen. Neben den genannten Wohngebieten gelingt auch eine Anbindung in die restlichen wohnortnahen Siedlungsgebiete des Kernortes von Emlichheim.

² Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Emlichheim

³ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K + K Marktes in Emlichheim

⁴ Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem Areal Bahnhofstraße / Hombertstiege in Emlichheim

Positioniert sind die drei Einzelhandelsvorhaben zudem an der West-Ost-Verkehrsachse der Gemeinde Emlichheim entlang der Hauptstraße (B 403) sowie der Nord-Süd-Verkehrsachse über die Bahnhofstraße. Damit sind die Planstandorte verkehrlich ebenfalls gut angebunden.

ÖPNV-Anbindungen sind an den Standorten sowohl im nördlichen Umfeld über die Haltestelle „Bahnhof“, 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.

Abb. 1: Ladenlokale der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL



Quelle: cima 2024

Abb. 2: Makroperspektive der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL in Emlichheim



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

Abb. 3: Mikroperspektive der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL 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, Zentrenstruktur nach schematischer Abgrenzung der cima (vgl. S. 14)

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet der Nahversorgungsbetriebe im Wesentlichen der Gemeinde Emlichheim sowie den umliegenden ländlich strukturierten Orten ohne qualifizierte Nahversorgungsstrukturen in der Samtgemeinde entspricht (u. a. Kommunen Laar und Ringe).

Das Kerneinzugsgebiet der Nahversorgungsbetriebe 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. 5).

Die dargestellte PKW-Fahrzeitisochrone deckt bedeutende Siedlungsbereiche 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 Nachfragepotenzials⁵ erfolgt auf Basis der Bevölkerungszahlen im Untersuchungsgebiet⁶ und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die eingefassten Kommunen⁷. 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. 4).

Abb. 4: 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 |
| Summe | 16.322 | 87,5 | 37,7 |

Quelle: cima 2024;

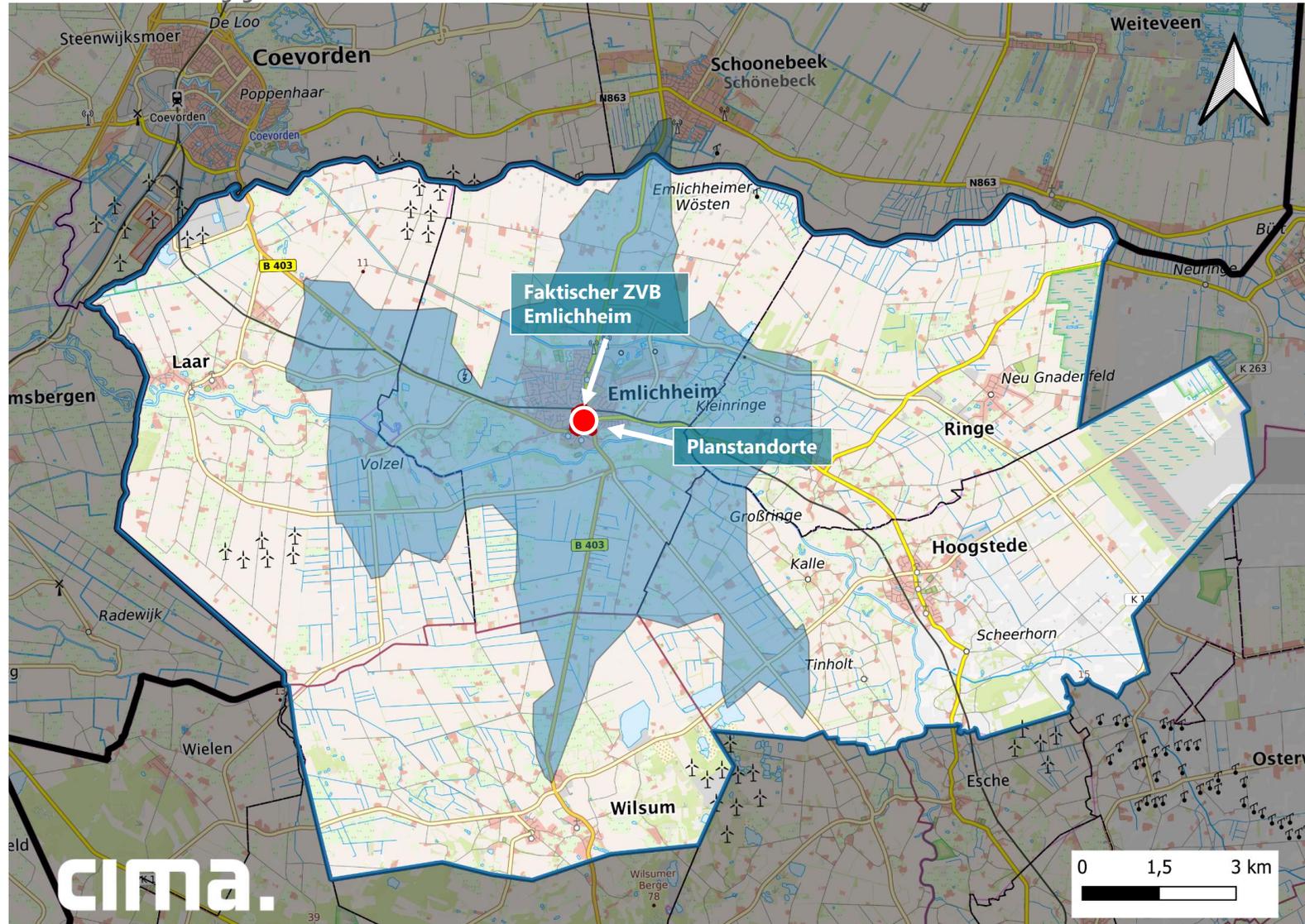
Anmerkung: Bevölkerungszahlen des LSN (30.06.2023)

⁵ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁶ Quelle: LSN (30.06.2023)

⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023

Abb. 5: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 7 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima 2024; Zentrenstruktur nach schematischer Abgrenzung der cima (vgl. S. 14)

3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte 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. 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 K+K und LIDL als untersuchungsrelevante Planvorhaben. Nördlich der Bahntrasse und knapp außerhalb des Zentrums befindet sich der Lebensmitteldiscounter ALDI. Der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT an der Mühlenstraße liegt nach einiger Distanz ebenfalls außerhalb des faktischen Zentrums im nördlichen Umfeld der Gemeinde.

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 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 ein RAIFFEISEN-Markt mit einem Lebensmittelangebot.

Folgende nahversorgungsrelevante Angebotssituation kann im Untersuchungsgebiet konstatiert werden (Abb. 6):

Gemeinde Emlichheim

Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Emlichheim

- Kein weiterer Lebensmittelmarkt

Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim

- ALDI, Mühlenstraße 1
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Mühlenstraße 47

Gemeinde Laar

- NAH & GUT, Emlichheimer Straße 7
- RAIFFEISEN-Markt, Agterhorner Straße 12

Gemeinde Ringe

- DORFLADEN (RAIFFEISEN), Emlichheimer Straße 6

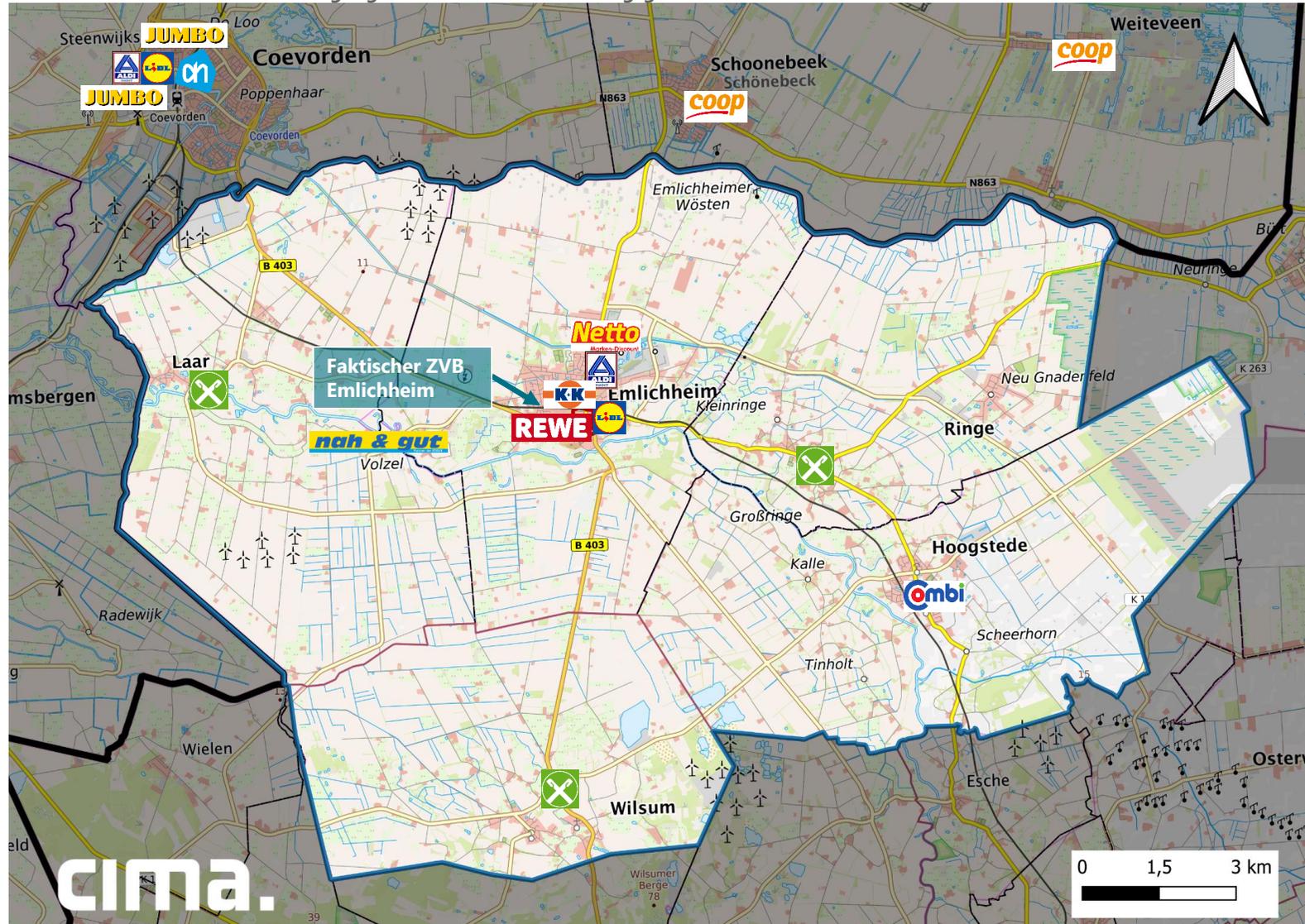
Gemeinde Hoogstede

- COMBI, Hauptstraße 57

Gemeinde Wilsum

- RAIFFEISEN-Markt, Hauptstraße 1

Abb. 6: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2024
Bearbeitung: cima 2024; Zentrenstruktur nach schematischer Abgrenzung der cima (vgl. S. 14)

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. Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang von Teilabschnitten der Straßen Hauptstraße, Dorfstraße, Ringer Straße und Bahnhofstraße. Hierin eingefasst sind u. a. die Lebensmittelmärkte REWE, K+K und LIDL als dargelegte Planvorhaben.

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

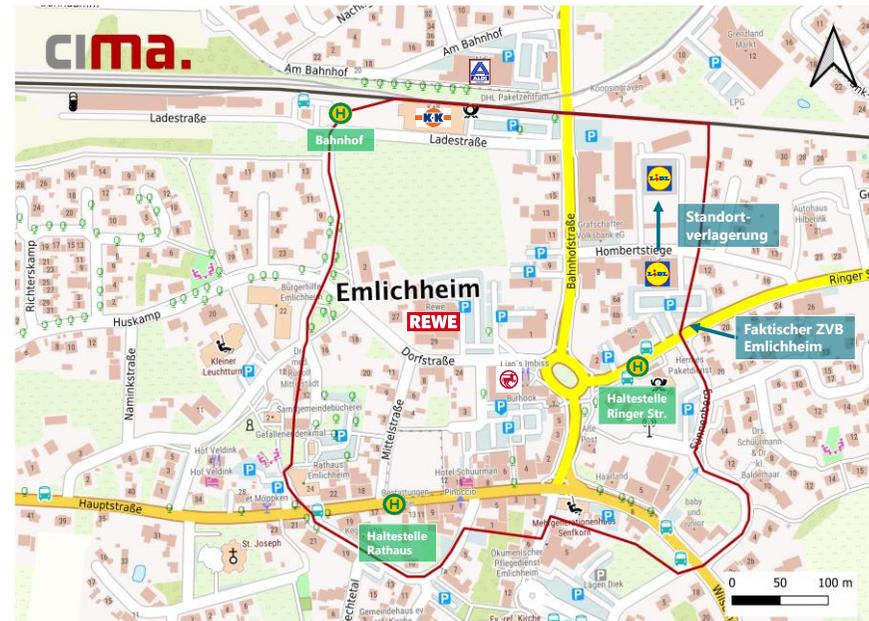
Das faktische Zentrum enthält diverse weitere komplementäre Nutzungen wie ein Kreditinstitut, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe und kundenschaftsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Abb. 7: Wettbewerb im Faktischen ZVB Emlichheim (Auswahl)



Quelle: cima 2024

Abb. 8: 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 sind an der Mühlenstraße die Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT eingefasst. An der Mühlenstraße befinden sich zudem ein Getränkemarkt (GETRÄNKE HOFFMANN) sowie ein Sonderpostenmarkt (POSTEN BÖRSE) mit einem Lebensmittelangebot.

Der ALDI-Markt im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße konnte in der jüngeren Vergangenheit einen modernen Marktauftritt erlangen und tritt u. a. im Verbund mit einem am Standort platzierten Bäckereibetrieb wettbewerbsfähig auf.

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. 9: 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, wenngleich der Verkaufsraum bereits einen unzeitgemäßen Eindruck macht.

Abb. 10: 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. 11: 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. 12: 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. 13: 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 von drei Lebensmittelmärkten im Kernort erwogen. Die Erweiterungsvorhaben werden im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geplant und wurden bereits in drei separaten Auswirkungsanalysen geprüft. Nachfolgend sollen diese in einer kumulierten Auswirkungsanalyse in der Zusammenschau geprüft werden.

(1) REWE, Dorfstraße 29

Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 65 m²) auf künftig rd. 1.990 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 70 m²) geplant.

(2) K+K, Bahnhofstraße 21

Durch einen Anbau des Marktes ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.468 m² Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.753 m² projektiert.

(3) LIDL, Ringer Straße 13

Der Lebensmitteldiscounter ist derzeit an der Ringer Straße mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m² ansässig. Die Firma LIDL plant durch eine Standortverlagerung auf das ehemalige Gruppen-Gelände an der Bahnhofstraße einen Neubau mit einer Dimensionierung von rd. 1.700 m² Verkaufsfläche. Es wird angenommen, dass der Altstandort nicht durch Lebensmittelhandel nachgenutzt wird.

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 Nahversorgungsbetrieben.

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 der Lebensmittelmärkte REWE, K+K und LIDL bilden die infolge der Erweiterungen entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte der Planvorhaben in seiner Gesamtheit ab.

Im Planungsstand beläuft sich der Gesamtumsatz der drei Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswirkungsanalysen auf rd. 24,45 Mio. € brutto pro Jahr (vgl. Abb. 14).

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.

Im Planungsstand beläuft sich der Umsatz der drei Einzelhandelsvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswirkungsanalysen auf rd. 21,93 Mio. € brutto pro Jahr (vgl. Abb. 14).

Als Besonderheit sind in dieser kumulierten Auswirkungsanalyse drei Erweiterungsvorhaben von konkurrierenden Lebensmittelmärkten im Kernort von Emlichheim zu prüfen. Die Märkte befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander und werden im Planungsstand alle einen attraktiven Marktauftritt erlangen können. Da alle drei Betriebe eine Erweiterung planen, ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Vorhaben auch ohne Bezug auf die anderen Projekte verfolgt werden.

Da die Erweiterungsvorhaben auch miteinander in Konkurrenz treten, wird es bei Annahme der Realisierung aller Vorhaben unter den Betrieben selbst bereits zu Umsatzverschiebungen kommen. Dies soll unter Wahrung eines Worst-Case-Ansatzes berücksichtigt werden.

Demnach wird angenommen, dass zwischen den Vorhabenbetrieben REWE, K+K und LIDL bereits ca. zwei Drittel (67 %) der Mehrumsätze im prüfrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umverteilt werden. Dies entspricht einem Mehrumsatz von rd. 4,07 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 15). Diese Umsätze gelten im nachfolgenden als nicht-prüfrelevant.

Es verbleiben demnach rd. ein Drittel (33 %) bzw. rd. 2,04 Mio. € des neu entstehenden Mehrumsatzes als prüfrelevanter Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 15). Der prüfrelevante Mehrumsatz bezieht sich insbesondere auf die Märkte ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT in der Gemeinde Emlichheim.

Nähere Darlegungen zur Umsatzherkunft des neu entstehenden Mehrumsatzes der drei Planvorhaben folgen im Kapitel 4.2. Die darauf basierende ökonomische Wirkungsprognose schließt in Kapitel 4.3 an.

Abb. 14: Sortiments- und Umsatzstruktur der einzelnen Planvorhaben in Emlichheim

| CIMA Sortiment | Bestand REWE-Markt Emlichheim (inkl. Bäckerei) | | Bestand K+K Emlichheim (inkl. Bäckerei) | | Bestand LIDL-Markt Emlichheim | | Bestand insgesamt | | Planung REWE-Markt Emlichheim (inkl. Bäckerei) | | Planung K+K-Markt Emlichheim (inkl. Bäckerei) | | Planung LIDL-Markt Emlichheim | | Planungen insgesamt | | Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt | |
|------------------------------------|--|------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|------------------|--|------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|------------------|---|------------------|
| | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € |
| Periodischer Bedarf gesamt | 1.390 | 6,75 | 1.385 | 4,89 | 745 | 5,29 | 3.520 | 16,93 | 1.840 | 8,53 | 1.620 | 6,74 | 1.570 | 8,20 | 5.030 | 23,47 | 1.510 | 6,54 |
| davon Nahrungs- und Genussmittel | 1.290 | 6,30 | 1.290 | 4,52 | 680 | 5,00 | 3.260 | 15,81 | 1.710 | 7,96 | 1.500 | 6,26 | 1.460 | 7,70 | 4.670 | 21,93 | 1.410 | 6,11 |
| übriger periodischer Bedarf | 100 | 0,45 | 95 | 0,38 | 65 | 0,30 | 260 | 1,12 | 130 | 0,56 | 120 | 0,48 | 110 | 0,50 | 360 | 1,54 | 100 | 0,42 |
| Aperiodischer Bedarf gesamt | 100 | 0,26 | 85 | 0,18 | 55 | 0,13 | 240 | 0,57 | 150 | 0,38 | 130 | 0,28 | 130 | 0,32 | 410 | 0,99 | 170 | 0,41 |
| Gesamt | 1.490 | 7,01 | 1.470 | 5,07 | 800 | 5,43 | 3.760 | 17,50 | 1.990 | 8,91 | 1.750 | 7,02 | 1.700 | 8,52 | 5.440 | 24,45 | 1.680 | 6,95 |

Bearbeitung: cima 2024

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

Abb. 15: Prüfrelevanter Mehrumsatz der Planvorhaben in Emlichheim

| CIMA Sortiment | Bestand insgesamt | | Planungen insgesamt | | Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt | | Prüfrelevanter Mehrumsatz (rd. 33 %) | Nicht-prüfrelevanter Mehrumsatz (rd. 67 %) |
|------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|---|------------------|--------------------------------------|--|
| | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | VK in m ² | Umsatz in Mio. € | | |
| Periodischer Bedarf gesamt | 3.520 | 16,93 | 5.030 | 23,47 | 1.510 | 6,54 | | |
| davon Nahrungs- und Genussmittel | 3.260 | 15,81 | 4.670 | 21,93 | 1.410 | 6,11 | 2,04 | 4,07 |
| übriger periodischer Bedarf | 260 | 1,12 | 360 | 1,54 | 100 | 0,42 | | |
| Aperiodischer Bedarf gesamt | 240 | 0,57 | 410 | 0,99 | 170 | 0,41 | | |
| Gesamt | 3.760 | 17,50 | 5.440 | 24,45 | 1.680 | 6,95 | | |

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-Simulationsmodells⁸ 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.

⁸ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmmodell, 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 der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

| Umsatzherkunft durch Umverteilung in ... | in Mio. € | in % |
|---|-------------|------------|
| Bereichen des Untersuchungsgebietes: | 1,79 | 88 |
| Faktischer ZVB Emlichheim | *** | 2 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim | 1,39 | 68 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Hoogstede | 0,21 | 11 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Laar | 0,08 | 4 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Ringe | *** | 2 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Wilsum | *** | 2 |
| sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen | 0,24 | 12 |
| Gesamtsumme | 2,04 | 100 |

*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
 Quelle: cima, 2024

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 88 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (Abb. 16). Unter die Streuumsätze von 12 %, 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.

Mit rd. 68 % (rd. 1,39 Mio. €) würde der Großteil des neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus dem **Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim** umverteilt werden. Hier eingefasst sind u. a. die Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT an der Mühlenstraße.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 2 % (unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. €) des neu hinzutretenden Umsatzes ist der **Faktische ZVB Emlichheim** nur stark nachgeordnet von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen. Außerhalb der drei Prüfvorhaben befinden sich keine weiteren Lebensmittelmärkte im faktischen Zentrum. Dieser Umstand wurde bereits im Kapitel 4.1 berücksichtigt. Es wird angenommen, dass zwischen den Vorhabenbetrieben REWE, K+K und LIDL bereits ca. zwei Drittel (67 %) der neu entstehenden Planumsätze umverteilt werden. Es verbleiben demnach rd. ein Drittel (33 %) des neu entstehenden Mehrumsatzes als prüfrelevanter Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 15).

Rd. 11 % des entstehenden Mehrumsatzes (0,21 Mio. €) werden aus dem **Sonstigen Untersuchungsgebiet Hoogstede** umverteilt und beziehen sich insbesondere auf den dort angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter COMBI, der insbesondere mit den geprüften Vollsortimentern in Wettbewerb tritt.

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 Untersuchungsgebiets** umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 12 %. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz der einem Verdrängungsumsatz von 0,24 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 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 Wettbewerbssituation allein ist baurechtlich irrelevant⁹ – 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.¹⁰

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 al-

lerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.¹¹ 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.¹² 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.¹³

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁴ 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 Seite¹⁵, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche

¹¹ 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

¹² Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹³ gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

¹⁴ 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.

¹⁵ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 Rn. 16

⁹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB
¹⁰ 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.¹⁶

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.

¹⁶ 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 der Planvorhaben REWE, K+K und LIDL im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

| Nahrungs- und Genussmittel | Umsatz aktuell in Mio. € | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umsatzumverteilung in % |
|---|--------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Untersuchungsgebiet gesamt | 21,6 | 1,79 | |
| Faktischer ZVB Emlichheim | 1,8 | *** | *** |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Emlichheim | 10,9 | 1,39 | 12,7 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Hoogstede | 4,6 | 0,21 | 4,6 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Laar | 2,2 | 0,08 | 3,7 |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Ringe | 1,2 | *** | *** |
| Sonstiges Untersuchungsgebiet Wilsum | 0,9 | *** | *** |
| sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen | | 0,24 | |
| Gesamtsumme | 21,6 | 2,04 | |

*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
Quelle: cima, 2024

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment der Lebensmittelmärkte REWE, K+K und LIDL dar. Insgesamt gehen rd. 1.680 m² neue Verkaufsfläche in dieser Branche in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einem prüfrelevanten Mehrumsatz von **rd. 2,04 Mio. € pro Jahr** aus.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 17 zeigt, dass in einer 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 aus, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt. In der Lage eingefasst sind sämtliche geprüfte Planvorhaben (REWE, K+K und LIDL). Außerhalb der drei Prüfvorhaben befinden sich keine weiteren Lebensmittelmärkte im faktischen Zentrum. Dieser Umstand wurde bereits im Kapitel 4.1 berücksichtigt. Es wird ange-

nommen, dass zwischen den Vorhabenbetrieben REWE, K+K und LIDL bereits ca. zwei Drittel (67 %) der neu entstehenden Mehrumsätze umverteilt werden. Es verbleiben demnach rd. ein Drittel (33 %) des neu entstehenden Mehrumsatzes als prüfrelevanten Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 15).

Die Märkte REWE, K+K und LIDL befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander und werden im Planungsstand einen attraktiven Marktauftritt erlangen können. Diese versorgen zudem über ein ähnliches Einzugsgebiet. Da alle drei Betriebe eine Erweiterung planen, ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Vorhaben auch ohne Bezug auf die anderen Projekte verfolgt werden. Durch die Erweiterungsvorhaben ist auch eindeutig nicht davon auszugehen, dass einzelne Lebensmittelmärkte im Zuge anderer Erweiterungsvorhaben vom Markt treten würden. Selbst wenn eine Verlagerung von Umsätzen nach potenzieller Realisierung aller Vorhaben zugunsten bzw. zulasten einzelner Märkte im faktischen Zentrum eintreten würde, wird die Versorgungsfunktion weiterhin sichergestellt. Negative städtebauliche Auswirkungen können im faktischen Zentrum ausgeschlossen werden. Die Erweiterung von insgesamt drei Lebensmittelmärkten würde vielmehr zur Stärkung der Zentrumsfunktion beitragen können.

Im **Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 1,39 Mio. € entfaltet (Umsatzumverteilung von rd. 12,7 %), der die abwägungsrelevante Schwelle überschreitet. Hier sind u. a. die Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT angesiedelt.

Die Betriebe liegen außerhalb einer städtebaulich schützenswerten Lage. Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind damit als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu deuten. Der ALDI-Markt wurde in der jüngeren Vergangenheit bereits modernisiert und verfügt nördlich angrenzend an den faktischen zentralen Versorgungsbereich ein ähnliches Einzugsgebiet zu den geprüften Märkten. Der NETTO-Markt versorgt primär die wohnortnah anschließenden Siedlungsgebiete im nördlichen Umfeld der Ge-

meinde und tritt damit im direkten Vergleich eher eingeschränkt mit den geprüften Märkten in Wettbewerb. Der Markt verfügt zudem perspektivisch ebenfalls über Möglichkeiten, sich am Standort neu aufzustellen.

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 Angebotssituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass in einer der untersuchten Lagen bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Im Sonstigen Untersuchungsgebiet Emlichheim wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 1,39 Mio. € entfaltet (Umsatzumverteilung von rd. 12,7 %). Hier sind u. a. die Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT angesiedelt.

Die Betriebe liegen außerhalb einer städtebaulich schützenswerten Lage. Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind damit als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu deuten. Der ALDI-Markt wurde in der jüngeren Vergangenheit bereits modernisiert und verfügt nördlich angrenzend an den faktischen zentralen Versorgungsbereich ein ähnliches Einzugsgebiet zu den geprüften Märkten. Der NETTO-Markt versorgt primär die wohnortnah anschließenden Siedlungsgebiete im nördlichen Umfeld der Gemeinde und tritt damit im direkten Vergleich eher eingeschränkt mit den geprüften Märkten in Wettbewerb. Der Markt verfügt zudem perspektivisch ebenfalls über Möglichkeiten, sich ebenfalls am Standort zu erweitern.

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

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung Lebensmittelmärkte REWE, K+K und LIDL 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.¹⁷ Nachfolgend werden die für die 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.)

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

¹⁷ Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2017

Bei den Planvorhaben handelt es sich um die **Erweiterung von drei bestehenden Einzelhandelsbetrieben** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, welche jeweils zu **mehr als 90 % ihrer Verkaufsfläche Sortimente des periodischen Bedarfs** anbieten.

Die drei Vorhabenstandorte befinden sich allesamt **im Zentralen Ort** Emlichheim (Grundzentrum) und **innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches** der Gemeinde Emlichheim.

Die Vorhabenstandorte werden weit überwiegend und insbesondere im westlichen Umfeld entlang der Straße Huskamp sowie im östlichen Umfeld entlang der Ringer Straße von Wohnnutzungen umschlossen. Neben den genannten Wohngebieten gelingt auch eine Anbindung in die restlichen wohnortnahen Siedlungsgebiete des Kernortes von Emlichheim. Damit liegt eine konzeptuell geforderte **wohnsiedlungsintegrierte Lage** eindeutig vor.

ÖPNV-Anbindungen sind an den Standorten sowohl im nördlichen Umfeld über die Haltestelle „Bahnhof“, 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.

Die Planvorhaben überschreiten jeweils die im Regionalen Einzelhandelskonzept **vermerkte Richtgröße zur Verkaufsfläche** von max. rd. 1.200 m² für Lebensmitteldiscounter bzw. 1.500 m² für Lebensmittelvollsortimenter. Die als maximal definierte **Richtgröße zur prozentualen Erweiterung** von 30 % wird ebenfalls rein formell überschritten.

Die Größenordnungen der drei projektierten Vorhaben sind mittlerweile allerdings als marktüblich einzuordnen. Die konzeptuell definierten Richtgrößen aus dem Jahr 2017 erscheinen nicht länger zeitgemäß.

Auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen im Kapitel 4.3 kann zudem ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben eine substanzielle Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgungsstrukturen auslöst.

Bezüglich der Dimensionierung der Prüfvorhaben sollte aus gutachterlicher Sicht im vorliegenden Fall von einer für den gesamten Landkreis definierten Richtgröße von 1.200 m² bzw. 1.500 m² und einer maximalen Erweiterungsmöglichkeit von max. 30 % der bestehenden Verkaufsflächengröße abgewichen werden können.

Die Erweiterung der Märkte REWE, K+K und LIDL dient jeweils der zukunftssträchtigen Aufstellung im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Emlichheim. Die Vorhaben können zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums beitragen und eignen sich an den jeweiligen Standorten eindeutig zur nahversorgungsrelevanten Entwicklung.

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 ²) mit Umsatzschwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (90%) | <input type="checkbox"/> |
| Lebensmittelmarkt | | |
| Erweiterung | | |
| 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 5.440 m² für die Nahversorgungsbetriebe REWE, K+K und LIDL 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 Gesamtvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Samtgemeinde Emlichheim stammen darf.

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

Abb. 19: Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens

| | Räumliche Kaufkrafttherkunft | Kaufkraftpotenzial in Mio. € | Potenzialbindung in % | Umsatzanteil | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------|------------|
| | | | | in Mio. € | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | SG Emlichheim | 33,9 | 54 | 18,4 | 84 |
| | Gemeinde Emlichheim | 17,7 | 70 | 12,3 | 56 |
| | Gemeinde Hoogstede | 7,0 | 30 | 2,1 | 10 |
| | Gemeinde Laar | 4,4 | 40 | 1,8 | 8 |
| | Gemeinde Ringe | 4,8 | 45 | 2,2 | 10 |
| | sonstige Orte | | | 3,5 | 16 |
| | Summe | | | 21,9 | 100 |
| sonstige Randsortimente | SG Emlichheim | 20,2 | 11 | 2,1 | 84 |
| | sonstige Orte | | | 0,4 | 16 |
| | Summe | | | 2,5 | 100 |
| Planvorhaben gesamt | SG Emlichheim | 54,2 | 38 | 20,5 | 84 |
| | sonstige Orte | | | 3,9 | 16 |
| | Summe | | | 24,5 | 100 |

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Bearbeitung: cima, 2024

Bei den drei Prüfvorhaben handelt es sich um Verkaufsflächenerweiterungen mit einer avisierten gesamten Verkaufsflächengröße von rd. 5.440 m². Berücksichtigt wird hierbei gemäß eines Worst-Case-Ansatzes, dass die einzelnen Planumsätze der Märkte aus Kapitel 4.1 erzielt werden.

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. 16 % 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. 16 % ebenfalls unter der 30 %-Schwelle.

Für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von ebenfalls rd. 16 % 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.

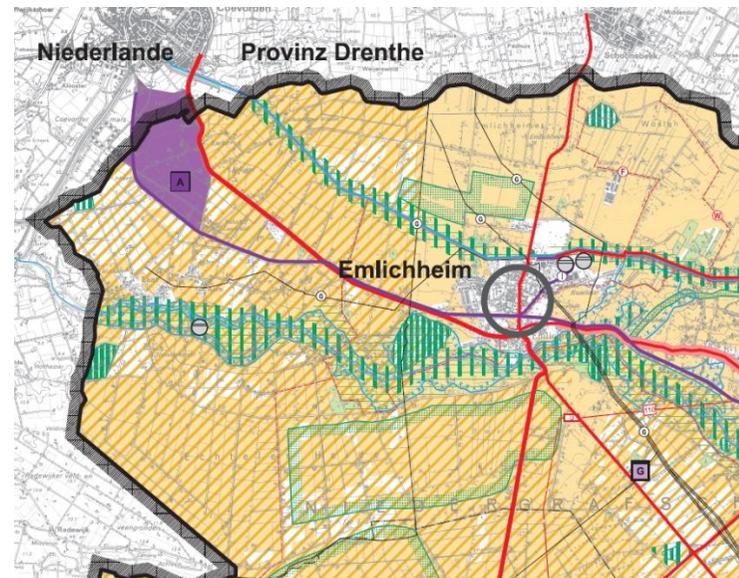
Konzentrationsgebot

„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 für die drei Nahversorgungsstandorte davon auszugehen, dass diese jeweils als in das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Emlichheim eingfasst gelten.

Das Konzentrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

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 die Gemeinde Emlichheim über kein beschlossenes Einzelhandelskonzept verfügt, ist davon auszugehen, dass sich der faktische zentrale Versorgungsbereich im Kernort von Emlichheim ausprägt. Alle drei Planvorhaben sind hierin eindeutig eingefasst. Ein Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Emlichheim abgegrenzt.¹⁸ Die Märkte REWE, K+K und LIDL liegen hier innerhalb des abgegrenzten Vermutungsraums.

ÖPNV-Anbindungen sind an den Standorten sowohl im nördlichen Umfeld über die Haltestelle „Bahnhof“, 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.

¹⁸ 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 (Kapitel 4.3).

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 von drei Lebensmittelmärkten im Kernort erwogen. Die Erweiterungsvorhaben werden im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geplant und wurden bereits in drei separaten Auswirkungsanalysen geprüft. In dieser kumulierten Auswirkungsanalyse wurden die Vorhaben in der Zusammenschau geprüft.

(1) REWE, Dorfstraße 29

Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 65 m²) auf künftig rd. 1.990 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 70 m²) geplant.

(2) K+K, Bahnhofstraße 21

Durch einen Anbau des Marktes ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.468 m² Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.753 m² projektiert.

(3) LIDL, Ringer Straße 13

Der Lebensmitteldiscounter ist derzeit an der Ringer Straße mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m² ansässig. Die Firma LIDL plant durch eine Standortverlagerung auf das ehemalige Grüppen-Gelände an der Bahnhofstraße einen Neubau mit einer Dimensionierung von rd. 1.700 m² Verkaufsfläche. Es wird angenommen, dass der Altstandort nicht durch Lebensmittelhandel nachgenutzt wird.

Im direkten Umfeld der Lebensmittelmärkte befinden sich entlang der Dorfstraße u. a. der Drogeriemarkt ROSSMANN, die Kreissparkasse, sowie ein Bäckereibetrieb am Kreisverkehr (Dorfstr./ Ringer Str./ Bahnhofstr.). Im südlichen Umfeld des Ortskerns werden über die Mittelstraße weitere kleinteilige Nutzungen 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).

Zwischen den Vorhabengrundstücken der Nahversorgungsbetriebe REWE und K+K liegt im nördlichen Umfeld des Ortskerns eine unbebaute Freifläche, die sich bis zur Ladestraße erstreckt. Nördlich der Bahntrasse und des Marktes K+K grenzt der Lebensmitteldiscounter ALDI an.

Im Osten des Ortskerns liegt das Bestandslokal des Lebensmitteldiscounters LIDL. Die Firma LIDL plant eine Standortverlagerung des Marktes auf das nördlich angrenzende ehemalige Grüppen-Gelände. Weitere Nutzungen entlang der Ringer Straße sind u. a. ein Bäckereibetrieb, ein Textildiscountmarkt sowie ein Tankstellenshop.

Die Vorhabenstandorte werden weit überwiegend und insbesondere im westlichen Umfeld entlang der Straße Huskamp sowie im östlichen Umfeld entlang der Ringer Straße von Wohnnutzungen umschlossen. Neben den genannten Wohngebieten gelingt auch eine Anbindung in die restlichen wohnortnahen Siedlungsgebiete des Kernortes von Emlichheim.

Positioniert sind die drei Einzelhandelsvorhaben zudem an der West-Ost-Verkehrsachse der Gemeinde Emlichheim entlang der Hauptstraße (B 403) sowie der Nord-Süd-Verkehrsachse über die Bahnhofstraße. Damit sind die Planstandorte verkehrlich ebenfalls gut angebunden.

ÖPNV-Anbindungen sind an den Standorten sowohl im nördlichen Umfeld über die Haltestelle „Bahnhof“, 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.

Die Planvorhaben stehen zudem jeweils im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP.

Bezüglich der Dimensionierung der Prüfvorhaben sollte aus gutachterlicher Sicht im vorliegenden Fall von einer für den gesamten Landkreis definierten Richtgröße von 1.200 m² bzw. 1.500 m² und einer maximalen Erweiterungsmöglichkeit von max. 30 % der bestehenden Verkaufsflächengröße abgewichen werden können.

Die Erweiterung der Märkte REWE, K+K und LIDL dient jeweils der zukunftssträchtigen Aufstellung im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Emlichheim. Die Vorhaben können zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums beitragen und eignen sich an den jeweiligen Standorten eindeutig zur nahversorgungsrelevanten Entwicklung.

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 m² 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. In die kumulierte Untersuchung gehen Erkenntnisse aus insgesamt drei separaten Auswirkungsanalysen ein. Diese wurden zusammengeführt (nähere Darlegung in Kapitel 2).

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

Quelle: CIMA 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 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

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

Mall in einem Shopping-Center

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