



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto- Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Friesoythe
Hamburg, 13.03.2020



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 20DLP2794

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

Im Auftrag der

Stadt Friesoythe

Alte Mühlenstraße 12

26169 Friesoythe

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	13
4.1	Methodische Vorbemerkungen	13
4.2	Wettbewerb im Raum	13
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	18
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	18
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	18
5.1.2	Umsatzstruktur	23
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	25
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Ergänzungsbereiche	25
5.2.2	Privilegierte Nahversorgungsstandorte	26
5.2.3	Lagen außerhalb des Einzugsgebiets	27

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	29
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.2	Wirkungsprognose	33
6.2.1	Vorbemerkungen	33
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	34
7	Bewertung des Vorhabens	38
7.1	Zu den Bewertungskriterien	38
7.2	Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03	40
7.3	Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04	41
7.4	Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05	41
7.5	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	42
7.6	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept	44
8	Fazit	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Netto-Markt an der Barßeler Straße	4
Abbildung 3: Südlich des Netto-Markts gelegener Action-Markt	5
Abbildung 4: Blick entlang der Barßeler Straße stadtauswärts	5
Abbildung 5: Fliesenstudio auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Barßeler Straße	6
Abbildung 6: Nördlich angrenzendes Restaurant	6
Abbildung 7: Südwestlich gelegene Wohnnutzungen	7
Abbildung 8: Lage im Raum	9
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	20
Abbildung 12: E-Center – Ergänzungsbereich Nord (Zone 1), Friesoythe	21
Abbildung 13: Aldi-Markt – Ergänzungsbereich Nord (Zone 1), Friesoythe	21
Abbildung 14: Lidl-Markt – Ergänzungsbereich Süd (Zone 1), Friesoythe	22
Abbildung 15: Famila-Markt – Ergänzungsbereich Süd (Zone 1), Friesoythe	22
Abbildung 16: K+K-Markt – Privilegierter Nahversorgungsstandort Altenoythe (Zone 2a), Friesoythe	23
Abbildung 17: Ergänzungsbereich-Süd, Friesoythe	26
Abbildung 18: K+K-Markt im ZVB Barßel	27
Abbildung 19: ZVB Barßel	27
Abbildung 20: Steuerungsempfehlungen (EHEK 2019)	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Netto-Markts	16

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
Tabelle 7: Marktanteile des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung innerhalb des Einzugsgebiets	30
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung	30
Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)	31
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	31
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Markts	36

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Barßeler Straße in Friesoythe ist die Erweiterung des Netto-Markts von derzeit rd. 770 auf dann rd. 1.080 qm Verkaufsfläche geplant. Der Netto-Markt ist Teil eines privilegierten Nahversorgungsstandorts. Für den Standort liegt ein B-Plan mit Ausweisung eines Mischgebiets vor.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Cloppenburg sowie das Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe (Entwurf) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Analyse eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);

- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des Einzelhandelskonzepts;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **(Aktualisierende) Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebots-situation im Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentlicher Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets;
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der **Barßeler Straße 41**, in der nördlichen Kernstadt der Stadt Friesoythe.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Barßeler Straße, die zugleich die Verbindung zur Innenstadt von Friesoythe herstellt. Unweit des Vorhabenstandorts treffen zudem die K 297 und die L 832 aufeinander und bilden die verkehrliche Anbindung an die B 401 sowie die angrenzenden Gemeinden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt mit dem rd. 500 m entfernten Bushaltepunkt ‚Friesoythe Ludgerischule‘. Hier besteht mit der Linie 906 die Anbindung in das weitere Stadtgebiet und in das Umland von Friesoythe.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter zzgl. Lager- und Stellplatzflächen geprägt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist aktuell im südlichen Bereich der Immobilie angeordnet.

Im **Standortumfeld** ist aktuell wie folgt geprägt:

- Im Norden befindet sich zunächst auf dem Nachbargrundstück ein Restaurant mit großzügiger Stellplatzanlage. Dahinter erstrecken sich weitläufig Wohnnutzungen.
- Gen Osten befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Barßeler Straße neben einem Fliesenstudio, Ärzten sowie ebenfalls ein Wohngebiet.
- Südlich finden sich im direkten Umfeld ein Action-Markt und Gastronomiebetriebe. Auch hier ist das wesentliche weitere Umfeld von Wohnnutzungen geprägt.
- Westlich des Vorhabenstandorts befinden sich weitere Wohnhäuser und eine Grünfläche.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort **Teil des Privilegierten Nahversorgungsstandorts Barßeler Straße**.



Abbildung 2: Netto-Markt an der Barßeler Straße



Abbildung 3: Südlich des Netto-Markts gelegener Action-Markt



Abbildung 4: Blick entlang der Barßeler Straße stadtauswärts



Abbildung 5: Fliesenstudio auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Barßeler Straße



Abbildung 6: Nördlich angrenzendes Restaurant



Abbildung 7: Südwestlich gelegene Wohnnutzungen

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung eines bereits etablierten Nahversorgers. Die geplante Verkaufsfläche beträgt rd. 1.080 qm. Der am Standort bestehende Netto-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 770 qm, so dass die Erweiterung einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 310 qm umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt der Betrieb einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird bei max. 10 % (max. 108 qm) liegen.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Damit zeigt die **Veränderung der Verkaufsflächenstruktur** des Nahversorgungsstandorts folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	693	279	972
aperiodischer Bedarf	77	31	108
Gesamt	770	310	1.080

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung (hierbei auch Berücksichtigung des Agglomerationsumfelds) baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Gepplant ist die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Friesoythe um rd. 310 qm VKF auf dann rd. 1.080 qm. Der Netto-Markt ist im Bewusstsein der Bevölkerung als verbrauchernaher Nahversorger etabliert und sowohl fußläufig/mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten als auch motorisiert erreichbar.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die **Stadt Friesoythe** liegt im Westen von Niedersachsen und ist dem Landkreis Cloppenburg zugehörig. Sie liegt rd. 32 km südwestlich von der Stadt Oldenburg (Oldenburg) entfernt.

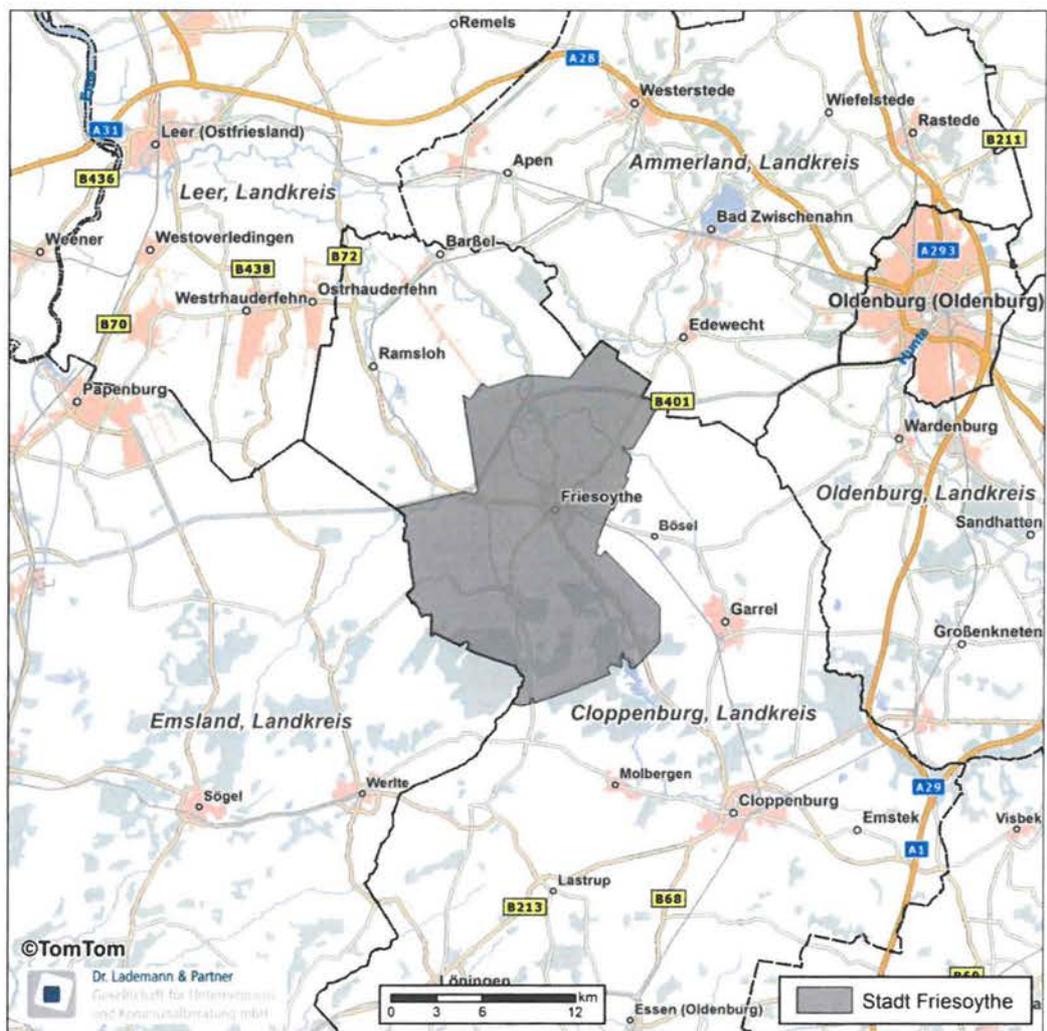


Abbildung 8: Lage im Raum

Die Stadt Friesoythe besteht heute aus 24 Ortschaften und sieben Ortsteilen, die ehemals z.T. eigenständige Gemeinden gebildet haben. Zu den bevölkerungsreichsten Ortsteilen zählen neben Friesoythe-Ort v.a. Altenoythe (rd. 3 km gen Nordost), Markhausen (rd. 11 km gen Süd) und Gehlenberg (rd. 11 km gen Südwest).

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Friesoythe kann insgesamt als gut bewertet werden. So führen die Landesstraße L 831, L 832 und L 835 zusammen mit den Kreisstraßen K 297 und K 33 im Stadtkern aufeinander und ermöglichen damit die Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte. Die überregionale Anbindung wird über die Bundesstraßen B 72 (gen Cloppenburg/A1 und gen A 28) und B 401 (gen Oldenburg/A 28 und gen A 31) gewährleistet. Darüber hinaus verkehren inner- sowie überörtliche Buslinien, die die umliegenden Gemeinden und Städte in regelmäßigen Abständen an Friesoythe anbinden. Ein Bahnhof ist in Friesoythe nicht mehr vorzufinden.

Von Seiten der **Landes- und Regionalplanung** ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit für das eigene Stadtgebiet die qualifizierte Versorgungsaufgabe mit periodischen und aperiodischen Sortimenten und darüber hinaus im mittelzentralen Verflechtungsraum die Versorgungsfunktion für die aperiodischen Sortimente. Die Stadt steht im Wettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren Cloppenburg (rd. 30 km), Bad Zwischenahn (rd. 22 km) und Papenburg (rd. 35 km) sowie mit dem Oberzentrum Oldenburg (rd. 32 km). Darüber hinaus sind die Grundzentren Bösel (rd. 7 km), Garrel (rd. 16 km) und Barßel (rd. 19 km) zu nennen.

Der Kongruenzraum im periodischen Bedarf ist das eigene Stadtgebiet.

Die Stadt Friesoythe gehört zum Oldenburger Münsterland, welches das Gebiet der niedersächsischen Landkreise Cloppenburg und Vechta umfasst. Die Region ist in fünf Urlaubs- und Erholungsgebiete aufgeteilt. Die Thülsfelder Talsperre, ein Stausee zwischen Cloppenburg und Friesoythe, dient dabei als Erholungsgebiet direkt angrenzend an das Friesoyther, Garreler und Molberger Gemeindegebiet und fungiert gleichzeitig als Anlaufstelle des Tourismus.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Friesoythe verlief seit dem Jahr 2015 mit einem jährlichen Anstieg von + 0,9 % p.a. deutlich positiv. Nach Angaben des Statistischen Landesamts lebten in Friesoythe am 01.01.2019

rd. 22.500 Einwohner.

Im regionalen Vergleich liegt die örtliche Einwohnerentwicklung leicht unterhalb des Niveaus des Landkreises Cloppenburg (+ 1,2 % p.a.). Das Land Niedersachsen entwickelte sich weniger dynamisch (+ 0,5 % p.a.).

Einwohnerentwicklung in Friesoythe im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2015	2019	abs.	+/- 15/19		Veränderung p.a. in %
				in %		
Friesoythe	21.670	22.456	786	3,6		0,9
Cloppenburg	33.221	34.913	1.692	5,1		1,2
Papenburg	35.981	37.579	1.598	4,4		1,1
Oldenburg	160.907	168.210	7.303	4,5		1,1
LK Cloppenburg	162.350	169.348	6.998	4,3		1,1
Niedersachsen	7.826.739	7.982.448	155.709	2,0		0,5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Friesoythe kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auf einem abgeschwächten Niveau weiter wachsen werden.

Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Friesoythe daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 22.600 Einwohnern.

Friesoythe verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 90,5 und liegt damit leicht unter dem Niveau des Landkreises Cloppenburg (93,1). Das Land Niedersachsen liegt mit 99,2 deutlich oberhalb des Friesoyther Werts. Die Stadt Oldenburg (102,9) zeigt im Vergleich eine deutlich höhere Kaufkraftkennziffer als die Stadt Friesoythe.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Friesoythe. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2017. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

Friesoythe ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum. Im periodischen Bedarf ist jedoch nur das eigene Stadtgebiet der relevante Kongruenzraum.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Friesoythe übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Discountern sowie typähnlichen Supermärkten und Verbrauchermärkten. Darüber hinaus sind räumlich funktionale Barrieren zu beachten. Außerdem bestimmt ganz wesentlich das Netto-Filialnetz die Ausstrahlungsmöglichkeiten des Prüfobjekts mit.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die örtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel ab ca. 400 qm VKF dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Friesoythe sechs weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte. Neben den großen Verbrauchermärkten Famila und E-Center finden sich in der Kernstadt zudem die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Im Ortsteil Altenoythe ist ein K+K-Verbrauchermarkt ansässig und im südwestlich abgelegenen Ortsteil Gehlenberg findet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter (NP). Im Ortsteil Harkenbrügge der Gemeinde Barßel befindet sich zur Zeit ein kleiner Nah & Gut-Markt (rd. 300 qm), der zukünftig durch einen kleinflächigen Edeka-Supermarkt (rd. 800 qm) ersetzt werden soll. Zudem verdichtet sich das Standortnetz der Lebensmittelmärkte in den weiteren Teilen der Gemeinden Barßel und Saterland.

Der nächstgelegene Netto-Markt befindet sich rd. 7,4 km südöstlich in der Gemeinde Bösel.

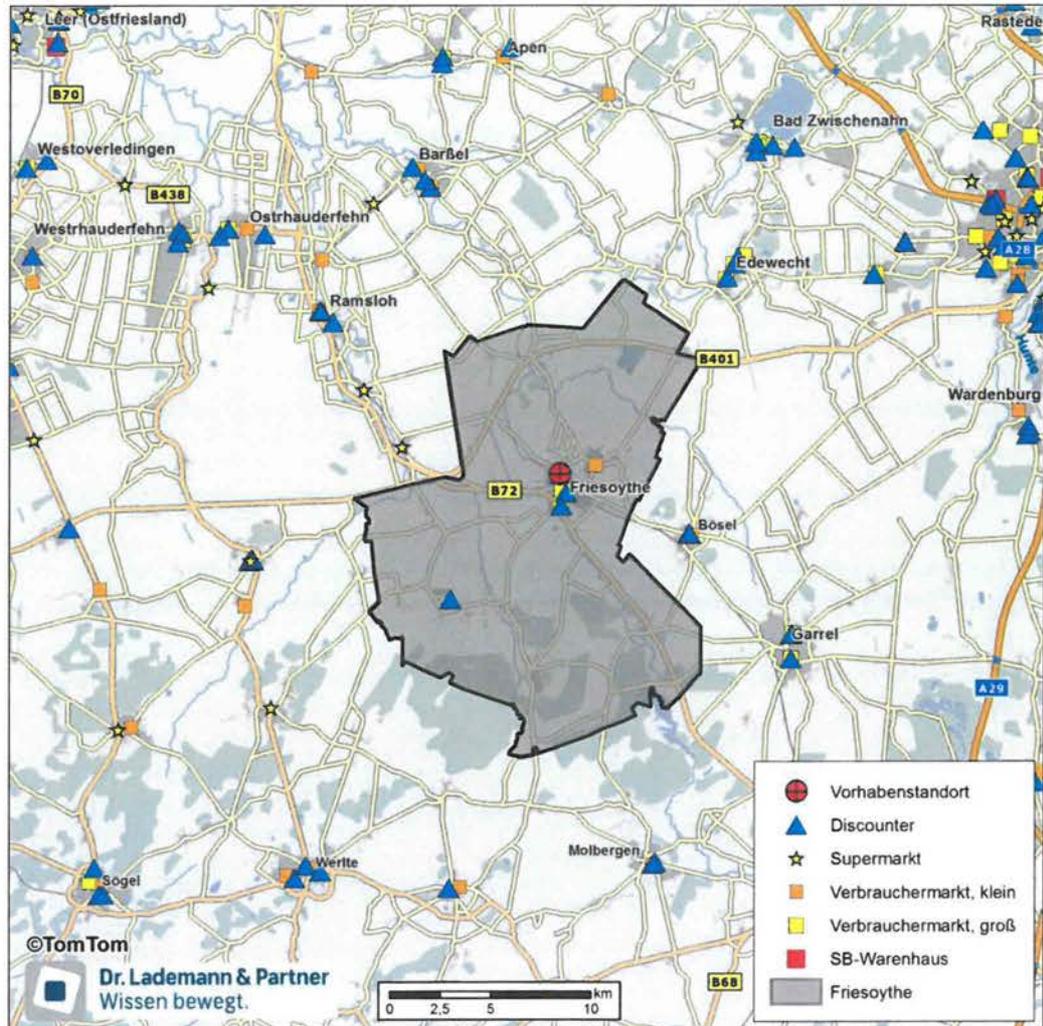


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer eher moderaten nahversorgungsrelevanten Wettbewerbssituation im Raum (Nahbereich) auszugehen, die sich aufgrund der Distanzsensibilität und dem hohen Wohngebietsbezug des Vorhabens limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über die Kernstadt von Friesoythe und nördlich angrenzende Bereiche. Im Süden begrenzt der Verlauf der K 72 das Einzugsgebiet. Neben dem nördlichen Stadtgebiet von Friesoythe gehören zudem auch südliche Teile der Gemeinden Barßel und Edewecht zum Einzugsgebiet.

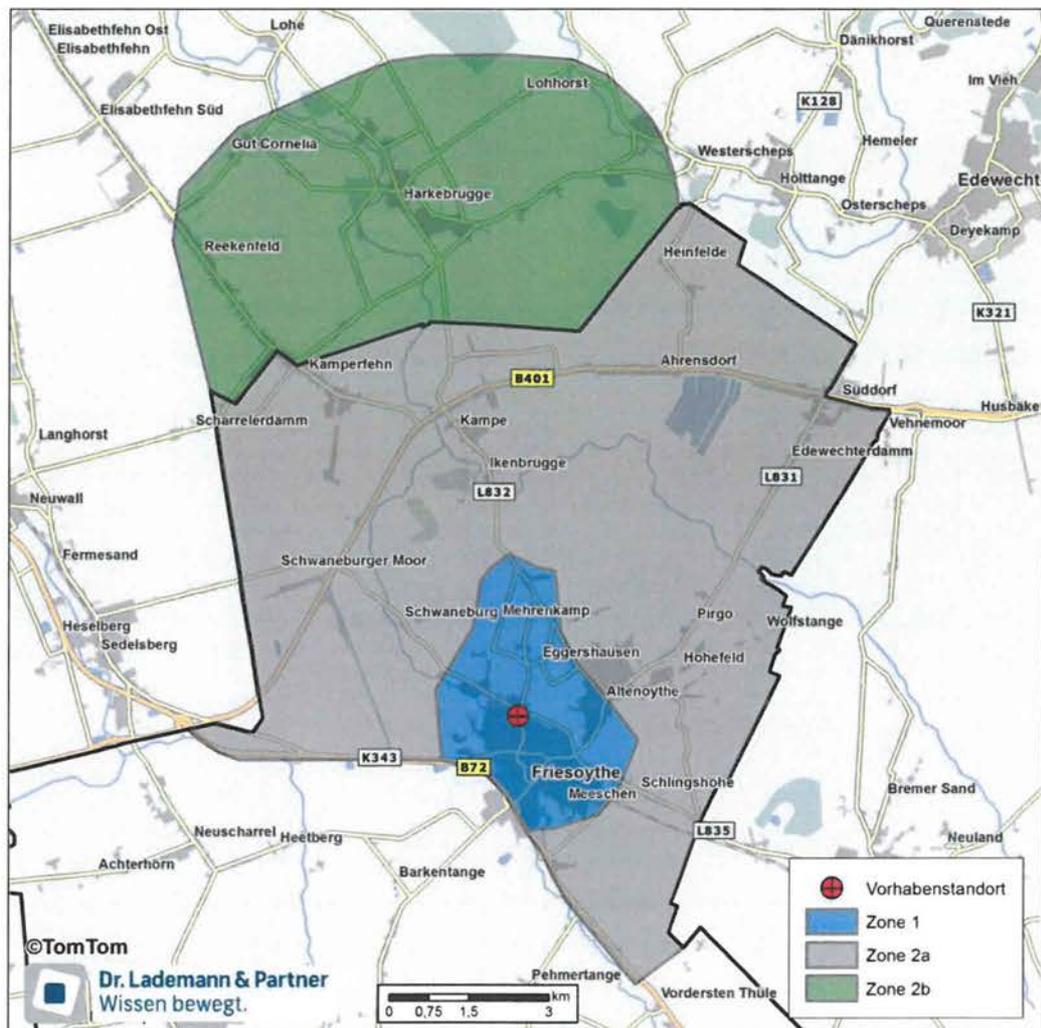


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 17.900 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt **rd. 18.000 Einwohnern**.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Friesoythe

Bereich	2019	2021
Zone 1	8.981	9.040
Zone 2a	5.699	5.730
Zone 2b	3.212	3.230
Einzugsgebiet	17.892	18.000

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Netto-Markts

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 105,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 105,7 Mio. € (+ 0,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 51,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Periodischer Bedarf*	26,2	16,6	8,7	51,6
Aperiodischer Bedarf**	27,5	17,4	9,1	54,1
Gesamt	53,8	34,1	17,8	105,7

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Nahbereich auszugehen, was sich aufgrund der hohen Distanzsensibilität limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 18.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 105,7 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 51,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im März 2020 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁶ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 12.650 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 3.700 qm bzw. 5.500 qm Verkaufsfläche entfallen die Schwerpunkte davon auf die Ergänzungsbereiche Nord und Süd der Innenstadt.

⁶ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das nördliche Stadtgebiet von Friesoythe und angrenzende Bereiche der Gemeinden BarBel und Edewecht.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
NVS Barßeler Straße	2	780
ZVB Innenstadt	3	310
Ergänzungsbereich Nord	4	3.735
Ergänzungsbereich Süd	7	5.555
SO Böseler Straße	2	220
Streulage	3	545
Zone 1	21	11.145
NVS Altenoythe	3	990
Streulage	4	165
Zone 2a	7	1.155
Zone 2b	4	345
Einzugsgebiet gesamt	32	12.645

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 710 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dieser Wert wird insbesondere durch die bestehenden Angebote in der Zone 1 geprägt (rd. 1.200 qm je 1.000 EW). Dies deutet auf einen Besatz an Verkaufsfläche hin, der den Versorgungsansprüchen des Mittelzentrum gerecht wird. Wobei zu beachten ist, dass die Betriebe im Süden des Einzugsgebiets (Innenstadt und Ergänzungsbereiche) für sich genommen ein anderes Einzugsgebiet ansprechen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

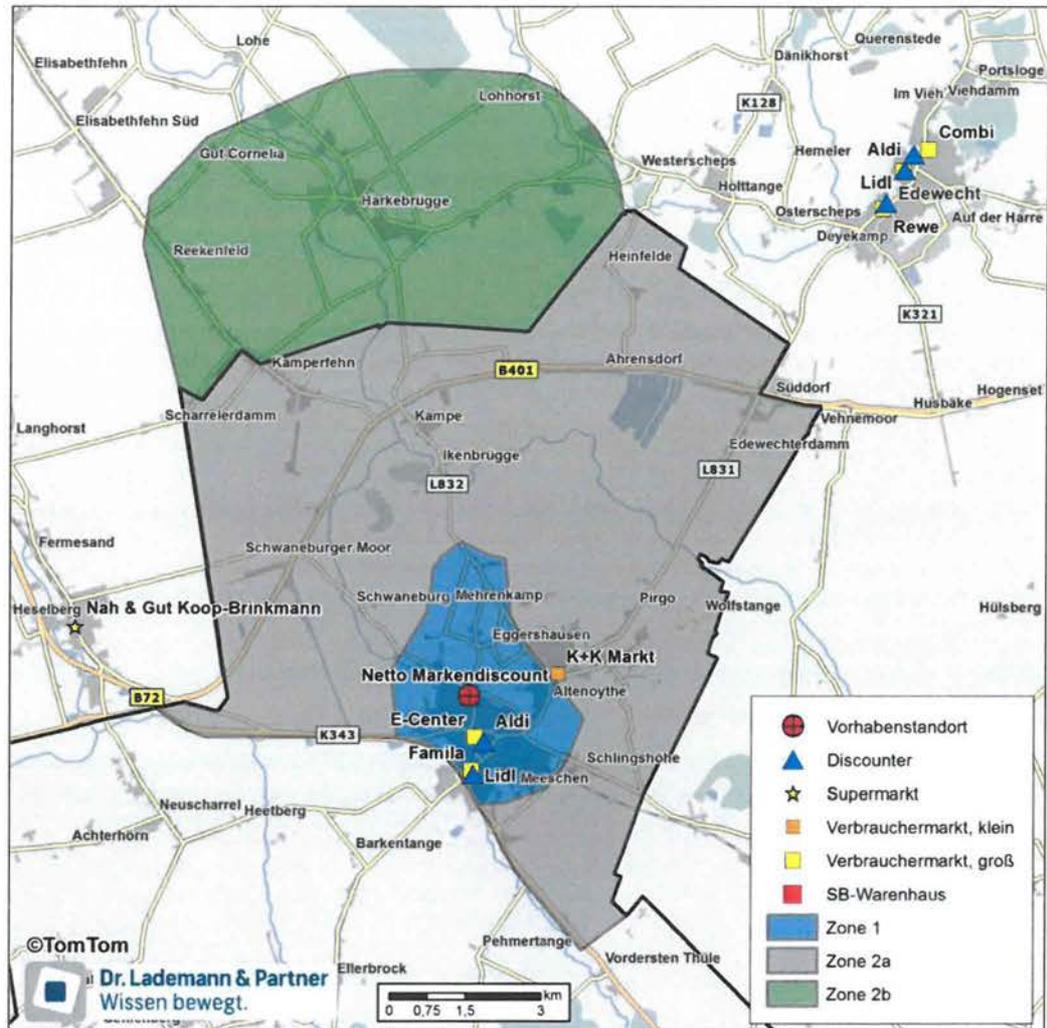


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind:

- E-Center-Verbrauchermarkt, Europastraße 2 – Ergänzungsbereich Nord (Zone 1)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Am Bahnhof 3 – Ergänzungsbereich Nord (Zone 1)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Ellerbrocker Straße 1 – Ergänzungsbereich Süd (Zone 1)
- Famila-Verbrauchermarkt, Am Hafen 1-3 – Ergänzungsbereich Süd (Zone 1)
- K+K-Verbrauchermarkt, Altenoyther Straße 37 – Privilegierter Nahversorgungsstandort Altenoythe (Zone 2a)



Abbildung 12: E-Center – Ergänzungsbereich Nord (Zone 1), Friesoythe



Abbildung 13: Aldi-Markt – Ergänzungsbereich Nord (Zone 1), Friesoythe



Abbildung 14: Lidl-Markt – Ergänzungsbereich Süd (Zone 1), Friesoythe



Abbildung 15: Famila-Markt – Ergänzungsbereich Süd (Zone 1), Friesoythe



Abbildung 16: K+K-Markt - Privilegierter Nahversorgungsstandort Altenoythe (Zone 2a), Friesoythe

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 55,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Ergänzungsbereiche Nord und Süd.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVS Barßeler Straße	780	3,8
ZVB Innenstadt	310	1,2
Ergänzungsbereich Nord	3.735	18,5
Ergänzungsbereich Süd	5.555	23,8
SO Böseker Straße	220	0,5
Streulage	545	1,4
Zone 1	11.145	49,3
NVS Altenoythe	990	4,0
Streulage	165	0,8
Zone 2a	1.155	4,8
Zone 2b	345	1,7
Einzugsgebiet gesamt	12.645	55,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 109 % für das Einzugsgebiet und insgesamt auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet⁷.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.650 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 55,8 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte sowie die Zentralität weisen im Nahbereich der Zone 1 erhöhte Werte auf, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion unterstreichen.

⁷ Die Einzelhandelszentralität für den kurzfristigen Bedarf beträgt 98 % für das gesamte Stadtgebiet (EHEK Entwurf 2019).

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Ergänzungsbe- reiche

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Friesoythe befindet sich in rd. 1 km Entfernung in zentraler Lage des Stadtkerns. Der Stadtkern umfasst den gewachsenen Hauptgeschäftsbereich entlang der Bahnhofstraße/Lange Straße im Westen, der Kirchstraße im Osten sowie in gemeinsamer Verlängerung die Moorstraße im Süden. Die Innenstadt weist eine lineare Struktur auf, die sich in zwei Teillagen gabelt. Sie ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt und zeigt dabei einen überwiegend kleinteiligen, multifunktionalen Nutzungsbesatz. Vereinzelt sind auch großflächige Angebote vorzufinden (Aperiodischer Bedarf). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch diverse innenstadttypische Nutzungen (Ärzte und gesundheitsorientierte Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Geldinstitute, Versicherungen, öffentliche Einrichtungen).

Direkt nördlich anschmiegend an die Friesoyther Innenstadt erstreckt sich der Innenstadt-Ergänzungsbereich Nord. Hier finden sich vorwiegend großflächige Fachmärkte (u.a. E-Center, Aldi, Rossmann) entlang der Europastraße mit großzügig vorgelagerten Kundenparkplätzen. Aufgrund der funktionalen Fachmarktarchitektur der Solitärbauten verfügt die Standortlage über keine besondere städtebauliche Qualität.

Südlich an die Innenstadt anschmiegend erstreckt sich der Innenstadt-Ergänzungsbereich Süd. Auch hier befindet sich eine Ansammlung mehrerer großflächiger Betriebe in solitären Einzelhandelsimmobilien an der Ellerbrocker Straße, Westerstraße und Am Hafen. Neben den Anbietern des periodischen Bedarfs (u.a. Famila, Lidl, Müller) ergänzen eine Reihe Anbieter des aperiodischen Bedarfs das Angebot (u.a. C & A, Deichmann, Zimmermann Sonderposten). Die städtebauliche Qualität ist auch in dieser

Standortlage sehr funktionell und fachmarktgeprägt. Insgesamt ist die Innenstadt mit ihren Ergänzungsbereichen als stabil einzustufen.



Abbildung 17: Ergänzungsbereich-Süd, Friesoythe

5.2.2 Privilegierte Nahversorgungsstandorte

Barßeler Straße

siehe Mikrostandortbeschreibung (2.1)

Altenoythe

Im Ortsteil Altenoythe befindet sich ein privilegierter Nahversorgungsstandort an der Altenoyther Straße. Dieser umfasst neben einem K+K-Verbrauchermarkt zwei Bäcker und einen Raumausstatter. Vier einzelhandelsnahe Dienstleister ergänzen das Angebot. Die Nahversorgungsbetriebe sind dabei stark auf die wohnortnahe Versorgung und damit auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichtet und befinden sich in siedlungsintegrierter Lage. Die Standortlage ist stabil einzustufen.

Im Stadtgebiet von Friesoythe liegt innerhalb des Einzugsgebiets zudem der Sonderstandort Böseler Straße, der jedoch aufgrund seines Angebotsbestands mit einem

Baumarkt und einem Tierfutterfachmarkt nicht in direkter Konkurrenz zum Netto-Markt steht.

5.2.3 Lagen außerhalb des Einzugsgebiets

Direkt außerhalb des Einzugsgebiets befindet sich der Ortskern der Gemeinde Barßel. Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich entlang der Langen Straße zwischen den Bahngleisen im Süden und dem Netto-Markt im Norden. Neben den Nahversorgern Netto und K+K finden sich weitere Anbieter des aperiodischen Bedarfs (u.a. Tedi, Ernstings Family) sowie Gastronomie, Kreditinstitute und weitere Dienstleistungen im Standortumfeld.



Abbildung 18: K+K-Markt im ZVB Barßel



Abbildung 19: ZVB Barßel

Jenseits der Bahnlinie finden sich darüber hinaus zwei Verbundstandorte des Einzelhandels. An der Friesoyther Straße ist zunächst ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in Verbindung mit einem Getränkemarkt ansässig und weiter südlich an der Straße Am Kümme Kamp befindet sich ein Verbundstandort rund um Edeka, Aldi und u.a. Kik. Diese sind jedoch nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. **Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.**

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 11 %, in der Zone 2a bei rd. 6 % und in der Zone 2b sind etwa 3 % zu erwarten.

Marktanteile des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung*				
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	26,2	16,6	8,7	51,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	1,0	0,2	4,2
Marktanteile	11%	6%	3%	8%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	27,5	17,4	9,1	54,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,0	0,4
Marktanteile	1%	0%	0%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	53,8	34,1	17,8	105,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	1,1	0,2	4,6
Marktanteile	6%	3%	1%	4%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁸ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,5 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	972	4.600	4,5
aperiodischer Bedarf	108	3.600	0,4
Gesamt	1.080	4.500	4,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Netto-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 6 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Marktanteile des Netto-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	26,1	16,5	8,7	51,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,1	0,7	0,2	3,0
Marktanteile	8%	4%	2%	6%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	27,3	17,4	9,1	53,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,0	0,3
Marktanteile	1%	0%	0%	0%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	53,4	33,9	17,7	105,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	0,8	0,2	3,3
Marktanteile	4%	2%	1%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	693	4.600	3,2
aperiodischer Bedarf	77	3.600	0,3
Gesamt	770	4.500	3,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs⁹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 1,4 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 1,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

⁹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt. Aus worst-case-Gründen wurde in diesem Fall dennoch eine stabile Flächenleistung angesetzt, da die Gutachter davon ausgehen, dass der Markt deutlich an Attraktivität gewinnen wird.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	279	1,3
aperiodischer Bedarf	31	0,1
Gesamt	310	1,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Netto-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	26,2	16,6	8,7	51,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,3	0,1	1,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	2%	1%	2%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	27,5	17,4	9,1	54,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%	0%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	53,8	34,1	17,8	105,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,3	0,1	1,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%	1%	0%	1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 1 %-Punkt auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,4 Mio. €, davon rd. 1,3 Mio. € im periodischen Bedarf. Insgesamt ist für den Betrieb nach Erweiterung von einem Umsatz von 4,9 Mio. € auszugehen.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachs) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist in der Zone 1 der Fall.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die saldierten Rückholung von Abflüssen und Streuumsätzen rechnen wir überschlägig gegen die strukturprägenden Betriebe der Gemeinde Barßel.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von < 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 1,2 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,2 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,3 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz¹⁰ im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 1,7%.

¹⁰ Ohne die Bestandsumsätze von Netto, um Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2a+b).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass die Ergänzungsbereiche Nord und Süd am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 2 % bzw. 1,9 %). Die übrigen Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf, die z.T. aufgrund des geringen Umverteilungsumsatzes nicht rechnerisch nachzuweisen sind.

Auch bezogen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets werden durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert werden. Bezogen auf einzelne Lagebereiche liegt der umverteilungsrelevante Umsatz deutlich < 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Tabelle 1.3: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Markts

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Friesoythe - Umsatzzuwachs (2021)							
Periodischer Bedarf	NVS Barßeler Straße	ZVB Innenstadt	Ergänzungsbereich Nord	Ergänzungsbereich Süd	SO Böseker Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,01	0,03	0,36	0,44	0,01	0,02	0,83
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhaben:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	0,00	0,00	-0,07	-0,08	0,00	0,00	-0,15
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,00	0,00	-0,02	-0,02	0,00	0,00	-0,04
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,00	0,01	0,09	0,11	0,00	0,00	0,21
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,01	0,03	0,36	0,44	0,00	0,00	0,84
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	k.A.	k.A.	2,0%	1,9%	k.A.	k.A.	1,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Friesoythe - Umsatzzuwachs (2021)						
Periodischer Bedarf	NVS Altenoythe	Streulage	Zone 2a Gesamt	Streulage	Zone 2b Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,23	0,06	0,30	0,06	0,06	1,19
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhaben:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,02	-0,01	-0,02	0,00	0,00	-0,18
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,17	-0,05	-0,21	-0,06	-0,06	-0,32
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,03	0,01	0,04	0,00	0,00	0,25
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,08	0,02	0,10	0,00	0,00	0,94
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	k.A.	k.A.	2,0%	k.A.	k.A.	1,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 1,7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 2 % prospektiv für den Ergänzungsbereich-Nord der Innenstadt zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Friesoythe mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.080 qm ist **Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO**, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Cloppenburg¹² zu berücksichtigen. Außerdem ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Friesoythe (Entwurf 2019) zu beachten.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung bzw. zu bewerten (nur für das Vorhaben relevante Kriterien dargestellt):

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

Auch in einem Mittelzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als

¹¹ Vgl. LROP Niedersachsen (2017)

¹² Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg – 2005

auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 05 (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.

Satz 3: Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Die besondere Standorteignung ist über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herauszuarbeiten.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standort- bzw. Samtgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes dürfen mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs (= eigenes Stadtgebiet im periodischen Bedarfsbereich) generiert werden).

Der Stadt Friesoythe ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. In Mittelzentren sollen neben zentralörtliche Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch die grundzentralen Versorgungsaufgaben übernommen werden. Funktional entspricht das Vorhaben somit den Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums.

Bei dem Vorhaben in Friesoythe handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der aktuell wie auch nach Vorhabenrealisierung Nahversorgungsaufgaben v.a. für die Bevölkerung der nördlichen Kernstadt übernehmen wird. Insgesamt entspricht das Vorhaben funktional den Aufgaben eines Mittelzentrums. Das Einzugsgebiet des Vorhabens besteht zu größten Anteilen aus dem Stadtgebiet von Friesoythe und geht nur unwesentlich über das eigene Stadtgebiet hinaus. Die Umsatzherkunft aus dem Stadtgebiet von Friesoythe beträgt rd. 90 %. Jeweils rd. 5 % fließen aus Barßel und aus Streuumsätzen zu. Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch das aperiodische Randsortiment.

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot für periodische Sortimente im Einklang, da es seine Umsätze zu 90 % mit Kunden aus dem eigenen Stadtgebiet rekrutiert.

7.3 Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04

Das **Konzentrationsgebot** zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort liegt in zentraler Lage des nördlichen Kernstadtgebiets und damit im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt bzw. des Zentralen Orts. Dem Konzentrationsgebot wird vollständig entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als vollständig erfüllt angesehen werden.

7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Da es sich bei dem Vorhabenstandort nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, tritt die Ausnahmeregelung in Kraft.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf 2019) festgelegten privilegierten Nahversorgungsstandorts und kommt damit einer besonderen stadträumlichen Versorgungsbedeutung zu. Der privilegierte Nahversorgungsstandort sichert die wohnungsnah Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage und ist demnach als Vorhabenstandort der Nahversorgung in Verbindung mit der örtlichen ÖPNV-Anbindung richtig verortet.

Das Vorhaben wird den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Die Standorteignung ist konzeptionell belegt und der Ausnahmebestand erfüllt. Der Netto-Markt ist damit sowohl bereits heute als auch zukünftig funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt.

7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die **Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf** werden bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt mit **rd. 1,7 %** prospektiv deutlich unter der kritischen 10 %-Marke liegen.

Dabei ist der Einzelhandel in den verschiedenen untersuchten Standortlagen und Zonen unterschiedlich stark von dem Vorhaben betroffen. Während für die Ergänzungsbereiche Nord und Süd der Innenstadt rd. 2 % bzw. 1,9 % erreicht werden, sind in den übrigen Bereichen die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Auswirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Auch bezogen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (Gemeinde Barßel) werden durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse und Streuumsätze aus dem Einzugsgebiet keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert werden.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen und der Stabilität der wesentlichen Anbieter ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der Stärkung des privilegierten Nahversorgungsstandorts Barßeler Straße.

Gleichwohl es für die Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens nicht maßgeblich darauf ankommt, sind folgende generelle Gründe für Erweiterungen bei Lebensmitteldiscountern zu nennen, die insbesondere auch dem Komfort der Verbraucher dienen:

- großzügiger und barrierefreier Türkoffer/Eingangsbereich induziert steigenden Bedarf nach „Verkehrs“-Flächen; aber auch breitete Gänge erhöhen den Anteil an „Verkehrsflächen“;
- deutlich weniger komprimierte Sortimentspräsentation durch höhere Frischekompetenz bei gleichzeitiger breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider (mehr Ware eines Artikels wird nebeneinander platziert);
- niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barriere-freiheit);
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung/Übersichtlichkeit sowie eine ansprechendere Warenpräsentation;
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs;
- Pfand- und Hygieneregulungen (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche);
- Integration von Bake-off-Stationen.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente (ca. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche) wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von unter rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot mit Umverteilungsquoten von bis zu rd. 2 % gerecht. Das Erweiterungsvorhaben trägt letztlich maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung und hierbei vor allem zur Funktionsfähigkeit des privilegierten Nahversorgungsstandorts bei.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Friesoythe (Entwurf 2019) definiert die Standortagglomeration an der Barßeler Straße als Privilegierten Nahversorgungsstandort. Im gesamten Stadtgebiet sind drei Nahversorgungsstandorte verortet. Im Sinne der Rechtsprechung verfügen diese Bereiche nicht über die Mindestausstattung an Betrieben und Funktionen eines zentralen Versorgungsbereiches. Um die qualifizierte Nahversorgung im Stadtgebiet unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche zu steuern, wurden diese als privilegierte Nahversorgungsstandorte definiert. Dabei handelt es sich um Bestandsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels, denen aufgrund ihrer städteräumlichen Lage eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Friesoythe gibt an, dass an den Privilegierten Nahversorgungsstandorten Erweiterungen und/oder Abriss/Neubau des Lebensmittelmarkts prinzipiell zulässig sind, um diesen Standorten die Möglichkeit zu geben, sich zukunftsfähig aufzustellen und damit die wohnortnahe Grundversorgung langfristig sicherzustellen.



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Friesoythe

Steuerungsempfehlungen

Hauptsortiment Standortlage	Nahversorgungsrelevant			Zentrenrelevant			Nicht-zentrenrelevant			Anmerkung
	<300 qm	> 300 bis <800 qm	>800 qm	<300 qm	> 300 bis <800 qm	>800 qm	<300 qm	> 300 bis <800 qm	> 800 qm	
Innenstadt (Kernbereich)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Innenstadt-Ergänzungsbereiche	○	○	✓	○	○	✓	✓	✓	✓	Standortbereich v.a. großflächige Nutzungen
Privilegierte Nahversorgungsstandorte	✓	✓	✓	○	✗	✗	✓	○	○	Sicherung der Nahversorgung
Sonstige Lagen	✓	○	✗	○	✗	✗	○	○	○	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrel. Randsortimente sind bis max. 10 % des Gesamtvorhabens zulässig.
Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 20: Steuerungsempfehlungen (EHEK 2019)

Der privilegierte Nahversorgungsstandort soll in städtebaulich integrierter Lage die Wohnungsnahversorgung der Bevölkerung aus den umliegenden Gebieten sicherstellen. In dieses Ziel zählt das Vorhaben ein.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können zudem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch am Privilegierten Nahversorgungsstandort Altenoythe ausgeschlossen werden. Auch diese gilt es insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung zu sichern.

Das Netto-Erweiterungsvorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Friesoythe kompatibel.

Fazit

8 Fazit

In der Stadt Friesoythe soll der Netto-Lebensmitteldiscounter von aktuell rd. 770 qm auf rd. 1.080 qm Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Der induzierte Flächenzuwachs beträgt somit rd. 310 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.650 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 55,8 Mio. € Umsatz generiert. Davon entfällt der höchste Anteil auf die Ergänzungsbereiche Nord und Süd der Innenstadt mit rd. 18,5 Mio. € bzw. 23,8 Mio. €. Die Verkaufsflächendichte und Zentralität weisen per Saldo auf eine rechnerische Vollversorgung hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2021 beträgt rd. 18.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei etwa 105,7 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,4 Mio. €, das v.a. auf den periodischen Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs von rd. 1 %-Punkt.

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung von rd. 310 qm erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner bezogen auf das Einzugsgebiet rd. 1,7 %. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für die Ergänzungsbereiche Nord und Süd zu erwarten. In den übrigen Bereichen die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Auswirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann ausgeschlossen werden. Das **Beeinträchtungsverbot** ist erfüllt.

Das Vorhaben entspricht dem **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**. Durch die Lage des Netto-Lebensmitteldiscounters im städtebaulich-integrierten Kontext ist die Kompatibilität mit dem **städtebaulichen Integrationsgebot** vollständig gegeben.

Hamburg, März 2020

gez. Ulrike Rehr

gez. Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH