



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Straße Zu den Emsauen in Aschendorf als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



im Auftrag der BGB Grundstücksgesellschaft
Hamburg, Juni 2017



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Straße Zu den Emsauen in Aschendorf als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 17DLP2206

Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

im Auftrag der

BGB Grundstücksgesellschaft

BV204, 26871 Aschendorf, Zu den Emsauen

Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten

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	V
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	15
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	17
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	19
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur	19
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	19
5.1.2	Umsatzstruktur	24



5.2	Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage der wesentlichen Versorgungslagen im Einzugsgebiet sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets	25
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Aschendorf (Stadtteilzentrum)	25
5.2.2	Zentraler Versorgungsbereich GE Aschendorf (Nahversorgungszentrum)	26
5.2.3	Strukturprägende Standorte außerhalb des Einzugsgebiets	27
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	33
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	33
6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	38
7	Bewertung des Vorhabens	41
7.1	Zur Frage der Einordnung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt	41
7.2	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des LROP 2017	43
7.2.1	Zum Beeinträchtigungsverbot	43
7.2.2	Zum Kongruenz- und Konzentrationsgebot	45
7.2.3	Zum Integrationsgebot	46
8	Fazit	48



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
■ Abbildung 2: Blick auf den Eingangsbereich des Aldi-Lebensmitteldiscounters	5
■ Abbildung 3: Blick auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit benachbartem Kik-Discount im Vordergrund	5
■ Abbildung 4: Blick auf die Einfahrt von der Straße Zu den Emsauen sowie der Bushaltestelle	6
■ Abbildung 5: Blick auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter und den benachbarten Combi-Verbrauchermarkt	6
■ Abbildung 6: Benachbarter Verbrauchermarkt Combi mit Konzessionären	7
■ Abbildung 7: Lage im Raum	9
■ Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
■ Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
■ Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	21
■ Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich Aschendorf (Mühlenstraße, Zone 1)	22
■ Abbildung 12: Netto-Marken-Discount in Streulage (Raiffeisenstraße, Zone 2)	23
■ Abbildung 13: Nah & Gut-Markt in Streulage (Hilgenkamp, Zone 2)	23
■ Abbildung 14: Historischer Ortskern des Stadtteilzentrums Aschendorf (Große Straße)	25
■ Abbildung 15: Verbrauchermarkt Combi im Nahversorgungszentrum GE Aschendorf	26
■ Abbildung 16: Blick entlang des Hauptkanals im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte	28
■ Abbildung 17: Blick auf das Einkaufszentrum Dever Park im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte	28



■ Abbildung 18: Aldi-Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Friederikenstraße	29
■ Abbildung 19: Edeka-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Moorstraße	30
■ Abbildung 20: K+K-Markt in der Gemeinde Rhede (Ems)	31
■ Abbildung 21: Markant Nah&Frisch in der Gemeinde Rhede (Ems)	32



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
■ Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens	17
■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
■ Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
■ Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
■ Tabelle 7: Marktanteile des Discounters innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	34
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des Discounters nach Vorhabenrealisierung	34
■ Tabelle 9: Umsatzstruktur des Discounters (Status Quo)	35
■ Tabelle 10: Veränderung der Umsatzstruktur des Discounters durch die Vorhabenrealisierung	35
■ Tabelle 11: Marktanteilsveränderung durch die Vorhabenrealisierung	36
■ Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	39



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Aldi-Standort Zu den Emsauen im Stadtteil Aschendorf der Stadt Papenburg soll von derzeit rd. 760 qm Verkaufsfläche im Zuge eines Neubaus am gleichen Standort auf rd. 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Eine raumordnerische Abstimmung findet derzeit statt. Der Landkreis hat bereits darauf hingewiesen, dass ggf. einige relevante Regelungen des kürzlich in Kraft getretenen LROP 2017 verletzt sein könnten, sofern es sich bei dem Vorhaben nicht um einen wohnortbezogenen Nahversorgungsbetrieb handelt. Bei Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung greifen die regional- und landesplanerischen Vorgaben nicht.

Vor diesem Hintergrund sollte nachgewiesen werden, dass es sich bei dem Betrieb weiterhin um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung handelt. Entscheidend dafür sind die Sortimentsstruktur des Vorhabens sowie die Umsatzherkunftsanteile aus dem fußläufigen Umfeld. Ergänzend wurde auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung gemäß LROP 2017 geprüft.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir für das Erweiterungsvorhaben folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts sowie des Vorhabens im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben und die Zentrenrelevanz; Bewertung der Einordnung des Standorts in sein Wohnumfeld;
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens;



- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und Versorgungslagen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Erweiterung; In diesem Zusammenhang auch Ermittlung des Umsatzanteils mit Kunden aus dem fußläufigen Umfeld zur quantitativen Ermittlung der Nahversorgungsorientierung des Vorhabens;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens und seiner Nahversorgungsorientierung sowie hinsichtlich der relevanten Kriterien.

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

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) im Einzugsgebiet sowie in ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen direkt außerhalb des Einzugsgebiets.
- Intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Straße Zu den Emsauen 2 im Papenburger Stadtteil Aschendorf und damit südwestlich von der Kernstadt Papenburg. Innerhalb des Stadtteils Aschendorf liegt der Standort im südwestlichen Bereich.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts kann aufgrund der Lage an der Straße Zu den Emsauen, welche im Norden in die Landstraße 52 (Rheder Straße) und im Süden (in Verbindung mit der Hünestraße) in die Bundesstraße 70 mündet, als sehr gut bewertet. Die Erschließung des Vorhabenstandorts er-



folgt über die Zu- und Abfahrt von der Straße Zu den Emsauen. Somit ist eine entsprechende Anbindung des Grundstücks bereits gegeben. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot für PKW-Kunden auf dem Grundstück in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Aschendorf Combi“ in der Straße An den Bleicherkölken in etwa 200 m Entfernung (Linie 611 und 612D). Die Buslinien verkehren mehrmals in der Stunde in beide Richtungen.

Das Vorhabenareal ist derzeit durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter inklusive Parkplatz geprägt. Im direkten Standortumfeld sind weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. Hierzu zählt u.a. ein Combi Verbrauchermarkt, ein Rossmann Drogeriefachmarkt sowie ein Tedi. Darüber hinaus ergänzen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Angebot im direkten Standortumfeld. Östlich des Vorhabenstandorts befindet sich eine Vielzahl von Wohngebieten der Gemeinde Aschendorf, welche durch gut ausgebaute Fußwege vom Vorhabenstandort aus gut zu erreichen sind.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Papenburg¹ ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs GE Aschendorf (Nahversorgungszentrum).

¹ Vgl. Einzelhandelsgutachten für die Stadt Papenburg (cima, 2011).



Abbildung 2: Blick auf den Eingangsbereich des Aldi-Lebensmitteldiscounters



Abbildung 3: Blick auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit benachbartem Kik-Discount im Vordergrund



Abbildung 4: Blick auf die Einfahrt von der Straße Zu den Emsauen sowie der Bushaltestelle



Abbildung 5: Blick auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter und den benachbarten Combi-Verbrauchermarkt



Abbildung 6: Benachbarter Verbrauchermarkt Combi mit Konzessionären

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Straße Zu den Emsauen in der Papenburger Stadtteil Aschendorf. Dabei soll die Verkaufsfläche im Zuge eines Neubaus am gleichen Standort von derzeit rd. 760 qm auf dann 1.200 qm erweitert werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (120 qm) liegen.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo*	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	680	400	1.080
aperiodischer Bedarf	80	40	120
Gesamt	760	440	1.200
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; *Werte gerundet.			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben hinsichtlich der Auswirkungen grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben 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 für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.³

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters im Zuge eines Neubaus am derzeitigen Standort im Papenburger Stadtteil Aschendorf. Dadurch erfolgt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 760 qm auf rd. 1.200 qm. Der Standort ist im zentralen Versorgungsbereich GE Aschendorf (Nahversorgungszentrum) im südwestlichen Gebiet des Stadtteils Aschendorf angesiedelt und bereits fest im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorgungsstandort etabliert.

³ 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 niedersächsische Stadt Papenburg liegt in der Nähe zur holländischen Grenze (rd. 15 km) und ist dem Landkreis Emsland zugehörig. Sie setzt sich aus den sieben Stadtteilen Aschendorf, Hebrum, Tunxdorf, Nenndorf, Bokel, Untenende und Obenende zusammen. Im Westen der Stadt verlaufen die Ems sowie der Dortmund-Ems-Kanal.

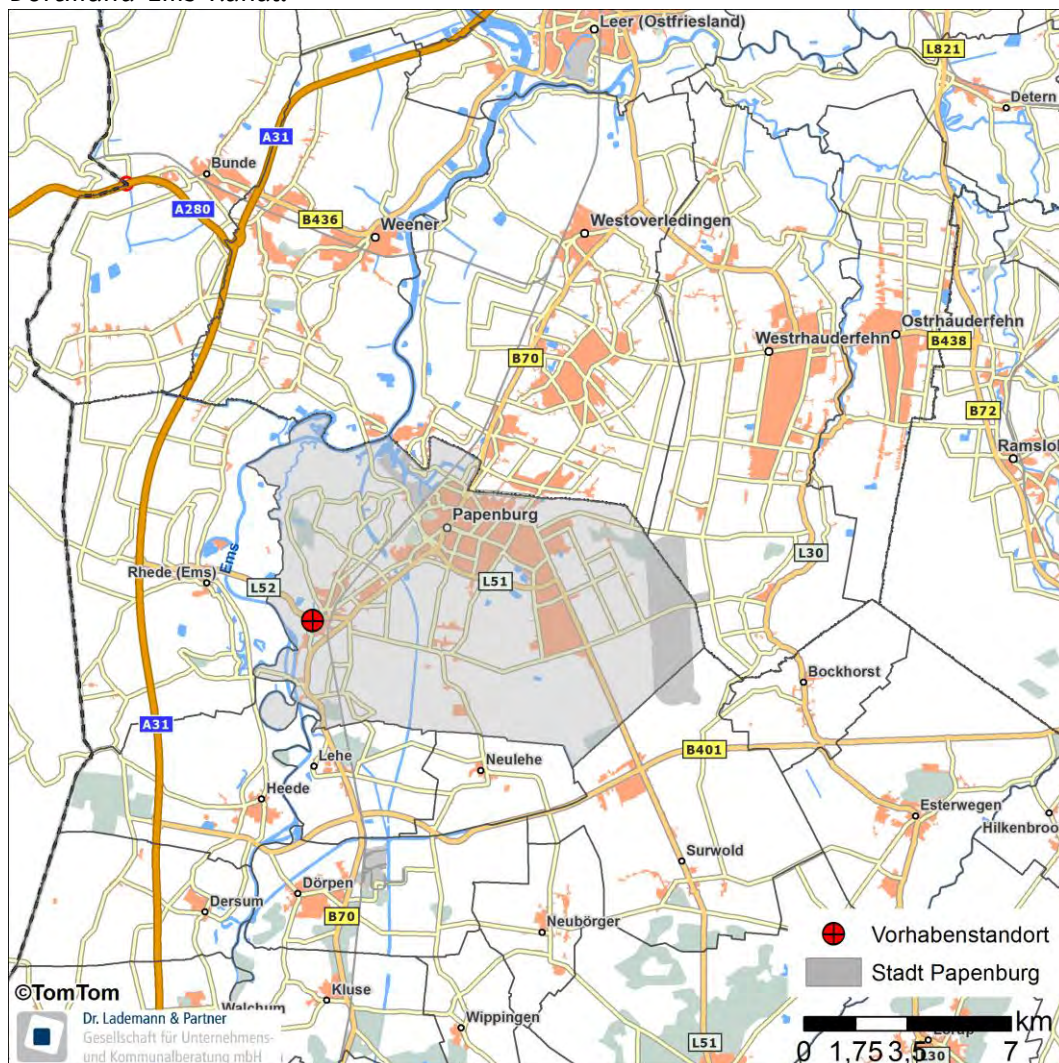


Abbildung 7: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Papenburg erfolgt über die Bundesstraße 70, welche das Stadtgebiet von Norden nach Süden durchzieht und in Verbin-



derung mit weiteren Landes- und Kreisstraßen sehr gut für die umliegenden Gemeinden des Landkreises Emsland sowie für die Stadt Leer zu erreichen ist. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn befindet sich in rd. 10 km Entfernung sowohl in der Nachbargemeinde Rhede als auch in der Stadt Weener A 31). Die Stadt Papenburg ist somit an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. An das Streckennetz der Deutschen Bahn ist die Stadt Papenburg mit zwei Bahnhöfen (Hauptbahnhof Papenburg und Haltestelle Aschendorf) ebenfalls angebunden, wo Regionalzüge stündlich sowie ein IC zweistündlich verkehren.

Nach den landesplanerischen Festsetzungen ist der Stadt Papenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die beiden nächstgelegenen Mittelzentren sind die nördlich gelegene Stadt Leer (Ostfriesland) in rd. 20 km Entfernung sowie die südlich gelegene Stadt Meppen (rd. 50 km Entfernung). Darüber hinaus befindet sich östlich in rd. 30 km Entfernung noch die Stadt Friesoythe. Das vom Vorhabenstandort am nächsten gelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Rhede (Ems).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Papenburg verlief seit 2012 mit rd. +1,0 % p.a. positiv. Diese Entwicklung ist im Vergleich zu den im Umland liegenden Städten und Gemeinden auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (zwischen 0,0 bis +1,1 % p.a.). Damit liegt die Einwohnerentwicklung der Stadt Papenburg ebenfalls über dem positiven Trend des Landkreises Emsland (+0,6 % p.a.) sowie der Bevölkerungsentwicklung des Bundeslands Niedersachsen (+0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in der Stadt Papenburg Anfang 2016

knapp 36.700 Einwohner.



Einwohnerentwicklung in der Stadt Papenburg im Vergleich					
Gemeinde, Landkreis, Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Papenburg	35.194	36.690	1.496	4,3	1,0
Leer (Ostfriesland)	33.995	34.042	47	0,1	0,0
Friesoythe	20.960	21.918	958	4,6	1,1
Meppen	33.909	34.918	1.009	3,0	0,7
Weener	15.479	15.510	31	0,2	0,1
Dörpen	15.897	16.355	458	2,9	0,7
Landkreis Emsland	311.634	319.488	7.854	2,5	0,6
Niedersachsen	7.774.253	7.926.599	152.346	2,0	0,5
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Papenburg kann in Anlehnung an die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen⁴ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Papenburg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

gut 37.900 Einwohnern.

Auch für den Stadtteil Aschendorf ist von wachsenden Einwohnerzahlen auszugehen.

Die Stadt Papenburg verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁵ von 89,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Emsland (90,7) leicht unterdurchschnittlich sowie zum Landesdurchschnitt (99,1) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Mittelzentrum Papenburg. Das

⁴ Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025.

⁵ Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Durchschnitt Deutschland=100.



Kaufkraftniveau liegt hingegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was allerdings Entwicklungsmöglichkeiten für den discountorientierten Einzelhandel generiert. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.



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 an der Straße Zu den Emsauen 2 übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds 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 und typähnlichen Lebensmittelangeboten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren zu beachten. Außerdem bestimmt das Aldi-Filialnetz die Ausstrahlungsmöglichkeiten mit.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Papenburg noch eine Reihe von weiteren Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels.

Neben einer Reihe von Betrieben in Streulage (u.a. Lidl, Aldi, Netto, Edeka) sind in der Stadt Papenburg abgesehen von dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte/Innenstadt, wo ein Kaufland-Verbrauchermarkt und ein Real,-SB-Warenhaus ansässig sind, weitere bedeutende Einzelhandelsagglomerationen vorhanden, in denen strukturprägende Lebensmittelbetriebe bestehen. Hierzu zählt neben dem Stadtteilzentrum in Aschendorf (Lidl) auch das Stadtteilzentrum Obenende (Combi, Markant, Aldi, Lidl) sowie das Nahversorgungszentrum GE Aschendorf, wo sich neben dem Aldi (Planvorhaben) noch ein Combi-Markt befindet.

Insgesamt sind in der Stadt Papenburg aktuell drei Filialen der Firma Aldi ansässig. Neben dem Planvorhaben in der Straße Zu den Emsauen sind dies noch die Filiale in der Straße Umländerwiek links 9 und in der Friederikenstraße 44.

Die weiteren strukturprägenden Angebote im Raum sind außerhalb des Stadtgebiets von Papenburg in der nördlich angrenzenden Gemeinde Westoverdingen (u.a. NP-Markt, Edeka, Combi, Aldi, Netto) sowie in den Gemeinden Westrhaderfehn (u.a. Edeka, Aldi, Combi, Lidl), Ostrhaderfehn (u.a. Combi, Netto, Aldi) und in der Stadt Weener (u.a. NP-Markt, Combi, Lidl, Aldi) ansässig. Während im Norden der Stadt Papenburg somit ein gutes Netz an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben besteht, ist in der östlich gelegenen Gemeinde Rhede (Ems) zwei Supermärkte (K+K, Nau und Frisch) vorhanden. Südlich der Stadt Papenburg sind die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelangebote im Grundzentrum Dörpen (u.a. Aldi, Edeka, Lidl) und in der Gemeinde Surwold (K+K, Netto) ansässig. Die ebenfalls südlich gelegenen Gemeinden Neulehe und Neubörger sowie die östlich gelegenen Gemeinde Bockhorst verfügen über keine strukturprägenden Angebote.

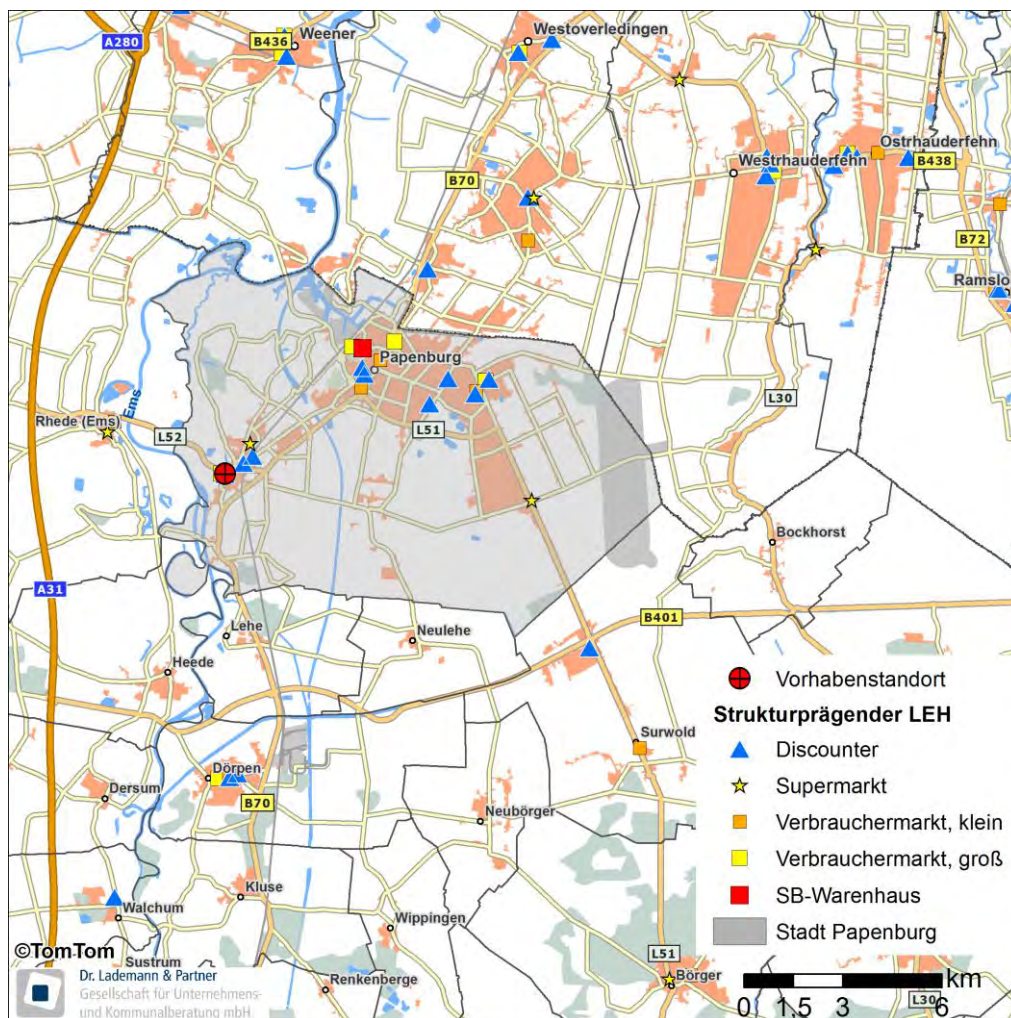


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum



Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Bereich des südwestlichen Stadtgebiets von Papenburg auf den Stadtteil Aschendorf. Die Zone 1 bildet dabei die 1.000 Meter fußläufige Wegbeziehung vom Vorhabenstandort ab. Die Einzugsgebietszone 2 verläuft im Osten entlang der Bundesstraße 70 bis zum Seitenkanal Gleesen-Papenburg, welcher die nördliche Grenze der Zone 2 bildet. Somit sind die Verbindungsstraßen in der Kernstadt von Papenburg (u.a. Emdeener Straße, Bokeler Straße) mit im Einzugsgebiet enthalten. Die südliche Ausdehnung verläuft bis zum Galegenbergergraben und im Westen geht die Ausdehnung maximal bis zur Ems. Eine Ausdehnung des Einzugsgebiets über die Stadtgrenze von Papenburg hinaus ist nicht gegeben.

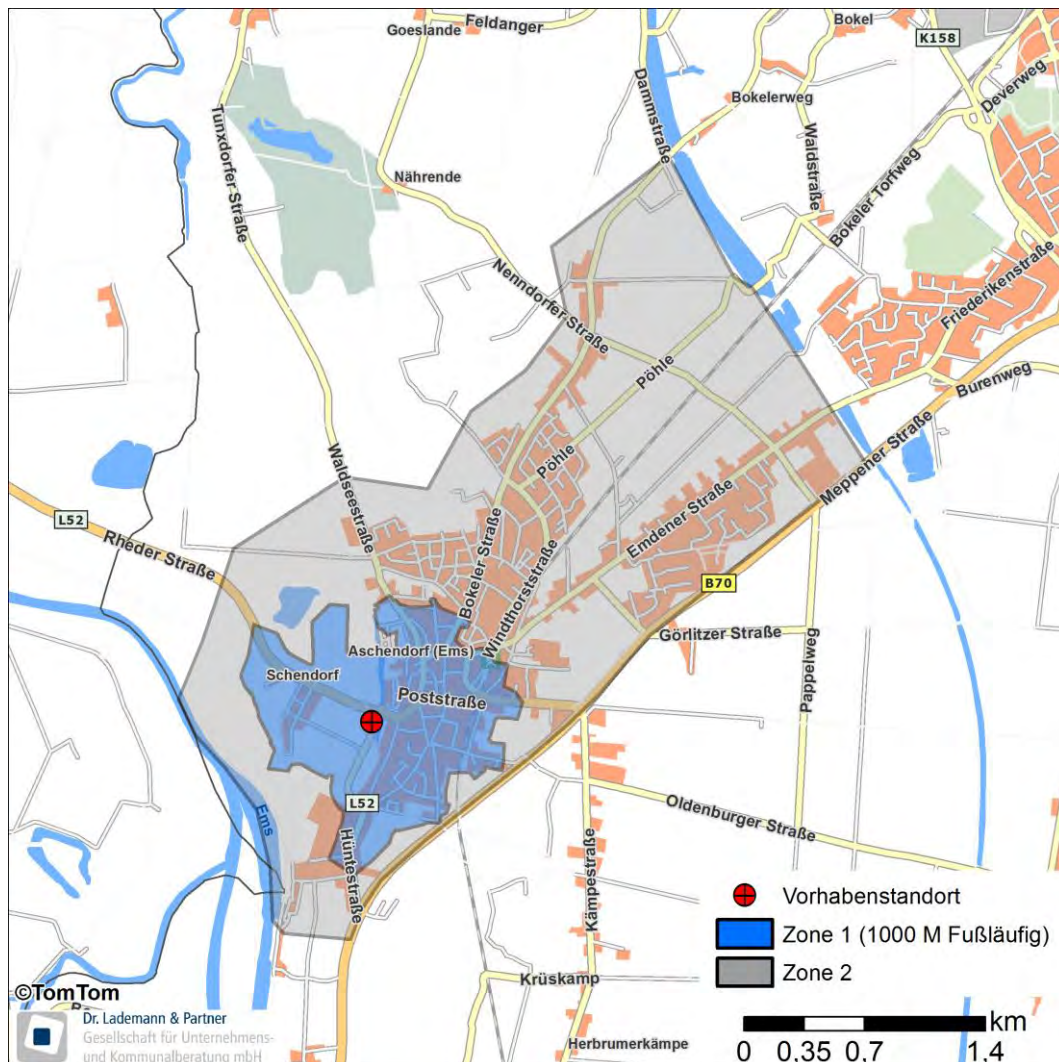


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 5.650 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet ausgegangen werden von insgesamt

rd. 5.780 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve⁶ von insgesamt etwa 5 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 300 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens im Jahr 2019 somit

⁶ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Ein-



rd. 6.080 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Papenburg-Aschendorf		
Bereich	2017	2019
Zone 1	2.140	2.190
Zone 2	3.510	3.590
Einzugsgebiet	5.650	5.780
Potenzialreserve (5%)	300	300
Gesamt	5.950	6.080
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 27,6 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 28,1 Mio. € (+0,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 14,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

zugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen). Mit dem Einzugsgebiet wird der räumliche Bereich abgegrenzt, aus dem ein Betrieb die größten Teile seines Umsatzes generiert. Darüber hinaus gehende Kundenbeziehungen werden in der Potenzialreserve zusammengefasst. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung haben wir an dieser Stelle den Streukundenanteil mit 5 % sehr vorsichtig angesetzt, um die städtebaulichen Auswirkungen im Nahbereich nicht zu unterschätzen.

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzial- reserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf ^{**}	5,2	8,5	0,8	14,4
Aperiodischer Bedarf ^{***}	4,9	8,1	0,8	13,7
Gesamt	10,1	16,5	1,5	28,1
Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. **ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf. ***ohne Möbel.				

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens im Einzugsgebiet etwa 6.100 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 28 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 14 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁸ des Vorhabens durchgeführt.

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

rd. 6.090 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten.

Mit rd. 3.130 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf das Nahversorgungszentrum GE Aschendorf, wo neben dem zu erweiternden Aldi-Lebensmitteldiscounter u.a. noch ein Combi-Verbrauchermarkt sowie ein Rossmann ansässig sind.

⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst weite Teile des Papenburger Stadtteils Aschendorf.



Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfl. in qm
ZVB Aschendorf	5	1.580
NVZ GE Aschendorf	6	3.130
Zone 1	11	4.710
Streulage	6	1.380
Zone 2	6	1.380
Einzugsgebiet gesamt	17	6.090
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

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.

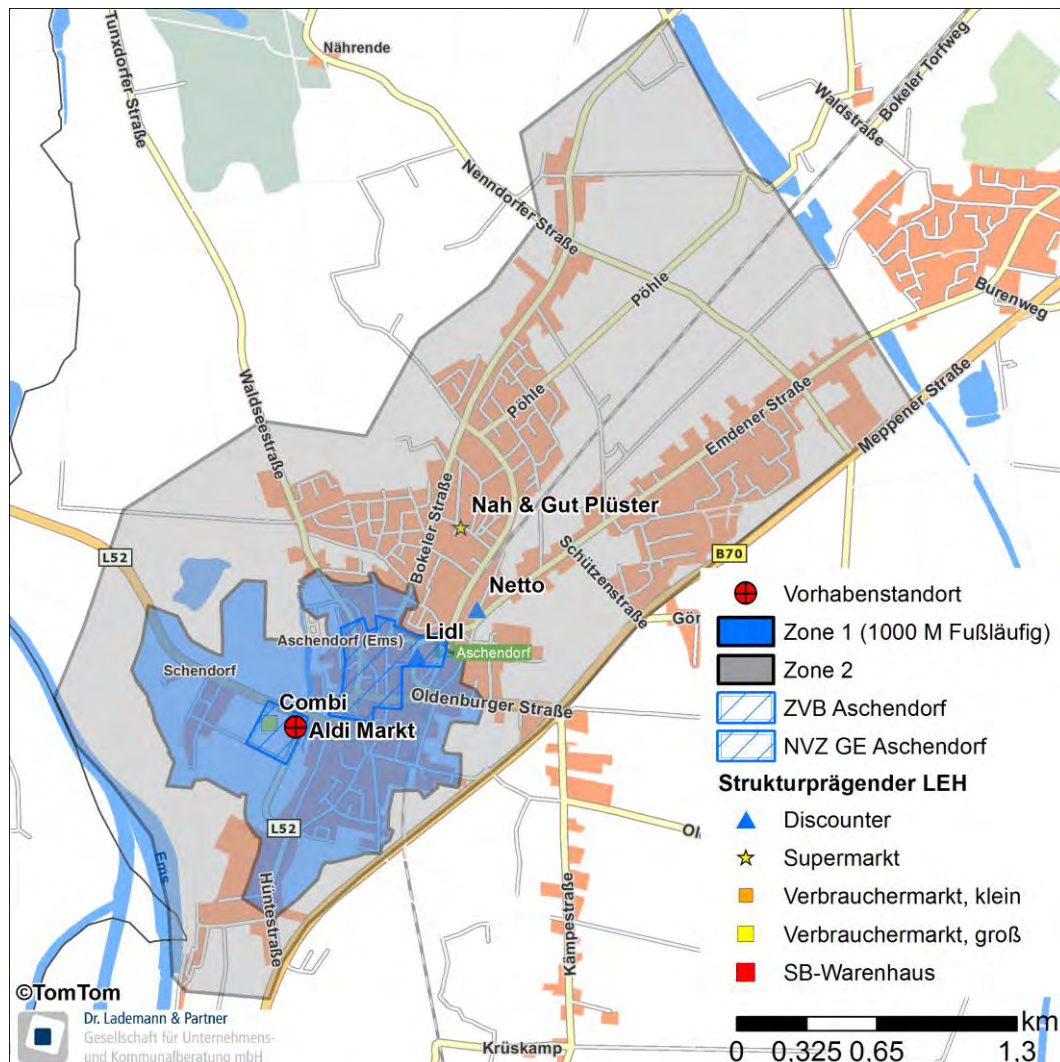


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im prospektiven Einzugsgebiet sind neben dem Aldi-Markt in der Straße Zu den Emsauen (Vorhabenstandort) noch:

Zone 1:

- Combi-Verbrauchermarkt, An den Bleicherkölken 1, NVZ GE Aschendorf, Stadt Papenburg (Stadtteil Aschendorf)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Mühlenstraße 9, ZVB Aschendorf, Stadt Papenburg (Stadtteil Aschendorf)



Zone 2:

- Netto-Marken-Discount, Raiffeisenstraße 1, Streulage, Stadt Papenburg (Stadtteil Aschendorf)
- Nah & Gut-Markt, Hilgenkamp 23, Streulage, Stadt Papenburg (Stadtteil Aschendorf)

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, so kann eine ausgeglichene räumliche Verteilung der einzelnen Betriebe konstatiert werden. Lediglich der gering besiedelte nördliche Bereich der Einzugsgebietszone 2 weist keinen größeren Lebensmittelbetrieb auf. Bei der Anzahl der Betriebstypen besteht ein leichtes Übergewicht zugunsten der Discounter: Drei Lebensmitteldiscounter stehen zwei Lebensmittelvollsortimenter gegenüber. Dies entspricht jedoch auch der lokalen Kaufkraftstruktur.



Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich Aschendorf (Mühlenstraße, Zone 1)



Abbildung 12: Netto-Marken-Discount in Streulage (Raiffeisenstraße, Zone 2)



Abbildung 13: Nah & Gut-Markt in Streulage (Hilgenkamp, Zone 2)



5.1.2 Umsatzstruktur

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

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

rd. 26,9 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe in der Einzugsgebietszone 1. Hier speziell wiederum auf das Nahversorgungszentrum GE Aschendorf.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet			
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Aschendorf	5	1.580	8,7
NVZ GE Aschendorf	6	3.130	12,0
Zone 1	11	4.710	20,8
Streulage	6	1.380	6,1
Zone 2	6	1.380	6,1
Einzugsgebiet gesamt	17	6.090	26,9
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.			

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt gut 4.400 € je qm Verkaufsfläche.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 6.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 27 Mio. € Umsatz generiert.

5.2 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage der wesentlichen Versorgungslagen im Einzugsgebiet sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets

5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Aschendorf (Stadtteilzentrum)

Der Stadtteil Aschendorf nimmt aufgrund der historischen Entwicklung und der von der Kernstadt abgesetzten Lage eine besondere Position in Papenburg ein. Das Stadtteilzentrum des Stadtteils Aschendorf erstreckt sich im Bereich Große Straße, Kolpingstraße und Poststraße. Innerhalb des historischen Ortskerns sind eine Reihe von kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ansässig. Wichtigster Betrieb im Bereich der Nahversorgung ist ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Mühlenstraße. Anbieter im Bereich des aperiodischen Bedarfs sind u.a. NKD, ein Optiker und das Modehaus Meyring. Im Ortskern von Aschendorf sind vereinzelte Leerstände anzutreffen. Dennoch kann der Ortskern, vor allem im Bereich der Nahversorgung, als stabil bewertet werden.



Abbildung 14: Historischer Ortskern des Stadtteilzentrums Aschendorf (Große Straße)

5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich GE Aschendorf (Nahversorgungszentrum)

Das Nahversorgungszentrum befindet sich an der Rheder Straße/ Ecke Zu den Emsauen im südwestlichen Bereich des Stadtteils Aschendorf. Der Einzelhandelsbesatz ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt (u.a. Combi, Aldi, Rossmann, zwei Bäcker). Zudem sind am Standort noch eine Reihe von Betrieben des aperiodischen Bedarfsbereichs ansässig (u.a. Ernstings Family, Tedi, Kik). Der Standort ist sowohl fußläufig als auch mit dem PKW sehr gut zu erreichen. Mit der Errichtung einer Bushaltstelle ist der Standort auch an den ÖPNV angebunden.

Das Nahversorgungszentrum GE Aschendorf wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Papenburg (cima, 2011) als Standort mit großer Bedeutung für die Versorgung Aschendorfs hervorgehoben. Leerstände sind in diesem Nahversorgungszentrum keine anzutreffen. Daher kann es als stabil bewertet werden.



Abbildung 15: Verbrauchermarkt Combi im Nahversorgungszentrum GE Aschendorf



5.2.3 Strukturprägende Standorte außerhalb des Einzugsgebiets

Neben zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet wurden noch in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Papenburg sowie den relevanten Versorgungslagen in der benachbarten Gemeinde Rhede (Ems) als nächstgelegenen Grundzentrum eine Vollerhebung im periodischen Bedarfsbereich durchgeführt, um mögliche (wenn auch voraussichtlich nur sehr geringe) Auswirkungen durch eine Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet abschätzen und bewerten zu können. Die Abgrenzung und Bezeichnung wurden ebenfalls dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Papenburg entnommen (cima, 2011). Die Gemeinde Rhede (Ems) verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept.

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte Papenburg

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte erstreckt sich entlang des Hauptkanals von der Ecke Dieckhausstraße im Südosten bis zur Ecke An der Alten Werft im Nordwesten. Zudem gehören noch die Bereiche um das Einkaufszentrum Dever Park sowie die östlich des Stadtparks gelegenen Einzelhandelbetriebe mit zum zentralen Versorgungsbereich. Vom Vorhabenstandort ist der zentrale Versorgungsbereich rd. 7 km entfernt.

Der zentrale Versorgungsbereich ist das bedeutsamste Zentrum mit dem größten städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt Papenburg, wo eine Vielzahl von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorhanden sind. Die größten Magnetbetriebe im Bereich des periodischen Bedarfsbereichs sind Real,- sowie Kaufland. Generell ist die Innenstadt entlang des Hauptkanals durch kleinteilige Ladenlokale geprägt. Der nordwestliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs weist eine Vielzahl von Fachmärkten auf (u.a. Deichmann, K+K Schuhcenter, Ernstings Family). In der Gesamtheit kann der zentrale Versorgungsbereich als stabil betrachtet werden.

Insgesamt wurde im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt eine Verkaufsfläche von rd. 8.000 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf ermittelt, auf welcher ein Gesamtumsatz (ohne aperiodische Randsortimente) von rd. 33,4 Mio. € erwirtschaftet wird.



Abbildung 16: Blick entlang des Hauptkanals im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte



Abbildung 17: Blick auf das Einkaufszentrum Dever Park im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte



Zentraler Versorgungsbereich Friederikenstraße (Nahversorgungszentrum)

Das Nebenzentrum Friederikenstraße befindet sich rd. 6 km vom Vorhabenstandort entfernt und umfasst die Betriebe an der Kreuzung Am Stadtpark und der Friederikenstraße. Den Hauptmagneten bildet ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Weiter Betriebe an diesem Standort sind vorwiegend dem aperiodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (u.a. Tedi, Patent-Optik). Ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomieangebote am Standort ansässig.

Ein Leerstand durch die Schließung des Schlecker-Markts konnte durch eine gastronomische Nachnutzung aufgefangen werden. Somit ist das Nahversorgungszentrum als stabil zu bewerten. Zudem erfüllt es eine wichtige Versorgungsaufgabe für die umliegenden Wohngebiete.

Insgesamt wurde im zentralen Versorgungsbereich Friederikenstraße (Nahversorgungszentrum) eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf ermittelt, auf welcher ein Gesamtumsatz von rd. 5,7 Mio. € erwirtschaftet wird (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 18: Aldi-Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Friederikenstraße



Zentraler Versorgungsbereich Moorstraße (Nahversorgungszentrum)

Das Nebenzentrum Moorstraße befindet sich in der südwestlichen Kernstadt von Papenburg in rd. 5 km Entfernung vom Vorhabenstandort. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur Abfahrt der Bundesstraße 70 in der Moorstraße und somit in verkehrsgünstiger Lage. Die einzigen Anbieter im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sind ein Edeka-Verbrauchermarkt sowie ein Bäcker (im Edeka). Darüber hinaus besteht mit der Markthalle ein Gartenmarkt in der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch wenn der Edeka etwas in die Jahre gekommen ist, so kann das Nahversorgungszentrum dennoch als stabil bewertet werden.

Insgesamt wurde im zentralen Versorgungsbereich Moorstraße (Nahversorgungszentrum) eine Verkaufsfläche von rd. 1.400 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf ermittelt, auf welcher ein Gesamtumsatz (ohne aperiodische Randsortimenten) von rd. 5,9 Mio. € erwirtschaftet wird.



Abbildung 19: Edeka-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Moorstraße



Gemeinde Rhede (Ems)

In der Gemeinde Rhede (Ems) sind die beiden wichtigsten Nahversorgungsbetriebe ein K+K Markt am Ortseingang in der Burgstraße sowie ein Markant Nah & Frisch im Ortskern von Rhede (Burgstraße). Weitere strukturprägende Nahversorgungsangebote sind im Grundzentrum Rhede (Ems) nicht vorhanden. Somit nehmen beide Betriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Rhede (Ems) ein und stellen die Versorgung im Grundzentrum sicher.

Insgesamt wurde für beide Betriebe zusammen eine Verkaufsfläche von rd. 1.400 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf ermittelt, auf welcher ein Gesamtumsatz von knapp 5,0 Mio. € erwirtschaftet wird.



Abbildung 20: K+K-Markt in der Gemeinde Rhede (Ems)



Abbildung 21: Markant Nah&Frisch in der Gemeinde Rhede (Ems)



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 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 wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Es wurden somit die realistischereweise max. erreichbaren Abschöpfungsquoten unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation angesetzt, was bedeutet, dass selbst in der Zone 1 bei weitem nicht das vollständige Nachfragepotenzial durch Aldi gebunden werden kann.

Zudem ist zu beachten, dass aufgrund des eingeschränkten Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet innerhalb des exponierten Stadtteils Aschendorf im Stadtgebiet von Papenburg tendenziell von unterdurchschnittlichen Flächenleistungen auszugehen ist. Im Sinne des Baurechts ist in diesem Zusammenhang die Annahme eines realitätsnahen Worst-Case erforderlich.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 19 % 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. 48 %, in der Zone 2 sind etwa 24 % zu erwarten.



Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	5,2	8,5	13,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	2,1	4,6
Marktanteile	48%	24%	34%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,9	8,1	13,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,5
Marktanteile	5%	3%	4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	10,1	16,5	26,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,7	2,3	5,0
Marktanteile	27%	14%	19%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Discounters innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 4.400 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 5,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.080	4.450	4,8
aperiodischer Bedarf	120	4.000	0,5
Gesamt	1.200	4.400	5,3
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Discounters nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs. Der bestehende Lebensmitteldiscounter hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.



Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	680	4.700	3,2
aperiodischer Bedarf	80	4.200	0,3
Gesamt	760	4.650	3,5
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Discounters (Status Quo)

Der Umsatzzuwachs⁹ (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei bis zu rd. 1,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,6 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	400	1,6
aperiodischer Bedarf	40	0,1
Gesamt	440	1,8
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 10: Veränderung der Umsatzstruktur des Discounters durch die Vorhabenrealisierung

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

⁹ Hinweis: Dabei steigt der Umsatz nicht proportional zur Verkaufsfläche an. Dies ist auf den deutlich steigenden Anteil an Verkaufsfläche (z.B. Windfang, Gangbreite) sowie eine extensive Sortimentspräsentation (z.B. niedrigere Regalhöhen) zurückzuführen. Ein Absinken der Gesamtflächenproduktivität ist die Folge.



Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	5,2	8,5	13,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,7	1,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	16,2%	8,2%	11,2%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,9	8,1	13,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,07	0,06	0,14
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,5%	0,8%	1,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	10,1	16,5	26,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,8	1,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9,0%	4,6%	6,3%

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

Tabelle 11: Marktanteilsveränderung durch die Vorhabenrealisierung

Durch die Erweiterung des Discounters um rd. 440 qm Verkaufsfläche ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,8 Mio. €, davon rd. 1,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Mit Kunden aus der Zone 1 – also dem fußläufigen Umfeld – werden rd. 52 % der Umsätze generiert werden. Damit ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter auch nach der Erweiterung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung gemäß LROP einzustufen.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll 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. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment (periodischer Bedarf) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) 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 der eigenen Einzugsgebietszone (v.a. Zone 2) zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus der Einzugsgebietszone 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 der Einzugsgebietszone 1 auswirkt (m.a.W.: Die Betriebe aus der Zone 1 profitieren auch von Zuflüssen aus der Zone 2). Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen (ist in der Zone 1 des Einzugsgebiets der Fall).

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

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Markt-



anteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als rd. 2 %-Punkten 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. 1,5 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. €). Nach Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme innerhalb des Einzugsgebiets beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 5,2 %.

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 (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe kann zudem davon ausgegangen werden, dass das NVZ GE Aschendorf am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 5,9 %). Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Aschendorf weist dagegen eine geringere Umsatzumverteilungsquote auf (rd. 4,9 %).



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

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in der Stadt Papenburg - Umsatzzuwachs (2019)					
Periodischer Bedarf	ZVB Aschendorf	NVZ GE Aschendorf	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,38	0,46	0,84	0,69	1,53
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,01	- 0,01	- 0,02	- 0,02	- 0,03
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,04	- 0,05	- 0,09	- 0,10	- 0,18
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,03	- 0,04	- 0,08	- 0,31	- 0,39
zzgl. Wirkungsverstärkung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,13	0,16	0,30	-	0,30
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,43	0,52	0,95	0,27	1,22
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	4,9%	5,9%	5,4%	4,4%	5,2%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.					

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens



Wie die Wirkungstabelle zeigt, generiert das Vorhaben einen sehr geringen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Wenn man in einer absoluten Worst-case-Betrachtung sämtliche saldierte Umsätze, die aus der Umlenkung von Nachfrageströmen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets resultieren (0,09 Mio. €), zzgl. der Streuumsätze gegen die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld (Stadtgebiet Papenburg und Versorgungslagen Rhede) rechnet, ergeben sich dort Umverteilungsquoten von unter 1 %. Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist somit nicht zu befürchten. Weitere Gemeinden und sind aufgrund der Distanz und des eigenen Angebots von den Auswirkungen ebenfalls nicht betroffen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 5,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5,9 % prospektiv für das NVZ GE Aschendorf (Zone 1) zu erwarten.

In einer absoluten Worst-case-Betrachtung ergeben sich für die betrachteten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (Stadtgebiet Papenburg und Versorgungslagen Rhede) durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse Umverteilungswirkungen von weniger als 1 %. Weitere Gemeinden und Städte sind aufgrund der Distanz und des eigenen Angebots von den Auswirkungen ebenfalls nicht betroffen.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zur Frage der Einordnung des Vorhabens als Einzelhandels-großprojekt

Die Begriffsbestimmung des LROP 2017¹⁰ nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. **Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerische Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.**

„[...] Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen.

Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung

¹⁰ Vgl. Begründung zum LROP Niedersachsen 2017.



darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. “

Wie in den Kapiteln zum Einzugsgebiet und zu den Markanteilen dargestellt, weist das Vorhaben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf. Die Umsatzherkunftsanteile des Vorhabens im Papenburger Stadtteil Aschendorf zeigen bei Auswertung der Marktanteilstabelle folgendes Bild:

Der Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich liegt mit etwa 2,7 Mio. € bei etwa 52 % (Zone 1). Der Umsatzanteil mit Kunden aus der Zone 2 wird bei rd. 43 % (rd. 2,3 Mio. €) und mit Streukunden bei rd. 0,3 Mio. € bzw. 5 % liegen. Dies gilt sowohl für die Vorhabenumsätze im periodischen als auch im aperiodischen Bedarfsbereich (Randsortiment), da der Aldi-Markt als Gesamtstandort aufgesucht wird.

Weitere Gründe, die dafür sprechen, dass das Vorhaben nicht als Einzelhandels-großprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen einzustufen ist:

Das Vorhaben in Papenburg-Aschendorf dient insbesondere der Nahversorgung der Bevölkerung im südlichen Gemeindegebiet (insbesondere für den Stadtteil Aschendorf), das in größerer Entfernung zu den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Kernstadt von Papenburg liegt.

Das Vorhaben ist dem periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zuzuordnen. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente des Gesamtvorhabens wird bei maximal 10 % liegen.

Von dem Vorhaben werden weder bezogen auf die Betriebe innerhalb noch außerhalb des Einzugsgebiets mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgehen. Die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Papenburg als auch die Versorgungslagen in der Gemeinde Rhede (Ems) werden in ihrer Funktionswahrnehmung nicht beeinträchtigt.

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsintegrierter Lage. Aufgrund der Siedlungsstruktur und mangelnder Flächenverfügbarkeit ist auch keine vergleichbare Ansiedlung im Kern des Stadtteils möglich.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Papenburg wird der Standort als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums charakterisiert. Dies verdeutlicht noch einmal die Bedeutung des Standorts für die verbrauchernahe Versorgung im exponierten Stadtteil Aschendorf.



Das Vorhaben ist nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen 2017 einzustufen. Damit greifen die regional- und landesplanerischen Vorgaben nicht.

7.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des LROP 2017

Selbst wenn das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen einzustufen wäre, beachtet es die darin enthaltenen Zielfestsetzungen.

7.2.1 Zum Beeinträchtigungsverbot

Der Nachweis der Bedeutung einer wohnortsnahen Versorgungsfunktion des Standorts wurde bereits im vorhergehenden Kapitel erbracht; im Folgenden sollen nunmehr die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung beschrieben und bewertet werden um auch die Frage nach der städtebaulichen Verträglichkeit beantworten zu können. .

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche 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).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich 5,2 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit den kritischen 10 %-Schwellenwert deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen, sind vor allem bedingt durch die unmittelbare räumliche Nähe das Nahversorgungszentrum GE Aschendorf (Zone 1) sowie der zentrale Versorgungsbereich Aschendorf (Zone 1) mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,9 % bzw. 4,9 %. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe im Einzugsgebiet kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Erweiterungsvorhaben maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen und fußläufigen Versorgung bei. Mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Nahversorgungsstandort im Stadtteil Aschendorf zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

In einer absoluten worst-case-Betrachtung wurden auch die Umverteilungsquoten für Standorte außerhalb des Einzugsgebiets berechnet (zentrale Versorgungsbereiche in Papenburg u. Versorgungslagen in der Gemeinde Rhede). Für die untersuchten Versorgungslagen ergeben sich Umverteilungswirkungen von unter 1 %. Für weitere Städte und Gemeinden werden die prospektiven Auswirkungen prospektiv noch deutlich darunter liegen und sind rechnerisch nicht mehr darstellbar.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann auch hier ausgeschlossen werden.



Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das gilt sowohl für Standorte im Einzugsgebiet als auch direkt außerhalb (Papenburg und Rhede). Auch in weiter entfernten Orten sind Auswirkungen rechnerisch nicht mehr darstellbar. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit vollständig gerecht.

7.2.2 Zum Kongruenz- und Konzentrationsgebot

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 Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes müssen im periodischen Bedarfsbereich mit Einwohnern der eigenen Stadt (grundzentraler Kongruenzraum) stammen.

Nach den landesplanerischen Festsetzungen ist der Stadt Papenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Papenburg demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich nur auf Teile des Stadtgebiets von Papenburg. Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht nicht über das Stadtgebiet und damit auch nicht über den für nahversorgungsrelevante Vorhaben festgelegten Kongruenzraum (Kongruenzgebot grundzentral) hinaus. Insgesamt rekrutiert das Vorhaben 95 % seines Umsatzes aus dem Einzugsgebiet. Es stammen lediglich 5 % des Umsatzes von außerhalb des Einzugsgebiets (Streukunden; z. T. aber auch aus weiteren Teilen der Stadt Papenburg). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten. Der 70/30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot, wird damit ganz klar entsprochen. Das Vorhaben generiert im periodischen Bedarfsbereich deutlich mehr als 70 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (=Stadtgebiet). Gleiches gilt für die Umsatzherkunft innerhalb der aperiodischen Randsortimentsanteile.



Das Konzentrationsgebot zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Auch dieses Kriterium wird erfüllt.

Das Erweiterungsvorhaben in Papenburg-Aschendorf wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.2.3 Zum Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort liegt gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Papenburg der CiMA Beratung + Management GmbH 2011 im Nahversorgungszentrum Gewerbegebiet Aschendorf, das von großer Bedeutung für die Versorgung Aschendorfs ist. Gemäß Ziffer 5.14 der Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Stand 22.05.2017, hat eine Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln. Die Darstellung oder Planung eines zentralen Versorgungsbereiches muss bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten einschließlich der Planungsziele hinreichend schlüssig und nachvollziehbar begründet sein. (Selbst) erkennbar unplausible oder gar den tatsächlichen Gegebenheiten offen widersprechende gemeindliche Darstellungen zentraler Versorgungsbereiche können von der unteren Landesplanungsbehörde angewandt werden, wie sie mit ihrer Feststellung der städtebaulich integrierten Lage noch vereinbar sind.

Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen in engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB. Nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts können zentrale Versorgungsbereiche nicht nur einen örtlichen/überörtlichen oder einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich bezogenen Versorgungsbereich abdecken; vielmehr kann auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt sind, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung/Nahversorgungszentrum). Solche zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgung/Nahversorgungszentren bilden jedoch nur dann eine städtebaulich inte-



grierte Lage im Sinne des LROP, wenn sie sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befinden (Ziff. 510 der Arbeitshilfe).

Das Nahversorgungszentrum Gewerbegebiet Aschendorf liegt nicht nur im zentralen Siedlungsgebiet, sondern ausweislich des Einzelhandelskonzeptes der CIMA ist die Heranführung weiterer Dienstleistungen geplant sowie bereits ein hinreichender Einzelhandelsbesatz vorhanden, der den Charakter eines Nahversorgungszentrums erfüllt. Somit ist das Integrationsgebot gewahrt.

Das Erweiterungsvorhaben ist mit dem städtebaulichen Integrationsgebot vereinbar.



8 Fazit

Am Standort Zu den Emsauen 2 im Papenburger Stadtteil Aschendorf befindet sich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit derzeit rd. 760 qm Verkaufsfläche. Im Zuge eines Neubaus am gleichen Standort soll eine Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.200 qm stattfinden. Eine raumordnerische Abstimmung findet derzeit statt. Der Landkreis hat bereits darauf hingewiesen, dass einige relevante Regelungen des kürzlich in Kraft getretenen LROP 2017 verletzt sein könnten, sofern es sich bei dem Vorhaben nicht um einen wohnortbezogenen Nahversorgungsbetrieb handelt. Bei Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung greifen die regional- und landesplanerischen Vorgaben nicht.

Vor diesem Hintergrund sollte nachgewiesen werden, dass es sich bei dem Betrieb weiterhin um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung handelt. Entscheidend dafür waren die Sortimentsstruktur des Vorhabens sowie die Umsatzherkunftsanteile aus dem fußläufigen Umfeld. Ergänzend wurde auch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß LROP 2017 geprüft.

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind durch eine steigende Einwohnerzahl sowie durch ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gekennzeichnet.
- Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 6.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 26,9 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt im Einzugsgebiet etwa 6.100 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit auf etwa 28,1 Mio. € sinken. Davon entfallen rd. 14,4 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.
- Nach den Modellrechnungen errechnet sich im worst-case durch das Vorhaben der Aldi-Verkaufsflächenerweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial nach dem Umbau von insgesamt rd. 1,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 1,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 6 %-Punkten.
- Dabei ist eine klare Fokussierung des Vorhabens auf die direkte Nahversorgung zu konstatieren: rd. 95 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Stadtteil Aschendorf generiert. Rd. 52 % des Vorhabenumsatzes werden sogar aus dem direkt fußläufigen Umfeld des Standorts generiert werden. Das Vor-



haben trägt den Charakter eines Nahversorgungsbetriebs mit dem Angebotschwerpunkt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Sortimente wird beim Aldi-Markt bei max. rd. 10 % liegen. **Damit ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter auch nach der Erweiterung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung einzustufen.**

- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch den Neubau und die Verkaufsflächenenerweiterung des Aldi-Markts im Papenburger Stadtteil Aschendorf erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Durchschnitt rd. 5,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5,9 % prospektiv für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum GE Aschendorf (Zone 1) zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Aschendorf ist mit maximal rd. 4,9 % Umverteilung betroffen. In einer absoluten Worst-Case-Betrachtung ergeben sich sowohl für die weiteren untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Papenburg als auch für die Versorgungslagen in der Gemeinde Rhede (Ems) in der vorhabenrelevanten Branche außerhalb des Einzugsgebiets Umverteilungswirkungen von deutlich unter 1 %.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann bei Realisierung des Vorhabens damit ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird damit entsprochen. Das gilt sowohl für Standorte innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets.
- Das Vorhaben unterstützt die wohnortnahe und fußläufige Grundversorgung. Im Zuge der Verkaufsflächenenerweiterung findet eine zukunftsfähige Absicherung der Nahversorgung im Papenburger Stadtteil Aschendorf statt.
- Mindestens 95 % des Vorhabenumsatzes werden mit Einwohnern der Stadt Papenburg (=grundzentraler Verflechtungsraum) generiert. Zudem befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrums Papenburg. Damit ist das Vorhaben sowohl mit dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot in Einklang zu bringen.
- Der Standort wurde im Einzelhandelskonzept für die Stadt Papenburg bereits als Nahversorgungszentrum charakterisiert und abgegrenzt. Der Standort um den Aldi-Lebensmitteldiscounter hat bereits heute eine herausgehobene Be-



deutung für die Nahversorgung im Papenburger Stadtteil Aschendorf. Das Integrationsgebot ist somit erfüllt.

Hamburg, Juni 2017

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH