

Stellungnahme

Update: Qualitative Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Netto Lebensmittel-Discounters in Lohne

für die
Stadt Lohne
Vogstraße 26
49393 Lohne

Ihre Ansprechpartner
Leif Krägenau
(Niederlassungsleiter Hamburg)

Timm Jehne
(Senior Consultant)

Tel +49 89 55118-176
Fax +49 89 55118-153
E-Mail wotruba@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Status quo Nahversorgungssituation in Lohne	4
3	Kurzskizze zum Vorhaben Netto Landwehrstraße	6
3.1	Kurzskizze zum Vorhaben	6
3.2	Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den Zielen der Raumordnung	7
4	Qualitative Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung	13
5	Fazit	16

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Lohne befasst sich derzeit mit der möglichen Ansiedlung eines Netto Lebensmittel-Discounters im östlichen Stadtgebiet. Im Rahmen einer überwiegend durch Wohnungsbau geprägten Quartiersentwicklung in der Landwehrstraße, ist die Realisierung eines rund 1.050 m² Verkaufsfläche umfassenden Nettos zzgl. eines rund 50 m² großen Bäckers in der Vorkassenzzone geplant. Vor dem Hintergrund des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019/ 2020 (Entwurfssfassung) und mit Blick auf die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung wünscht die Stadt Lohne eine gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestandseinzelhandel in qualitativer Form. Hierbei sollen die geplante Verlagerung von familia und die Entwicklungsfähigkeit eines weiteren Nahversorgers im westlichen Stadtgebiet berücksichtigt werden.

Die nachfolgende qualitative Stellungnahme umfasst hierbei folgende Punkte:

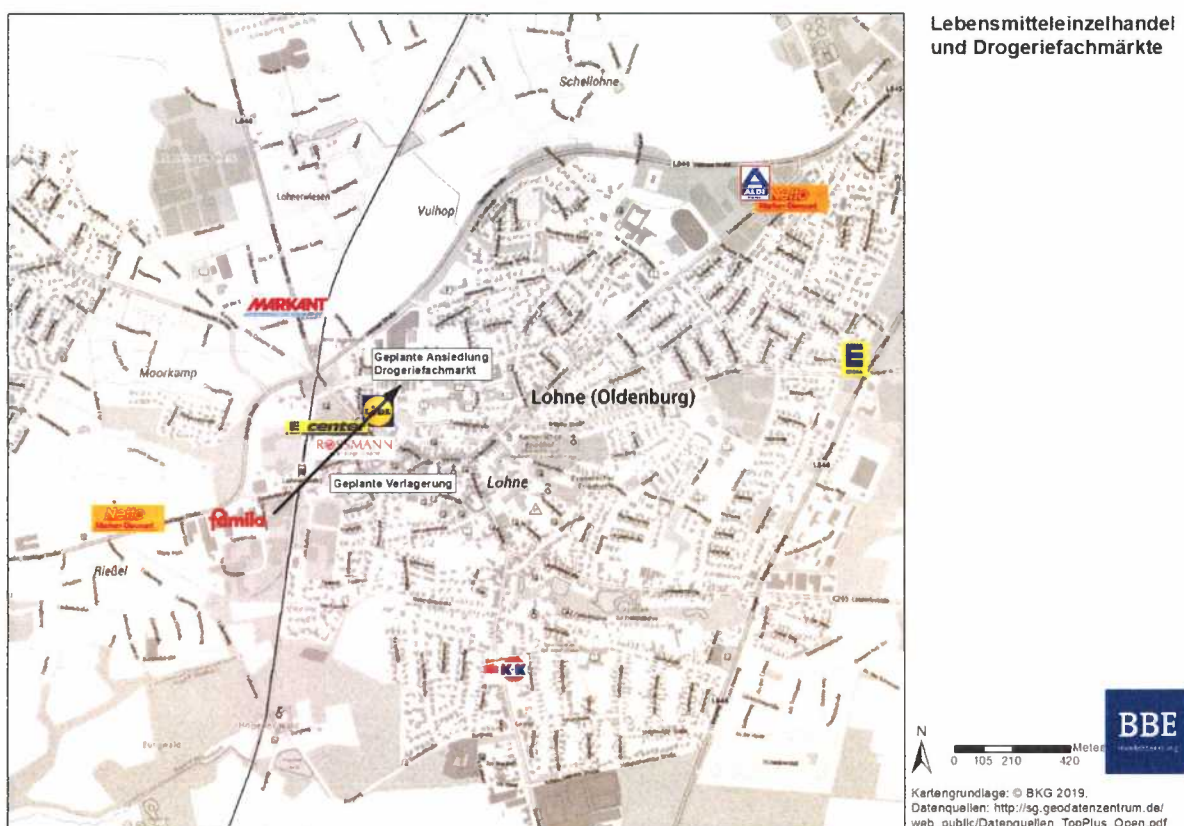
- Status quo Nahversorgungssituation In Lohne
- Kurzskizze zum Vorhaben und dessen Vereinbarkeit mit Einzelhandel- und Zentrenkonzept sowie den Zielen der Raumordnung
- Qualitative Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung
- Qualitative Stellungnahme zur Entwicklungsfähigkeit eines zusätzlichen Nahversorgers im westlichen Stadtgebiet.

Hierbei basieren die nachfolgenden Ausführungen primär auf den Inhalten der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lohne 2019/2020 (Entwurfssfassung).

2 Status quo Nahversorgungssituation in Lohne

Die Stadt Lohne ist im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel vergleichsweise gut mit Angeboten ausgestattet. Im Innenstadtbereich und in Zentrumsnähe befinden sich zwei Lebensmittel-Discounter (Lidl, Netto), ein Supermarkt (Markant) und zwei Lebensmittel-Vollsortimenter (E-Center und familia), wobei der familia Verbrauchermarkt derzeit eine Verlagerung in die nördliche Innenstadt anstrebt und dort im Zuge der Verlagerung eine Erweiterung der Verkaufsfläche und zusätzlich die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes plant. Im östlichen Stadtgebiet befinden sich zudem die Lebensmitteldiscounter Netto-Marken-Discount sowie Aldi und weiter südöstlich ein weiterer Edeka Supermarkt. Darüber hinaus gibt es im südlichen Stadtgebiet einen K+K-Supermarkt.

Abbildung 1: Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet von Lohne



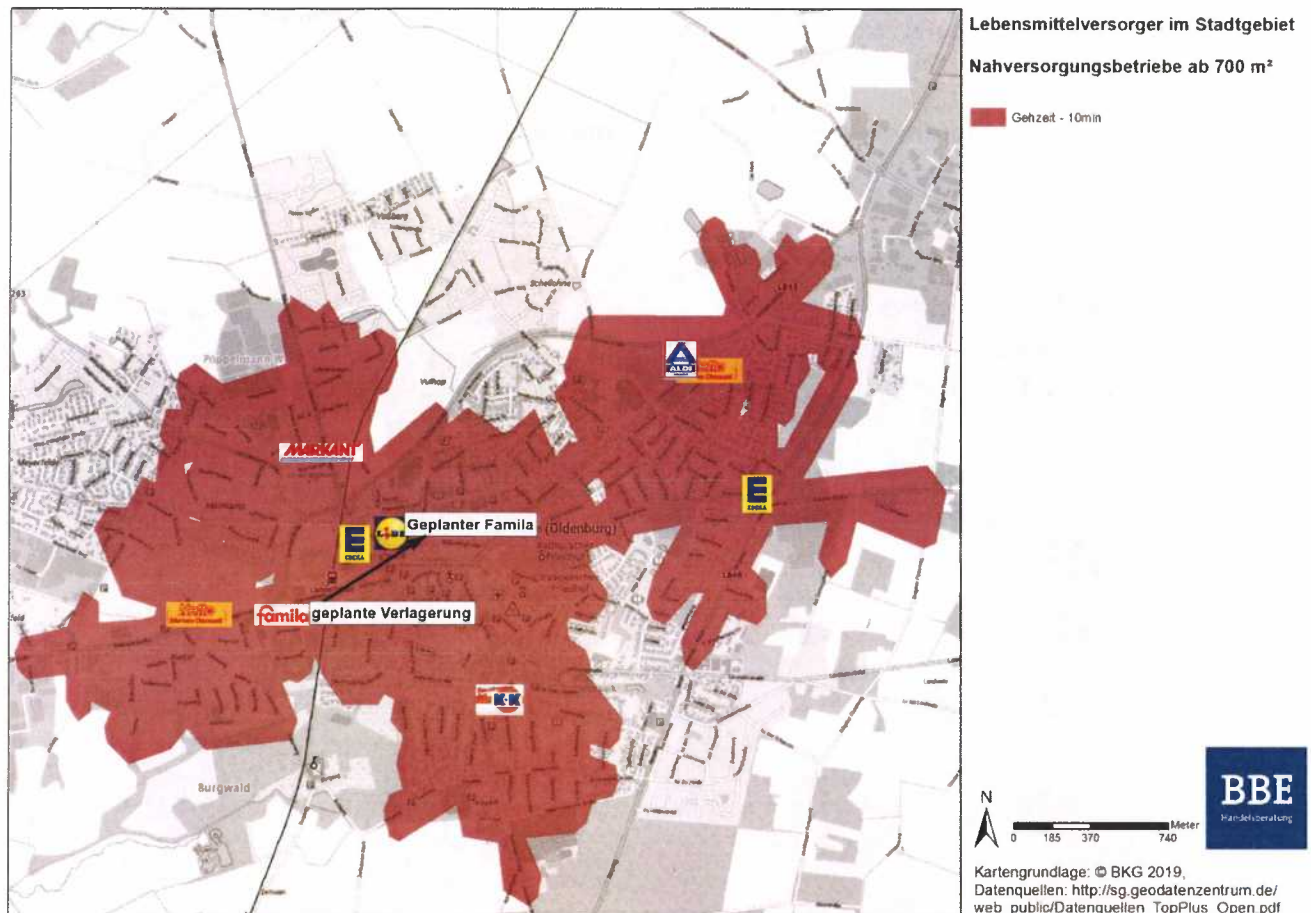
Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Lohne 2019/2020. BBE Handelsberatung.

Die Stadt Lohne verfügt derzeit über eine Verkaufsflächenausstattung von rund 13.400 m² in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, auf der ein (Brutto-)Umsatz von rund 62,1 Mio. € p.a. generiert werden dürfte. Auf die Warengruppe Drogeriebedarf entfällt ein (Brutto-)Umsatz von rund 6,8 Mio. € p.a. bzw. eine Verkaufsfläche von rund 2.100 m². Setzt man die erzielten warengruppenspezifischen Umsätze in das Verhältnis zur örtlichen Kaufkraft, dokumentiert die resultierende Einzelhandelszentralität von gut 91,5 im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial nicht gänzlich in Lohne gebunden wird. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des familia-Verbrauchermarktes wird die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich die 100-er Marke übersteigen. Eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung lässt sich aus den aktuellen (sowie perspektivischen) Werten nicht ablesen.

Die Warengruppe Drogerie, Kosmetik, Parfümerie erreicht insgesamt einen Wert von nur knapp 70,3. Auch hier kann eine Steigerung mit der geplanten Etablierung eines Drogeriefachmarktes erwartet werden.

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe (im fußläufigen Gehzeit-Radius von ca. 10 min) erfolgen soll.

Abbildung 2: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Lohne



Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Lohne 2019/2020. BBE Handelsberatung

Wie auf Karte 2 dargestellt, zeigt sich, dass sich die meisten Angebote im Lebensmittelbereich auf den Kernort sowie auf die verkehrsgünstigen Lagen im östlichen Stadtgebiet konzentrieren. Vor allem die Lebensmittelanbieter an den Standorten Keetstraße (E-Center und Lidl) sowie perspektivisch der familia Verbrauchermarkt (nach der geplanten Verlagerung) innerhalb der Innenstadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen. Die weiteren Anbieter entlang der wichtigsten Ausfallstraßen (Netto, Markant, K+K, Aldi, Netto) übernehmen ebenfalls eine zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Darüber hinaus zeigt sich in Lohne eine ergänzende Nahversorgungsausstattung durch einige kleinere Anbieter (u.a. Getränke Dehlwisch, Kauver, Ogullari Lebensmittel, Fleischer Schmidt, Fleischer Olbrich). Die dargestellten Gehzeit-Radien zeigen allerdings auch, dass in Lohne keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung gegeben ist.

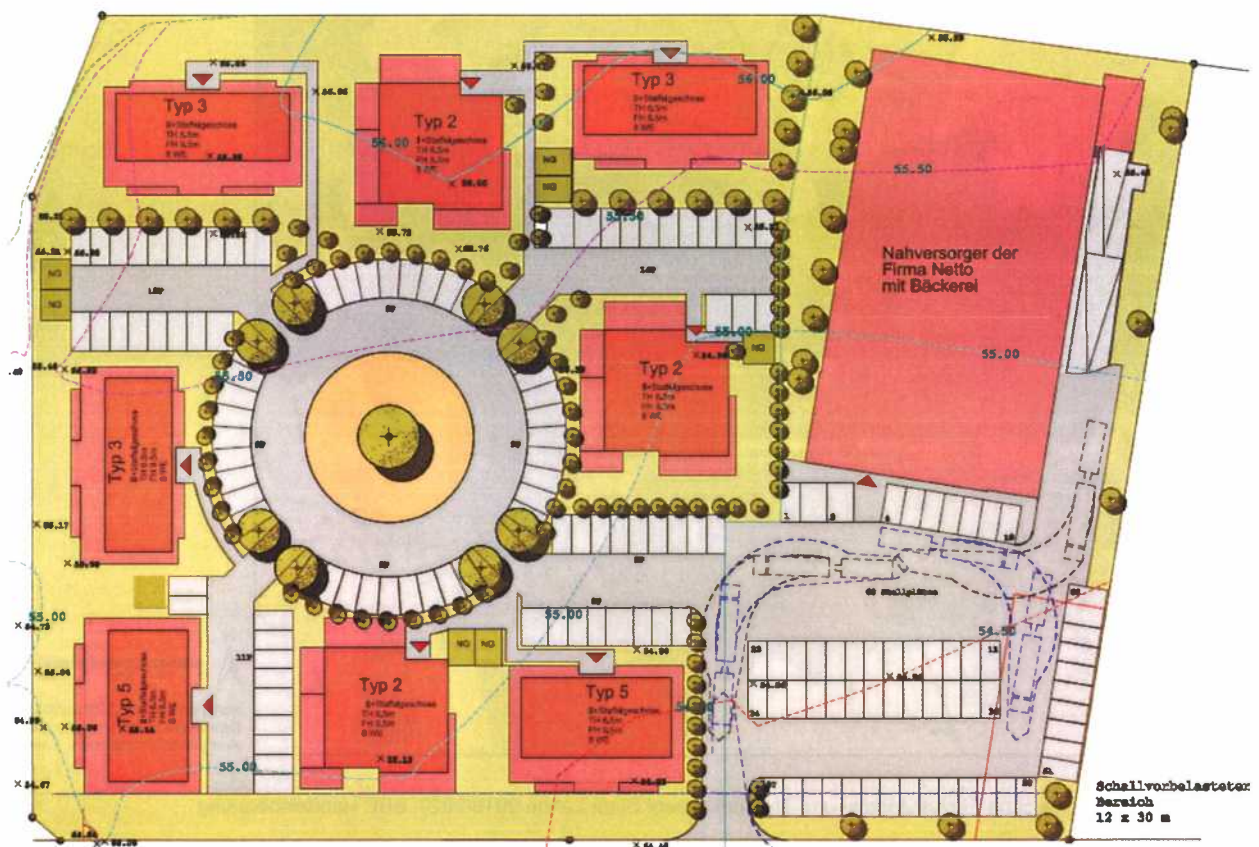
So zeigt das nordwestliche Stadtgebiet eine Versorgungslücke. Hier übernehmen aktuell Netto, familia und Markant die Nahversorgung. Auch im östlichen Stadtgebiet ist ein unterversorgter Bereich festzustellen, der jedoch infolge der Präsenz von Edeka und K+K nicht sonderlich ins Gewicht fällt.

3 Kurzskeizze zum Vorhaben Netto Landwehrstraße

3.1 Kurzskeizze zum Vorhaben

An der Landwehrstraße im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Lohne ist die Entwicklung von Wohnungsbauten geplant. Konkret handelt es sich um die Realisierung von mehr als 60 Neubauwohnungen. Im selben Zuge soll ein Netto Lebensmittel-Discounter mit Bäcker in der Vorkassenzone realisiert werden, um die fußläufige Nahversorgung sicherzustellen. Die aktuellen Planungen sehen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 m² vor.

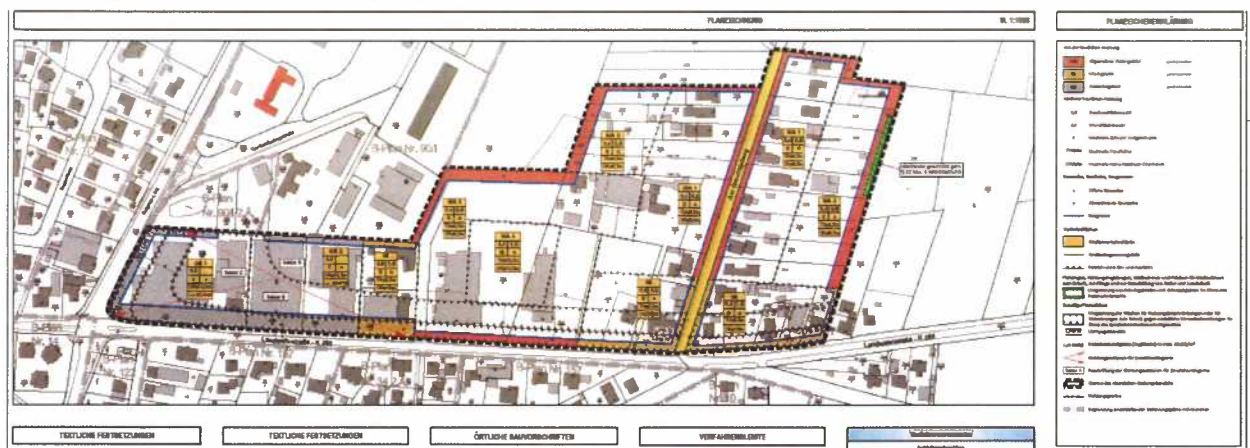
Abbildung 3: Standortübersicht prospektiver Netto Lebensmittel-Discounter



Die Erschließung des prospektiven Wohnquartiers und somit auch des Nettos soll von der Landwehrstraße erfolgen, von der aus die 60 geplanten, vorgelagerten Stellplätze erreicht werden.

Das Vorhaben liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich, jedoch wird der Bereich aktuell beplant. Insofern befindet sich das Vorhaben perspektivisch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159. In der Entwurfsskizze vom Juni 2019 sind nur Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete, aber auch die Integration eines SO-Gebietes für einen Lebensmittelmarkt vorgesehen.

Abbildung 4: Entwurfsfassung Bebauungsplan Nr. 159



3.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den Zielen der Raumordnung

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes 2019/2020 wurde die Zentrenhierarchie für die Stadt Lohne festgesetzt und umfassend erörtert. Darin wird nachstehendes ausgeführt:

Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird neben dem zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum von Lohne kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, um hier die Ansiedlung von Betrieben zu fördern. Es steht mit einer Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Schlarmann Objekt/zentrale Fläche zwischen der Fußgängerzone (Markstraße) und der Vogtstraße) ausreichend Erweiterungs- und Entwicklungsfläche in der Lohner Innenstadt zur Verfügung, um eine langfristige dynamische Entwicklung des Handels zu ermöglichen.

Neben dem Hauptzentrum Lohne wurden vier **Ergänzungsstandorte für Nahversorgung** ausgewiesen. Diese befinden sich in solitären Standortlagen und dienen überwiegend der wohnungsnahen Versorgung:

- Markant Supermarkt (Bakumer Straße)
- Edeka Runnebom (Braegeler Straße)
- K+K Markt (Brinkstraße)
- Netto Marken-Discount (Christoph Bernhard Straße).

Außerdem werden folgende **Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel** ausgewiesen:

- Ergänzungsbereich Innenstadt (Sonderstandort „Leffers“)
- Fachmarkttagglomeration Lindenstraße
- Modehaus Bruno Kleine.

Damit ist das Hauptzentrum Lohne als einziger Standortbereich dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Die Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen des Hauptzentrums von Lohne ist am Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet auf Gemeindeebene (rd. 29.000 Einwohner, inkl. Nebenwohnsitzen) auszurichten.

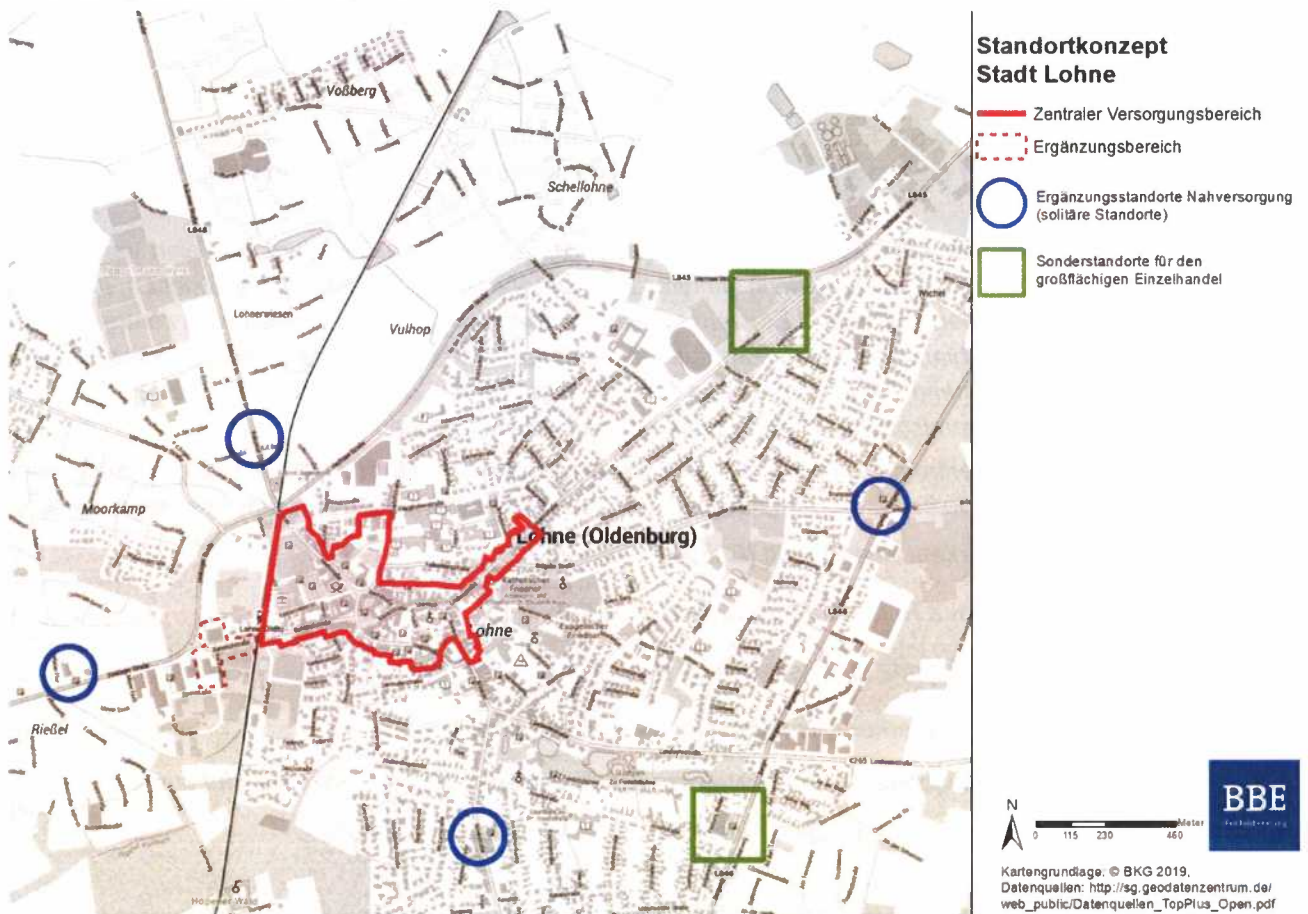
Mit dieser Funktionszuweisung werden neben dem Lohner Hauptzentrum zusätzlich die Nahversorgungsstandorte und die Ergänzungsbereiche dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln.

Darüber hinaus übernehmen die **solitären Lebensmittelmärkte** Markt Supermarkt (Bakumer Straße), Edeka Runnebohm (Braegeler Straße), K+K Markt (Brinkstraße), Netto Marken-Discount (Christoph Bernhard Straße) wichtige Funktionen im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung, ohne dass diese Geschäftslagen die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, da die Angebotsvielfalt nicht ausreicht.

Die **Ergänzungs-/Sonderstandorte** sind als Vorrangstandorte zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu bewerten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Abbildung 5: Zentrenkonzept der Stadt Lohne



Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Lohne 2019/2020. BBE Handelsberatung

Der prospektive Standort des Netto Lebensmittel-Discounters liegt außerhalb der vorstehend dargestellten Standorte. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept führt hierzu in Kapitel 6.5 aus:

Die Stadt Lohne weist eine umfassende Lebensmittelversorgung im zentralen Versorgungsbereich, an wohnungsnahen Nahversorgungsstandorten sowie im Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Lindenstraße auf. Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind ggf. eine Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an aktuelle Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben notwendig.¹ Diese Vorhaben sollten maßvoll ausgestaltet und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden.

Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsansatz. Zukünftig sollte die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden. Darüber hinaus ist eine Bestandssicherung für die sonstigen wohnungsnahen Standorte notwendig, um eine bedarfsgerechte Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Stadt auch zukünftig sicherzustellen. Die Entwicklung von Versorgungsstandorten außerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen ist restriktiv zu behandeln. Ausnahme bildet hierbei das westliche Stadtgebiet, welches eine Unterversorgung aufweist.

Die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich nur möglich sein, wenn:

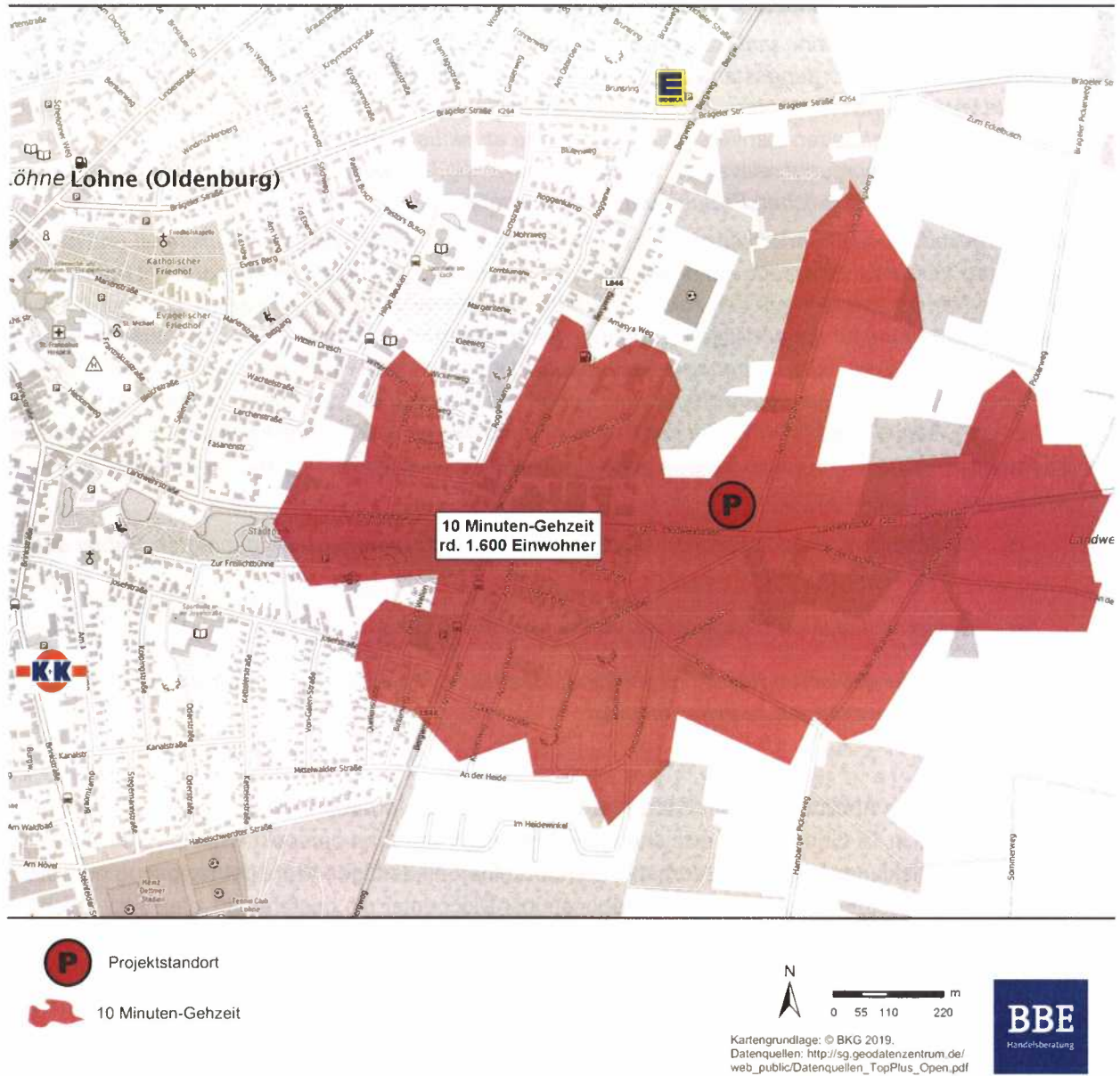
- *die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage),*
- *die Betriebe der wohnungsnahen Versorgung dienen und*
- *durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.*

Die nachfolgende Abbildung 6 zum Gehzeitradius um das Planvorhaben Netto, zeigt, dass rund 1.600 Einwohner diesen in 10-Gehminuten erreichen könnten. Hinzu kommen perspektivisch die Einwohner der Wohnbauentwicklung, sodass der Vorhabenstandort einen eindeutigen Wohngebietsbezug aufweist. Darüber hinaus dürfte der prospektive Netto Lebensmittel-Discounter die bestehende, gleichwohl nicht gravierende, Versorgungslücke im östlichen Stadtgebiet schließen, sodass der Betrieb ganz überwiegend der wohnortnahen Versorgung dienen und einen zusätzlichen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung für die Einwohner von Lohne leisten dürfte. Zu den möglichen Auswirkungen auf den Bestandseinzelhandel wird nachfolgend qualitativ Stellung genommen.

Im Ergebnis erscheint die Etablierung eines Nahversorgungsbetriebes im Zuge der Realisierung eines neuen Wohnquartieres im östlichen Siedlungsgebiet von Lohne als sinnvoll. Ein solitärer Lebensmittelmarkt am Standortbereich Landwehrstraße fügt sich grundsätzlich in das Standortkonzept ein und entspricht den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lohne.

¹ Die Empfehlung der bestandssichernden Weiterentwicklung orientiert sich an marktüblichen Betriebsgrößen. So belegen moderne Supermärkte üblicherweise Verkaufsflächen von 1.200 – 2.000 m², zeitgemäße Discounter verfügen über 1.000 – 1.400 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 6: Fußläufiger Einzugsbereich Netto Landwehrstraße



Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NDS) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

■ **Konzentrationsgebot:**

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Die Stadt Lohne ist im geltenden Landesraumordnungsprogramm des Bundeslandes Niedersachsen als Mittelzentrum klassifiziert und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Das Konzentrationsgebot entsprechend dem LROP wird somit eingehalten.

■ **Integrationsgebot:**

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

Der Standort des prospektiven Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Lohne. Südlich und westlich des Mikrostandortes befinden sich Wohnquartiere und in einen Gehradius von 10 Minuten werden rund 1.600 Einwohner erreicht. Zudem ist der Standort über den fußläufig erreichbaren Bushaltepunkt Am Grevingsberg in den ÖPNV eingebunden. Insofern ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten.

■ **Kongruenzgebot:**

Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1)

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Wenn in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt sind, sind die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in Abstimmung mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9). Eine Überschreitung des zugeordneten Verflechtungsraumes im oben genannten Sinne liegt dann vor, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Die Einhaltung des Kongruenzgebotes ist im Rahmen einer detaillierten Analyse der Auswirkungen des Vorhabens konkret zu prüfen. Aus Gutachtersicht dürfte das Gros des prospektiven Umsatzes aus dem Nachfragepotenzial der Stadt Lohne abgeschöpft werden, sodass das Kongruenzgebot eingehalten werden dürfte.

■ Beeinträchtigungsverbot:

Das Beeinträchtigungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *“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“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

Zu den konkreten Auswirkungen kann nur im Rahmen einer detaillierten Auswirkungsanalyse und dem damit geforderten „Worst-Case-Szenario“ Aussagen getroffen werden. Jedoch wird zu den möglichen Auswirkungen im nachfolgenden Kapitel qualitativ Stellung genommen.

4 Qualitative Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung

Im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019/2020 stellte sich die Frage möglicher Entwicklungsspielräume im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Lohne. Hierzu wurde im Rahmen eines Exkurses, wie folgt, grob Stellung genommen. Hierbei wurde nachstehendes ausgeführt:

Infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung von famila sowie der festgestellten Unterversorgung des westlichen Stadtgebietes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erfolgen nachstehend qualitative Aussagen und eine grobe quantitative Berechnung zu möglichen Entwicklungsspielräumen in diesem Sortimentsbereich, wobei der Status quo in Lohne zu Grund gelegt wird.

Abbildung 7: Status quo Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lohne

Warengruppe	Verkaufsfläche	Umsatz 2018 p.a.	durchschnittliche Raumleistung	Kaufkraft 2019 p.a.	Kaufkraftsaldo p.a.
	in m ²	in Mio. €	in €/m ²	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	13.400	62,1	4.600	67,8	-5,7

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung und Berechnung. Rundungsdifferenzen möglich.

Wie bereits dargestellt und ausgeführt, werden auf 13.400 m² Verkaufsfläche rund 62,1 Mio. € p.a. in dieser Warengruppe umgesetzt. Das entspricht einer durchschnittlichen Raumleistung von rund 4.600 €/m² Verkaufsfläche. Zudem beträgt das jährliche Kaufkraftsaldo (bei einer sortimentspezifischen Handelszentralität von rund 91,5) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit ca. -5,7 Mio. € p.a.

Unter der Prämisse einer Handelszentralitätsobergrenze von 100 (Stichwort: Grundzentralität des Sortimentes) und einer verträglichen maximalen Umsatzumverteilung 9 % des Bestandsumsatzes sowie einer realistischen Raumleistungsbandbreite errechnet sich ein theoretischer Verkaufsflächenspielraum von 1.600 m² bis 3.200 m² für dieses Sortiment.

Abbildung 8: Theoretischer Verkaufsflächenspielraum Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Warengruppe	Potenzial aus Kaufkraftsaldo	Potenzial aus verträglicher Umsatzumverteilung (9%)	Theoretisches Umsatzpotenzial gesamt	Erzielbare Raumleistung in €/m ²		Theoretischer Verkaufsflächenspielraum in m ²	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	von	bis	von	bis
Nahrungs- und Genussmittel	5,7	5,6	11,3	3.500	7.000	3.200	1.600

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung. Rundungsdifferenzen möglich.

Die Berechnungen zeigen, dass in Lohne unter den vorstehend erläuterten Prämissen ein nicht unerheblicher theoretischer Verkaufsflächenspielraum im Lebensmittelbereich besteht und dass auch nach Verlagerung und Erweiterung von famila (rd. 1.150 m² Verkaufsfläche) generell ausreichend Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Dieser sollte mit Blick auf die bestehende Unterversorgung im westlichen Stadtgebiet realisiert werden.

Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass prospektive Lebensmittelmärkte unterschiedliche Raumleistungen generieren und je nach Lage im Stadtgebiet und Angebotsgenre unterschiedlich starke Auswirkungen auf den Bestandeinzelhandel entfalten. Insofern wird eine gutachterliche Überprüfung der ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens empfohlen.

Abbildung 9: Übersicht Nahversorgungsvorhaben Stadt Lohne

Vorhaben/Planungen	geplante Verkaufsfläche	prospektiver Umsatz	unterstellte Raumleistung
	in m ²	in Mio. €	in €/m ²
Verlagerung famila ¹⁾	1.150	3,7	3.200
periodischer Bedarf	690	3,0	4.400
aperiodischer Bedarf	460	0,7	1.500
Neuansiedlung Netto Landwehrstraße ²⁾	1.050	4,6	4.400
periodischer Bedarf	900	4,3	4.800
aperiodischer Bedarf	150	0,3	2.000
Neuansiedlung Nahversorger im Riebel	1.100	4,4	4.000
periodischer Bedarf	950	4,1	4.300
aperiodischer Bedarf	150	0,3	2.000
Vorhaben gesamt	3.300	12,7	3.900
periodischer Bedarf	2.540	11,4	4.500
aperiodischer Bedarf	760	1,3	1.700

BBE Handelsberatung GmbH 2020. Eigene Berechnung. Rundungsdifferenzen möglich.

1) Erweiterungsfläche und Umsatzleistung gemäß Auswirkungsanalyse GMA Februar 2017 zur geplanten Verlagerung.

2) Gemäß Unterlagen der Stadt Lohne. Ohne Bäcker in der Vorkassenzone.

Eine grobe Auswertung der geplanten Ansiedlungen im Lebensmittelbereich in der Stadt Lohne zeigt, dass der grob geschätzte prospektive Umsatz im periodischen Bedarfsbereich in etwa der im Exkurs in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2029/2020 genannten Größenordnung entspricht. Insofern ist zunächst grundsätzlich festzuhalten, dass alle drei Vorhaben realisierbar erscheinen, wobei die Auswirkungen jedes Vorhabens separat geprüft werden sollten.

Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung von Netto in der Landwehrstraße ist davon auszugehen, dass die räumlich nahegelegenen Anbieter Edeka Runnebohm und K+K Markt von den Umlenkungen betroffen wären. Zudem dürften bestehende Kundenströme zu den Lebensmitteldiscountern Netto und Aldi in der Fachmarkttagglomeration Lindenstraße zum Standort umgelenkt werden. Weiterhin ist nicht gänzlich auszuschließen, dass auch die Anbieter in der Innenstadt Umsatzverluste verzeichnen dürften.

Eine grob überschlägige Berechnung zeigt, dass in die möglichen Umverteilungsquoten für die nahegelegenen Nahversorgungsstandorte Edeka Runnebom, K+K sowie in der Fachmarktagglomeration Lindenstraße um die 10 % rangieren. Insofern ist insbesondere mit Blick auf den Nahversorger K+K Vorsicht geboten, da dieser nicht mehr ganz zeitgemäße Supermarkt eine maßgebliche Nahversorgungsfunktion im südlichen Stadtgebiet übernimmt. Hier könnten bei Umsatzumverteilungen in Höhe von 10 % substantielle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Demgegenüber präsentiert sich Edeka Runnebom modern, leistungsstark und gut aufgestellt, sodass dieser Markt aufgrund der guten Umsatzsituation die überschlägig ermittelten Umsatzumverlagerungen vertragen dürfte. Gleiches gilt für die Lebensmittel-Discounter Netto und Aldi in der Fachmarktagglomeration Lindenstraße. An den übrigen Standorten sind verträgliche Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Abbildung 10: Übersicht zu ggf. möglichen Auswirkungen des Vorhabens

Standortbereich	Status quo Umsatz ¹⁾	überschlägige Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Edeka Runnebom	7,0	0,7	10,0
K+K Markt	5,0	0,5	10,0
Fachmarktagglomeration Lindenstraße (Netto, Aldi)	10,0	1,0	10,0
Anbieter Innenstadt (u.a. Edeka, Lidl)	16,0	0,6	3,8
Übrige Anbieter Lohne	24,1	1,0	4,1
Streuumsatz/Zufluss von außen		0,5	-
Untersuchungsraum gesamt	62,1	4,3	6,9

BBE Handelsberatung GmbH 2020. Rundungsdifferenzen möglich.

1) Grundete Umsätze gemäß Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2020.

Insofern ist auch mit Blick auf die Einhaltung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche des Nettos auf ein verträgliches Maß von rund 800 m² zu empfehlen, sodass schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Nahversorgungsstandort K+K Markt, auszuschließen sind.

An dieser Stelle ist noch einmal ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die vorstehende grobe Analyse keine rechtsverbindliche Aussage über die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Ansiedlung von Netto im östlichen Stadtgebiet trifft und die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen im Rahmen einer detaillierten Auswirkungsanalyse untersucht werden sollten.

5 Fazit

■ Status quo Nahversorgung In Lohne

Der Status quo im Bereich Nahversorgung hat Versorgungslücken im nordwestlichen und östlichen Stadtgebiet aufgezeigt. Aktuelle übernehmen die umliegenden Nahversorgungsbetriebe die Versorgung der jeweilig unterversorgten Wohnquartiere. Auch die Einzelhandelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt mit einem Wert von rund 91,5 auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. **Insofern ist Zusammenfassend grundsätzlich ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Nahversorgung erkennbar.**

■ Kurzskeze zum Vorhaben und dessen Vereinbarkeit mit Einzelhandel- und Zentrenkonzept sowie den Zielen der Raumordnung

Der prospektive Netto Lebensmittel-Discounter (ohne Bäcker), mit 1.050 m², erfüllt grundsätzlich die in der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lohne 2019/2020 formulierten Kriterien hinsichtlich einer Ansiedlung von Betrieben zur Nahversorgung außerhalb definierter zentraler Versorgungsbe-
reiche.

So werden rund 1.600 Einwohner in einer Gehzeit von 10-Minuten erreicht, was einen eindeutigen Wohngebietsbezug belegt. Darüber hinaus dürfte der prospektive Netto Lebensmittel-Discounter die bestehende, gleichwohl nicht gravierende Versorgungslücke im östlichen Stadtgebiet schließen, sodass der Betrieb überwiegend der wohnortnahen Versorgung diene dürfte.

Mit Blick auf die **Ziele der Raumordnung** ist festzuhalten, dass die Stadt Lohne als Mittelzentrum das **Konzentrationsgebot** erfüllt. Auch ist der prospektive Standort des Netto-Lebensmittel-Discounters als städtebaulich integriert zu bewerten, sodass das **Integrationsgebot eingehalten**. Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes ist im Rahmen dieser qualitativen Stellungnahme keine abschließende Aussage zu treffen. Gleichwohl dürfte der prospektive Nahversorger eine überwiegend gemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen.

■ Qualitative Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung

Die grobe Analyse hat aufgezeigt, dass bei Etablierung des geplanten Verkaufsflächenumfangs von rund 1.050 m² (ohne Bäcker) schädliche Auswirkungen auf umliegende Nahversorgungsstandorte nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere der unweit situierte K+K Markt dürfte von den überschlägig berechneten Auswirkungen substanziell betroffen. Zudem dürften auch die Anbieter Edeka Runnebohm und die Lebensmittel-Discounter Aldi und Netto in der Fachmarkttagglomeration Lindenstraße signifikante, gleichwohl nicht substanzielle Umsatzumverteilungen verzeichnen.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass schädliche Auswirkungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden können und das Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten werden dürfte. Insofern empfehlen wir die geplante Verkaufsfläche auf ein vertragliches Maß von rund 800 m² zu reduzieren.

■ Qualitative Stellungnahme zur Entwicklungsfähigkeit eines zusätzlichen Nahversorgers im westlichen Stadtgebiet.

Die vorstehende Untersuchung hat nachgewiesen, dass alle geplanten Ansiedlungsvorhaben, vorbehaltlich einer genauen Prüfung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen, auch unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Nahversorgers im östlichen Stadtgebiet, umsetzbar sind.

BBE Handelsberatung GmbH

i.A. Timm Jehne

Senior Consultant

BBE Standortforschung

i.V. Leif Krägenau

Niederlassungsleiter Hamburg

BBE Standortforschung

München, 3. November 2020



Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Lohne, Landwehrstraße

AUFTRAGGEBER: KPL GbR, Vechta

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 08.02.2021

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Standortbewertung	5
3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Lohne	7
3.1 Einteilung der Einzelhandelslagen in Lohne	7
3.2 Angebotssituation in der Innenstadt	7
3.3 Angebotssituation an Standorten außerhalb der Innenstadt in Lohne	8
4. Einzugsgebiet und Kaufkraft	9
5. Umsatzprognose und Umsatzherkunft	13
6. Voraussetzungen für ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben	14
7. Mögliche Umsatzumverteilungen	14
8. Zusammenfassung	15
Verzeichnisse	17

1. Ausgangslage

Die Netto-Filiale soll auf dem unbebauten Areal eines ehem. Betonwerks in der Landwehrstraße 81 / 83 errichtet werden. Das Grundstück ist ca. 15.000 m² groß, wobei neben der Netto-Filiale acht Wohngebäude mit insgesamt 64 Wohnungen gebaut werden sollen. Das Standortumfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Mit der Netto-Filiale soll die quartiersnahe Versorgung in der südöstlichen Kernstadt verbessert werden. Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche.

Für den neuen Standort soll ein Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aufgestellt werden, so dass die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darzulegen sind.

Da im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens bereits über 1.900 Einwohner leben und das Vorhaben eine wesentliche Versorgungsfunktion für Verbraucher aus umliegenden Wohnquartieren übernimmt, ist im Folgenden zu prüfen, ob das Vorhaben als sog. „nicht-raumbedeutsames Vorhaben“ im Sinne der Landes-Raumordnung 2017 gelten kann.

Die **nicht-raumbedeutsame Nahversorgung** umfasst Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, welche entweder nicht großflächig sind oder der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienen. Entsprechend der Begründung (Teil C) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP wird folgendes ausgeführt:

„Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen 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 **max. 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 Betriebs erzielt wird. Als Betrieb zur wohnortnahen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf **mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** anbieten. Dies sind die **periodischen Sortimente** i.S.v. Ziff. 03. Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe,*

die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Wirkungen haben.“

Ein Vorhaben kann nur dann als Betrieb zur wohnortnahen Nahversorgung (= nicht raumbedeutsam) eingeordnet werden, wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind:

- der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Nahbereich (Gehzeit von 10 Minuten) erzielt werden
- auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) angeboten werden.

Die Überprüfung der einzuhaltenden Voraussetzungen erfordert mit Blick auf das Vorhaben:

- die Darstellung wesentlicher Wettbewerber, um die Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteil) und darauf aufbauend die Umsatzherkunft berechnen zu können
- die Abgrenzung des fußläufigen Einzugsgebietes
- die Aufteilung der Verkaufsfläche nach periodischen und aperiodischen Sortimenten.

2. Standortbewertung

Das zur Überplanung anstehende Areal liegt in der südöstlichen Kernstadt an der Durchgangsachse Landwehrstraße, welche von der B 69 kommend in Richtung Innenstadt führt. Die Netto-Filiale soll etwas zurückversetzt von der Landwehrstraße gebaut werden. Dem Objekt sind ca. 80 Stellplätze ebenerdig vorgelagert. Die Zu- und Abfahrt sowie die Anlieferung erfolgt von der Landwehrstraße aus.

Direkt angrenzend an das zur Überplanung anstehende Areal befindet sich ein Autohändler (Oldtimer Studio). Entlang der Landwehrstraße sind ein Möbelgeschäft, ein gewerblicher Betrieb sowie eine ehemalige Gaststätte (Ecklage Am Grevingsberg) lokalisiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Standortes bestehen an der Landwehrstraße Wohnhäuser. Der Standort befindet sich ca. 200 m entfernt zum Bergweg, welcher eine gute gut ausgebaute in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsachse darstellt.

Nördlich bzw. westlich der Landwehrstraße erstrecken sich Wohnquartiere mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, wobei fußläufige Wegeverbindungen in Richtung Bergweg bestehen. Auf der östlichen Seite des Bergwegs befinden sich eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt sowie das Hauptzollamt Osnabrück. Im nördlichen Teil des zur Überplanung anstehenden Areals befinden sich die Gebäude der Stiftung Caritas – Sozialwerk St. Elisabeth. Südlich der Landwehrstraße und östlich des Bergwegs erstrecken sich Wohnquartiere mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Auch von diesen Gebieten aus ist der neue Standort schnell zu erreichen. Von der Achse „An der Wehr“ besteht ein Fußweg, welcher direkt auf die Landwehrstraße bzw. am potenziellen Standort mündet.

Im südlichen Verlauf des Bergwegs liegt der Modelfilialist Bruno Kleine. Im angrenzenden Bereich der Josefstraße erstrecken sich ebenfalls Wohnquartiere (überwiegend Einfamilienhausbebauung).

In den o.a. Wohnquartieren sind keine Lebensmittelmärkte ansässig. Der nächst gelegene Supermarkt ist an der Brinkstraße mit dem K+K Supermarkt vorhanden.

Foto 1: Planstandort, Landwehrstraße

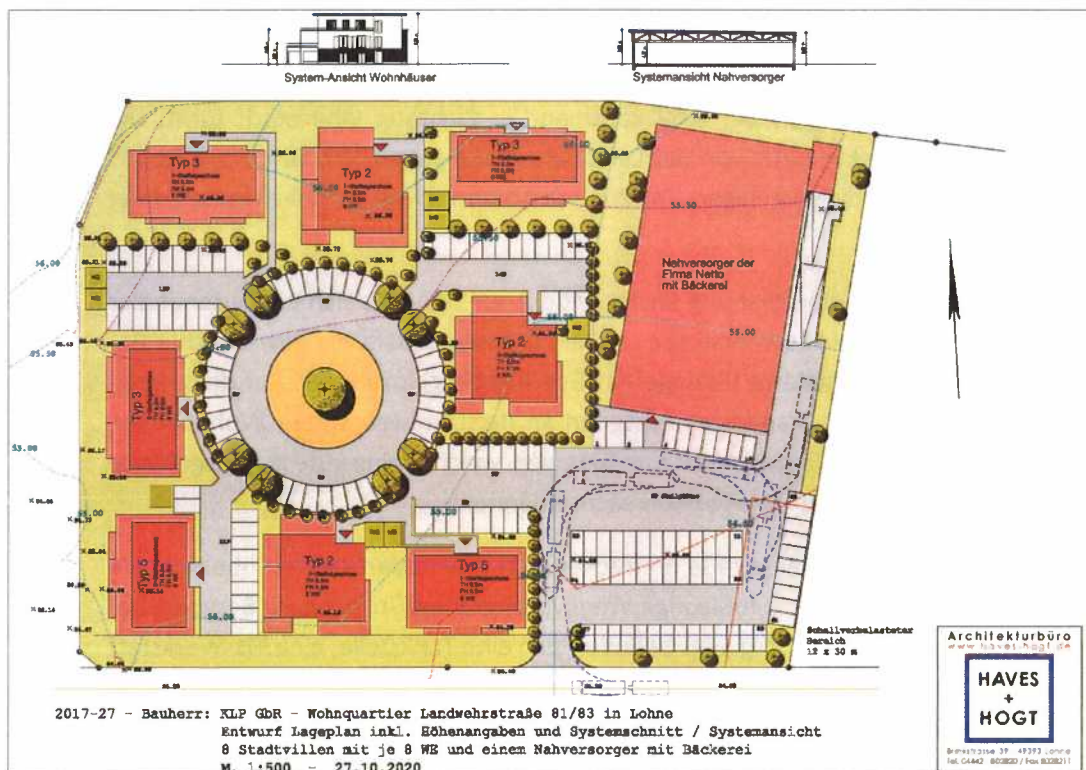


Foto 2: Standortumfeld Landwehrstraße



GMA 2021

Abbildung 1: Geplante Netto-Filiale und Wohnbebauung



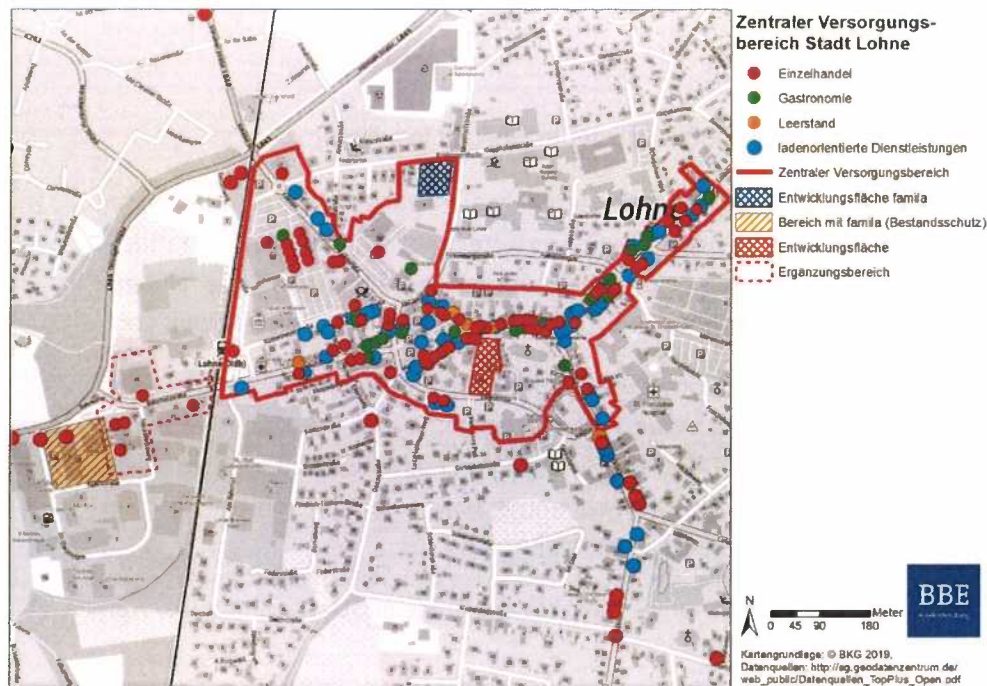
Quelle: KPL GbR, Vechta

3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Lohne

3.1 Einteilung der Einzelhandelslagen in Lohne

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (2019) wurde in der Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Abbildung 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019 / 2020, BBE, Hamburg.

Als **Ergänzungsstandorte** für die Nahversorgung¹ wurden Markant Supermarkt (Bakumer Straße), Edeka Runnebom (Brägeler Straße), K+K Supermarkt (Brinkstraße) und die Filiale von Netto Marken-Discount (Christoph-Bernhard-Straße) ausgewiesen. Für den großflächigen Einzelhandel wurden als Ergänzungsbereich Innenstadt der Sonderstandort „Leffers“, die Fachmarkttagglomeration in der Lindenstraße und das Modehaus Bruno Kleine dargelegt.

3.2 Angebotssituation in der Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind der große Supermarkt E-Center und der Discounter Lidl mit großflächigen Einheiten vertreten, wobei das E-Center das umfangreichste Angebot im periodischen Bedarf vorhält. Als Randsortimente werden die für einen Supermarkt üblichen Sortimente wie Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Elektrowaren, Hausrat, Wolle / Kurzwaren, Haus- / Tischwäsche geführt. In der Konzessionärszone sind eine Apotheke, eine Bäckereifiliale, ein Blumengeschäft und ein Tabakwarengeschäft integriert. Direkt angrenzend befindet sich Rossmann Drogeriemarkt.

Am Standort des Lidl Discounters soll der Neubau des Familia Supermarktes entstehen, wird von der Gewerbegebietslage Am Gleisbogen verlagert. Zukünftig wird Familia auf einer Verkaufsfläche von ca. 4.600 m² betrieben (im Bestandsgebäude: ca. 3.000 m² Verkaufsfläche mit

¹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung) für die Stadt Lohne, BBE, 2019/2020, Seite 50.

Getränkemarkt). Neben der bereits am Standort „Am Gleisbogen“ enthaltenen Bäckereifiliale sollen zukünftig ein Blumenfilialist, ein Filialist für Tabakwaren, Zeitungen / Zeitschriften sowie eine Apotheke in der Konzessionärszone von Famila integriert werden. Darüber hinaus wird hier ein Drogeriemarkt (dm) mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² angesiedelt.

Neben diesen großflächigen Betrieben sind im innerstädtischen Angebot ethnische Lebensmittelmärkte (Kauver, Sham, orientalische Lebensmittel), Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Apotheken ansässig. Insgesamt liegt im periodischen Bedarf eine Verkaufsfläche von ca. 7.100 m² vor. Perspektivisch wird sich die Verkaufsfläche mit dem famila-Neubau und mit dm um ca. 4.700 m² erhöhen.

3.3 Angebotssituation an Standorten außerhalb der Innenstadt in Lohne

Außerhalb der Innenstadt ist Netto Marken-Discount mit zwei leistungsstarken Filialen in der Lindenstraße sowie in der Christoph-Bernhard-Straße vertreten. Aldi ist mit einer sehr modernen und stark frequentierten Filiale in der Lindenstraße ansässig. Die ebenfalls in der Lindenstraße lokalisierte Posten Börse hält periodische Sortimente (ca. 230 m² Verkaufsfläche) vor.

Der K+K-Supermarkt ist in der Brinkstraße im Verbund mit einem Bioladen und einem mittelgroßen Fachmarkt für Tierbedarf und Tierfutter (Futterhaus) ansässig. Der K+K Supermarkt ist zwar hinsichtlich des Erscheinungsbildes (Gebäude, Fassade, Eingangsbereich) „etwas in die Jahre gekommen“, profitiert aber von der Wohnbebauung bzw. zukünftig von weiterer Bebauung und dem Verbund mit weiteren Einzelhandelsbetrieben.

Ein weiterer, sehr leistungsstarker Supermarkt besteht in der Brägeler Straße mit Edeka, welcher sehr gut geführt und sehr leistungsstark ist.

Tabelle 1: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Lohne

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	E-Center (Markt)	2.850
	Edeka Getränkemarkt	850
	Lidl	1.200
	Rossmann	580
	famila (zukünftig)	4.000
	dm (zukünftig)	700
	Kauver Markt	550
Brägeler Straße	Edeka Runnebom	1.950
Lindenstraße	Netto Marken-Discount	950
	Aldi	1.150
Christoph-Bernhard-Straße	Netto Marken-Discount	770
Bakumer Straße	Markant	700
Brinkstraße	K+K	1.100

GMA-Erhebung 01/2021, Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

Einschließlich weiterer Betriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs (Getränkemärkte, Apotheken, Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Fachgeschäfte, Fachmärkte für Tierfutter / Tierbedarf) liegt eine Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² an Standorten außerhalb der Innenstadt vor.

4. Einzugsgebiet und Kaufkraft

Entsprechend den Vorgaben des LROP 2017 wird als fußläufiger Nahbereich eine max. Gehzeit von 10 Minuten zugrunde gelegt. Das Einzugsgebiet eines Vorhabens kann auch bei einem nicht raumbedeutsamen Vorhaben über diesen fußläufigen Nahbereich hinausgehen. Andernfalls müssten stets 100 % des Vorhabenumsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Entsprechend den Vorgaben müssen mind. 50 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld erzielt werden.

Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbssituation umfasst das voraussichtliche Einzugsgebiet den fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) sowie etwas weitere Wohnquartiere (bis zu ca. 15 Gehminuten). Bedingt durch die Nähe zur Durchgangssachse Bergstraße ist die geplante Netto-Filiale für Verbraucher aus den südlich gelegenen Stadtteilen Zerhusen und Hamberg, gut zu erreichen. Aus diesen Stadtteilen kommend würde die Netto-Filiale den nächst möglichen Lebensmitteldiscounter darstellen. Mit Blick auf Südlohne ist zu beachten, dass die leistungsstarken Wettbewerbsstandorte in Steinfeld mit Edeka Runneborf und Aldi bzw. am Verbundstandort von K+K, Getränkemarkt, Lidl und Rossmann schnell zu erreichen sind. Insofern wird Südlohne nicht mehr zum Einzugsgebiet gerechnet. Gleichwohl werden bei der Umsatzprognose Nachfrageverflechtungen mit Verbrauchern aus Südlohne, weiterer Quartiere oder auch mit Durchfahrenden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird wie folgt zониert:

/// fußläufiger Nahbereich:	ca. 1.940 Einwohner ²
/// umliegende Wohnquartiere:	ca. 720 Einwohner
/// Hamberg, Zerhusen:	ca. 1.220 Einwohner

Insgesamt leben im Einzugsgebiet der geplanten Netto-Filiale ca. 3.880 Einwohner. Nicht berücksichtigt sind bisher die zusätzlichen Einwohner, welche durch die geplante Neubebauung am Standort vorgesehen sind. Bezogen auf die geplanten 64 Wohneinheiten³ würde dies etwa 160 Einwohner bedeuten, wobei diese in Teilen auch innerhalb Lohnes umziehen werden. Perspektivisch wird die Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich auf jeden Fall zunehmen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen legt die GMA aktuell einen Pro-Kopf-Ausgabesatz von rd. 2.952 € p. a. für Nahrungs- und Genussmittel, Dro-

² Angaben der Stadtverwaltung, ermittelt im Januar 2021.

³ Pro Wohneinheit wird von einer Belegung von ca. 2,5 Personen ausgegangen.

gerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften zugrunde. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen. Für Lohne ist von einem überdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten (102,5) auszugehen⁴, welcher auch über dem Referenzwert des Landkreises Vechta (99,5) liegt.

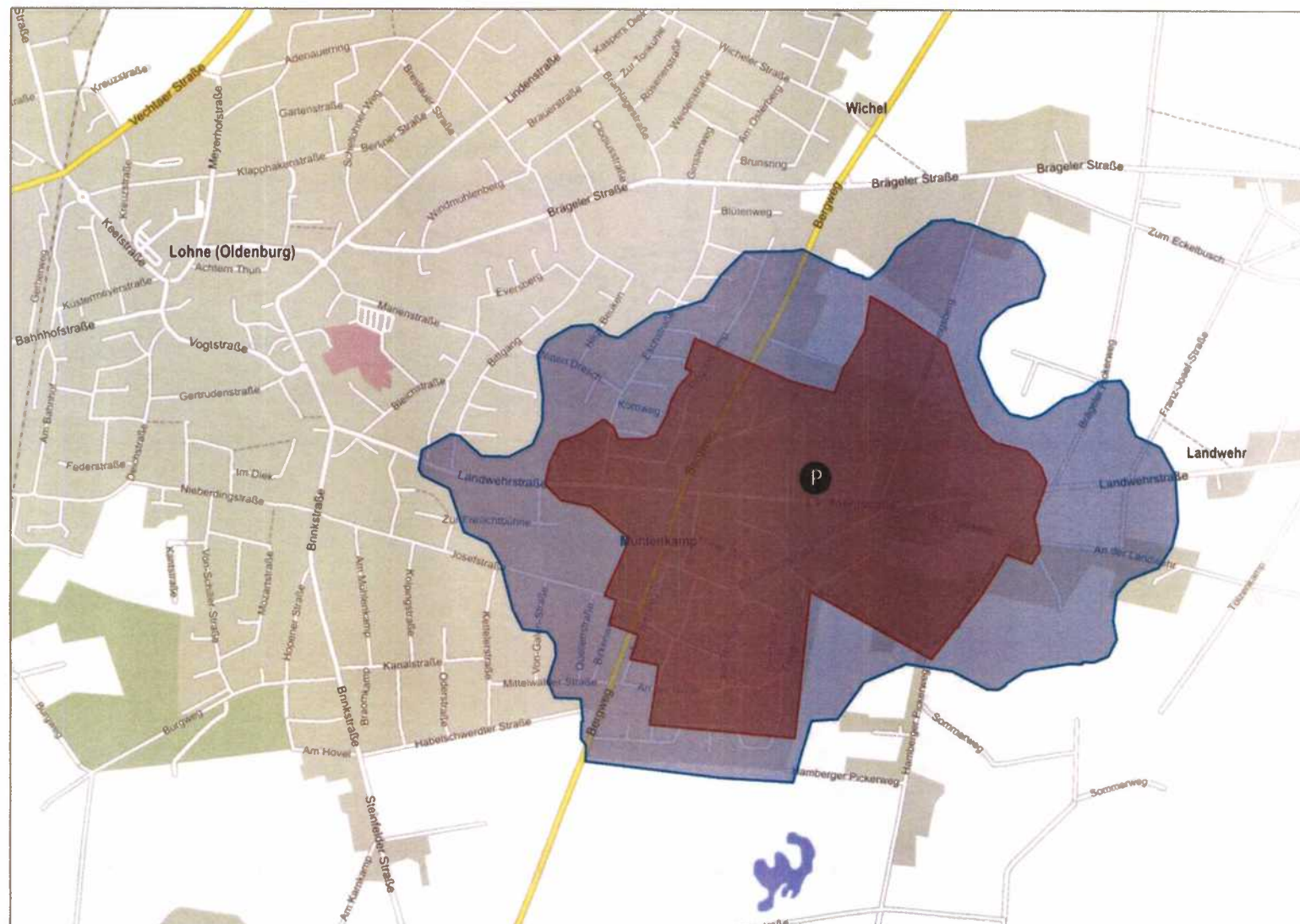
Im Einzugsgebiet des Vorhabens leitet sich im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 11,7 Mio. € ab.

Da im Umfeld weitere Wohnbebauung geplant ist (64 Wohneinheiten) wird sich das Kaufkraftvolumen entsprechend erhöhen. Bei etwa 160 zusätzlichen Einwohnern erhöht sich das Kaufkraftvolumen um ca. 0,5 Mio. € alleine im fußläufigen Nahbereich. Von dieser zusätzlichen Kaufkraft können das Vorhaben, aber auch weitere Märkte, wie z.B. der K+K Supermarkt profitieren.

⁴

MB Research, Nürnberg, errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf Grundlage der Steuerstatistik.

Karte 1: Der fußläufiger Nahbereich des Vorhabens



Legende

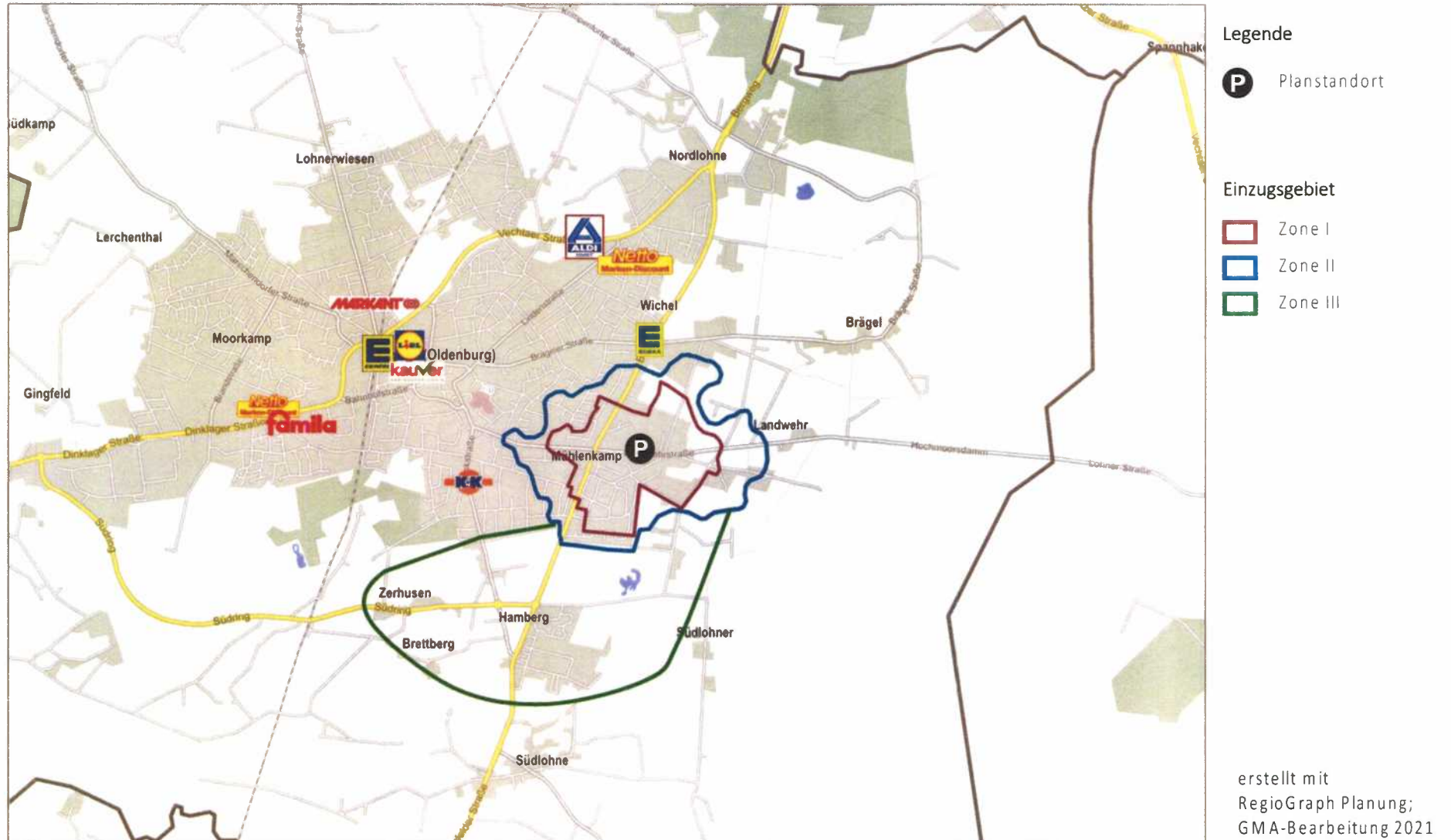
P Planstandort

Nahbereich

10-Minuten Fußweg
 20-Minuten Fußweg

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2021

Karte 2: Wesentliche Wettbewerber und voraussichtliches Einzugsgebiet des Vorhabens



5. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes.⁵ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzeptes die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Im fußläufigen Nahbereich gibt es keinen weiteren Lebensmittelmarkt, sodass die Netto-Filiale hier eine hohe Kaufkraftabschöpfung von etwa einem Drittel erreichen kann. In den angrenzenden Wohnquartieren bzw. in Hamberg und Zerhusen wird weniger Kaufkraft als im Nahbereich gebunden werden können, was mit der Mehrfachorientierung und der weiteren Entfernung zum Vorhaben zu begründen ist. So sind der Edeka Supermarkt und der K+K Supermarkt ebenfalls aus den weiteren Wohnquartieren bzw. aus Zerhusen und Hamberg gut zu erreichen.

Für das periodische Kernsortiment wird für die geplante Netto-Filiale ein Umsatz von ca. 3,4 Mio. € prognostiziert.

Tabelle 2: Marktanteil- und Umsatzprognose für die Netto-Filiale im Kernsortiment

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
fußläufiger Nahbereich	5,8	33	1,93	57
weitere Wohnquartiere	2,2	25	0,54	16
Hamberg, Zerhusen	3,7	20	0,74	22
Streuumsatz	-	-	0,20	6
Summe	11,7	-	3,42	100

GMA-Berechnung 01/2021, Rundungsdifferenzen möglich.

Einschließlich des Umsatzes in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (Haushaltswaren, Schreibwaren, Klein elektroartikel, Kleintextilien) von ca. 0,4 Mio. € leitet sich ein Umsatz von ca. 3,8 Mio. € für das Vorhaben ab. Netto Marken-Discount erzielte in 2019 einen Umsatz⁶ von 14,85 Mrd. € (brutto) in 4.273 Filialen in Deutschland. Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz je Filiale von rd. 3,5 Mio. € p. a.

Einen höheren Umsatz halten wir an dem Standort aufgrund der hohen Discountdichte in der Kernstadt von Lohne und der geringen Entfernung (ca. 5 Fahrminuten) zum leistungsstarken Edeka Runnebom mit einem deutlich umfassenderen Sortiment (ca. 25.000 Artikel) im Vergleich zu Netto Marken-Discount (ca. 4.000 Artikel) nicht für realistisch.

⁵ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerber sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

⁶ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2020, Seiten 83, 229. Die Verkaufsfläche wird vom EHI für Netto Marken-Discount nicht veröffentlicht, sodass eine Nachberechnung der Flächenproduktivität nicht möglich ist.

6. Voraussetzungen für ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben

Basierend auf der Prognose zum Umsatz und zur Umsatzherkunft entfällt mehr als die Hälfte des Umsatzes (rd. 57 %) auf den fußläufigen Nahbereich. Damit wird die Voraussetzung, dass mind. die Hälfte des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich erzielt wird, erfüllt.

Die zweite Voraussetzung bezieht sich auf das Sortiment bzw. die Verkaufsfläche, d. h. rd. 90 % der Verkaufsfläche muss auf das periodische Kernsortiment) entfallen. Bezogen auf die angestrebte Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² dürfen demnach nur rd. 100 m² auf aperiodische Sortimente entfallen. Auch diese Voraussetzung kann erfüllt werden.

7. Mögliche Umsatzumverteilungen

Ergänzend zu den Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens als nicht-raumbedeutsamer Einzelhandel, werden die möglichen städtebauliche, und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Betriebe in den anderen Stadtteilen von Lohne aufgezeigt. Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells⁷ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.) die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt.

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen⁸. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld, d. h. auf kleinteilige Geschäfte, ergeben.

⁷ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

⁸ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Im Einzelnen werden folgende Umsatzrückgänge⁹ bezogen auf den Umsatz von rd. 3,4 Mio. € in den periodischen Kernsortimenten prognostiziert:

/// ZVB Innenstadt	0,3 – 0,4 Mio. €	bzw. 1 – 2 %
/// Standortbereich K+K, Brinkstraße	0,8 – 0,9 Mio. €	bzw. 19 – 20 %
/// Edeka, Brägeler Weg	0,6 – 0,7 Mio. €	bzw. 8 – 9 %
/// weitere Netto-Filialen	0,8 – 0,9 Mio. €	bzw. 11 – 12 %
/// Betriebe in der Lindenstraße	0,5 – 0,6 Mio. €	bzw. 6 – 7 %
/// sonstige Standorte in Lohne	0,2 – 0,3 Mio. €	bzw. 1 – 2 %.

Zu Lasten des K+K-Supermarktes in der Brinkstraße erreicht die Umsatzumverteilung eine Größenordnung von über 19 %. Der K+K-Supermarkt liegt im Verbund mit einem kleinen Bioladen (ca. 100 m² Verkaufsfläche) und einem Fachmarkt für Tiernahrung und Zubehör (ca. 300 m² Verkaufsfläche). Der Standortbereich ist gut eingeführt und gut zu erreichen. Der Markt ist hinsichtlich Gestaltung, Warenpräsentation nicht mehr modern und ist lange nicht so gut geführt wie der Edeka-Supermarkt Runnebohm. Da der K+K-Supermarkt auch von der Umsatzumverteilung durch die geplante Erweiterung des Famila-Supermarktes betroffen sein wird, kann ein weiterer Umsatzrückgang durchaus eine deutliche Betriebsschwächung nach sich ziehen. Allerdings wird dieser Supermarkt zukünftig auch durch mehr Einwohner im Standortumfeld profitieren.

Die Umsatzrückgänge zu Lasten der leistungsfähigen Wettbewerber in der Innenstadt bewegen sich auf einem sehr geringen Niveau, so dass keine Betriebsschließungen aufgrund der geplanten Ansiedlung der Netto-Filiale zu erwarten sind. Dementsprechend wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Umsatzumverteilung zu Lasten der beiden anderen Netto Filialen bzw. der weiteren Wettbewerbsstandorte erreichen Größenordnungen, welche als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen sind. Demnach sind für die hier ansässigen Betriebe auch keine negativen Folgewirkungen abzuleiten.

8. Zusammenfassung

Im vorliegenden Fall wurde überprüft, ob die geplante Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount die Voraussetzungen erfüllt, um als sog. nicht-raumbedeutsames Vorhaben eingeordnet werden zu können. Entsprechend den Vorgaben der Landes-Raumordnung sind die „Umsatzherkunft“ und die „Sortimentsaufteilung“ wie folgt einzuhalten:

- /// Der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden.
- /// Auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden.

⁹ ca.-Werte.

Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens umfasst umliegende Wohnquartiere mit über 1.900 Einwohner, wobei infolge neuer Wohnhäuser am Standort zukünftig weitere Einwohner hinzukommen. Auch wenn ein Teil des Umsatzes mit Verbrauchern aus weiteren Wohnquartieren bzw. aus Zerhusen und Hamberg erzielt wird, kann mehr als die Hälfte (rd. 54 %) des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Das Kriterium „Umsatzherkunft“ wird beim Vorhaben erfüllt.

Für die Netto-Filiale wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² angestrebt, d.h. nur auf 100 m² der Verkaufsfläche dürfen aperiodische Sortimente geführt werden.

Durch das Vorhaben werden Umsatzumverteilungen ausgelöst, welche zu einer Betriebschwächung des K+K Supermarktes in der Brinkstraße führen werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seiner Funktionsfähigkeit allerdings nicht beeinträchtigt.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geplante Netto-Filiale und Wohnbebauung	6
Abbildung 2:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich	7

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens	11
Karte 2:	Wesentliche Wettbewerber und voraussichtliches Einzugsgebiet des Vorhabens	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Lohne	8
Tabelle 2:	Marktanteil- und Umsatzprognose für die Netto-Filiale im Kernsortiment	13

Stadt Lohne
Herrn Matthias Reinkober
Vogtstraße 26
49393 Lohne

per E-Mail: matthias.reinkober@lohne.de

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KST-aw Tel. 0170 – 51 84 175

E-MAIL
katharina.staiger@gma.biz

Datum
18.08.2021

**STELLUNGNAHME DER OLDENBURGISCHEN INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 159 FÜR DEN BEREICH NÖRDLICHE LANDWEHRSTRASSE
/ WESTLICH UND ÖSTLICH AM GREVINGSBERG DER STADT LOHNE**

Sehr geehrter Herr Reinkober,

mit Schreiben vom 16.08.2021 haben Sie uns die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich unserer Stellungnahme zur Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount in der Landwehrstraße (08.02.2021) bemängelt die IHK folgende Aspekte:

Einwand: Fehlende Erläuterung der analytischen und methodischen Vorgehensweise bei der Ermittlung der Marktanteile

„Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilskonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Die GMA führt hierzu aus, dass in die Ermittlung der Marktanteile zahlreiche Faktoren eingeflossen seien, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerber sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte (vgl. S. 13). Die analytische und methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Marktanteile wird jedoch nicht erläutert. Die Stellungnahme hat somit einen „Black-Box“ Charakter“ und die von der Rechtsprechung geforderte Nachvollziehbarkeit ist nicht vollumfänglich gegeben. Dadurch ist unter Umständen die Rechtssicherheit des Planvorhabens gefährdet. Wir empfehlen, dass der Gutachter die empirischen Daten und analytischen Schritte zur Herleitung der Marktanteile darstellt, um die Rechtssicherheit des Planvorhabens zu erhöhen.“

Antwort:

Auf Seite 13 der Stellungnahme erläutert die GMA das Marktanteilkonzept. Die GMA begründet die Höhe der erzielbaren Marktanteile für das Vorhaben, differenziert nach den einzelnen Zonen des voraussichtlichen Einzugsgebietes. Auch die vorherigen Berechnungen, wie z. B. zur relevanten Kaufkraft, differenziert nach Zonen, sind in der Stellungnahme dargestellt. Insofern handelt es sich nicht um einen „Black-Box“ Charakter.

Einwand: Zu geringer Anteil des sog. Streuumsatzes

„Der geplante Nahversorger verfügt somit über

- eine gute Sichtlage und eine unkomplizierte Anfahrtsmöglichkeit für den PKW-Verkehr,
- 60 Stellplätze und
- durch die Lage an einer Ausfallstraße eine hohe Frequenz an motorisierten Kunden, die zum großen Teil von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs stammen dürften.

Wir kommen deshalb zu dem Schluss:

Dass es dem Nahversorger unter diesen Voraussetzungen lediglich gelingen soll, ca. 200.000 € Umsatz pro Jahr bzw. ca. 667 € Umsatz pro Tag mit Kunden von außerhalb des vom Gutachter definierten Einzugsgebiets zu generieren, ist für uns nicht plausibel. Denn dies wären nur durchschnittlich 32 Kunden am Tag mit einem Einkaufsbetrag von 20,62 €, also 0,6% der 5.300 den Standort täglich passierenden Fahrzeugen.“

Antwort:

Es ist unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen auf der Landwehrstraße hoch ausfällt, was aus dem Binnen- und Durchgangsverkehr, v. a. Pendler aus Diepholz, resultiert. Der Binnenverkehr der Lohner Wohnbevölkerung beinhaltet auch Einkaufsfahrten, z. B. von den westlich und südlich gelegenen Wohngebieten in Richtung Innenstadt und auch zu den dortigen Lebensmittelmärkten.

Das Vorhaben ist ausschließlich über die Landwehrstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) anzufahren. Auch Bürger*innen, die im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens leben und mit dem PKW dort einkaufen, müssen über die Landwehrstraße das Vorhaben anfahren. Es ist nicht davon auszugehen, dass – obwohl es nur 10 Minuten zu Fuß wären – sämtliche Verbraucher (über 1.900 Einwohner) aus diesem fußläufigen Nahbereich tatsächlich zu Fuß zum Vorhaben gehen, um dort einzukaufen. Um genaue Zahlen und Angaben zum jeweiligen Einkaufsverhalten bzw. zur Wahl des Verkehrsmittels zu erhalten, müssten repräsentative Befragungen der Bevölkerung, die zum Einzugsgebiet gerechnet wurden, erfolgen.

Vom hohen Verkehrsaufkommen auf einen höheren Anteil der Kunden, welche nicht im fußläufigen Nahbereich leben (z. B. Durchfahrenden, Pendler oder aus dem Ortsteilen) zu schließen, ist nicht sachgerecht. Die Landes-Raumordnung unterscheidet auch nicht zwischen der Verkehrsmittelwahl, d. h. auch Verbraucher aus dem fußläufigen Nahbereich dürfen mit dem Auto zum Einkaufen fahren.

Sehr geehrter Herr Reinkober, ich hoffe, dass die Ausführungen ausreichen sind.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für

Markt- und Absatzforschung mbH



Katharina Staiger
Dipl.-Geogr.

