

RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG EINES HERAUSGEHOBENEN STANDORTES DER NAHVERSORGUNG

Neuaufstellung Edeka Wondrak-Poppe in 49326 Melle-Wellingholzhausen



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Jan Heimsoth
Bohnenschläge 13
27299 Langwedel

Projekt-Nr.: P2007-6733

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 28. August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	1
2 RAUMORDNERISCHE PROJEKTPRÜFUNG	3
2.1 Makrostandort Melle-Wellingholzhausen	3
2.2 Mikrostandort Sondermühlener Straße	3
2.3 Prüfung als raumordnerisch verträglicher Herausgehobener Standort der Nahversorgung	7
2.4 Verkaufsflächenableitung für einen Lebensmittelmarkt in einem Herausgehobenen Nahversorgungsbereich	8
2.4.1 Variante I – Ersatzneubau Edeka ohne Nachnutzung des Altstandortes als Lebensmittelmarkt	12
2.4.2 Variante II – Ersatzneubau Edeka mit nahversorgungsrelevanter Nachnutzung des Altstandortes	13
3 ERGEBNIS	15

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert.

Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 28. August 2020

1 VORBEMERKUNG

Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Der am Standort Wellingholzhausener Straße 123 in Melle-Wellingholzhausen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Stadtteilzentrum Wellingholzhausen seit 1994 ansässige und von der Fa. Wondrak-Poppe betriebene Edeka-Supermarkt ist mit aktuell rd. 1.100 qm Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und kann einen Vollsortimentsanspruch auf der derzeitigen Verkaufsfläche nur eingeschränkt einlösen. Um die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit zukunftsfähig abzusichern, ist aufgrund fehlender Flächenreserven auf dem Bestandsgrundstück ein Ersatzneubau mit erweiterter Verkaufsflächendimensionierung von ca. 1.700 qm auf dem Areal des ehemaligen Landhandels an der Sondermühlener Straße/Ecke Beckers Kamp geplant.

Die für den Vollsortimenter vorgesehene Dimensionierung überschreitet mit rd. 1.700 qm deutlich die Schwelle der Großflächigkeit und wäre grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, zu entwickeln und zu bewerten. Die dort niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten.

Der Standort befindet sich 200 m östlich des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Wellingholzhausen. Er "schmiegt" sich damit noch in enger fußläufiger Distanz an diesen an und kann damit die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllen, die für einen großflächigen Lebensmittelmarkt

grundsätzlich einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich voraussetzt.

Wellingholzhausen ist jedoch nicht Teil des Zentralen Ortes Melle, sondern liegt als siedlungsstrukturell abgesetzte Ortschaft etwa 6 km südwestlich der Kernstadt und wurde 1972 nach Melle eingemeindet. Dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, welches Einzelhandelsgroßvorhaben in die zentralen Siedlungsbereiche Zentraler Orte verweist, wird in Wellingholzhausen somit nicht entsprochen.

Das LROP Niedersachsen 2017 stellt den Trägern der Regionalplanung mit der Ausweisung sogenannter "Herausgehobener Standorte der Nahversorgung" ein Instrument zur Verfügung, Lebensmittelmärkte der Nahversorgung unter gewissen Voraussetzungen im ländlichen Raum auch außerhalb Zentraler Orte zu entwickeln. Das aktuell geltende RROP für den LK Osnabrück 2004/Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 nahm mit der Bestimmung sog. "Herausgehobener Nahversorgungsbereiche" dieses Instrument zuvor bereits in seine regionalen Entwicklungsziele zur Einzelhandelssteuerung auf. Allerdings unterscheiden sich nicht nur die Bezeichnung, sondern auch die im LK Osnabrück anzuwendenden Maßstäbe geringfügig von denen des späteren LROP. Bis zu einer Fortschreibung des RROP und Anpassung an das aktuelle LROP ist dieses Instrument im LK Osnabrück weiterhin einschlägig.

Auch die Ortslage Wellingholzhausen ist im aktuellen RROP als "Herausgehobener Nahversorgungsbereich" gekennzeichnet, was neben dem relativ hohen Einwohnergewicht von gegenwärtig um 4.700 Einwohnern sicherlich auch der räumlich exponierten Lage in Distanz zu umgebenden Zentralorten in Verbindung mit einer tradierten Ausprägung von lokalen Versorgungsstrukturen geschuldet ist.

Auch das Vorhandensein eines faktischen innerörtlichen "Zentralen Versorgungsbereiches" unterstützt diese Einordnung.

Für das geplante Verlagerungsvorhaben an der Sondermühlener Str./ Ecke Berckers Kamp sollen daher nachfolgend der vorgesehene Standort und die vorgesehene Dimensionierung auf Einhaltung der Vorgaben des RROP 2004/2010 für Herausgehobene Nahversorgungsbereiche im LK Osnabrück geprüft werden (enthalten in: RROP 2004/Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Abschnitt D 1.6 - Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen, Ziffer 04).

Diese Untersuchung wurde am 5. August 2020 vom Vorhabenträger Jan Heimsoth Langwedel, beauftragt.

2 RAUMORDNERISCHE PROJEKTPRÜFUNG

2.1 Makrostandort Melle-Wellingholzhausen

Der Meller Stadtteil Wellingholzhausen liegt rd. 6 km südwestlich der Kernstadt im Süden des weitläufigen Stadtgebietes. Er wird nach Süden durch den Nordhang des Teutoburger Waldes topografisch begrenzt. Der relativ kompakt bebaute Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils ist durch ländliche Einfamilienhausbebauung geprägt. Der Ortsteil ist umgeben von ländlichen Streusiedlungen.

Wellingholzhausen verfügt gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ über differenzierte Versorgungsstrukturen, welche innerhalb der Ortslage den Zentralen Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum Wellingholzhausen" bilden. In dessen nördlichen Bereich an der Wellingholzhausener Straße 123 befindet sich der zu verlagernde Edeka-Markt. Der Planstandort für den Ersatzneubau befindet sich davon etwas entfernt unmittelbar östlich des derzeit abgegrenzten ZVB (vgl. nachfolgende Karte).

Verkehrsseitig erschlossen wird Melle-Wellingholzhausen durch die in Nordsüd-Richtung verlaufende L 94, die den Stadtteil und das südliche Umland mit der Meller Kernstadt und den knapp südlich davon geführten Hauptverkehrsträger A 310 verbindet, sowie durch die in Westost-Richtungen verlaufende L 95 und über diverse Kreisstraßen.

Die ÖPNV-Anbindung mit dem übrigen Meller Stadtgebiet wird über mehrere Buslinien (309, 318, 319) gewährleistet.

Zum 31.12.2019 lebten lt. städtischer Fortschreibung in Melle-Wellingholzhausen insgesamt 4.732 Personen mit Hauptwohnsitz². Die aus acht Stadtteilen bestehende Stadt Melle beherbergt 47.044 Einwohner.

2.2 Mikrostandort Sondermühlener Straße

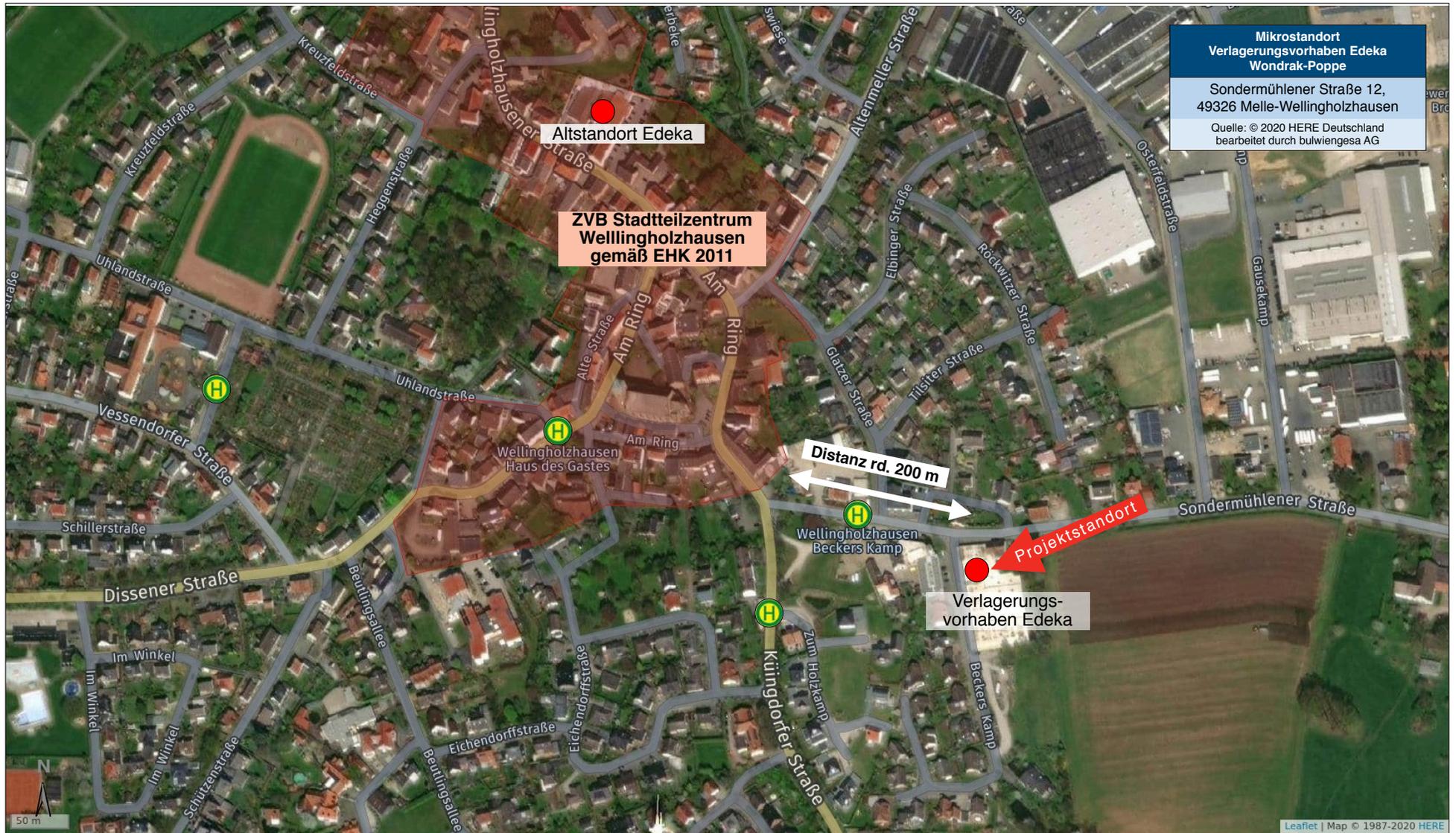
Der Standort des geplanten Edeka-Ersatzneubaus befindet sich an der Sondermühlener Straße/Ecke Beckers Kamp im südöstlichen Kernsiedlungsbereich des Stadtteils Melle-Wellingholzhausen. Bei dem Grundstück Sondermühlener Str. 12 handelt es sich um das Areal eines ehemaligen Landhandelsbetriebes, das mit einer abgängigen Lagerhalle bebaut ist. Zudem ist straßenseitig ein kleinflächiger Getränkemarkt vorhanden, der ebenfalls abgerissen werden würde. Der idealtypisch mit vorgelagertem Stellplatz (knapp 100 Kundenstellplätze) organisierte Lebensmittelmarkt schöpft die Grundstücksfläche weitestgehend aus.

Das nördliche und westliche Umfeld ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Rahmen der Projektrealisierung sollen südlich des Areals weitere Bauplätze für ca. 6 EFH entstehen. Im Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die mittelfristig ebenfalls als Bauland ausgewiesen werden soll.

Der ZVB Stadtteilzentrum Wellingholzhausen (Abgrenzung gemäß des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Melle aus dem Jahr 2011) befindet sich westlich rd. 200 m entfernt. Der Planstandort schmiegt sich somit räumlich funktional an diesen an und erweitert prospektiv den ZVB.

¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Melle, CIMA, Lübeck 2011

² Quelle: www.melle.info



Aus dem direkten Wohnumfeld sowie aus dem übrigen Kernsiedlungsbereich des Stadtteils ist trotz einer relativen Siedlungsrandlage eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Projektgrundstücks gegeben.

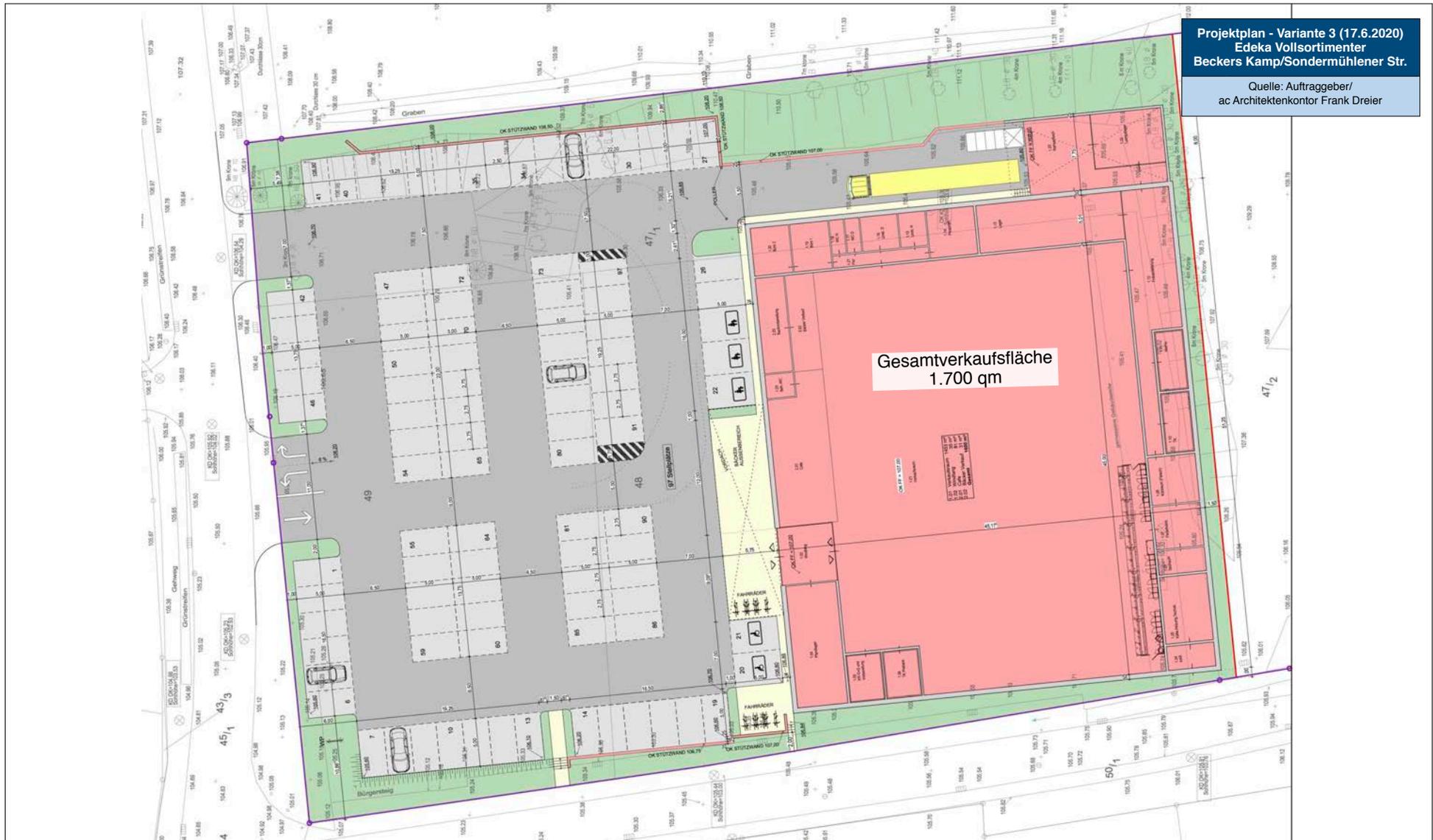


In zusammenhängend bebauten Siedlungseinheit, die annähernd einem Radius von 1.000 m um den Projektstandort entspricht, wohnen insgesamt rd. 3.300 Einwohner. Damit erfasst der geplante Edeka-Vollsortimenter fußläufig knapp 70 % der Einwohner des gesamten Stadtteils Wellingholzhausen. Im übrigen Stadtteil Wellingholzhausen sowie in den angrenzender Kleinsiedlungen und Einzelwohnlagen der Stadtteile Melle-Mitte und -Neuenkirchen, die zum ergänzenden absetzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes zu zählen sind, leben weitere ca. 4.770 Personen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die rd. 50 m westlich gelegene Bushaltestelle „Wellingholzhausen Beckers Kamp“ mit den Buslinien 309 und 318, über die das übrige Meller Stadtgebiet angebunden ist.

Verlagerungsanlass und Altstandort

Nach einer früheren Erweiterung auf knapp 1.100 qm VKF sind die Flächenpotenziale des Altstandortes erschöpft, so dass ein langfristig wettbewerbsfähig aufgestellter Vollsortimenter innerhalb der Ortslage Wellingholzhausen an einem anderen geeigneten Standort entwickelt werden muss. Das zuvor bereits für Handelszwecke (Landhandel, derzeit Getränkemarkt) genutzte Projektgrundstück an der Sondermühlener Straße ist hierfür vertrieblich und städtebaulich geeignet. Gegenwärtig ist eine Gesamtverkaufsfläche inkl. Backshop von etwa 1.700 qm vorgesehen (s. nachstehenden Funktionsplan). Der etwa 100 qm Nutzfläche bzw. Mietfläche messende Backshop ist marktüblich und wird nur zu geringen Teilen (etwa 30 qm) als Verkaufsfläche genutzt. Der größere Teil (etwa 70 qm) entfällt auf Sitzgastronomie und Funktionsflächen für Kühlung, Backvorbereitung usw. Vereinfachend wird im B-Plan meist die gesamte Konzessionsfläche der planungsrechtlichen Verkaufsfläche zugeschlagen.



Über eine Nachnutzung des Altstandortes an der Wellingholzhausener Straße liegen keine Informationen vor. Eine Nachnutzung als Lebensmittelmarktes ist nach der Projektrealisierung wettbewerbsbedingt wenig wahrscheinlich, andererseits durch das bestehende Baurecht nicht vollständig ausschließbar, so dass in den nachfolgenden Berechnungen als Variante II auch eine fiktive, wenngleich wenig wahrscheinliche Nachnutzung durch einen Nahversorger berücksichtigt wird. Sie wird sich allerdings in einem Spektrum geringer Auslastung bewegen.

2.3 Prüfung als raumordnerisch verträglicher Herausgehobener Standort der Nahversorgung

Das Vorhaben gilt grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Die in Kap. 2.3 niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten. Außerhalb Zentraler Orte ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nicht möglich, da nicht mit dem Konzentrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 04 vereinbar:

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

Der Trend zu größeren Lebensmittel-Vollsortimentern und -Discountern auch in ländlichen Räumen wurde im Rahmen der LROP-Änderung 2017 durch eine Ausnahmeregelung in Ziffer 10 berücksichtigt, um nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandel als "Standort mit Herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung" unter

Einhaltung bestimmter Kriterien auch außerhalb Zentraler Orte entwickeln zu können.

Die Träger der Regionalplanung erhalten hierdurch die Möglichkeit, durch Festlegung Herausgehobener Nahversorgungsstandorte eine flächendeckende bedarfsgerechte Nahversorgung auch im ländlichen Raum zu gewährleisten, ohne die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte zu vernachlässigen.

Für den LK Osnabrück besteht bereits im RROP 2004/2010 eine ähnliche Regelung, die auch nach Inkrafttreten des LROP 2017 bis zu einer Anpassung des RROP anwendbar ist. Darin werden sog. "Herausgehobene Nahversorgungsgebiete" festgelegt, an denen Nahversorgung auch großflächig möglich ist³. Sie werden wie folgt beschrieben:

"Die Herausgehobenen Nahversorgungsgebiete werden symbolhaft gekennzeichnet (N) und standörtlich festgelegt. Sie beziehen sich auf die jeweilige (im Zusammenhang bebaute) Siedlungseinheit.

In den Herausgehobenen Nahversorgungsgebieten ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf solche Betriebe begrenzt, die der Nahversorgung dienen.

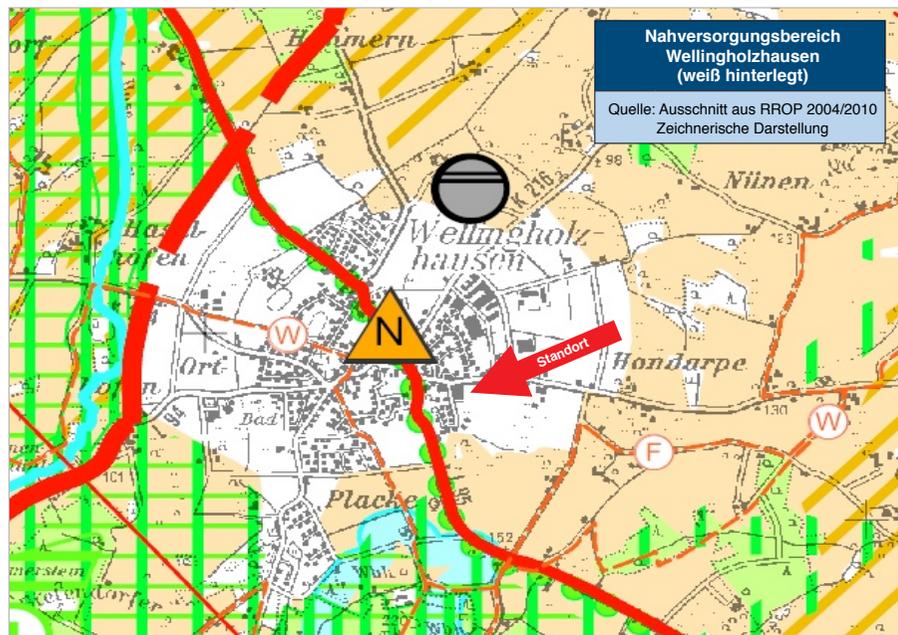
Dabei gelten nur solche Betriebe als raumordnerisch verträglich, die von ihrem Verkaufsflächenumfang her auf ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten (nahversorgungsrelevante Sortimente, die auf mindestens 90% der Verkaufsfläche angeboten werden).

³ Vgl. RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (D 1.6 - Zentrale Orte, zentraleörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen, Ziffer 04) zur Entwicklung von Lebensmittelmärkten an siedlungsintegrierten Standorten in "Herausgehobenen Nahversorgungsgebieten", S. 10

Der Nachweis, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, ist vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den Gemeinden zu führen und wird vom Träger der Regionalplanung entschieden.

Die Ansiedlungen sind dabei nur in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen zulässig."

Wellingholzhausen ist im RROP als "Herausgehobener Nahversorgungsbereich" gekennzeichnet; das Projektgrundstück liegt im zugeordneten im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich.



Der geplante Edeka-Markt dient als Lebensmittel-Vollsortimenter grundsätzlich der Nahversorgung. Seinem Kernsortiment sind Lebensmittel inkl. Nahrungsergänzungsmittel und freiverkäufliche

Pharmaziewaren, Drogerieartikel, Heimtierfutter und Zeitungen/Zeitschriften zuzuordnen. Dieses Sortiment wird auch als "Periodischer Bedarf" bezeichnet und ist weitestgehend deckungsgleich mit dem "nahversorgungsrelevanten Sortiment", dem zuweilen auch Blumen und apothekenpflichtige Arzneimittel zugeordnet werden; beides ist hier jedoch nicht relevant.

Die Vorgabe einer mindestens 90%igen Flächenbelegung durch das Kernsortiment wird üblicherweise durch eine planungsrechtliche Begrenzung von Gebrauchsgüter-Randsortimenten auf max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche umgesetzt, was wir insoweit unterstellen.

Der Gastronomieumsatz im angeschlossenen Café des Backshops wird nicht dem Einzelhandel zugerechnet und ist daher in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt.

2.4 Verkaufsflächenableitung für einen Lebensmittelmarkt in einem Herausgehobenen Nahversorgungsbereich

Sortiment

Der geplante Edeka-Markt führt aufgrund des Betriebstyps 'großer Supermarkt' auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente. Auch der Thekenverkauf des Backshops zählt dazu. Insoweit kann unterstellt werden, dass sortimentsbezogene Vorgaben eingehalten und auch planungsrechtlich gesichert werden.

Nachfragevolumen und faktisches Einzugsgebiet

Ableitung eines überwiegend fußläufig erreichbaren Nahbereiches: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungseinheit des Stadtteils Wellingholzhausen (= engerer Versorgungsbereich) leben knapp 3.300 Einwohner. Dieser Nahbereich befindet sich weit überwiegend

innerhalb einer 1.000 Meter-Distanz um das Projektgrundstück. Im Süden und Westen wird diese Distanz für Wohnquartiere, die baulich mit dem Kernsiedlungskörper verbunden und diesem zuzurechnen sind, ferner auch aus diesem heraus erschlossen werden, geringfügig um ca. 100 m überschritten. Auch der im RROP dargestellte "herausgehobene Nahversorgungsbereich" schließt diese Quartiere ein. Dies ist insoweit schlüssig, als die dort lebenden Haushalte sich mangels geeigneter Versorgungsalternativen nicht anders verhalten, als die übrigen Haushalte der Ortslage auch. Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf⁴ im engeren Versorgungsbe- reich (= herausgehobener Nahversorgungsbereich lt RROP) beträgt gut 10 Mio. Euro p. a.

Daten zum Einzugsgebiet						
Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren)						
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2019	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Engerer Versorgungsbereich	3.270	96,0	3.072	10.047	41
2	Erweiterter Versorgungsbereich	4.770	96,0	3.072	14.656	59
EZG Versorgungsbereich total		8.040		3.072	24.703	100
Ø Verbrauchsausgaben D 2019/2020		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) auf PLZ-Ebene (49326), MB-Research, Nürnberg
 *Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabeneelastizität

Die Wettbewerbsübersicht auf Seite 11 zeigt, dass Wellingholzhausen eine relative Alleinstellung für einen erheblich über die Ortslage ausgreifenden Versorgungsraum innehat⁵.

⁴ Nahrungs-/Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Verbrauchsgüter für Heimtiere, freiverkäufliche Pharmaziewaren

⁵ Auf diesen Versorgungsbereich kommt es als "herausgehobener Standort der Nahversorgung" insoweit für die geeignete Umsatz- und somit Größenableitung an. Die Ausdehnung eines strikt fußläufigen Nahbereiches als Basis für eine Verkaufsflächenableitung gibt das LROP 2017 und dessen Arbeitshilfe für sog. "nicht raumbedeutsame" Nahversorger vor, nicht jedoch für "herausgehobene Standorte der Nahversorgung". Jedoch werden auch hier im ländlichen Raum zunehmend Überschreitungen der 1.000m Distanz toleriert.

Mit abgeschwächter Intensität kann aus der Ortslage Wellingholzhausen somit auch ein umgebendes ländliches Einzugsgebiet, welches vorwiegend aus Kleinsiedlungen und Einzelgehöften besteht, angesprochen werden. Es enthält knapp 4.800 weitere Einwohner und entspricht näherungsweise eine Pkw-Anfahrtschone von 5 Minuten. Es wird im Süden durch den Höhenzug des Teutoburger Waldes als topografische Barriere, im Norden durch den Nahbereich der Kernstadt Melle und im Osten durch die Verbindungsstraße L 93 Melle – Borgholzhausen begrenzt. Dieses als "Marktzone 2" bezeichnete Gebiet verfügt über keine nennenswerte eigene Nahversorgung. Die Ausprägung eines gewachsenen innerörtlichen Zentralen Versorgungsbe- reiches und dessen im lokalen EHK zutreffende Klassifikation als Stadtteil-/Ortsteilzentrum sind sichere Indikatoren dafür, dass dieses Umland-Einzugsgebiet bereits tradiert angesprochen wurde und schon in der vormals selbstständigen Gmd. Wellingholzhausen vor- handen war. Insgesamt können etwa 8.000 Einwohner vom Einzelhan- del in der Ortslage Wellingholzhausen erreicht werden (ansässiges Möbelgeschäft generiert eigenes weiterreichendes Einzugsgebiet). In einer RROP-Fortschreibung wäre für einen künftigen "Herausgehobenen Standort der Nahversorgung" Wellingholzhausen gem. LROP- Vorgaben ein zugehöriger Versorgungsbereich fachgerecht abzugren- zen. Dieser würde mutmaßlich und vorbehaltlich einer ggf. ergänzen- den empirischen Validierung diesem analytisch gebildeten Einzugs- gebiet weitgehend entsprechen.

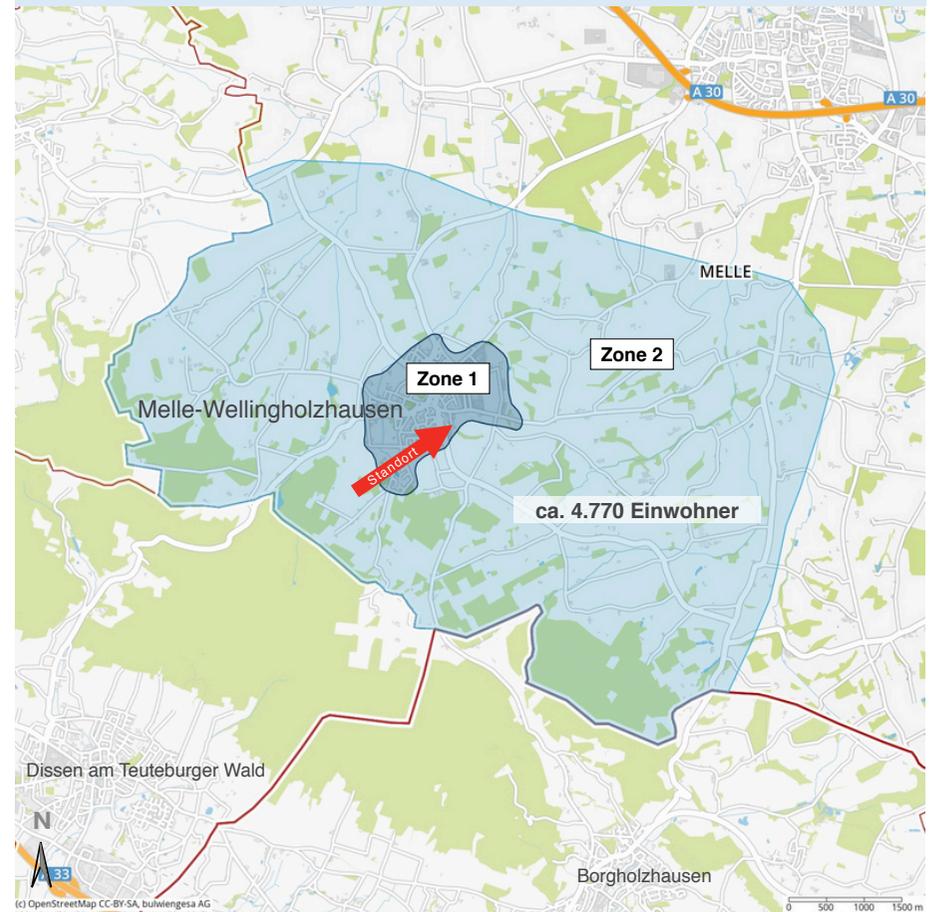
Wir prüfen im Anschluss, ob das Vorhaben aus diesem Einzugsgebiet heraus ausreichend tragfähig und insoweit angemessen dimensioniert ist. Wie einleitend angekündigt, fügen wir eine zweite Variante für den wenig wahrscheinlichen Worst Case-Fall eines Weiterbetriebes des aufgegebenen Altobjektes durch einen Lebensmittelmarkt hinzu, wel- che – wenn überhaupt – lediglich durch einen Soft-Discounter mit ver- einfachtem, kostenminimiertem Vertriebskonzept denkbar ist.

Herausgehobener Nahversorgungsbereich für einen Lebensmittelmarkt in Melle-Wellingholzhausen

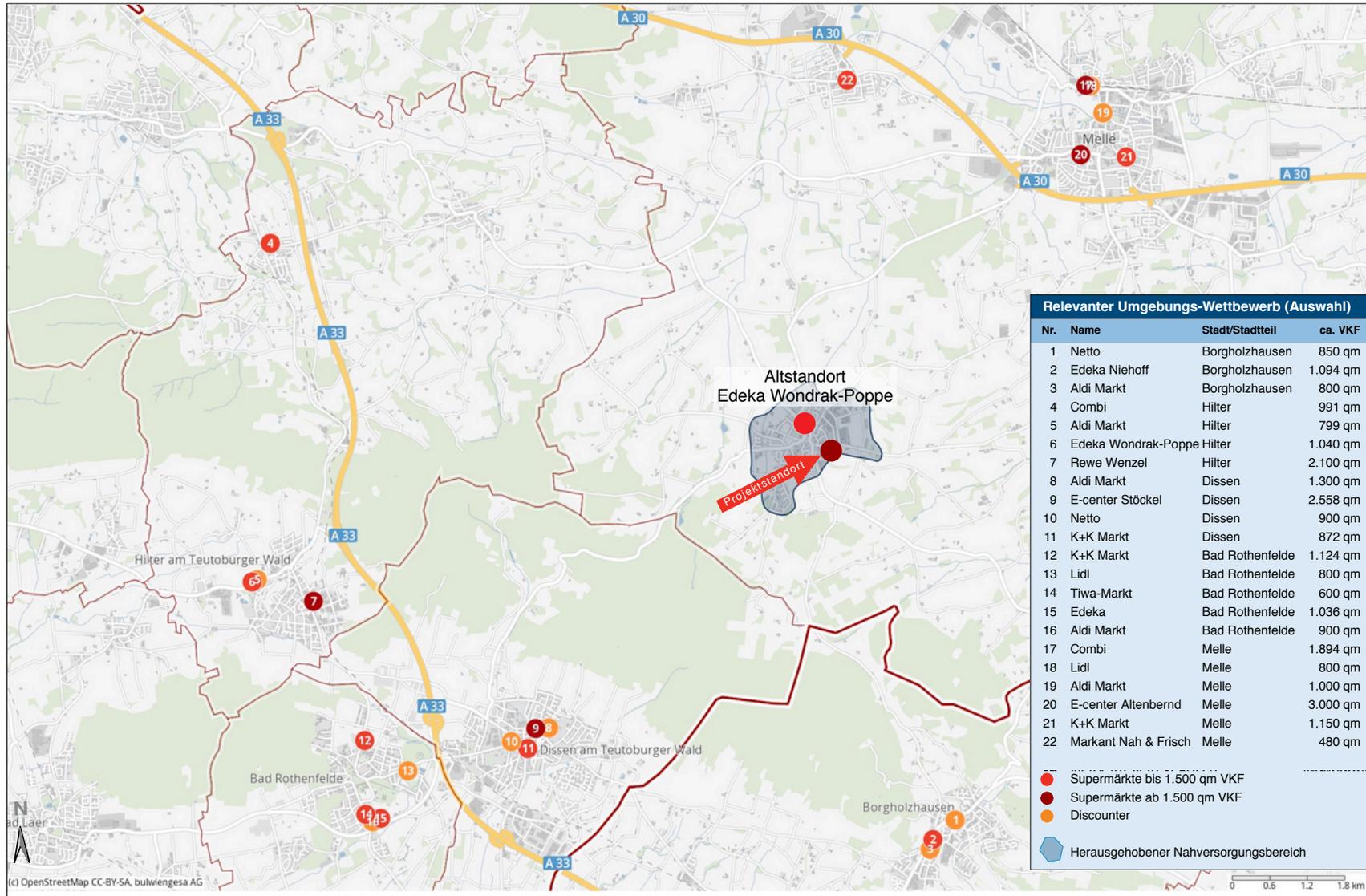


Anzahl der Einwohner im Herausgehobenen Nahversorgungsbereich (= im Zusammenhang bebaute Siedlungseinheit, Marktzone 1): rd. 3.270 Personen.

Ergänzender absatzwirtschaftlicher Nahversorgungsbereich



Anzahl der Einwohner im ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich: Marktzone 2, ca. 4.770 Personen.



2.4.1 Variante I – Ersatzneubau Edeka ohne Nachnutzung des Altstandortes als Lebensmittelmarkt

Zielumsatz Edeka-Planvorhaben Periodischer Bedarf – Herausgehobener Nahversorgungsbereich

Als einziger Nahversorger im Meller Stadtteil Wellingholzhausen ist für den projektierten Supermarkt Edeka ohne nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandortes von einer erhöhten Kaufkraftbindung auszugehen. Jedoch liegt der Standort nicht in Solitärlage im ländlichen Raum, sondern ist in Pkw-Entfernung von weiteren Wettbewerbern insbesondere der Meller Kernstadt sowie den Nachbarkommunen Dissen und Borgholzhausen umgeben⁶, so dass eine maximal mögliche Abschöpfung von rd. 40 % im abgegrenzten Nahversorgungsbereich in Ansatz gebracht werden kann. Hieraus ergibt sich ein Zielumsatz im Periodischen Bedarf aus dem Nahbereich von gut 4 Mio. Euro p. a. In Zone 2 geht die Kaufkraftbindung erheblich zurück (vor allem im Norden zu Melle hin) und dürfte sich für die gesamte Marktzone auf etwa 17 % mehr als halbieren.

Zielumsatz Edeka-Planvorhaben Periodischer Bedarf

Am Standort Sondermühlener Str./Ecke Beckers Kamp sind rd. 57 % des Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich erwartbar. Sonstige Bewohner des Stadtteils Wellingholzhausen sowie angrenzender Ortsteile der Stadtteile Melle-Mitte und -Neuenkirchen (Marktzone 2) tragen ca. 35 % bei; weitere externe Umsätze stammen aufgrund der Lage an der K 213 mit Durchgangskunden aus dem Umland oder sind Streukunden aus dem übrigen Meller Stadtgebiet (insg. ca. 8 %).

⁶ Vgl. vorstehende Karte: Relevanter Wettbewerb

Aufgrund des prospektiven Alleinstellungsmerkmals innerhalb des Nahversorgungsbereiches und des Stadtteils Wellingholzhausens insgesamt sowie der räumlichen Distanz zu den nächstgelegenen Wettbewerbern ist von einem Gesamt-Zielumsatz im Periodischen Bedarf inkl. Kundschaft von außerhalb des Nahversorgungsbereiches von knapp 7,1 Mio. Euro p. a. auszugehen.

Variante I.: Zielumsatzableitung Planvorhaben Edeka Ersatzneubau (ohne Nachnutzung Altstandort als Lebensmittelmarktes)						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
					%	Rand-
						sortiment
1	3.270	10.047	40,0	4.019	57 %	
2	4.770	14.656	17,0	2.491	35 %	
EZG	8.040	24.703	26,4	6.510	92 %	
plus externer Streuzufluss				590	8 %	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				7.100	100 %	92 %
zzgl. Gebrauchsgüter				600		8 %
Gesamtumsatz p. a.				7.700		100 %
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf inkl. Backshop	7.100	1.530	4.641			
Gebrauchsgüter	600	100	5.998			
Gesamt-VKF/Umsatz	7.700	1.630	4.724			
Backshop Sitz-/Nebenflächen		70				
Gesamtprojekt		1.700				

Quelle: bulwiengesa

Im Zielumsatz für Periodischen Bedarf ist auch der Thekenverkauf des Backshops enthalten (etwa 0,2 Mio. Euro).

Gesamtzielumsatz Edeka-Planvorhaben inkl. Randsortimente

Unter Berücksichtigung eines betriebsüblichen Umsatzanteils für Non-food Rand- und Aktionssortimente (Aperiodischer Bedarf) von 5-10 % (operationalisiert ca. 8 %) beträgt der für einen Herausgehobenen Nahversorgungsstandort mindestens herleitbare Gesamt-Zielumsatz ca. 7,7 Mio. Euro p. a.

Tragfähigkeit des Edeka-Planvorhabens

Für das mit 1.700 qm VKF geplante Vorhaben ermittelt sich aus einem Gesamtzielumsatz von etwa 7,7 Mio. Euro p. a. eine Gesamtauslastung von 4.724 Euro/qm, welche etwas über den Benchmarks der Edeka Regionalgesellschaft Minden-Hannover in Niedersachsen (ca. 4.620 Euro je qm VKF p. a.⁷) liegt und somit eine für ländliche Räume recht gute Wirtschaftlichkeit signalisiert. Der Backshop ist darin mit seinen Verkaufsumsätzen eingeschlossen.

Die geplante Gesamt-Verkaufsfläche von 1.700 qm bewegt sich insofern in einem funktions- und standortgerechten Rahmen.

⁷ Quelle: TradeDimensions

2.4.2 Variante II – Ersatzneubau Edeka mit nahversorgungsrelevanter Nachnutzung des Altstandortes

Als Worst Case-Betrachtung wird aufgrund des bestehenden Baurechts für den Edeka-Altstandort eine (wenig realistische) Nachnutzung durch einen Softdiscounter unterstellt. Hierbei ist durch das dann intensiviertere lokale Wettbewerbsumfeld prospektiv mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mio. Euro p. a. auf der Bestandsfläche von ca. 1.100 qm VKF nur eine weit unterdurchschnittliche Auslastung von errechnet ca. 2.636 Euro/qm zu generieren.

Variante II: Zielumsatzableitung mit Nachnutzung Altstandort als Lebensmittelmarkt (Softdiscounter)						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/Randsortiment
1	3.270	10.047	15,0	1.507	58 %	
2	4.770	14.656	6,0	879	34 %	
EZG	8.040	24.703	9,7	2.386	92 %	
plus externer Streuzufluss				214	8 %	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				2.600	100 %	90 %
zzgl. Gebrauchsgüter				300		10 %
Gesamtumsatz p. a.				2.900		100 %
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	2.600	1.000	2.600			
Gebrauchsgüter	300	100	2.996			
Gesamtprojekt	2.900	1.100	2.636			

Quelle: bulwiengesa

Damit wird signalisiert, dass die Altfläche nach Etablierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht ausreichend wirtschaftlich zu betreiben ist, mithin als Lebensmittelmarkt voraussichtlich vom Markt genommen werden würde.

Zielumsatz Edeka-Planvorhaben Variante II Periodischer Bedarf – Herausgehobener Nahversorgungsbereich

Durch eine fiktive Nachnutzung des Edeka-Altstandortes durch den Betriebstyp Discounter ist im Vergleich zur Variante I für das Ersatzbauvorhaben Edeka von einer verringerten Kaufkraftbindung auszugehen, so dass auch unter Berücksichtigung geringer Synergien (vor Ort wären in diesem Szenario sowohl ein Vollsortimenter als auch ein Discounter verfügbar) eine maximal mögliche Abschöpfung von rd. 33 % im abgegrenzten Nahversorgungsbereich prospektiv zu realisieren sind. Zusammen mit dann ebenfalls reduzierten Umsätzen aus Zone 2 sowie mit externen (Zufalls-)Kunden ergibt sich ein reduzierter Zielumsatz für Periodischen Bedarf von knapp 6 Mio. Euro p. a.; inkl. Gebrauchsgütern wäre ein Gesamtumsatz von etwa 6,4 bis 6,5 Mio. Euro p. a. realistisch.

Die erwartbare Raumleistung würde sich in diesem Szenario auf eine unterdurchschnittliche Größenordnung von knapp 4.000 Euro/qm verringern, was unter günstigen Kostenbedingungen ggf. noch tragfähig wäre, unter Erwartung steigender Verbrauchsausgaben zumindest auf Sicht eine noch positive Perspektive darstellen kann.

Auch unter der (fiktiven) Annahme einer Anschlussnutzung des Altobjektes als Lebensmittelmarkt, wobei ein vereinfachtes Discountkonzept noch am wahrscheinlichsten wäre, könnte das Planvorhaben insoweit zumindest auf Sicht noch ausreichend wirtschaftlich betrieben werden.

Variante II: Zielumsatzableitung Planvorhaben Edeka Ersatzneubau (inkl. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandorts)						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/Rand-sortiment
1	3.270	10.047	33,0	3.316	56 %	
2	4.770	14.656	14,5	2.125	36 %	
EZG	8.040	24.703	22,0	5.441	91 %	
plus externer Streuzufluss				509	9 %	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.950	100 %	92 %
zzgl. Gebrauchsgüter				500		8 %
Gesamtumsatz p. a.				6.449		100 %
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf inkl. Backshop	5.950	1.530	3.889			
Gebrauchsgüter	500	100	4.998			
Gesamt-VKF/Umsatz	6.449	1.630	3.957			
Backshop Sitz-/Nebenflächen		70				
Gesamtprojekt		1.700				

Quelle: bulwiengesa

3 ERGEBNIS

Die durchgeführte raumordnerische Vorprüfung für die Neuaufstellung eines Edeka-Lebensmittelmarktes mit geplanten 1.700 qm Gesamt-VKF als ein herausgehobener Standort der Nahversorgung an der Sondermühlener Straße/Ecke Beckers Kamp in 49326 Melle-Wellingholzhausen ergibt folgendes Ergebnis:

- Der Planstandort Sondermühlener Straße/Ecke Beckers Kamp Dörnbergstraße verfügt trotz Siedlungsrandlage über einen guten Wohnsiedlungsbezug und erreicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungseinheit fußläufig knapp 3.300 Einwohner (Zone 1).
Weitere etwa 4.800 Einwohner aus dem sonstigen Wellingholzhausener Stadtteil (Zone 2) sowie aus angrenzenden Ortsteilen lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes zählen. Dieses Aggregat wäre auch für einen zukünftig auszuweisenden Versorgungsbereich der Ortslage Wellingholzhausen als Herausgehobener Nahversorgungsstandort geeignet.
- Der Projektstandort liegt etwas östlich des bisher abgegrenzten faktischen innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches und würde diesen konkludent erweitern. Für einen Nahversorger an einem Herausgehobenen Standort der Nahversorgung ist eine derartige städtebauliche Einbindung im Sinne des Integrationsgebotes zwar nicht erforderlich, sie stärkt jedoch den städtebaulichen Nutzen des Standortes.
- Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes im Stadtteil Wellingholzhausen entsprechend konnte ein vorhabengerechter Zielumsatz für einen Edeka-Markt als Herausgehobener Standort der Nahversorgung in der Variante I von rd. 7,7 Mio. Euro p. a. bzw. in der Variante II von knapp 6,5 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.
- Die daraus abgeleitete Auslastung eines 1.700 qm VKF umfassenden Nahversorgers ist im Szenario I (Alleinstellung) mit etwas mehr als 4.700 Euro/qm leicht überdurchschnittlich und im fiktiven Szenario II (Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes am Altstandort) mit knapp 4.000 Euro/qm bei günstigem Kostenrahmen noch ausreichend bzw. zumindest perspektivisch wirtschaftlich.
- Mit dem Ersatzneubau erhält der der Stadtteil Wellingholzhausen prospektiv einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähigen Größenordnung, wodurch die Nahversorgung dort langfristig gesichert wäre.
- Die Verkaufsflächenplausibilisierung ist für die Gegenwart vorgenommen worden. Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs nehmen beständig um etwa +1 bis 2 % p. a. zu (in 2020 Covid-19-bedingt einmalig höher zu erwarten). Hieraus ergibt sich in mittelfristiger Perspektive eine zusätzlich mögliche Verkaufsfläche von bis zu +10 %. Ein geringfügiger Einwohnerrückgang in Größenordnungen bis etwa -0,5 % p. a. stünde dem nicht entgegen und würde durch fortlaufend steigende Pro-Kopf-Ausgaben mehr als ausgeglichen.
- Das Vorhaben erweist sich insoweit als standort- und funktionsgerecht dimensioniert.