



Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lidl- Lebensmitteldiscounters am Standort Spenger Straße in Melle-Bruchmühlen

Endbericht für den Auftraggeber

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeiter: Dipl. Geograph Arne Decker

Hannover, Mai 2020

München Stuttgart Forchheim Köln
Leipzig Berlin Hannover Lübeck
Ried (A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22 00 79 65
F 0511-22 00 79 99
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5	7 Methodik	35
2 Darstellung des Planvorhabens	6	8 Anhang	37
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet ... 8			
3.1 Nachfragepotential im Untersuchungsgebiet.....	8		
3.2 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	8		
3.3 Rödinghausen, ZVB OT Bruchmühlen.....	11		
3.4 Rödinghausen, ZVB OT Schwenningdorf.....	12		
3.5 Rödinghausen, ZVB OT Rödinghausen	13		
3.6 Melle, ZVB Stadtteilzentrum Buer.....	14		
3.7 Melle, ZVB Stadtteilzentrum Riemsloh	15		
3.8 Melle, Fachmarkttagglomeration Gerden	16		
3.9 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	17		
4 Auswirkungen des Planvorhabens	18		
4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes	20		
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	22		
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle und der Raumordnung	25		
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes	25		
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung	27		
5.2.1 Prüfung Herausgehobener Nahversorgungsbereich	28		
5.2.2 Prüfung Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	31		
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	34		

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lidl-Bestandsimmobilie Spenger Straße	6	Abb. 28:	Kundenherkunftsanalyse	37
Abb. 2:	Lage des Vorhabenstandortes (Makrostandort)	7	Abb. 29:	Modal Split	38
Abb. 3:	Vorhabenstandort (Mikrostandort)	7	Abb. 30:	Bauplätze im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes	39
Abb. 4:	Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	10			
Abb. 5:	Anbieter im ZVB Rödinghausen-Bruchmühlen (Auswahl)	11			
Abb. 6:	Rödinghausen, ZVB OT Bruchmühlen	11			
Abb. 7:	Anbieter im ZVB Rödinghausen-Schwenningdorf	12			
Abb. 8:	Rödinghausen, ZVB OT Schwenningdorf	12			
Abb. 9:	Rödinghausen, ZVB OT Rödinghausen	13			
Abb. 10:	Anbieter im ZVB Melle-Buer	14			
Abb. 11:	Melle, ZVB Buer	14			
Abb. 12:	Anbieter im ZVB Melle-Riemsloh	15			
Abb. 13:	Melle, ZVB Riemsloh	15			
Abb. 14:	Anbieter in der FMA Gerden (Auswahl)	16			
Abb. 15:	Melle, FMA Gerden	16			
Abb. 16:	Lage weiterer Wettbewerber im Untersuchungsgebiet (Auswahl)	17			
Abb. 17:	Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	18			
Abb. 18:	Umsatzherkunft des Planvorhabens	21			
Abb. 19:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	24			
Abb. 20:	Melle, ZVB Bruchmühlen	25			
Abb. 21:	Darstellung des Standortes im RROP LK Osnabrück	27			
Abb. 22:	Sortimentsstruktur des Planvorhabens	28			
Abb. 23:	Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes: 10 Min	29			
Abb. 24:	Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes: 15 Min	30			
Abb. 25:	Umsatz aus dem fußläufigen Bereich	30			
Abb. 26:	Bauplätze, Einwohnerzuwachs und Umsatz fußläufiger Bereich	31			
Abb. 27:	cima-Warengruppen	35			

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Spenger Straße in Melle-Bruchmühlen.

Auftraggeber

LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG
Am Velper Mühlenbach 6
49492 Westerkappeln

Analysezeitraum

Januar - Februar 2020

Untersuchungsdesign

- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ermittlung der Kundenherkunft am Standort Spenger Straße durch eine zweitägige Befragung
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Melle und der umliegenden Gemeinden (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet)
- Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

- Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes 2017 des Bundeslandes Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Osnabrück
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vorhabenrelevanten Bestandserhebung aus dem Januar 2020 im Untersuchungsgebiet. Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die folgenden Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümeriewaren

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2019.

2 Darstellung des Planvorhabens

Der in vorliegendem Gutachten untersuchte Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Melle im Ortsteil Bruchmühlen an der Spenger Straße. Dieser befindet sich unmittelbar an der Grenze von Niedersachsen (Landkreis Osnabrück) zu Nordrhein-Westfalen (Landkreis Herford).

Im Zuge des Planvorhabens des Lidl-Lebensmitteldiscounters ist eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf ca. 1.151 qm vorgesehen. Die Erweiterungsfläche beläuft sich dementsprechend auf insgesamt ca. 361 qm.

Der am Standort ansässige Lidl befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Melle¹ und ca. 550 m entfernt vom Wettbewerber Aldi sowie dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA an der Bruchstraße. Diese sind ebenfalls nördlich der A30 lokalisiert, befinden sich aber anders als Lidl auch nördlich der verlaufenden Bahnschienen. Die Wettbewerbsstandorte liegen bereits im Bundesland NRW und sind dort dem zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandelskonzeptes EHK der Gemeinde Rödinghausen² zugeordnet. Gemeinsam mit dem Lidl-Markt erfüllen diese an der Bruchstraße etablierten Lebensmittelbetriebe wichtige Nahversorgungsaufgaben für die umliegenden Wohngebiete in Melle Bruchmühlen und dem gleichnamigen Ortsteil der nordrhein-westfälischen Gemeinde Rödinghausen. Entsprechend wurde der Standort des Lidl-Marktes von der Regionalplanung als herausgehobener Nahversorgungsbereich eingeordnet.³

Vornehmlich über die Bruch- bzw. Spenger Straße ist der Standort in Nord- Südrichtung gut mit dem Ortsgebiet verknüpft. Zusätzlich ermöglicht die großzügige Parksituation eine komfortable Erreichbarkeit des

Vorhabenstandortes für PKW-Kunden. Über die Osnabrücker Straße gen Osten erfolgt ein direkter Anschluss an die A30. In nahezu gleicher Entfernung von ca. 11 km sind somit im Westen die Stadt Melle, wie im Osten die Stadt Bünde erreichbar.

Etwa 200 m südlich des Projektareals befindet sich die Bushaltestelle Autobahnbrücke, die regelmäßig von den Linien 304 und 315 angefahren wird. Eine entsprechende ÖPNV-Anbindung des Standortes ist dadurch gegeben.

Der Angebotsschwerpunkt der bundesländerübergreifenden Handelslage liegt bereits heute im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Durch die Modernisierung und marktgerechte moderate Verkaufsflächenerweiterung wird diese Funktion gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung gesichert.

Abb. 1: Lidl-Bestandsimmobilie Spenger Straße



Foto: cima 2020

¹ cima 2012

² BulwienGesa 2010

³ RROP Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung EH 2010, D 1.6 Ziffer 04

Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes (Makrostandort)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2020
Bearbeitung: cima 2020

Abb. 3: Vorhabenstandort (Mikrostandort)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2020
Bearbeitung: cima 2020

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Nachfragepotential im Untersuchungsgebiet

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotentials⁴ erfolgt auf der Basis der Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet und der auf Gemeindeebene berechneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer⁵.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.240 € (bundesweit) für das Jahr 2019 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer an das Kaufkraftniveau der ortsansässigen Bevölkerung angepasst.

Für das vorliegende Gutachten wurde ein Untersuchungsgebiet definiert, welches die östlichen Ortsteile der Stadt Melle (Buer, Riemsloh, Bruchmühlen), die Gemeinde Rödinghausen (NRW) sowie die im Westen der Stadt Bünde (NRW) gelegenen Stadtteile Ahle und Holsen umfasst.

Im Untersuchungsgebiet leben insgesamt ca. 24.645⁶ Menschen. Die Kaufkraftkennziffer bewegt sich je nach Gemeinde im Bereich von 98,1 bis 104,5 und beläuft sich im gewichteten Mittel auf 100,01. Daraus ergibt sich ein **vorhabenrelevantes Nachfragepotential in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 55,6 Mio. € pro Jahr.**

⁴ Das Nachfragepotential entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2019

⁶ Quelle: Nexiga GmbH 2020

3.2 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Die Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet kann insgesamt als gut beschrieben werden. Die Wettbewerbsintensität stellt sich mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie das Nachfragepotential im Untersuchungsgebiet als moderat dar.

Das Planvorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Melle. Weitere Nahversorgungsbetriebe sind abgesehen von einer Bäckerei und einem Blumenladen nicht vorhanden. Östlich direkt anschließend beginnt der zentrale Versorgungsbereich des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rödinghausen (NRW). Darin liegen die Wettbewerber Aldi, der Vollsortimenter EDEKA, ein Getränkemarkt und eine Apotheke.

Im Rödinghausener im Ortsteil Schwenningdorf findet sich beiderseits der Bänder Straße eine als ZVB abgegrenzte Konzentration verschiedener Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen rund um die Anbieter Penny und Edeka.

Für den gewachsenen Ortskern von Rödinghausen selbst wurde vom Büro BulwienGesa ein faktischer ZVB festgelegt. In diesem sind zahlreiche Zentrumsnutzungen wie Sparkasse, Postfiliale, Apotheke und Bäckerei anzutreffen, aber keine großflächigen Nahversorger.

Im Meller Ortsteil Buer ist in zentraler Lage ein Edeka-Markt etabliert. Darüber hinaus sind entlang der geschwungenen Ortsdurchfahrt aufgelockerte Strukturen von Dienstleistern und Einzelhändlern zu finden. Dieser Lagebereich ist als ZVB im Einzelhandelskonzept der Stadt Melle abgegrenzt.

Die mit Abstand größte Ballung von Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet ist kurz vor der Kernstadt Melle im Ortsteil Gerden anzutreffen. In der Fachmarkttagglomeration sind mit Lidl, Netto, Aldi, E-Center und einem Getränkemarkt über 6.000 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Das kommunale Einzelhandelskonzept beschreibt diese Lage ausführlich, weist ihr aber keine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu.

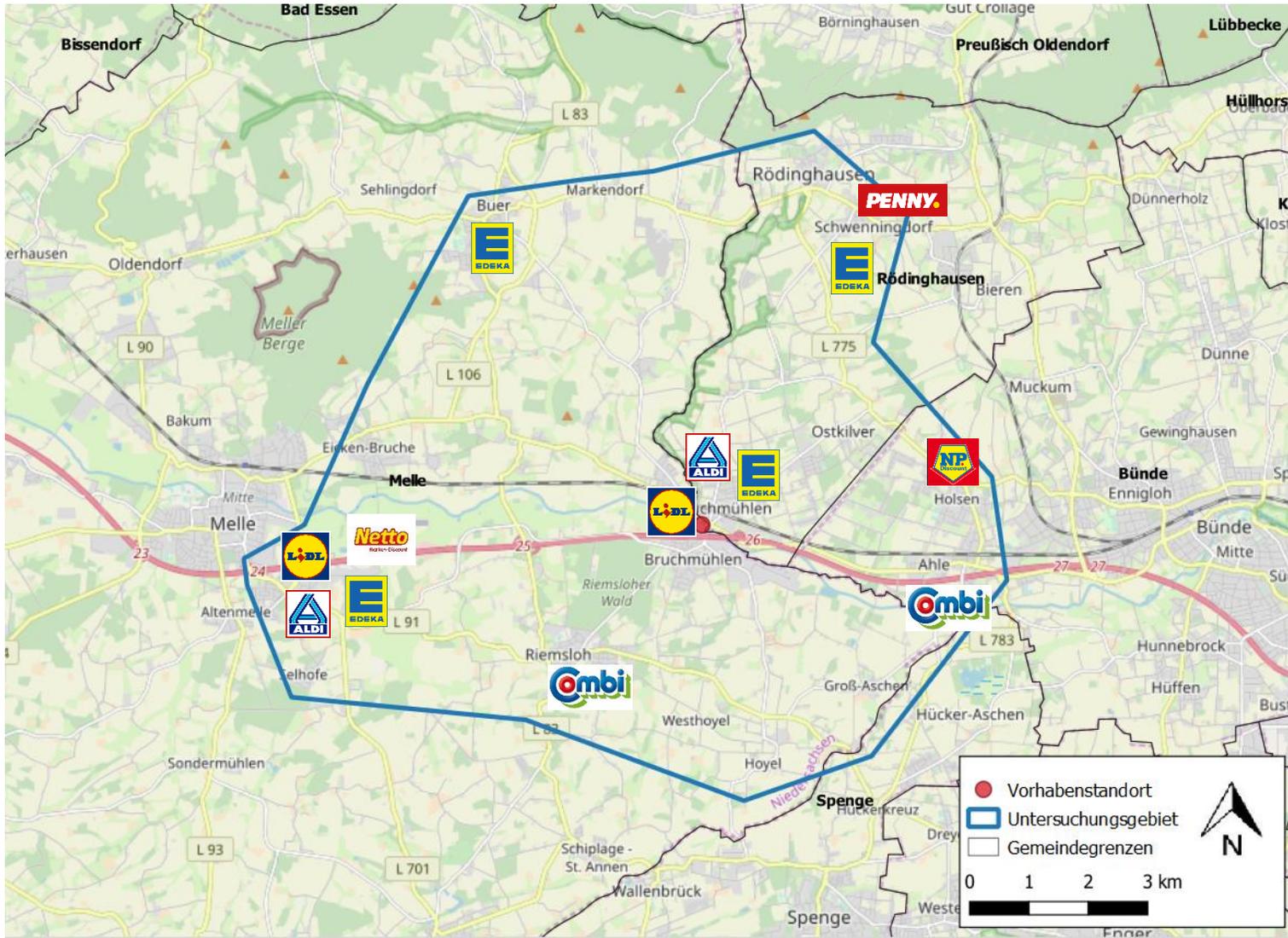
Im Meller Ortsteil Riemsloh befindet sich ein Combi-Supermarkt⁷, der für die angrenzenden Wohngebiete Nahversorgungsaufgaben erfüllt. Dementsprechend wurde das Areal entlang der Ortsdurchfahrt Alt-Riemsloh und Herforder Straße als zentraler Versorgungsbereich und Stadtteilzentrum definiert.

Im sonstigen Untersuchungsgebiet wurden zwei solitäre Nahversorger angetroffen. Dies sind die im Westen der Stadt Bünde (NRW) gelegenen Stadtteile Ahle und Holsen mit einem Combi bzw. einem NP-Markt.

Das Angebot wird abgerundet durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, kleineren Hofläden sowie Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops und Kioske, die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in direktem Wettbewerb stehen.

⁷ Zum Zeitpunkt der Erhebung noch unter der alten Firmierung Jibi

Abb. 4: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
Bearbeitung: cima 2020

3.3 Rödinghausen, ZVB OT Bruchmühlen

Direkt hinter der Landesgrenze schließt sich auf nordrhein-westfälischer Seite der zentrale Versorgungsbereich Bruchmühlen an. Der gleichnamige Ortsteil der Gemeinde Rödinghausen beherbergt entlang der Bruchstraße die Nahversorger Aldi und Edeka, einen Getränkemarkt, Sparkasse, Friseur, eine Kfz-Werkstatt und eine Apotheke sowie an der Meller Straße einen Elektrofachmarkt, ein Sanitätshaus und einen Bäcker. Sparkasse, Eis-café und ein weiterer Bäcker auf der anderen Straßenseite der Meller Straße liegen bereits auf niedersächsischem Gebiet und sind dem ZVB Melle-Bruchmühlen zugeordnet. An der Straße Großer Ort ist ein großflächiger Möbelmarkt angesiedelt, der mit seinem aperiodischen Sortiment von der Nahversorgungsorientierung des ZVBs abweicht.

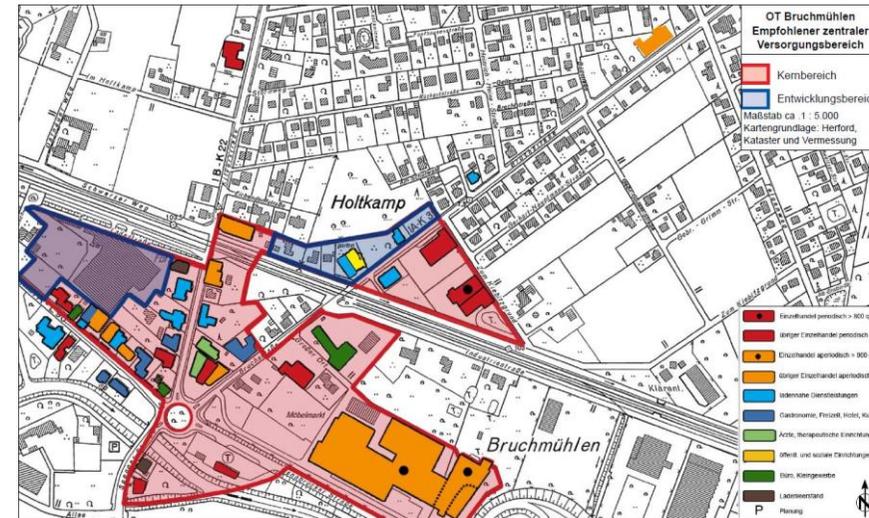
Aufgrund der aufgelockerten Bebauung des im nördlichen Teil eher ländlich, im Süden gewerblich-industriell geprägten Ortsteils ist das Parkplatzangebot entlang der Bruchstraße und vor dem Möbelmarkt gut.

Abb. 5: Anbieter im ZVB Rödinghausen-Bruchmühlen (Auswahl)



Fotos: cima 2020

Abb. 6: Rödinghausen, ZVB OT Bruchmühlen



Quelle: BulwienGesa 2010, S. 57

Gemeinsam bilden die beiden ZVBs einen ländergrenzenübergreifenden Standort, der überwiegend auf die Nahversorgung der zwei gleichnamigen Ortsteile Melle-Bruchmühlen und Rödinghausen-Bruchmühlen ausgerichtet ist. Durch die Lage etwa in der Mitte des gemeinsamen, durch die Autobahn A30 durchschnittenen, Siedlungskörpers kann die Erreichbarkeit der Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung als gut bewertet werden.

3.4 Rödinghausen, ZVB OT Schwenningdorf

Der Ortsteil Schwenningdorf liegt rund 7 km nördlich des Planvorhabens. Als Magnetbetrieb des langgestreckten Bereiches fungieren ein Supermarkt der Firma Edeka und ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Zusätzlich befinden sich zwei Bäcker, ein Eiscafé und eine Kfz-Werkstatt an der Bündler Straße.

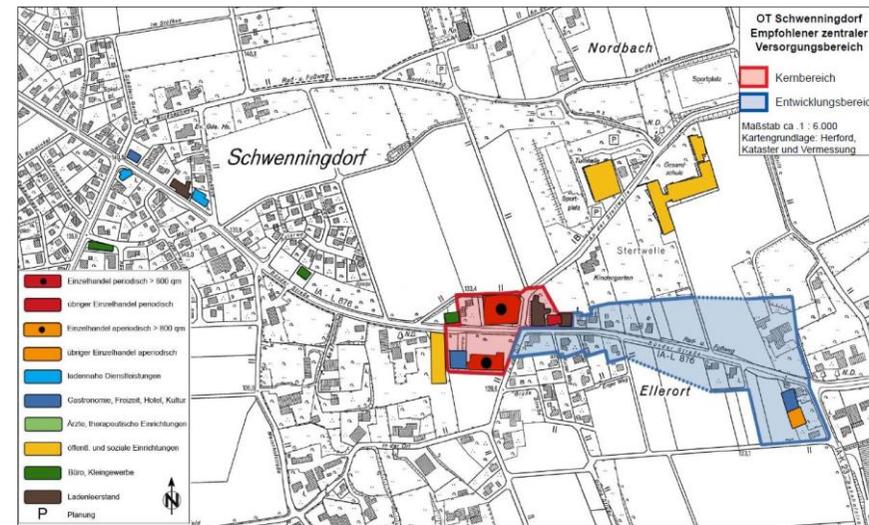
Trotz ihrer randlichen Lage bilden die beiden Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt knapp 2.000 qm die wesentlichen Standorte zur Deckung des täglichen Bedarfes für die z.T. diffusen Siedlungsbereiche des Ortsteils Schwenningdorf. Im kommunalen Einzelhandelskonzept wird der Bereich als zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum) mit relativ großer Entwicklungsfläche ausgewiesen (vgl. Abb. 8).

Abb. 7: Anbieter im ZVB Rödinghausen-Schwenningdorf



Fotos: cima 2020

Abb. 8: Rödinghausen, ZVB OT Schwenningdorf



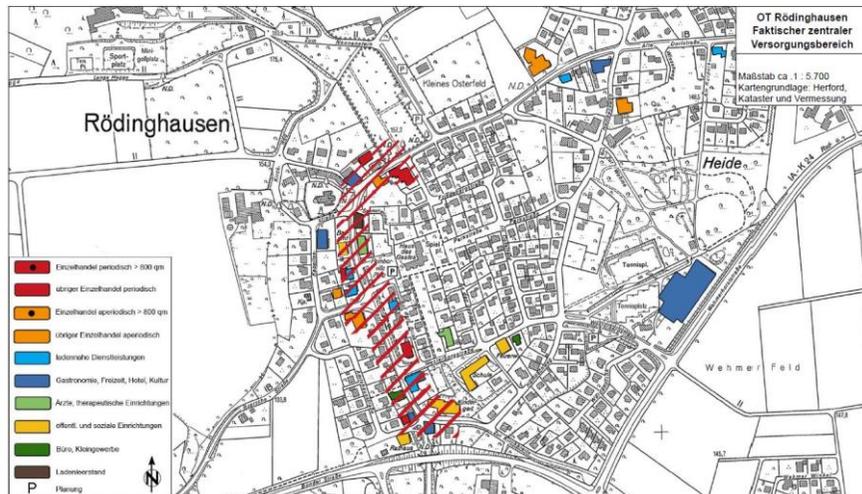
Quelle: BulwienGesa 2010, S. 59

3.5 Rödinghausen, ZVB OT Rödinghausen

An nördlichen Rand des Gemeindegebiets liegt der namensgebende Ortsteil Rödinghausen. Für die gewachsene Ortskernlage hat das Gutachterbüro BulwienGesa einen faktischen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum) ausgewiesen. In diesem sind zahlreiche Zentrumsnutzungen wie Rathaus, Sparkasse, Postfiliale, Apotheke, Hofladen und Bäckerei anzutreffen. Großflächige Nahversorger finden sich hier zum Zeitpunkt der Erhebung nicht.

Mit Kurpark und Haus des Gastes ist der Ortsteil Rödinghausen gleichzeitig das Zentrum des Kurgebietes. Die Gemeinde ist seit 1980 staatlich anerkannter Luftkurort.

Abb. 9: Rödinghausen, ZVB OT Rödinghausen



Quelle: BulwienGesa 2010, S. 54

3.6 Melle, ZVB Stadtteilzentrum Buer

Westlich der Gemeinde Rödinghausen liegt auf niedersächsischer Seite der Meller Ortsteil Buer. Hier befindet sich in zentraler Lage an der Barkhausener Straße ein Edeka-Markt, der für weite Teile der Einwohner gut zu erreichen ist. Er verfügt über rund 1.300 qm Verkaufsfläche und ist damit als stadtteildimensioniert anzusehen. Darüber hinaus wechseln sich entlang der geschwungenen Ortsdurchfahrt aufgelockerte Strukturen mit Wohnhäusern, Dienstleistern, Gastronomie und Einzelhändlern ab. Zu nennen sind hier ein Haushaltswarengeschäft, Blumenladen, Sparkasse, Apotheke sowie ein Bürgerbüro der Stadt Melle samt Ortsbibliothek).

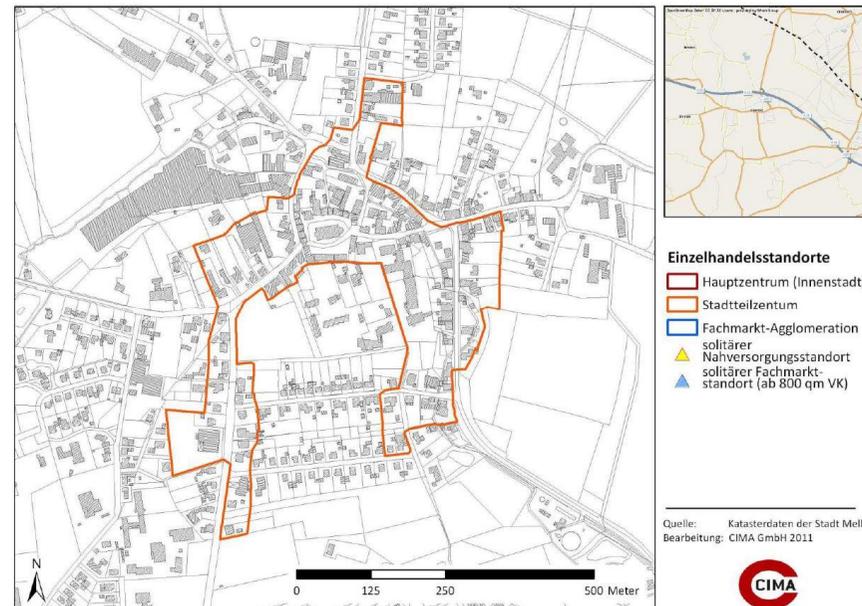
Dieser Lagebereich ist als ZVB Stadtteilzentrum Buer im Einzelhandelskonzept der Stadt Melle abgegrenzt und genießt daher in seiner Bedeutung für die Versorgung der Einwohner baurechtlichen Schutz. Am Ortsrand liegen ein Sonderposten- und Gebrauchtwarenmarkt sowie ein Stoffgeschäft.

Abb. 10: Anbieter im ZVB Melle-Buer



Foto: cima 2020

Abb. 11: Melle, ZVB Buer



Quelle: cima 2012, S. 66

Das Einzelhandelskonzept beschreibt die Einzelhandelsausstattung als unterdurchschnittlich und empfiehlt die Sicherung und den Ausbau, um die über 4.000 Einwohner des Ortsteils wohnortnah versorgen zu können.

3.7 Melle, ZVB Stadtteilzentrum Riemsloh

Im Südosten des Meller Stadtgebietes befindet sich der Stadtteil Riemsloh mit knapp 3.500 Einwohnern. Von den insgesamt 16 ansässigen Einzelhandelsbetrieben befindet sich der Großteil im zentralen Versorgungsbereich, lediglich fünf Betriebe außerhalb.

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Riemsloh erstreckt sich nahezu über die gesamte Länge des Siedlungsgebietes entlang der ost-west-verlaufenden Hauptverkehrsachse Alt Riemsloh / Herforder Straße.

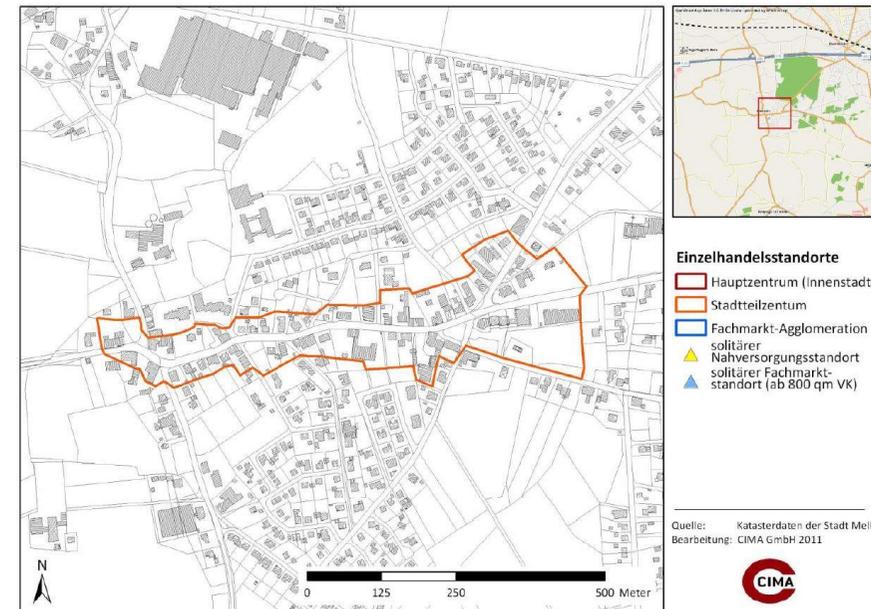
Wichtigster Anbieter im periodischen Bedarf ist ein Combi/Jibi Lebensmittelvollsortimenter, der mit ca. 880 qm Verkaufsfläche inzwischen knapp die Grenze der Großflächigkeit überschritten hat.

Abb. 12: Anbieter im ZVB Melle-Riemsloh



Foto: cima 2020

Abb. 13: Melle, ZVB Riemsloh



Quelle: cima 2012, S. 78

Darüber hinaus sind im periodischen Bedarfsbereich zwei Bäcker, eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Tankstellenshop vorhanden. Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot ergänzt durch ein Geschäft für Kinderbekleidung und Spielwaren, einen Schreibwaren- und Geschenkartikel-laden sowie einen Fahrzeugteilehandel. Darüber hinaus sind im Stadtteilzentrum mehrere gastronomische Angebote, zwei Bankfilialen und einige Dienstleister ansässig.

3.8 Melle, Fachmarkttagglomeration Gerden

Die Fachmarkttagglomeration Gerden ist der nach Innenstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort von Melle. Die 33 Betriebe vereinen mit rund 27.000 qm eine ähnlich große Verkaufsfläche wie das Hauptzentrum Innenstadt⁸.

Da die hier angesiedelten zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote die Meller Innenstadt zunehmend unter Druck setzten, wurde mit der Ausweisung des Bereiches als Fachmarkttagglomeration der erste Schritt getan, Neuansiedlungen dort zukünftig zu unterbinden. Entsprechend ist im Einzelhandelskonzept mangels Integration und fehlender ergänzender Zentrenfunktionen hier kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich festgesetzt worden.

Der bedeutendste Betrieb im vorhabenrelevanten periodischen Bedarf ist ein E-Center Verbrauchermarkt sowie die drei Lebensmitteldiscounter Aldi, Netto und Lidl. Hinzu kommen drei Bäcker, ein Getränkemarkt, ein Tankstellenshop und ein Tabakwarenladen.

Im aperiodischen Bedarfsbereich sind die größten Betriebe ein Hagebaumarkt, das Möbelhaus Busddieker, ein Hammer Einrichtungsfachmarkt, Dänisches Bettenlager, ein Zoofachmarkt, ein Lampenstudio, ein Fahrradfachmarkt, mehrere Auto- und Motorradzubehör-Läden sowie drei Textilfachmärkte und zwei Schuhfachmärkte und ein Sonderpostenmarkt.

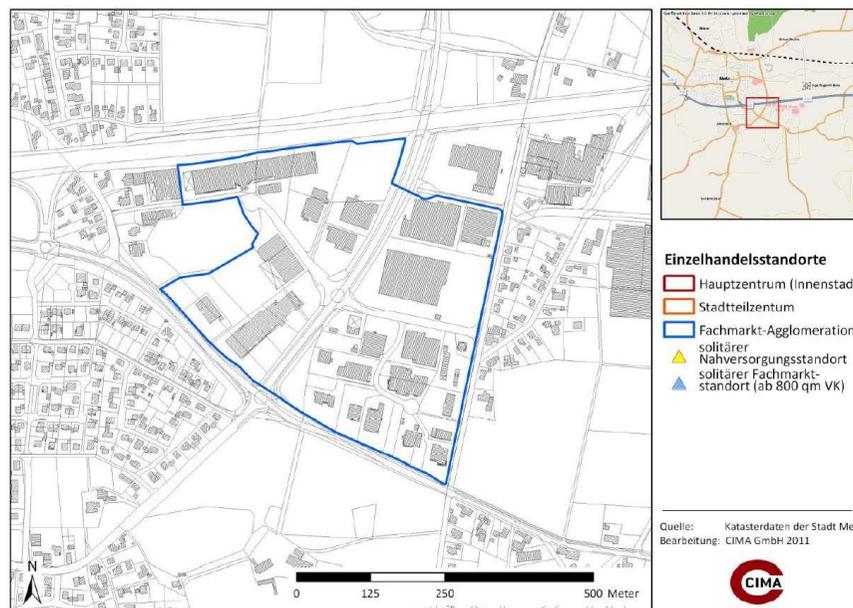
Für die Einwohner von Bruchmühlen nahe des in diesem Gutachten analysierten Vorhabenstandortes ist die Fachmarkttagglomeration über die Autobahn in nur 10 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Abb. 14: Anbieter in der FMA Gerden (Auswahl)



Foto: cima 2020

Abb. 15: Melle, FMA Gerden



Quelle: cima 2012, S. 78

⁸ vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Melle, cima 2012, S. 57

3.9 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

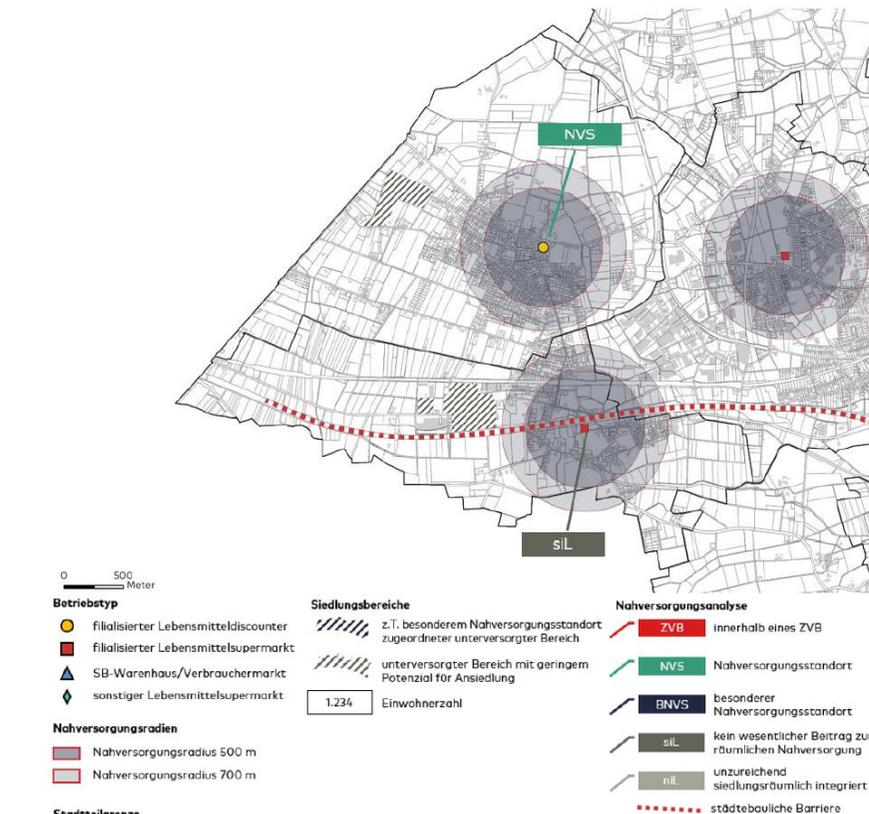
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Einzelhandelskonzepte der Stadt Melle und der Gemeinden Rödinghausen befinden sich im Untersuchungsgebiet zwei weitere Lebensmitteldiscounter bzw. Lebensmittelsupermärkte.

- Combi, Bündel, OT Ahle, Osnabrücker Str. 269 in ca. 5,3 km Entfernung
- NP-Markt, Bündel, OT Holsen, Rödinghauser Str. 97, in ca. 6 km

Die beiden Märkte auf Bündener Stadtgebiet sind in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes⁹ erfasst und beschrieben. Aufgrund ihrer solitären Lagen wurden sie als sogenannter Nahversorgungsstandort (NVS, NP-Markt in Holsen, vgl. Abb. 16) bzw. als städtebaulich integrierte Lage (siL, Combi in Ahle, vgl. Abb. 16) ohne wesentlichen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung definiert und daher keinen zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet.

Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Spezialgeschäften, Tankstellen, Hofläden und Kiosken im Untersuchungsgebiet ansässig, die mit dem Vorhaben aber nur begrenzt im Wettbewerb stehen.

Abb. 16: Lage weiterer Wettbewerber im Untersuchungsgebiet (Auswahl)



Quelle: Stadt+Handel 2019, S. 80

⁹ Stadt+Handel 2019

4 Auswirkungen des Planvorhabens

Im Zuge der Erweiterung wird die Gesamtverkaufsfläche des z.Zt. noch kleinflächigen Lidl-Marktes um insgesamt ca. 361 qm auf ca. 1.151 qm vergrößert. Im Hinblick auf die aktuell marktüblichen Vertriebsmodelle von Lebensmitteldiscountern bewegt sich die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung damit in einem maßvollen Bereich.

Die Angaben zur Größe der Neustrukturierung des Lidl-Marktes basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lidl-Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Lidl-Märkten orientieren und an die standort-spezifischen Wettbewerbssituation in Melle-Bruchmühlen und dem umliegenden Ortsteilen Buer, Riemsloh sowie der Gemeinde Rödinghausen angepasst wurden.

Die Neuumsätze des Lebensmitteldiscounters bilden die infolge der Neustrukturierung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Es wird berücksichtigt, dass als Folge der Neustrukturierung und Modernisierung die Gesamtattraktivität des Marktes für den Kunden leicht steigen wird. Die Neustrukturierung ist hingegen nicht mit einer signifikanten Angebotsausweitung verbunden, sondern dient der marktgerechten Anpassung und Sicherung des Standortes durch eine attraktivere Verkaufsflächengestaltung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und einer moderneren Warenpräsentation.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsumsatz von ca. 7,68 Mio. € (brutto) pro Jahr.**

Abb. 17: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Lidl Spenger Str. Bestand		Lidl Spenger Str. Plan		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	740	5,54	1.036	7,18	296	1,64
Nahrungs- und Genussmittel	690	5,31	950	6,84	260	1,53
Aperiodischer Bedarf gesamt	50	0,34	115	0,50	65	0,16
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	790	5,88	1.151	7,68	361	1,80

Quelle: cima 2020

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Mit rund 85 % der Verkaufsfläche bilden Nahrungs- und Genussmittel das Hauptsortiment des Planvorhabens. Zusammen mit den ebenfalls periodischen Randsortimenten

- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen

kommt des Planvorhaben nach der Erweiterung auf einen Anteil von über 90 % nahversorgungsrelevanter Randsortimenten.

Die weiteren vorhabenrelevanten Randsortimente setzen sich im Wesentlichen aus den folgenden Sortimentsgruppen des überwiegend aperiodischen Bedarfsbereichs zusammen:

- Bekleidung
- Schreibwaren

- Spielwaren
- Zooartikel
- Möbel
- Eisenwaren, Baumarktartikel
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat
- Unterhaltungselektronik

Im Zuge der Neustrukturierung werden die Verkaufsflächen der Randsortimente insgesamt nur leicht vergrößert. Da sich der Verkaufsflächenzuwachs von ca. 36 qm (periodisch) bzw. ca. 65 qm (aperiodisch) auf verschiedene Sortimente aufteilt, liegen die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und bleiben in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Es wird lediglich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weiter betrachtet.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 1,53 Mio. €.

4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang werden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells¹⁰ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem **„Worst-Case-Ansatz“** ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

¹⁰ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abb. 18: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,37	90,0
ZVB Stadtteilzentrum Riemsloh	0,14	9,0
ZVB Stadtteilzentrum Buer	***	3,0
ZVB Stadtteilzentrum Bruchmühlen	***	1,0
ZVB Schwenningdorf	0,06	4,0
ZVB Rödinghausen	***	2,0
ZVB Bruchmühlen NRW	0,67	44,0
sonstiges Gemeindegebiet NRW	0,09	6,0
FMA Gerden	0,32	21,0
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,15	10,0
Gesamtsumme	1,53	100

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima 2020

Auf Basis der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass rd. 90 % des durch das Planvorhaben generierten Zusatzumsatzes innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens (moderate Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes), finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Bestandsmarktes an der Spenger Straße statt. Dies betrifft vor allem die Lebensmittelbetriebe der Firmen Edeka und Aldi sowie einen Getränkemarkt, die im angrenzenden ZVB der Gemeinde Rödinghausen ansässig sind. Von hier stammen insgesamt rd. 44 % des Vorhabenumsatzes, was einer absoluten Umsatzhöhe von 0,67 Mio. € entspricht (vgl. 18).

Die übrigen Stadt- und Gemeindeteile des Untersuchungsgebietes sind in deutlich geringerem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen. Rund 21 % (ca. 0,32 Mio. €) des Vorhabenumsatzes stammen aus der Fachmarkttagglomeration Gerden, die kurz vor der Kernstadt Melles liegt und in ca. 10 Minuten per Auto erreichbar ist. Die Umsatzumlenkungen verteilen sich hier auf eine Vielzahl von Anbietern, dies sind u.a. E-Center, Aldi, Netto, Getränkemarkt und der nächstgelegene Lidl-Markt).

Aus dem rund 3,5 km entfernten Stadtteilzentrum in Riemsloh kommen etwa 9 % der zusätzlichen Umsätze des Planvorhabens, dem nordrhein-westfälischen Schwenningdorf ca. 4 %.

Im sonstigen Gemeindegebiet von Melle, d.h. außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder größerer Fachmarkttagglomerationen befinden sich keine Lebensmittelanbieter über 400 qm Verkaufsfläche. Im sonstigen Gemeindegebiet in NRW wurden zwei Lebensmittelmärkte innerhalb des Untersuchungsgebiets erfasst. Von dort stammen rund 6 % der Zusatzumsätze.

Die weiteren Umsatzherkünfte sind mit Umsatzanteilen von ca. 1 bis 3 % nahezu bedeutungslos und entstammen aus dem Meller Stadtteilzentrum Buer, dem faktischen ZVB im Ortsteil Rödinghausen sowie von den wenigen sonstigen Anbietern im gleichen ZVB Bruchmühlen wie der Planstandort.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Autobahn A30 und die direkte Abfahrt Bruchmühlen liegen die diffusen Streuumsätze bei vergleichsweise hohen 10 % die von außerhalb des Untersuchungsgebiets stammen.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.¹¹ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.)¹². Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

¹¹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹² OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.¹³

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.¹⁴ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹⁵

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁶

¹³ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

¹⁴ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹⁵ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁶ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁷ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die *cima* bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die *cima* im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzel-

Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

¹⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

falls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

Abb. 19: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Vorhaben Lidl-Erweiterung Spenger Straße, Melle-Bruchmühlen			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			
davon ZVB Stadtteilzentrum Riemsloh	5,1	0,14	2,7
ZVB Stadtteilzentrum Buer	6,1	***	***
ZVB Stadtteilzentrum Bruchmühlen	0,4	***	***
ZVB Schweningdorf	9,0	0,06	0,7
ZVB Rödinghausen	0,7	***	***
ZVB Bruchmühlen NRW	15,0	0,67	4,5
sonstiges Gemeindegebiet NRW	6,8	0,09	1,3
FMA Gerden	28,9	0,32	1,1
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,15	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten Lagebereiche abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Insgesamt bewegen sich die Umverteilungsquoten in einem Bereich von 0,7 % bis max. 4,5 % und bleiben somit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Bezogen auf die baurechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet stellt sich die Umverteilungssituation unkritisch dar. Gegenüber dem direkt an den Planstandort angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Bruchmühlen der Gemeinde Rödinghausen zeigt sich eine Umsatzumverteilung von ca. 4,5 %. Hier hat das Lidl-Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe seinen größten Einfluss. Da die ansässigen Wettbewerber aber zahlreich vorhanden und modern aufgestellt sind, bleibt die Umlenkung mit 0,67 Mio. € pro Jahr moderat.

Im Hinblick auf den nächstgelegenen ZVB in Riemsloh wurde eine Umverteilungsquote von ca. 2,7 % identifiziert. Negative Effekte auf die Versorgungsfunktion des Ortsteils können nahezu ausgeschlossen werden.

Gegenüber den Wettbewerbern, die sich im ZVB Schweningdorf (Gemeinde Rödinghausen) befinden, bewegen sich die erwarteten Umsatzumverteilungen mit ca. 0,7 % nur knapp über der Nachweisbarkeitsschwelle und sind somit städtebaulich vernachlässigbar.

Im sonstigen Untersuchungsgebiet verbleiben auf nordrhein-westfälischer Seite nur die Anbieter Combi und NP in den Bündler Ortsteilen Ahle und Holsen. Die Betriebe sind ebenfalls nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches und genießen dementsprechend keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch. Dessen ungeachtet kann eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes auf Grundlage der moderaten Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,3 % ausgeschlossen werden.

Dies gilt ebenso für die diffusen Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde. Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt.

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher als eindeutig verträglich eingestuft werden.

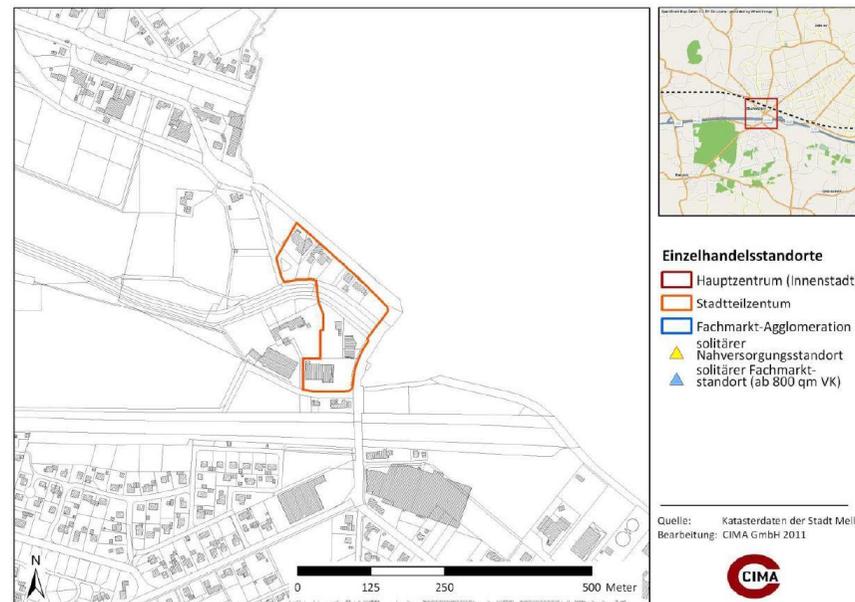
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment. Der Planvorhabenstandort befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteiles Bruchmühlen der Stadt Melle an der Grenze zur nordrhein-westfälischen Gemeinde Rödinghausen. Im Folgenden wird geprüft, ob das Planvorhaben mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall wurde das Einzelhandelskonzept 2010-2011 von der cima erarbeitet und 2012 beschlossen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines der acht zentralen Versorgungsbereiche, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Melle und einem begleitenden Arbeitskreis abgegrenzten wurden (vgl. ebd. S. 46f). Das definierte „Stadtteilzentrum“, das die Bedarfsdeckung des eigenen Stadtteils sichern soll, geht im besonderen Falle von Bruchmühlen „nahtlos in den Zentralen Versorgungsbereich Bruchmühlen der nordrhein-westfälischen Nachbargemeinde Rödinghausen über, mit welchem es sich faktisch die Versorgungsfunktion für die Bewohner von Melle-Bruchmühlen und Rödinghausen-Bruchmühlen teilt“ (vgl. ebd. S. 62). Als Ankerbetrieb im Meller Stadtteilzentrum Bruchmühlen ist der Lidl-Bestandsmarkt genannt, der durch eine Bäckerei und ein Floristikfachgeschäft sowie einige Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsangebote ergänzt wird.

Abb. 20: Melle, ZVB Bruchmühlen



Quelle: cima 2012, S. 63

Das gemeinsame Wahrnehmen der Versorgungsfunktion für die gleichnamigen Ortsteile auf niedersächsischer bzw. nordrhein-westfälischer Seite erkennt auch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rödinghausen und spricht von „Kaufkraftbewegungen und wechselseitigen Einkaufsbeziehungen“ sowie einer „Marktbedeutung“ des Lidl-Marktes für

den gleichnamigen Rödinghauser Teilraum“.¹⁸ Weiterführend werden dem Standort mit seinem aperiodischen Sortiment eine gemeindeweite Bedeutung sowie eine Sonderrolle attestiert, die sich aus der Grenznähe und den „recht intensiven wechselseitigen Kaufbeziehungen“¹⁹ ergibt.

In seinem Sortiments- und Standortkonzept formuliert das Meller Einzelhandelskonzept allgemeine Entwicklungsziele im Bereich Lebensmittel und Reformwaren (ebd. S. 84):

„Nach Ansicht der CIMA könnte jedoch eine Verbesserung der Nahversorgung in den peripheren Stadtteilen durchaus noch zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung führen, da hier zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet zu verzeichnen sind. Neben der Ansiedlung neuer Nahversorger sollten primär auch Verkaufsflächenerweiterungen der vorhandenen Märkte angestrebt werden, um diese zeitgemäß zu positionieren und ihre Attraktivität zu erhöhen.“

Für Weiterentwicklung der Standortkategorien werden Ansiedlungsvoraussetzungen in den Stadtteilzentren festgelegt (ebd. 87):

„Die Stadtteilzentren haben zukünftig die Aufgabe, die Nahversorgung der Bewohner in den peripheren Stadtteilen sicherzustellen und darüber hinaus ergänzende Angebote des aperiodischen Bedarfs bereitzustellen. Das Sortimentskonzept sieht hierfür folgende Regelungen vor:

(...) Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel/ Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege) großflächig möglich: Ziel soll der Erhalt und die Stärkung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen in allen Stadtteilen von Melle sein. Der Umfang der Verkaufsflächen für nahversorgungsrele-

vante Sortimente soll an der örtlichen Nachfrage des Stadtteils ausgerichtet sein.“

Bei großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in Stadtteilzentren sieht das kommunale Einzelhandelskonzept in seinen Ansiedlungsregelungen eine Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11,3 BauNVO vor. Diese Prüfung ist in Kapitel 4 des vorliegenden Gutachtens erfolgt. Es konnten keine städtebaulichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen festgestellt werden.

Der Lidl-Markt an der Spenger Straße entspricht nicht mehr den derzeit marktüblichen Betreiberanforderungen an eine leistungsfähige und moderne Einzelhandelsimmobilie, die im Hinblick auf die gestiegenen Kundenbedürfnisse eine zeitgemäße und ökonomisch tragfähige Vertriebskonzeption erlaubt. Um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsgebietes Melle-Bruchmühlen langfristig zu sichern, ist aus Gutachtersicht die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes im Sinne der aktuellen Rahmenbedingungen des Lebensmitteleinzelhandels empfehlenswert. Dies gilt insbesondere angesichts der durch Lidl angestrebten maßvollen Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.151 qm, die in ihrer Größenordnung als auf die örtliche Nachfrage ausgerichtet angesehen werden kann. Zur örtlichen Nachfrage zählen hierbei auch die Bewohner des direkt angrenzenden Rödinghauser Ortsteils Bruchmühlen, mit dessen ZVB sich Melle-Bruchmühlen wie oben beschrieben die Versorgungsfunktion für den gemeindeübergreifenden Siedlungskörper teilt

Mit seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich und der erfolgreich durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung steht das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle.

¹⁸ BulwienGesa 2010, S. 34

¹⁹ Ebd. S. 45, 55

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle ist die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Maßgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreis Osnabrück²⁰ sowie der am 24.01.2017 im Landtag beschlossenen Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

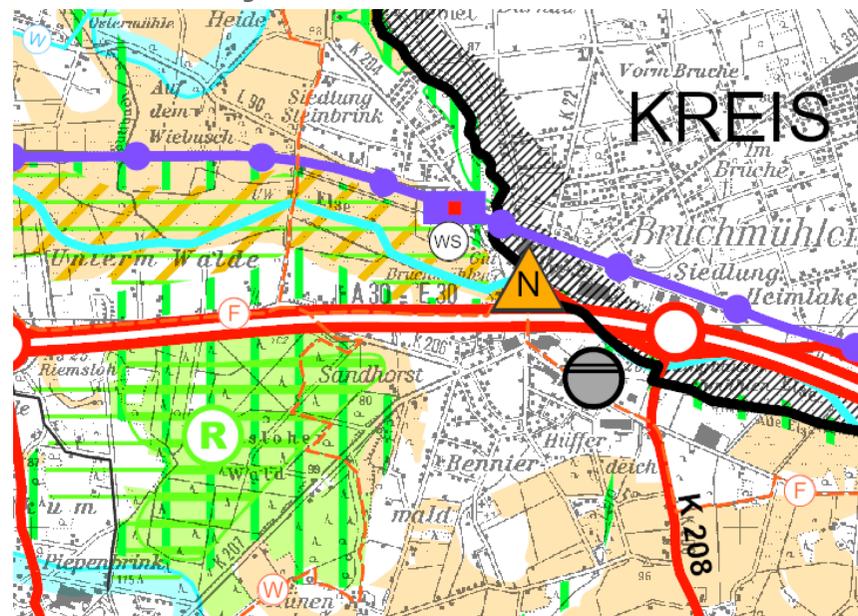
Laut LROP 2017 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Verweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO unter anderem nur zulässig, wenn Sie Teil eines Zentralen Ortes bzw. des zentralen Siedlungsgebietes einer Gemeinde sind (Abschnitt 2.3, Ziffer 04). Der Vorhabenstandort ist räumlich weder einem Zentralen Ort noch dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle zugeordnet. Allerdings ist der Ortsteil Bruchmühlen mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Regionalen Raumordnungsprogrammes durch den Landkreis Osnabrück als **Herausgehobener Nahversorgungsbereich** definiert worden.

Die Ausnahmeregelung vom Konzentrationsgebot gab es im Landkreis Osnabrück bereits vor der 2017er Novelle des LROP und der Einführung von sogenannten Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (vgl. Abschnitt 2.3, Ziffer 10). Diese Regelung im LROP ist als Ermächtigung der Träger der Regionalplanung anzusehen, zur Stärkung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im RROP Standorte festzulegen, an denen unter bestimmten Bedingungen auch außerhalb Zentraler Orte großflächiger Einzelhandel zulässig sein kann.

²⁰ RROP 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Der in dieser Untersuchung betrachtete Vorhabenstandort ist Teil einer Art Vorbild dieser regionalplanerischen Standortkategorie (vgl. Abb. 21).

Abb. 21: Darstellung des Standortes im RROP LK Osnabrück



Quelle: RROP LK Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten an derartigen Standorten trifft das RROP in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (vgl. D 1.6 Ziffer 04) folgende Aussagen:

¹Die Herausgehobenen Nahversorgungsbereiche werden symbolhaft gekennzeichnet (N) und standörtlich festgelegt. ²Sie beziehen sich auf die jeweilige (im Zusammenhang bebaute) Siedlungseinheit.

³In den Herausgehobenen Nahversorgungsbereichen ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf solche Betriebe begrenzt, die der Nahversorgung dienen.

⁴Dabei 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).

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören laut RROP (Begründung zu Ziffer 04 Satz 4):

- Zeitungen, Zeitschriften
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogeriewaren,
- Blumen.

In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass mit der Festsetzung herausgehobener Nahversorgungsbereiche „allgemein eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung unterstützt werden“ soll. Derartige Standorte sind „Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet“ (vgl. D 1.6 Begründung zu Ziffer 04 Satz 1 und Satz 2).

„Somit besitzen sie keine überörtlichen Auswirkungen, weswegen sie nicht den Zielen der Raumordnung unterliegen, sondern ausschließlich in den gemeindlichen Planungs- und Verantwortungsbereich fallen.“

5.2.1 Prüfung Herausgehobener Nahversorgungsbereich

Die einleitend aufgeführten Vorgaben für Herausgehobene Nahversorgungsbereiche und somit ein Nicht-Vorliegen von raumbedeutsamen Auswirkungen sollen im Folgenden überprüft werden. Wie die Abbildung 22 zeigt, entspricht die geplante Verkaufsfläche in ihrer Aufteilung in

nahversorgungsrelevante, periodische und aperiodische Sortimente den Kriterien der Raumordnung.

Abb. 22: Sortimentsstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Lidl Spenger Str. Bestand		Lidl Spenger Str. Plan	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	740	5,54	1.036	7,18
Nahrungs- und Genussmittel	690	5,31	950	6,84
Aperiodischer Bedarf gesamt	50	0,34	115	0,50
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	790	5,88	1.151	7,68

Quelle: cima 2020

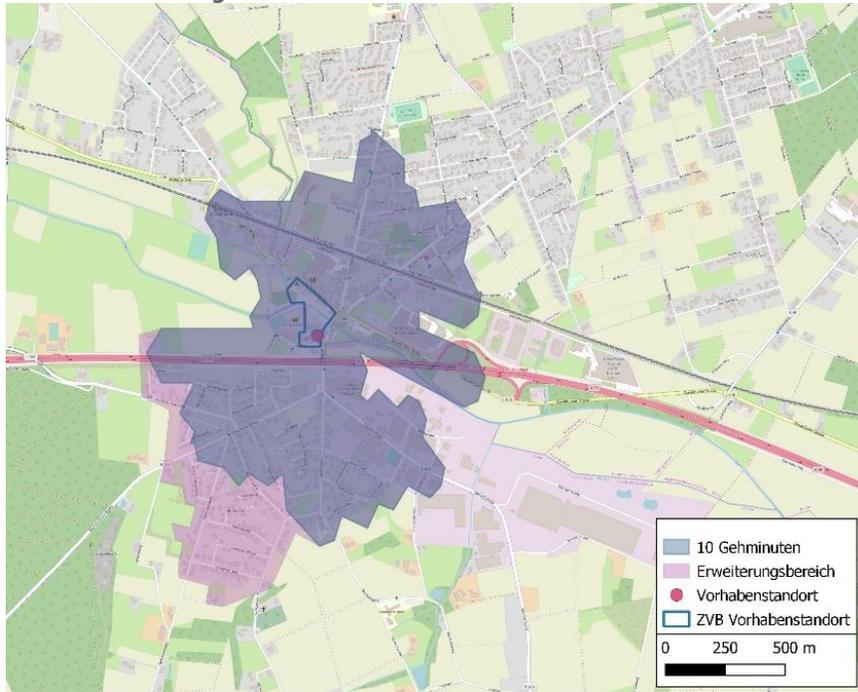
Mit 1.036 von 1.151 qm Verkaufsfläche liegen rund 90 % im periodischen Bedarfsbereich. Davon ist der überwiegende Teil den Nahrungs- und Genussmitteln zuzuordnen.

In den überwiegend ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsgebiet zeigt sich eine oftmals dünne Besiedlung mit Einfamilienhäusern, großen Grundstücken und z.T. disperser Siedlungsstruktur. Trotz der Trennwirkung der Autobahn A30 zum Hauptsiedlungskörper von Melle-Bruchmühlen kann dem Standort eine räumliche Zuordnung zu Wohngebieten attestiert werden. Der Lidl-Markt liegt direkt an der Autobahnunterführung der Spenger Straße, in dessen südlichem Verlauf sich Wohnhäuser anschließen. In nördlicher und nordöstlicher Richtung grenzt der Markt an die gemischte Bebauung entlang der Meller Straße, Kilverstraße und Bruchstraße. Hier befinden sich weitere Nahversorger, Dienstleister, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Wohnhäuser.

Zur Überprüfung der fußläufigen Erreichbarkeit setzt die cima gemäß den Vorgaben des LROP zunächst eine Gehzeit von 10 Minuten an. Die Abbildung 23 zeigt den fußläufigen Erreichbarkeitsraum, ausgehend vom Standort des Lidl-Marktes. In diesem Raum, der einen Großteil des Sied-

lungskernes des Meller Ortsteils und Teile von Rödinghausen-Bruchmühlen umfasst, wohnen 1.689 Menschen²¹.

Abb. 23: Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes: 10 Min.



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
Bearbeitung: cima 2020

Die schon beschriebene ländliche Siedlungsstruktur sorgt hier für eine eher geringe Bevölkerungszahl, die für eine rechnerische Umsatzgenerierung im Nahbereich zur Verfügung steht.

²¹ Quelle: Nexiga GmbH 2019, Stadt Melle (Stichtag 30.09.2019)

Nimmt man den sich südlich fortsetzenden restlichen Siedlungskörper von Melle-Bruchmühlen hinzu, umfasst der Erreichbarkeitsraum ca. 2.314 Einwohner²² (siehe „Erweiterungsbereich“ in Abb. 23). Für die Bevölkerung in diesem Teil des Wohngebietes stellt der Lidl-Markt die nächstgelegene Möglichkeit der Nahversorgung dar.

Nach Vorgabe des RROP muss der überwiegende Teil, d.h. mindestens 50 %, des Umsatzes des Planvorhabens aus dem fußläufigen Nahbereich stammen. Für die Ableitung der Umsatzanteile des Planvorhabens aus dem Nahbereich muss zunächst ermittelt werden, wie viel der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft das Planvorhaben potenziell binden kann (Bindungsquote). Dabei wird auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel abgestellt, das rund 90 % der Verkaufsfläche ausmacht.

Für den Kern des fußläufigen Erreichbarkeitsraums kann aufgrund der Wettbewerbssituation mit dem ca. 550 m entfernten Aldi- bzw. Edeka-Markt nur von einer Bindung von rund 40 % ausgegangen werden. Die Bindungswirkung des Lidl-Marktes nimmt dabei in Richtung der Wettbewerber ab, in südlicher Richtung zu.

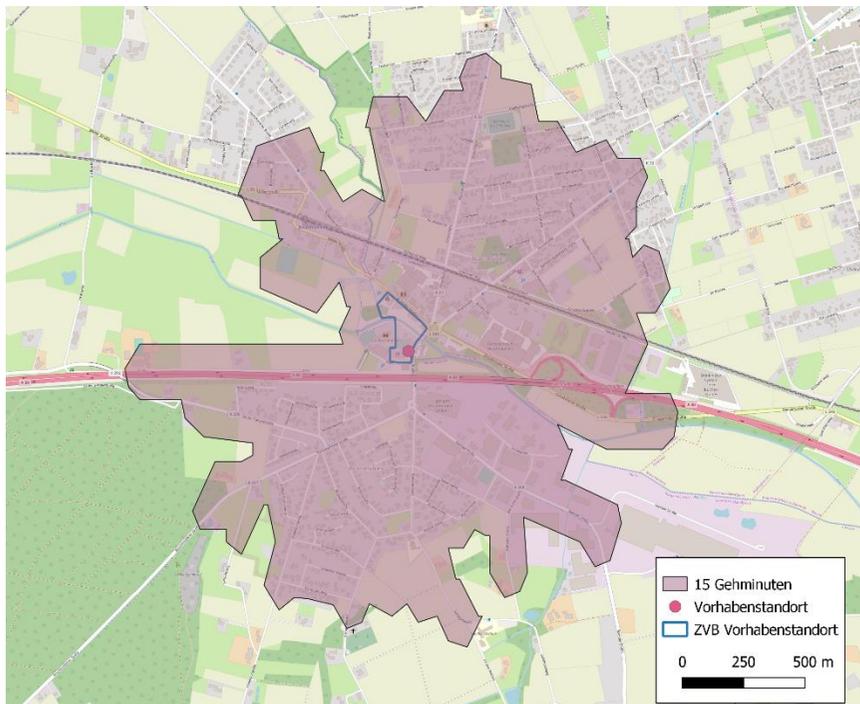
Die Abb. 25 zeigt, dass innerhalb der 10 Minuten-Gehzeit dadurch für den Lidl-Markt insgesamt rund 1,5 Mio. € Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind. Nimmt man den restlichen Siedlungskörper von Melle-Bruchmühlen hinzu, stehen rund 2,58 Mio. € zur Verfügung. Dabei wird für den südlichen Teil von Melle-Bruchmühlen eine höhere Bindungsquote angesetzt, da der Lidl-Markt die nächstgelegene Einkaufsgelegenheit für die dortige Bevölkerung darstellt.

Für die rechnerische Erfüllung der Nahversorgungscharakteristik im Sinne des LROP und RROP soll die Kaufkraft aus dem Nahbereich für mindestens 50 %, des Umsatzes stehen. Ausgehend von einem Planumsatz nach Erweiterung von 6,84 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreichen die genannten Einwohner- und Kaufkraftzahlen lediglich

²² Quelle: Nexiga GmbH 2019, Stadt Melle (Stichtag 30.09.2019)

22 % (10 Minuten Gehzeit) bzw. 38 % bei Hinzunahme des restlichen Siedlungskörper von Melle-Bruchmühlen („Erweiterungsbereich“).

Abb. 24: Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes: 15 Min.



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
 Bearbeitung: cima 2020

Der Leitfaden der Bauministerkonferenz „zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ weist jedoch darauf hin, dass dieser Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten und in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren kann und nennt eine Gehzeit von 10-15 Minuten für die nahversorgungsrelevanten Sortimenten. „Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im

ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein“ (ebd. S. 10).

Legt man angesichts der ländlichen Prägung von Melle-Bruchmühlen einen größer gefassten Nahbereich mit einer Gehzeit von 15 Minuten zugrunde (vgl. Abbildung 24), umfasst dieser 3.418 Einwohner²³. Bei einer durchschnittlichen Bindungsquote von 45 % ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch eine Kaufkraft von jährlich 3,43 Mio. € vorhanden. Dies entspricht ca. 50,17 % des geschätzten Umsatzes nach Erweiterung.

Abb. 25: Umsatz aus dem fußläufigen Bereich

Gehzeit zum Planstandort	Einwohner	Potenzialbindung	Nachfragepotenzial NuG in €	Anteil fußläufiger Umsatz am Planumsatz
10 Minuten	1.689	40%	1.506.992	22,03%
10 Minuten + Erweiterungsbereich	2.314	50%	2.581.716	37,74%
15 Minuten	3.418	45%	3.431.904	50,17%

Quelle: cima 2020

Perspektivisch wächst zudem die Zahl der Einwohner des Stadtteils Melle-Bruchmühlen. Südlich der Autobahn ist das erschlossene Baugebiet „Zur Waldkirche“ mit 22 Bauplätzen in der Vermarktung, die ersten Häuser werden zurzeit gebaut. Daneben stehen laut Angaben der Stadtverwaltung noch 62 weitere Bauplätze zur Verfügung, insgesamt 58 bauleitplanerisch gesichert (§ 30 BauGB) und 26 nach § 34 BauGB. Nördlich der Autobahn sind es zwischen Meller Straße und Hannoverscher Straße weitere 90 Bauplätze, davon 80 nach § 30 BauGB und 10 nach § 34 BauGB. Insbesondere im nördlichen Bereich liegt jedoch in Großteil der Bauplätze außerhalb der 10- oder 15-Gehzeitsisochrone (vgl. Abbildung 30 im Anhang). Wie die Abbildung 26 zeigt, sind insgesamt dem 10-Minuten-

²³ Quelle: Nexiga GmbH 2019, Stadt Melle (Stichtag 30.09.2019)

Erreichbarkeitsraum 53 Bauplätze zuzuschreiben, zuzüglich südlichem Erweiterungsbereich 71. Innerhalb einer Gehzeit von bis zu 15 Minuten liegen in Summe 83 Bauplätze. Setzt man den für Neubaugebiete mit Ein- bis Zweifamilienhäusern üblichen Einwohnerschlüssel von 2,5 je Bauplatz²⁴ an, kann ein Einwohnerzuwachs von 133, 178 bzw. 208 angenommen werden.

Abb. 26: Bauplätze, Einwohnerzuwachs und Umsatz fußläufiger Bereich

Gehzeit zum Planstandort	Bauplätze	Einwohnerzuwachs	Einwohner gesamt (perspektivisch)	Potenzialbindung	Nachfragepotenzial NuG in €	fußläufiger Anteil am Planumsatz
10 Minuten	53	133	1.821	40%	1.625.237	23,76%
10 Minuten + Erweiterungsbereich	71	178	2.492	50%	2.779.721	40,64%
15 Minuten	83	208	3.626	45%	3.640.228	53,22%

Quelle: cima 2020

Infolge der perspektivisch höheren Einwohnerzahl steigt auch die rechnerisch verfügbare Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich des Vorhabenstandortes. Innerhalb von 15 Gehminuten wohnen dann 3.626 Personen, die bei einer unveränderten Bindungsquote von 45 % rd. 3,64 Mio. € Nachfragepotenzial pro Jahr im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darstellen. Dies entspricht ca. 53,2 % des geschätzten Umsatzes nach Erweiterung.

Das Planvorhaben weist eine Sortimentsstruktur auf, die zu 90 % aus Waren des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bereichs besteht. Die räumliche Analyse zeigt, dass im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel knapp über 50 % des Planumsatzes mit Kaufkraft aus dem Nahbereich gebunden werden können, sofern man der eher ländlichen Siedlungsstruktur Rechnung trägt und eine Gehzeit von 15 Minuten ansetzt.

²⁴ Vgl. u.a. NBank Wohnungsmarktbericht 2019

Aufgrund der regen Bautätigkeit sowohl in Baugebieten als auch in Form von Nachverdichtung kann perspektivisch von einem Einwohnerzuwachs in Melle-Bruchmühlen ausgegangen werden. Rein rechnerisch stellt eine Zunahme um bis zu 240 Einwohner innerhalb der 15-Gehminuten ein zusätzliches Nachfragepotenzial für das Planvorhaben dar, sodass der fußläufige Anteil auf ca. 53,7 % des geschätzten Umsatzes nach Erweiterung steigt.

Die Vorgaben des RROP Landkreis Osnabrück für die Ausweisung als Herausgehobener Nahversorgungsbereich sind somit erfüllt.

5.2.2 Prüfung Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Nachweis der Voraussetzungen zur Ausweisung bzw. Beibehaltung eines Herausgehobenen Nahversorgungsbereichs und somit einer Nicht-Raumbedeutsamkeit konnte nicht in allen Belangen positiv abgeschlossen werden. Daher erfolgt die Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente 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 2).

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 5).

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 6).

Die Stadt Melle ist im RROP des Landkreis Osnabrück als Mittelzentrum definiert. In Bezug auf die periodischen d.h. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrum und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der grundzentrale Verflechtungsbereich somit das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

Das landesplanerische Kongruenzgebot soll als eine Art Vorsorgeregelung die Überdimensionierung von Einzelhandelsprojekten verhindern, in dem es ihnen im periodischen Bedarfsbereich eine Ausrichtung auf die Kaufkraft der Bevölkerung der eigenen Gemeinde zuweist. Demnach sollen mindestens 70 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes des Planvorhabens von Kaufkraft aus dem grundzentralen Kongruenzraum stammen. Mit der Lage am äußersten Rand des Stadtgebiets von Melle sind die Voraussetzungen für den Lidl-Standort an der Spenger Straße denkbar schlecht. Schon beim Betrachten der engeren fußläufigen Versorgungsfunktion im Umkreis von 10 Gehminuten kann festgestellt werden, dass ca. 38,5 % der erreichten Einwohner auf Seite des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen wohnen, nur 61,5 % im niedersächsischen Teil. Die Zahlen spiegeln die gemeinsame, geteilte Versorgungsfunktion der beiden aneinandergrenzenden ZVBs wider, die in beiden kommunalen Einzelhandelskonzepten beschrieben wird (vgl. Kapitel 5,1).

Für eine umfassendere räumliche Betrachtung der realen Einkaufsorientierung der Bevölkerung hat die circa eine Kundenherkunftsanalyse durchgeführt (vgl. Kapitel 8 im Anhang). Dafür wurden an zwei Tagen Kunden im Eingangsbereich des bestehenden Lidl-Marktes nach ihrem Wohnort befragt.²⁵ Anhand eines digitalen Kartenrasters von je 500 x 500 m Größe konnten die Befragten sich auf einem Tablet anonym und datenschutzkonform eintragen. Im Ergebnis zeigt sich eine relativ weite

Streuung mit 51,1 % Kunden aus dem Stadtgebiet Melle und 48,9 % von außerhalb. In Bezug auf die Bundesländer ist die Verteilung 55,3 % aus Niedersachsen und 44,7 % aus Nordrhein-Westfalen.

Diese nahezu hälftige Verteilung der Kundenherkunft macht deutlich, dass Landesgrenzen bei der Einkaufsorientierung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die weite Streuung zeigt zudem die Diskrepanz zwischen im Nahbereich verfügbaren Einkaufsmöglichkeiten und den realen Gewohnheiten, beispielsweise nach Feierabend nahe der Arbeitsstelle und nicht zwingend unmittelbar am Wohnort einzukaufen.

Angesichts der direkten Randlage des Lidl-Marktes an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und dem faktisch geteilten Versorgungsauftrag die gleichnamigen Ortsteile diesseits und jenseits der Landesgrenze stößt die Steuerungswirkung des Kongruenzgebotes an seine Grenzen. Es eignet sich aus Gutachtersicht am Planstandort nur bedingt als Maßstab für die Bewertung einer möglichen Überdimensionierung von Einzelhandelsvorhaben. Rein rechnerisch ist das Kongruenzgebot nicht erfüllt.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 04).

Das Planvorhaben liegt im Stadtteil Bruchmühlen der Stadt Melle. Zentraler Ort ist die Stadt selbst, in Stadt- oder Ortsteilen sind folglich im regionalen Raumordnungsprogramm keine zentralen Siedlungsgebiete ausgewiesen.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang. Als Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot ist der Ortsteil Bruchmühlen jedoch mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

²⁵ Die Befragung fand für jeweils 8 Stunden am Do., 16.01. und Fr., 17.01.2020 statt; n=407

des RROP durch den Landkreis Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich definiert worden.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment. Es befindet sich an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort und ist durch die Bushaltestelle Autobahnbrücke und die regelmäßig fahrende Linien 304 und 315 in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Die Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP weist keine Versorgungskerne als räumliche Verortung der städtebaulich integrierten Lagen aus. Diese stehen laut LROP „im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB“.²⁶

Mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bruchmühlen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle können die Vorgaben des Integrationsgebotes als erfüllt angesehen werden.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1).

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen der Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08).

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (Kap. 4.2). Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte, integrierter Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

²⁶ LROP 2017, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 und 2, S. 113

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

Im vorliegenden Gutachten wurde die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensdiscounters am Standort Spenger Straße in der Stadt Melle im Ortsteil Bruchmühlen geprüft.

Der Bestandsmarkt der Firma Lidl weist eine Verkaufsfläche von ca. 790 qm auf. Projektiert ist die Erweiterung auf ein moderneres Format mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.151 qm. Die zusätzliche Fläche umfasst dementsprechend ca. 361 qm. Der zu erwartende Zusatzumsatz im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 1,5 Mio. Euro pro Jahr.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Verkaufsflächenerweiterung für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen als **verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht eindeutig nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist mit einer übermäßigen Verschärfung der Konkurrenzsituation im sonstigen Untersuchungsgebiet zu rechnen.

Der Lidl-Bestandsmarkt an der Spenger Straße ist Kern des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Bruchmühlen“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Melle. Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt der zentrale Versorgungsbereich „Bruchmühlen“ der nordrhein-westfälischen Gemeinde Rödinghausen an. Gemeinsam nehmen sie in zentraler Lage die Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung der zwei gleichnamigen Ortsteile wahr. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Lebensmittel.

Aufgrund der Bedeutung für die Nahversorgung wurde der Standort durch den Landkreis Osnabrück als **Herausgehobener Nahversorgungsbereich** definiert. Diese Einordnung dient als funktionaler Ersatz für das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot des LROP, die durch die Lage außerhalb des Zentralen Ortes Melle z.T. nicht erfüllt sind.

Auch nach Erweiterung wird der Lidl-Markt eine Sortimentsstruktur aufweisen, die zu 90 % aus Waren des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bereichs besteht. Die Analyse in Kapitel 5.2 zeigt, dass im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu ca. 53 % des Planumsatzes mit Kaufkraft aus dem Nahbereich getätigt werden können. Somit sind die Vorgaben des RROP Landkreis Osnabrück für die Ausweisung als Herausgehobener Nahversorgungsbereich weiterhin erfüllt.

Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur, der aufgelockerten, gemischten Bebauung in den beiden zentralen Versorgungsbereichen und der Trennwirkung der Autobahn A30 sowie einer Bahnlinie ist die fußläufige Erreichbarkeit für größeren Bevölkerungsgruppen am Standort nur schwer zu gewährleisten. Diesen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wurde Rechnung getragen und ein Nahbereich untersucht, der sich aus einer Gehzeitisochrone von 15 Minuten ergibt. Die moderate Verkaufsflächenerweiterung ist zudem nicht mit einer signifikanten Angebotsausweitung verbunden, sondern dient der marktgerechten Anpassung und Sicherung des Standortes durch eine attraktivere Gestaltung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und einer moderneren Warenpräsentation. Da neue Vertriebsformate selbst im Discountbereich Größenordnungen von aktuell z.T. 1.400 oder gar 1.700 qm erreichen, können die angestrebten 1.151 qm als standortgerechte Dimensionierung angesehen werden.

Städtebauliche Auswirkungen sind von dem untersuchten Planvorhaben nicht zu erwarten. Aus Gutachtersicht sind eine ortsspezifische Größendimensionierung und der Nahversorgungscharakter des Lidl-Marktes gegeben. Wird eine fußläufige Erreichbarkeit von 15 Minuten angesetzt, können der Herausgehobene Nahversorgungsbereich weiterentwickelt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Melle-Bruchmühlen gesichert werden.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Planvorhabens in der Stadt Melle, Ortsteil Bruchmühlen wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Einzelhandelsdaten, die die Grundlage der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung bildeten, resultieren aus einer Bestandserhebung der Verkaufsflächen und Sortimente durch die cima Beratung + Management GmbH im Januar 2020.

Bei der Bestandsanalyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 27: cima-Warengruppen

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

Quelle: cima 2020

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

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

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shopping-Center

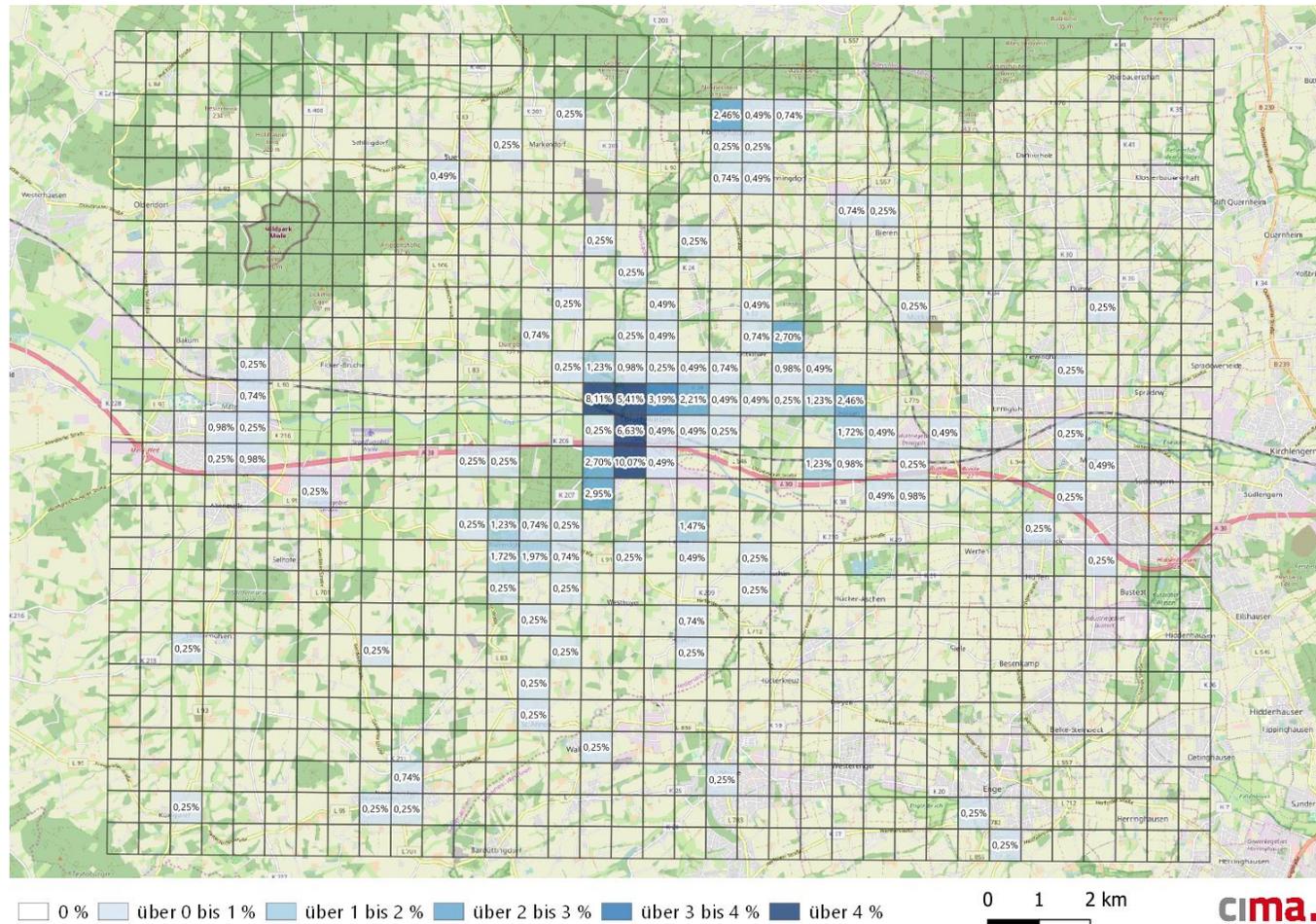
- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

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

8 Anhang

Abb. 28: Kundenherkunftsanalyse



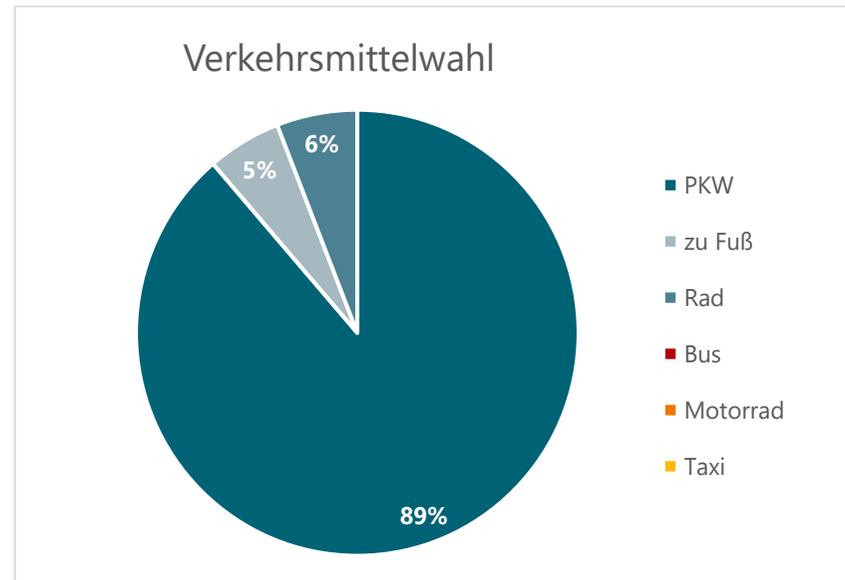
Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
 Bearbeitung: cima 2020

Aufgrund der besonderen Randlage des Standortes innerhalb des Stadtgebiets Melle und des Landkreises Osnabrück an der Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen hat die cima für das Planvorhaben eine Kundenherkunftsanalyse durchgeführt. Damit sollte eine umfassendere räumliche Betrachtung der realen Einkaufsorientierung der Bevölkerung ermöglicht werden. An zwei Tagen, Donnerstag, den 16., sowie Freitag, den 17. Januar 2020, wurden jeweils acht Stunden die Kunden im Eingangsbereich des bestehenden Lidl-Marktes nach ihrem Wohnort und ihrer Verkehrsmittelwahl befragt. Auf einem Tablet konnten die Befragten sich anonym und datenschutzkonform in einem digitalen Kartenraster von je 500 x 500 m Größe eintragen.

Im Ergebnis zeigt sich eine relativ weite Streuung im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus. 51,1 % der Kunden stammen aus dem Stadtgebiet Melle und 48,9 % von außerhalb. 4,2 % gaben gar eine Herkunft von jenseits des Kartenrasters an. In Bezug auf die Bundesländer verteilen sich die Befragten zu 55,3 % auf Niedersachsen und zu 44,7 % auf Wohnorte in Nordrhein-Westfalen.

Diese nahezu hälftige Verteilung der Kundenherkunft macht deutlich, dass Landesgrenzen bei der Einkaufsorientierung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die weite Streuung zeigt zudem die Diskrepanz zwischen im Nahbereich verfügbaren Einkaufsmöglichkeiten und den realen Gewohnheiten, beispielsweise nach Feierabend nahe der Arbeitsstelle und nicht zwingend unmittelbar am Wohnort einzukaufen.

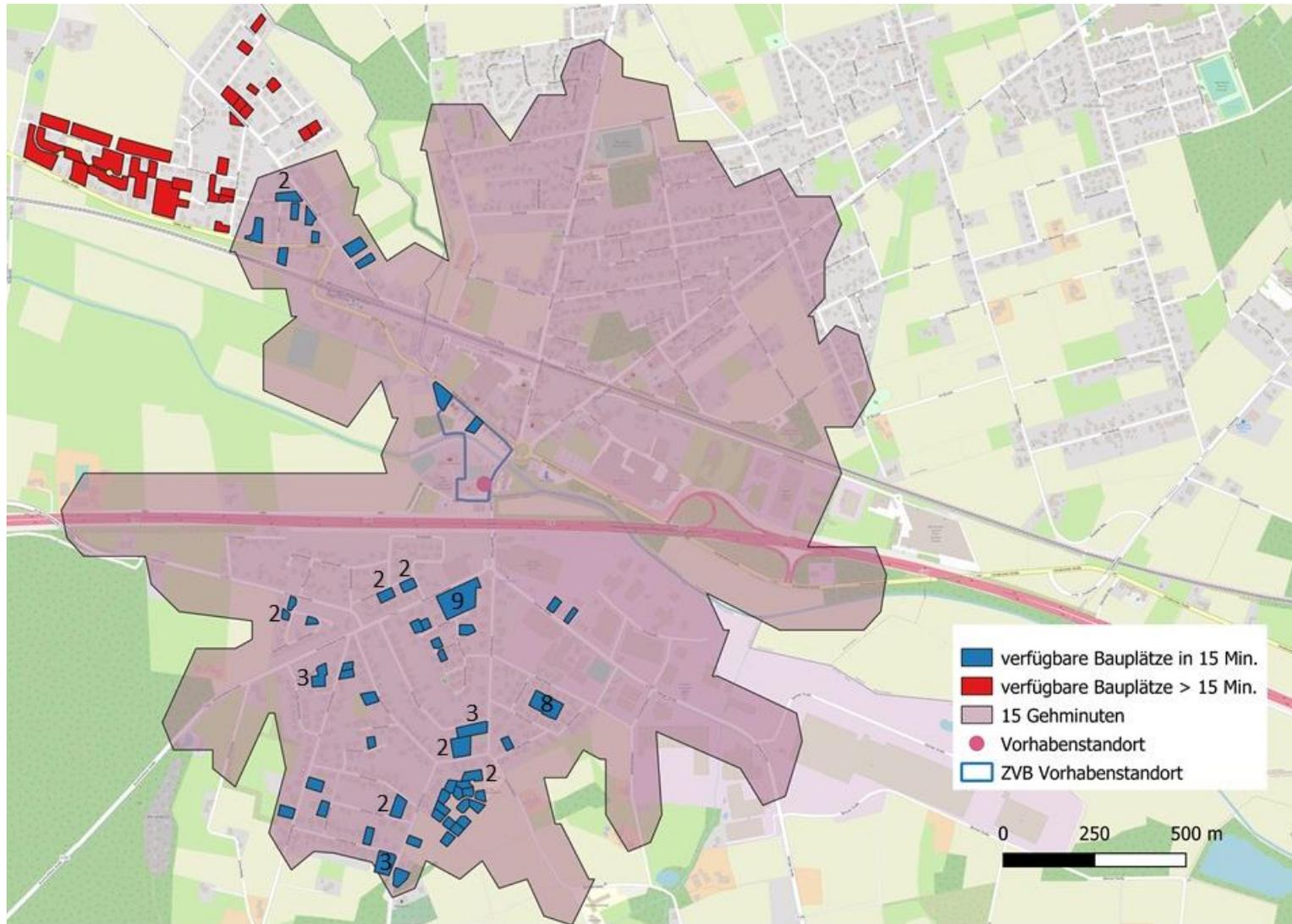
Abb. 29: Modal Split



Quelle: cima 2020; n= 407

Im Modal Split zeigt sich die große Bedeutung des PKW in den eher ländlich geprägten Stadt- und Gemeindeteilen des Untersuchungsgebiets. Von den 407 Befragten an beiden Tagen kamen 361 und somit 89 % mit dem Auto. 24 Personen sind mit dem Fahrrad zum Einkaufen gekommen (6 %), 22 zu Fuß (5 %). Auf die weiteren Antwortmöglichkeiten Bus/ÖPNV, Motorrad oder Taxi entfielen keine Nennungen.

Abb. 30: Bauplätze im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
Bearbeitung: cima 2020, auf Basis Angaben der Stadt Melle (Zahlendarstellung: Anzahl kleinteiliger Bauplätze)