

Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Bau- und Gartenfachmarktes Raiffeisen am Standort Schomäckerstraße in der Stadt Melle

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Helge Harnack

Hannover, 07.02.2022



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

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

Die Angaben bei Personenbezügen beziehen sich immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Darstellung des Planvorhabens	6
3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	9
3.1. Vorhabenrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet	11
3.2. Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	11
3.2.1 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Melle	12
4 Auswirkungen des Planvorhabens	14
4.1. Umsatzerwartung des projektierten Raiffeisen Bau- und Gartenfachmarktes in Melle	15
4.2. Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung	16
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle und der Raumordnung	21
5.1. Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes	21
5.2. Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung	22
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	28
7 Methodik	29

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Vorhabenstandortes - Makrostandort.....	7
Abb. 2:	Lage des Vorhabenstandortes – Mikrostandort Schomäckerstraße	7
Abb. 3:	Planansicht Prüfstand Mai 2021	8
Abb. 4:	Untersuchungsgebiet Bau- und Gartenfachmarkt Raiffeisen Melle	10
Abb. 5:	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial in der Stadt Melle	11
Abb. 6:	Zentrale Versorgungsbereiche und vorhabenrelevante Angebotssituation (Auswahl) in der Stadt Melle	13
Abb. 7:	Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	16
Abb. 8:	Umverteilungseffekte Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden).....	18
Abb. 9:	Umsatzumverteilungseffekte Zoobedarf	20
Abb. 10:	Kaufkraftbindung des Planvorhabens	23
Abb. 11:	Ausschnitte aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück.....	24
Abb. 12:	Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Melle	26
Abb. 13:	Mikrostandort: heutige bauliche Situation	26
Abb. 14:	Die cima-Branchen.....	29
Abb. 15:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen	30

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung Verkaufsfächenerweiterung eines bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes am Standort Schömäckerstraße in der Stadt Melle.

Auftraggeber

Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land (RWO) eG
Schömäckerstraße 4
49324 Melle

Analysezeitraum

Februar - Juni 2021, Aktualisierung Januar-Februar 2022

Untersuchungsdesign

- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche) sowie die verbrauchernahe Grundversorgung.
- Raumordnerische Prüfung des Vorhabens
- 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 erfolgte in Form einer vorhabenrelevanten Erhebung im April 2021.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Warengruppen „Baumarktartikel, Gartenbedarf“ (inkl. „Pflanzen, Erden“) sowie „Zoobedarf“.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Melle wird derzeit die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits am Standort Schomäckerstraße agierenden Raiffeisen-Bau- und Gartenfachmarktes im Ortsteil Altenmelle diskutiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im Meller Stadtteil Altenmelle, südlich der Kernstadt Melle.

Vorgesehen ist die Verlagerung des heute an der Schomäckerstraße 6 adressierten Bau- und Gartenfachmarktes Raiffeisen auf eine Fläche im Mündungsbereich der Schomäckerstraße in die Borgholzhausener Straße. Der bereits am Standort agierende Bau und Gartenfachmarkt soll um ca. 100 Meter an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort verlagert werden (vgl. Abbildungen 1 und 2).

Es ist vorgesehen einen Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.350 qm zu errichten. Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich dabei auf folgende Teilflächen auf: 1.200 qm Warmhalle, 720 qm Kalthalle, 270 qm Außenbereich sowie 160 qm eines separaten Verkaufsflächenbereiches („Futterscheune“), der u.a. für Tierfutter vorgesehen ist (vgl. Abb. 3).

Die Altbestandsfläche des Marktes soll als Lagerfläche für den landwirtschaftlichen Großhandel nachgenutzt werden. Entsprechend wird die Fläche nicht als Einzelhandelsfläche fortgenutzt.

Der Vorhabenstandort ist in nördlicher Richtung direkt an Wohngebiete des Ortsteils Altenmelle angeschlossen. Zudem befindet sich nördlich ein Gewerbegebiet (u.a. Schomäcker Federnwerk). An der Borgholzhausener Straße und im weiteren Verlauf der Neuenkirchener Straße, die eine direkte Verbindung in Richtung Kernstadt Melle darstellt, agieren zudem einzelne kundenorientierte Betriebe (Schuhgeschäft, Friseur, KFZ-Werkstatt).

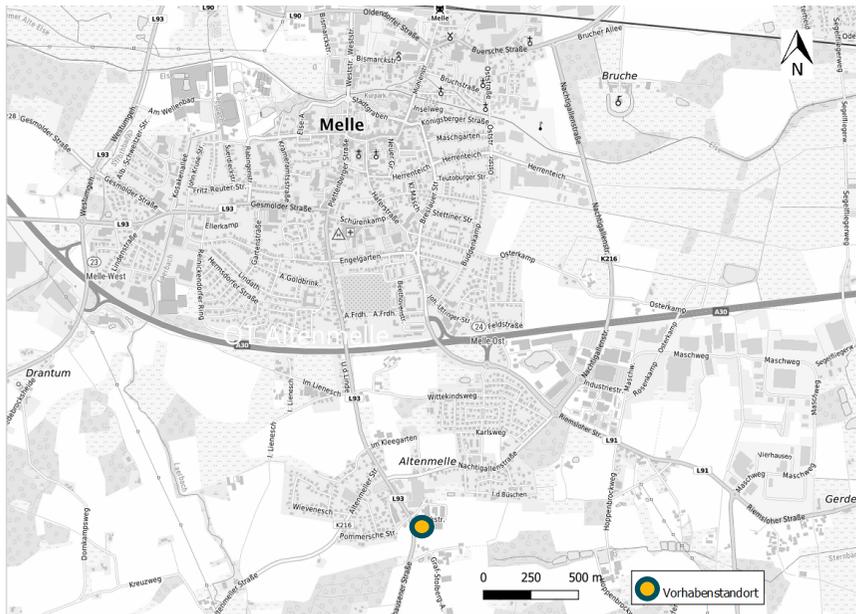
Der Standort ist für die PKW-Kundschaft über die Borgholzhausener Straße erschlossen. Insbesondere für die umliegenden Wohngebiete im Ortsteil Altenmelle ist auch eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Südlich gelegene Ortsteile der Stadt Melle (u.a. Wellingholzhausen, Neuenkirchen, Depenbrok) sind über die Borgholzhausener Straße angebunden. Die Borgholzhausener Straße stellt eine wichtige, frequentierte Verkehrsachse für das südliche Meller Stadtgebiet dar. Zudem liegt der Standort weniger als 2 Kilometer von der Anschlussstelle „Melle-Ost“ der Bundesautobahn 30 entfernt. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „Altenmelle Schomäcker“ in ca. 250 m Entfernung.

Eine östlich angrenzende Fläche ist bereits bebaut. Südlich des Vorhabenstandortes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Weiter südlich schließen vereinzelte Wohngebäude (u.a. Graf-Stolberg-Allee) im eher ländlich geprägtem Meller Ortsteil Depenbrok an.

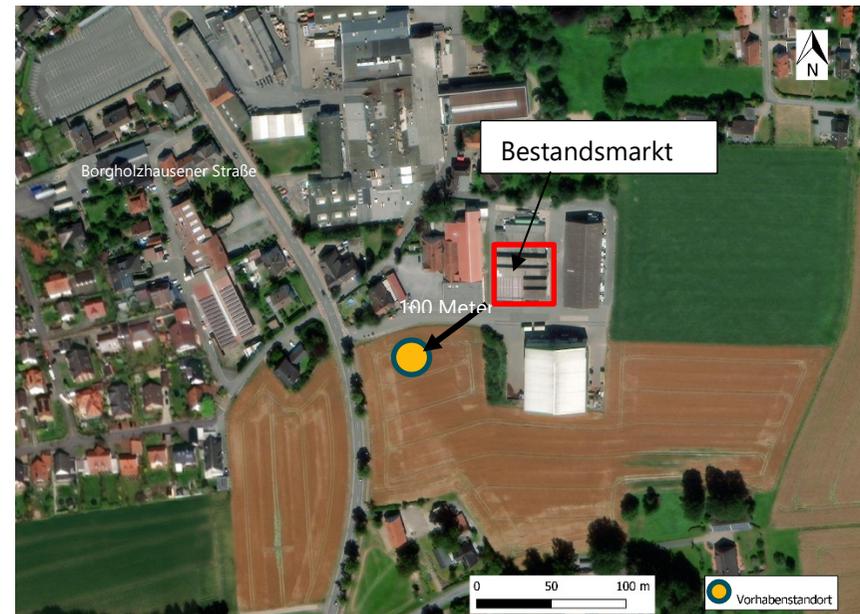
Die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind damit insgesamt als gut zu bewerten.

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes - Makrostandort



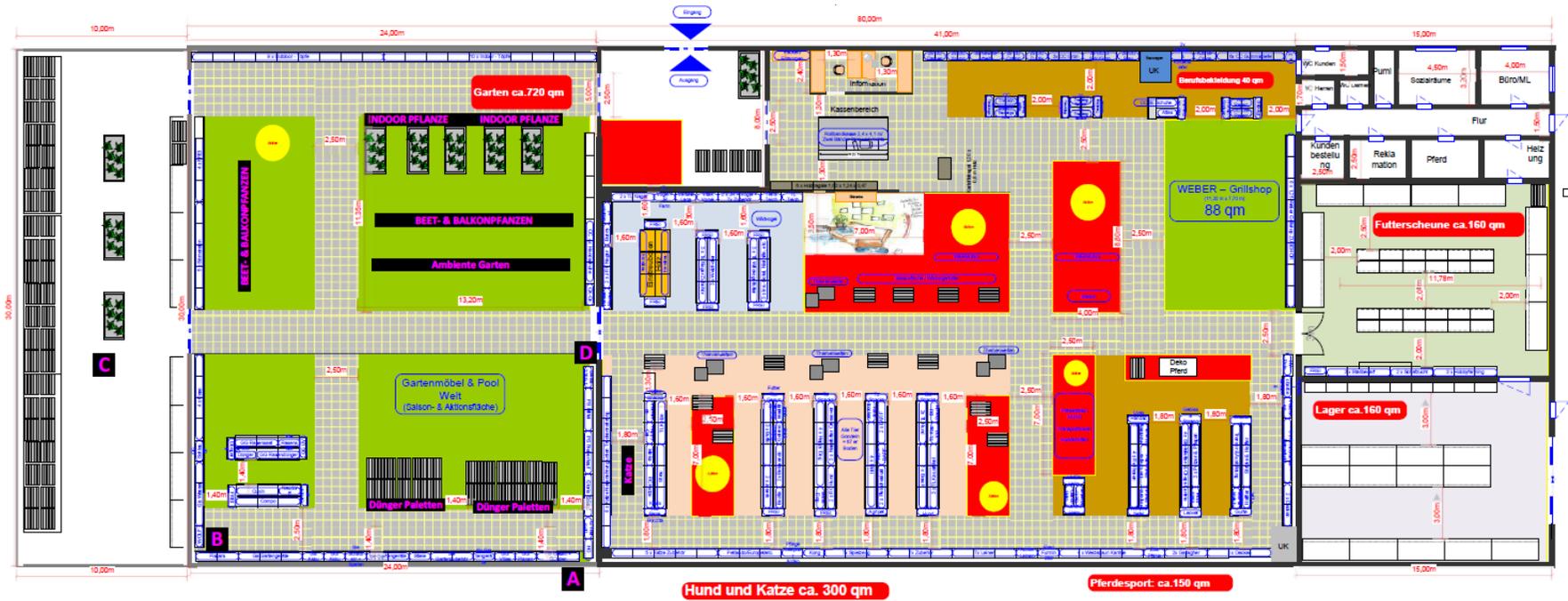
Kartengrundlage: TopPlusOpen BKG 2021
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes – Mikrostandort Schomäckerstraße



Kartengrundlage: ESRI Satellite
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 3: Planansicht Prüfstand Mai 2021



Quelle: Auftraggeber Raiffeisen Waren genossenschaft Osnabrücker Land (RWO) eG

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Planungsinhalt ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Bau- und Gartenfachmarktes Raiffeisen am Standort Schomäckerstraße in der Stadt Melle. Der bereits am Standort agierende Bau- und Gartenfachmarkt soll an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in weniger als 100 Meter Entfernung verlagert werden. In diesem Zuge ist eine vollständige Neuplanung zur langfristigen Bestandssicherung des Marktes angestrebt. Im Detail sehen die Planungen eine Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenfachmarktes von bis zu 2.350 qm vor.

Die Hauptsortimente des Planvorhabens bilden „Baumarktartikel, Gartenbedarf“ (inkl. „Pflanzen, Erden“) und „Zoobedarf“. Die folgenden wesentlichen Randsortimente sind hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet vertreten:

- Bekleidung (Arbeits- und Arbeitsschutz sowie Freizeitbekleidung)
- Schuhe (Arbeits- sowie Freizeitschuhe)
- Spielwaren
- Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat
- Nahrungs- und Genussmittel
- (Angel-, Jagd- und Reit-) Sportartikel

Aus diesem Grund wird für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes insbesondere die Wettbewerbssituation in der Kernbranche des Bau- und Gartenfachmarktes Baumarktartikel und Gartenbedarf sowie Zoobedarf berücksichtigt und quantifiziert. Die weiteren Randsortimente werden qualitativ bewertet.

Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten (vgl. Abb. 4). Für die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes Raiffeisen in Melle ist eine detaillierte

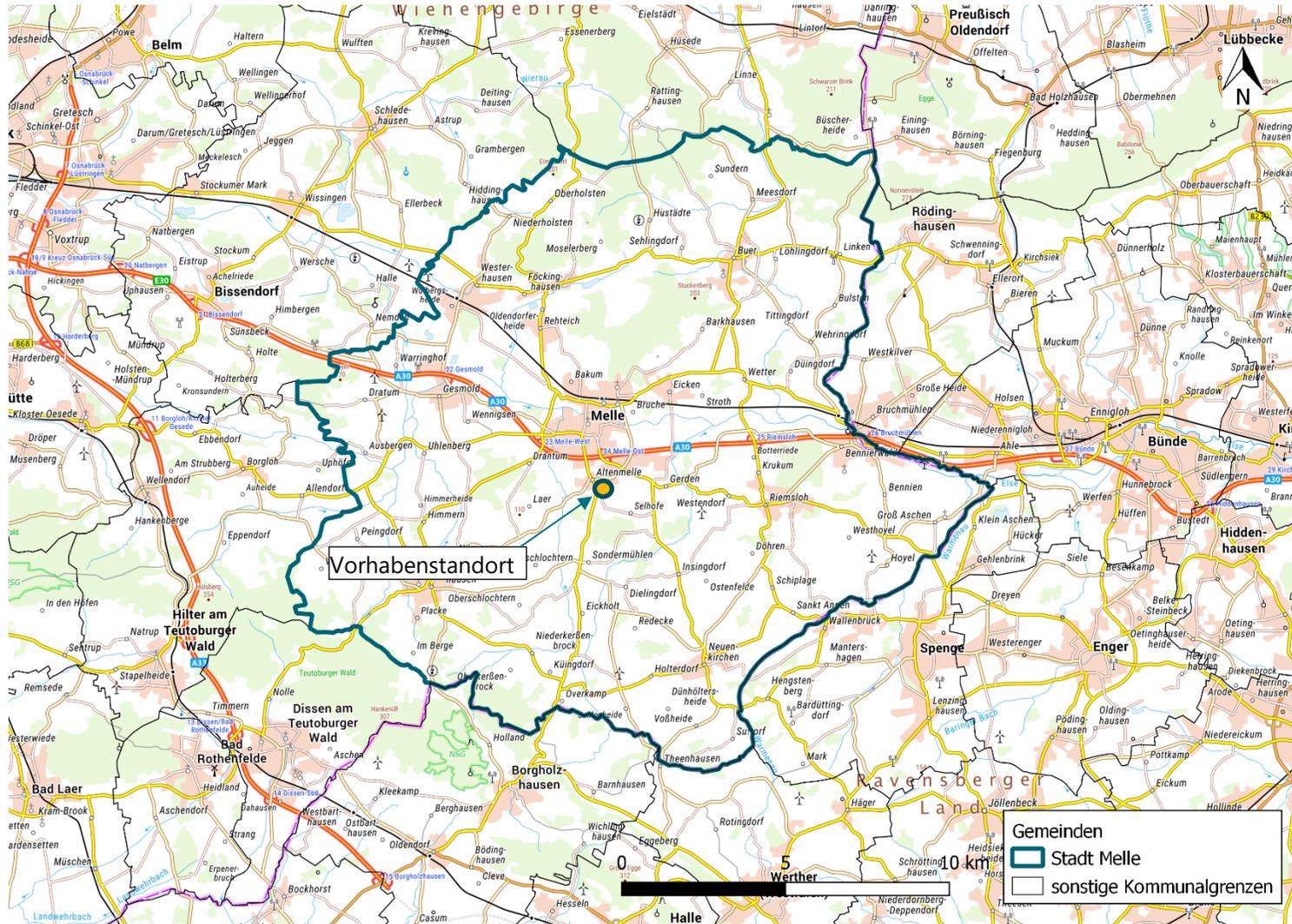
Analyse der Wettbewerbssituation innerhalb des relevanten Umlands erforderlich.

Für die Herleitung des relevanten **Untersuchungsgebietes** wurden die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten im Umland der Stadt Melle analysiert und in die Betrachtung mit einbezogen. Anhand der tatsächlichen Bestands- und Konkurrenzsituationen im Segment „Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. „Pflanzen, Erden) sowie Zoobedarf wurde das Untersuchungsgebiet abschließend modifiziert. In diesem Zusammenhang wurde die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams aufgenommen; insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung. Ferner wurden Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebietes im Standortbereich Schomäckerstraße und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich in erster Linie entlang der Landesstraßen, da über diese Verbindungsachsen eine komfortable und nicht zuletzt eine schnelle Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ermöglicht wird. Wettbewerbsbeziehungen werden im Wesentlichen durch das nördlich des Vorhabenstandortes gelegene Gebiet der Kernstadt Melle und durch die Barrierewirkung des Teutoburger Waldes im Süden eingeschränkt. Daher wird als maßgeblicher Untersuchungsraum das weitläufige Stadtgebiet Melles herangezogen. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes orientiert sich an der kommunalen Stadtgrenze.

Die Stadt Melle ist zudem an die umliegenden Ober- und Mittelzentren (bspw. Osnabrück, Bünde) über die Bundesautobahn 30 angebunden. Hier wurden ebenfalls Wettbewerbseffekte berücksichtigt, die insgesamt aufgrund der zurückliegenden Distanz und dem Angebot in der Stadt Melle selbst, als eher gering eingeschätzt werden.

Abb. 4: Untersuchungsgebiet Bau- und Gartenfachmarkt Raiffeisen Melle



Kartengrundlage: TopPlusOpen BKG 2021

Bearbeitung: cima 2021

3.1. Vorhabenrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der beschriebenen Branchenstruktur des avisierten Raiffeisen Bau- und Gartenfachmarktes werden die Branchen „Baumarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)“ sowie „Zoobedarf“ in der Darstellung der vorhabenrelevanten Nachfragesituation zu Grunde gelegt.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern. Für die Warengruppe Baumarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden), welche das Kernsortiment des Bau- und Gartenfachmarktes bildet, wird für das Jahr 2021 ein einzelhandelsbezogener pro-Kopf Ausgabesatz von 288 € (bundesweit) zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche Zoobedarf, beläuft sich der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz im Einzelhandel auf 53 €. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Melle beträgt nach Angaben der Firma MB Research 100,2 (D = 100).

Abb. 5: Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial in der Stadt Melle

cima-Warengruppe	Nachfragepotenzial in Mio. €
Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	13,5
Zoobedarf	2,5
vorhabenrelevanter Einzelhandel	15,9

Quelle: cima 2021

Insgesamt leben ca. 46.648 Einwohner innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes¹. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf insgesamt 15,9 Mio. €. Davon entfallen 13,5 Mio. € auf das Kernsortiment des projektierten Raiffeisen-Marktes.

3.2. Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit bis zu 2.350 qm Verkaufsfläche in der Stadt Melle ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis einer vorhabenrelevanten Erhebung im April 2021. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber im relevanten Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams bewertet. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung. Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den Branchen „Baumarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) und „Zoobedarf“ in den zentralen Versorgungsbereichen des definierten Untersuchungsgebietes. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden alle Betriebe erhoben, die eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von mindestens 400 qm aufweisen.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen Stand 30.06.2020, Hauptwohnsitze

3.2.1 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Melle

Folgende Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Melle insgesamt getroffen werden:

Das Stadtgebiet Melle verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in den vorhabenrelevanten Branchen Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) sowie Zoobedarf von 12.680 qm. Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den genannten vorhabenrelevanten Branchen liegt bei insgesamt ca. 16,6 Mio. € (brutto/Jahr). Auf das Hauptsortiment Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) entfallen 13,8 Mio. € und auf die Warengruppe Zoobedarf 2,8 Mio. €

Auf Grundlage der Verkaufsflächenstruktur im Meller Stadtgebiet und den ergänzenden cima-vor-Ort Recherchen sind die wettbewerbsrelevanten Bau- und Gartenfachmärkte sowie Fachmärkte für Zoobedarf in erster Linie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Melle vorzufinden. Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse werden insbesondere die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Melle und auf die wesentlichen Wettbewerbsstandorte detailliert betrachtet.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Melle aus dem Jahr 2011 sind folgende zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgelegt (vgl. Abb. 6):

Zentrale Versorgungsbereiche gem. EHK Melle 2011:

- Hauptzentrum Innenstadt
- STZ Bruchmühlen
- STZ Buer
- STZ Gesmold

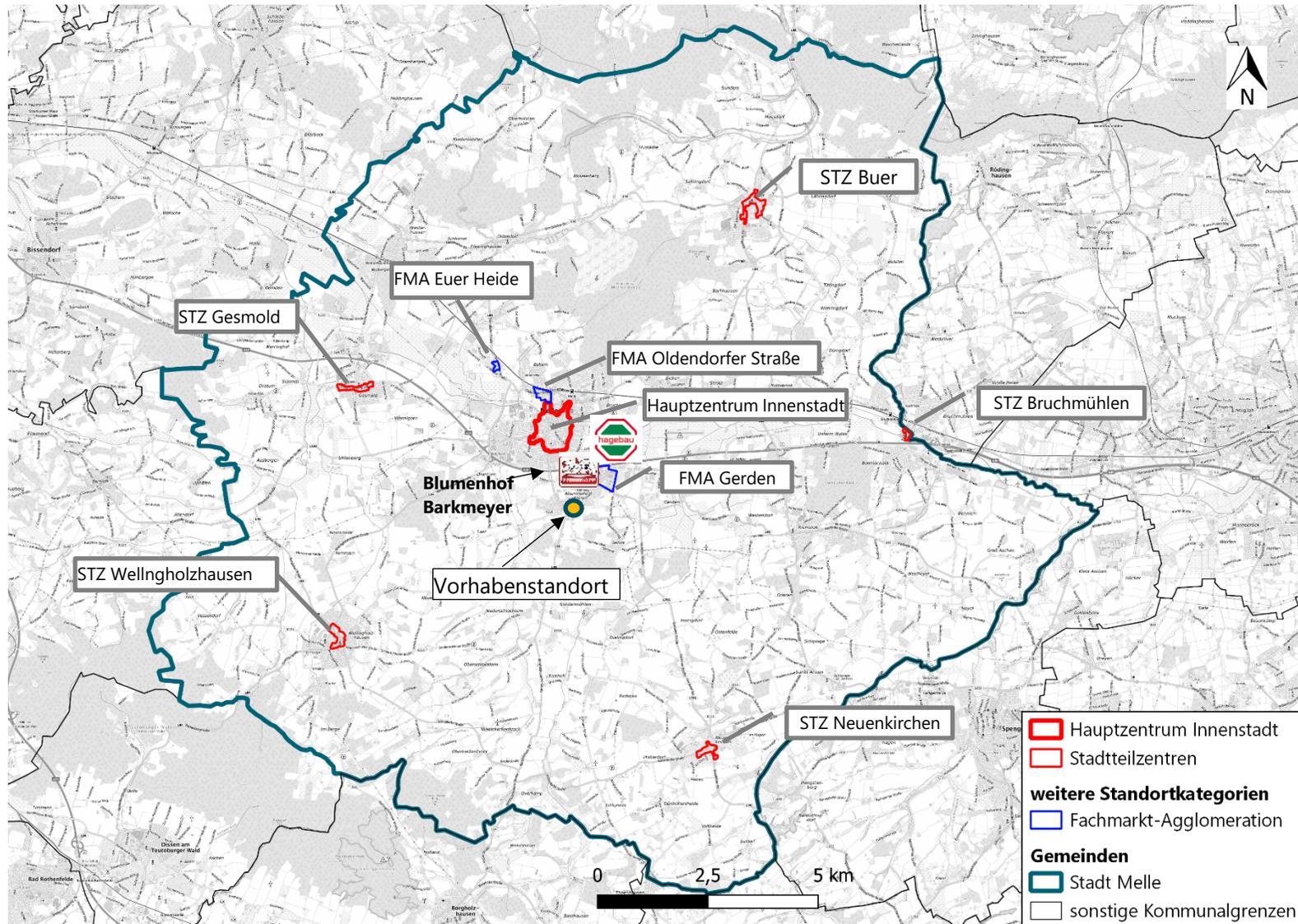
- STZ Neuenkirchen
- STZ Riemsloh
- STZ Wellingholzhausen

Das perspektivisch ausgewiesene Stadtteilzentrum Westerhausen ist nach vorliegenden Erkenntnissen nicht beschlossen worden und wird daher nicht berücksichtigt. Als wesentlicher Wettbewerbsstandort mit Bedeutung für das südliche Meller Stadtgebiet wird zudem die Fachmarkttagglomeration Gerden im Lagebereich Nachtigallenstraße/Riemsloher Straße herangezogen.

Die Hauptwettbewerber des projektierten Raiffeisen-Marktes befinden sich im Meller Stadtgebiet im Wesentlichen an Fachmarktstandorten (u.a. Industriestraße / Fachmarkttagglomeration Gerden) oder an sonstigen Standorten und genießen so keinen besonderen planungsrechtlichen Schutzanspruch wie Standorte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches:

- Hagebaumarkt Industriestraße
- Fressnapf Nachtigallenstraße
- Blumenhof Barkmeyer Neuenkirchener Straße

Abb. 6: Zentrale Versorgungsbereiche und vorhabenrelevante Angebotssituation (Auswahl) in der Stadt Melle



Kartengrundlage: TopPlusOpen BKG 2021; Bearbeitung: cima 2021

4 Auswirkungen des Planvorhabens

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 Untersuchungsgebietes gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Standortbereiche.

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.² 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.).³ 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.

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.⁴

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁵ 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.⁶

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

² Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

³ 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)

⁴ 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 Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

⁵ 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 = NdsRPfI. 2001, 277

⁶ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁷

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 %.⁸ 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 Einzelfalls

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

4.1. Umsatzerwartung des projektierten Raiffeisen Bau- und Gartenfachmarktes in Melle

Beim zu prüfenden Planvorhaben handelt es sich um die Verlagerung am Standort und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 2.350 qm. Die Angaben zur Größe der Ansiedlungsfläche sowie der Teilflächen für die einzelnen Sortimente basieren auf den Angaben des Betreibers.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von vergleichbaren Bau- und Gartenfachmärkten orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in der Stadt Melle angepasst wurden.

Die Flächenleistung berücksichtigt neben der Wettbewerbssituation die Größe des Gesamtobjektes, die unterschiedliche Leistungsfähigkeit von Warm- und Kalthallen und Freiflächen sowie den erwarteten Angebotsmix im gesamten Bau- und Gartenfachmarkt.

Die Neuumsätze des Bau- und Gartenfachmarktes bilden die infolge der Ansiedlung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Darauf basierend prognostiziert die cima für

⁷ 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 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.

⁸ 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.

das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz⁹ einen zu erwartenden Einzelhandelsumsatz (brutto) von ca. 3,8 Mio. € pro Jahr.

Abb. 7: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand		Planvorhaben		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	5	0,01	10	0,02	5	0,01
Aperiodischer Bedarf gesamt	585	1,21	2.340	3,76	1.755	2,55
Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	445	0,91	1.340	2,27	895	1,35
Zoobedarf	90	0,16	760	0,92	670	0,76
sonst. aperiodische Randsortimente	50	0,13	240	0,57	190	0,44
Gesamt	590	1,22	2.350	3,78	1.760	2,56
davon zentrenrelevante Sortimente	55	0,14	230	0,56	175	0,42

Quelle: cima 2022

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

In die ökonomische Wirkungsanalyse gehen ausschließlich die geplanten Verkaufsflächen in den Branchen Baumarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) sowie das vorhabenrelevante Randsortiment Zoobedarf ein.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 2,11 Mio. €. Dieser verteilt sich auf 1,35 Mio. € im Hauptsortiment Baumarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) sowie 0,76 Mio. € auf das vorhabenrelevante Randsortiment Zoobedarf.

⁹ Nach Erstbeteiligung des Landkreises im Jahr 2021 wurde ein weiterer Zuschlag auf die Flächenproduktivitäten vergeben, der in diesen Zahlen abgebildet ist.

Die in der Kategorie „sonstige aperiodische Randsortimente“ zusammengefassten Branchen sind dem Kernsortiment und den hauptsächlich vertriebenen Randsortimenten des Bau- und Gartenfachmarktes bezüglich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche deutlich nachgeordnet. Es handelt sich dabei um die folgenden Warengruppen:

- Bekleidung (Arbeits- und Freizeitkleidung)
- Bücher
- Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat
- Schuhe (Arbeits- und Freizeitschuhe)
- Spielwaren
- Sportartikel (Angel-, Jagd- und Reitsportbedarf)

Die Verkaufsflächen für diese einzelnen Warengruppen betragen jeweils nicht mehr als 45 qm, im Randsortiment Reitsportbedarf ist eine Verkaufsfläche von ca. 135 qm vorgesehen.

4.2. Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes in der Stadt Melle wird in erster Linie eine Verlagerung von Umsätzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist im Rahmen des Bauleitverfahrens abzu prüfen, inwieweit der bestehende Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Melle und der angrenzenden Kommunen durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen ist und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbraucher-nahe Versorgung sind dabei die maßgeblichen Bewertungskriterien.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Melle spezifischen Verhaltensmodells war die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie die Betrachtung des regionalen Wettbewerbs. Die Attraktivität der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde explizit gewürdigt.

Die cima 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. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen. Bei den nachfolgend berechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

(1) **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.**

Somit konkurriert ein Bau- und Gartenfachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Bau- und Gartenfachmärkten; während ein kleinteiliges Eisenwarenspezialgeschäft in integrierter Lage mit einem entsprechenden Anbieter des gleichen Sortimentes in einem direkten Wettbewerbsverhältnis steht. In Bezug auf die geplante Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes mit bis zu 2.350 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche ist somit zu bedenken, dass sich die Konkurrenz- und Wettbewerbssituation im Kernsortiment des Bau- und Gartenfachmarktes in erster Linie auf nicht-integrierte Standortbereiche konzentriert. Die Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsgebiet hat aufgezeigt, dass

die wettbewerbsrelevanten Anbieter im Fachmarktsegment vorwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2.1). Die Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genießen jedoch keinen besonderen planungsrechtlichen Schutzanspruch.

(2) **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.**

Das Planareal des Bau- und Gartenfachmarktes befindet sich am südlichen Rand des Meller Ortsteils Altenmelle an der Schomäckerstraße. Der Standort steht siedlungsräumlich in unmittelbarem Zusammenhang zu Wohnquartieren des Ortsteils. Durch die Borgholzhausener Straße und die in ca. 1,5 km entfernt liegende Autobahnanschlussstelle Melle-Ost ist die Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr im innerstädtischen sowie regionalen Kontext als gut einzustufen. Aufgrund der Weitläufigkeit des Meller Stadtgebietes, des vorhandenen Angebotes in der Stadt Melle selbst sowie durch die topographischen Barrieren insbesondere nach Süden (Teutoburger Wald) werden Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Melle an den Planvorhabenstandort nur in geringem Maße erwartet.

Als Kernsortiment des projektierten Bau- und Gartenfachmarktes sind besonders die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte der Branche „**Baumarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)**“ von Bedeutung. Darüber hinaus wird das angebotene Randsortiment „**Zoobedarf**“ gesondert betrachtet. Dabei werden Umsatzverlagerungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsgebiet dokumentiert. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus den übrigen Einzelhandelslagen des Untersuchungsgebietes werden nicht weiter ausdifferenziert. Alle Positionen addieren sich zum erwarteten Mehrumsatz des Planvorhabens.

Die Auswirkungsanalyse des Bau- und Gartenfachmarktes Raiffeisen in der Stadt Melle betrachtet die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Melle gem. Einzelhandelskonzept 2011. Auswirkungen auf weitere zentrale

Versorgungsbereiche außerhalb der Stadt Melle werden aufgrund des vorgefundenen vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesatzes, der Barriere-wirkung des Teutoburger Waldes und dem weitläufigen Meller Stadtgebiet nicht erwartet. Der vorhandene wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbesatz wird in Kap. 3.2.1 beschrieben. Die CIMA geht davon aus, dass nur rd. 10 % der Planvorhabenumsätze von Wettbewerbsstandorten außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes generiert werden. Hierzu zählen u.a. Wettbewerbsbetriebe an weiter entfernt liegenden Standorten in Osnabrück (Hornbach), in Dissen am T.W. (Toom) und Bünde (Toom).

Im Rahmen der Darstellung der ökonomischen Wirkungsanalyse werden innerhalb des Untersuchungsgebietes die vorhabenrelevanten Umsätze je Sortiment ausgewiesen, in denen ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt. Zudem wird u.a. der Hauptwettbewerbsstandort im Süden der Stadt Melle (Fachmarkttagglomeration Gerden) zur Bewertung der Umsatzumverteilungseffekte herangezogen. Für Umsätze und Umsatzumverteilungen wurde dabei eine Aufgreifschwelle von 0,05 Mio. € definiert, da niedrigere Umsätze mit den Instrumenten der Marktforschung kaum realistisch und seriös abgebildet werden können.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich auf den Umsatz, der durch die jeweils vorhandenen Betriebe innerhalb eines Jahres getätigt wird (p.a.).

Abb. 8: Umverteilungseffekte Baummarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)

Baummarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	13,9	1,22	
davon Hauptzentrum Innenstadt	0,8	0,05	6,5
STZ Bruchmühlen	0,0	***	***
STZ Buer	0,5	***	***
STZ Gesmold	0,0	***	***
STZ Neuenkirchen	0,1	***	***
STZ Riemsloh	0,0	***	***
STZ Wellingholzhausen	0,1	***	***
FMA Euer Heide	0,0	***	***
FMA Gerden	9,7	0,93	9,6
FMA Oldendorfer Straße	0,0	***	***
sonstiges Untersuchungsgebiet	2,6	0,19	7,2
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,14	

Quelle: CIMA 2022

*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)

Rundungsdifferenzen möglich

Das Kernsortiment des projektierten Bau- und Gartenfachmarktes ist typischerweise nicht-zentrenrelevant. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Melle verfügen in dieser Branche kaum über nennenswerten Einzelhandelsbesatz. Umsatzumverteilungen bewegen sich zumeist unterhalb der Nachweisgrenze von 0,05 Mio. €. Lediglich im Hauptzentrum Innenstadt wird die Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € soeben erreicht. In der Innenstadt ist u. a. der Anbieter Niehaus ansässig, der neben weiteren Sortimenten (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, (Garten-)Möbel) Baummarktartikel führt. Zwar sind auch bei diesem Anbieter geringfügige Umsatzumverteilungswirkungen in dem speziellen Segment Baummarktartikel zu erwarten, aufgrund der Geringfügigkeit der Umverteilungswirkungen und der Ausrichtung des Betriebs auf mehrere Sortimente sind durch das Planvorhaben ausgelöste nachhaltige Schädigungen allerdings eindeutig nicht

zu erwarten. Somit sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Melle in diesem Marktsegment umsatzseitig kaum vom Planvorhaben betroffen. In keinem der zentralen Versorgungsbereiche sind negative städtebauliche Folgen zu erwarten.

Die Hauptwettbewerber des projektierten Raiffeisen-Marktes befinden sich im Meller Stadtgebiet im Wesentlichen an Fachmarktstandorten (u.a. Hagebaumarkt Industriestraße / Fachmarkttagglomeration Gerden) oder an sonstigen Standorten. Absolute Werte von 0,93 Mio. € p.a. in der Fachmarkttagglomeration Gerden sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen als unkritisch einzustufen. Dies stellt eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,6 % des derzeit getätigten Umsatzes in dieser Warengruppe dar.

Für das sonstige Stadtgebiet Melles (Summe aller Einzelhandelslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkttagglomerationen) wird eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von 7,2 % des heutigen Umsatzes identifiziert (u.a. Häder Gesmolder Straße (Gartengeräte), Blumenhof Barkmeyer Neuenkirchener Straße). Damit ist eindeutig nicht von einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung auszugehen.

Der Wettbewerbsdruck innerhalb der Stadt Melle würde sich zwar leicht erhöhen; dieser ist aus Gutachtersicht jedoch zu akzeptieren und als freier Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusehen. Da es sich bei dem Planvorhaben allerdings um die geringfügige Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Marktes handelt, entstehen grundsätzlich keine neuen Wettbewerbsbeziehungen. Die Umsatzverluste verteilen sich auf alle in der Stadt Melle adressierten Wettbewerber. Darüber hinaus betreffen die Umsatzumverteilungseffekte in erster Linie den großflächigen und durch Fachmarktkonzepte geprägten Einzelhandel sowie die Hauptsortimente in Bau- und Gartenfachmärkten. In Anbetracht der absoluten Höhe der aktuellen Umsätze und der zu erwartenden Umsatzumverteilungen sowie der Lage der Konkurrenzbetriebe sind die Auswirkungen nach gutachterlicher Einschätzung jedoch akzeptabel.

Diffuse Umsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes werden nur in geringem Maße erwartet. Absolute Werte von 0,14 Mio.€ sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen als unkritisch einzustufen.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche im Sortiment Baummarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) als eindeutig verträglich anzusehen. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Planvorhaben nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird nicht gefährdet. Aus Gutachtersicht sind daher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des vorliegenden Untersuchungsgebietes wird das Sortiment **Zoobedarf** maßgeblich an Fachmarktstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten, sodass Umsatzumverteilungseffekte dort auftreten, wo ein signifikantes Angebot besteht. Zentrale Versorgungsbereiche sind nicht von messbaren Umsatzumverteilungswirkungen betroffen.

Abb. 9: Umsatzumverteilungseffekte Zoobedarf

Zoobedarf	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	2,5	0,68	
davon Hauptzentrum Innenstadt	0,13	***	***
STZ Bruchmühlen	0,02	***	***
STZ Buer	0,12	***	***
STZ Gesmold	0,00	***	***
STZ Neuenkirchen	0,04	***	***
STZ Riemsloh	0,02	***	***
STZ Wellingholzhausen	0,02	***	***
FMA Euer Heide	0,00	***	***
FMA Gerden	1,60	0,46	28,9
FMA Oldendorfer Straße	0,09	***	***
sonstiges Untersuchungsgebiet	0,44	0,09	21,3
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,08	

Quelle: cima 2022

*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)
Rundungsdifferenzen möglich

Auf Basis der Modellrechnung wird deutlich, dass in Melle in der Fachmarkttagglomeration Gerden messbare Umsatzumverteilungen auftreten. Mit ca. 0,46 Mio. € bzw. 28,9 % fallen die Effekte in diesem Sortiment voraussichtlich auch spürbar aus. Von den vorhandenen Anbietern sind mit dem Bau- und Gartenfachmarkt Hagebaumarkt und dem Zoofachmarkt Fressnapf zwei wettbewerbsstarke Anbieter betroffen. Beide befinden sich mit weiteren Fachmärkten in der Fachmarkttagglomeration Gerden. Deutlichere Wettbewerbsbeziehungen sind allerdings hinzunehmen. Bei dem Standort handelt es sich nicht um eine städtebaulich schützenswerte Lage. Auch die verbrauchernahe Versorgungsfunktion wird nicht beeinträchtigt: Lebensmittelbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und im sonstigen Stadtgebiet der Stadt Melle verfügen über ein geringes Angebot im Sortiment Zoobedarf und werden durch die hier genannte

Wettbewerbssituation kaum betroffen sein, da dieses Angebot weiterhin primär im Zuge des Lebensmitteleinkaufs in Anspruch genommen wird.

Die Umsätze im sonstigen Untersuchungsgebiet (0,09 Mio. €) sowie diffuse Umsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes (0,08 Mio.€) erreichen nur knapp ein Niveau oberhalb der Aufgreifschwelle, sodass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der zusätzlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Zoobedarf und der dementsprechend niedrigen absoluten Umsatzwerte können negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einer Verschlechterung der Versorgungssituation in den integrierten Einzelhandelslagen einhergehen würden, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden in ihrer Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt.

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Entwicklung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes insgesamt sowie auf der Ebene der sortimentsbezogenen Verkaufsflächendimensionierungen als verträglich für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet dar. Die zentralen Versorgungsbereiche werden auf Basis der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt.

Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

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 um die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Melle.

Der Vorhabenstandort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Landstraße 390 aus, die eine wichtige Verkehrsachse innerhalb des südlichen Meller Stadtgebietes darstellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in 350 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Altenmelle Schomäcker“ gegeben.

Der Vorhabenstandort ist in nördlicher Richtung direkt an Wohngebiete des Ortsteils Altenmelle angeschlossen. Eine östlich angrenzende Fläche ist bereits bebaut. Südlich des Vorhabenstandortes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Weiter südlich schließen vereinzelte Wohngebäude (u.a. Graf-Stolberg-Allee) im eher ländlich geprägten Meller Ortsteil Depenbrok an.

Die Standortvoraussetzungen für die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden, großflächigen Anbieters mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind damit insgesamt als gut zu bewerten.

Die Neuaufstellung dient der Sicherung des Bestandsmarktes und somit der Kaufkraftbindung in den Sortimenten des Marktes für das Mittelzentrum Melle, um strukturprägende Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden und Städte zu vermeiden.

„Das Sortiments- und Standortkonzept für die Stadt Melle soll aufzeigen, in welchen Sortimentsbereichen und an welchen Standorten Ansiedlungspotenziale bzw. Ansiedlungschancen bestehen. Das Ziel ist dabei die Steigerung der Kaufkraftbindung der eigenen Einwohner im Stadtgebiet sowie die Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Durch die Schaffung einer möglichst attraktiven Einzelhandelslandschaft mit umfassenden Angeboten sollen die Kaufkraftabflüsse aus Melle in die benachbarten Mittel- und Oberzentren reduziert werden, die Kaufkraftzuflüsse in das Mittelzentrum aus dem Umland sollen gesteigert werden.“ (Einzelhandelskonzept Melle 2011, S. 84)

Bei dem geprüften Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, um den Raiffeisen-Bau- und Gartenfachmarkt zu modernisieren und zeitgemäß aufzustellen. Dies ist im Sinne dieses Ziels zur Angebotssicherung in der Stadt Melle zu befürworten. Die Kundenbeziehungen und Umsatzbindung des Bestandsmarktes werden sich nicht wesentlich verschieben, da der neue Standort weniger als 100 Meter vom bisherigen Standort entfernt liegt.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde in Kap. 4 behandelt. Im Ergebnis sind keine negativen städtebaulichen

Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Die im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche werden auf Basis der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Ebenso hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Melle. Für die südlichen Ortsteile in Melle ist eine Verbesserung der Angebotssituation zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund können die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle an den projektierten Bau- und Gartenfachmarkt als erfüllt angesehen werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle.

5.2. Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung 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.

Die Stadt Melle ist gem. LROP als ein Mittelzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für Mittelzentren gilt das Entwicklungsziel, neben zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs (periodische und aperiodische Sortimente) auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebot des gehobenen Bedarfs vorzuhalten.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in der Stadt Melle zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 3 LROP)

„Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 4 LROP)

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

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Melle, welche gemäß LROP die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt.

Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der aperiodischen

Sortimente des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraums der Stadt Melle stammen soll.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird nachfolgend das Meller Stadtgebiet als Prüfraum herangezogen, um dem vorwiegenden Versorgungsauftrag für das Meller Stadtgebiet Rechnung zu tragen.

Nachfolgend werden die Modellrechnungen zur Kaufkraftbindung im Kongruenzraum bezogen auf die verschiedenen Sortimente sowie das Gesamtangebot des Marktes wiedergegeben. In diesem Zusammenhang werden vor allem das Kernsortiment des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes sowie das Sortiment Zoobedarf fokussiert, da diese Sortimente den überwiegenden Teil des Umsatzes des Planvorhabens generieren und somit auch am meisten Kaufkraft binden werden.

Der projektierte Raiffeisen-Markt am Standort Schomäckerstraße in der Stadt Melle steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

Abb. 10: Kaufkraftbindung des Planvorhabens

	Ort der Kaufkraft-herkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	Stadt Melle	13,5	15	1,98	87
	sonstige Orte			0,29	13
	Summe	13,5		2,27	100
Zoobedarf	Stadt Melle	2,5	32	0,78	85
	sonstige Orte			0,14	15
	Summe	2,5		0,92	100
sonstige Randsortimente	Stadt Melle	158,6	0,3	0,50	84
	sonstige Orte			0,09	16
	Summe	158,6		0,59	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	Stadt Melle	174,6	1,9	3,26	86
	sonstige Orte			0,52	14
	Summe	174,6		3,78	100

Quelle: cima 2022

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Die Zusammenschau der Umsatzherkünfte der einzelnen Sortimente zeigt, dass lediglich ca. 14 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes der Stadt Melle stammen.

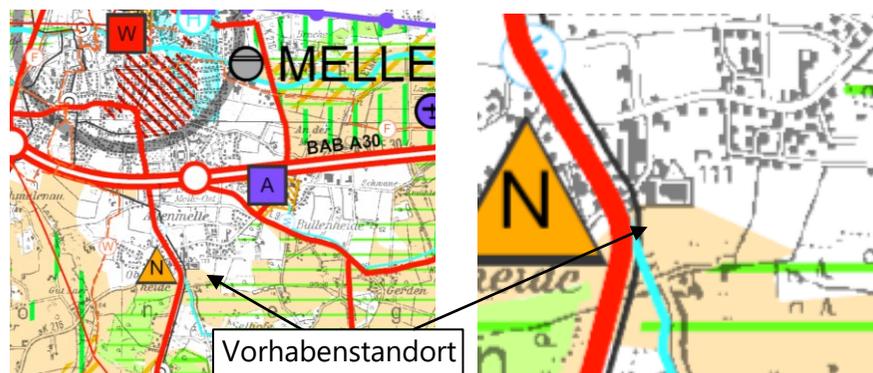
Konzentrationsgebot

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück ist für den Zentralen Ort Melle (Mittelzentrum) eine festgelegte, räumliche Konkretisierung als Kreissymbol definiert (vgl. Abb. 11).

Die wesentlichen Grundlagen zur Entscheidungsfindung, ob der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Melle liegt, werden hier dargestellt.

Abb. 11: Ausschnitte aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004 inkl. Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Bearbeitung: cima 2021

Gem. RROP 2004 liegt der heutige Bestandsmarkt Raiffeisen an der Schomäckerstraße innerhalb des Siedlungskörpers des Meller Ortsteils Altenmelle. Der Vorhabenstandort schließt sich direkt südlich an (vgl. Abb. 11).

Im RROP 2004 inkl. Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Landkreises Osnabrück wurde der Ortsteil Altenmelle als „herausgehobener Nahversorgungsbereich“ (N) gekennzeichnet. Gemäß der heutigen Angebotssituation ist jedoch kein Nahversorgungsbetrieb im Ortskern Altenmelle ansässig, sondern erst in wenigen Kilometern Entfernung am Standort Fachmarkttagglomeration Gerden (u.a. Edeka, Aldi, Lidl). Eine Entwicklungsplanung zur Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes im Ortskern Altenmelle liegt gem. Rückmeldung der Stadt Melle derzeit nicht vor.

Ein Übertrag auf die mit der Fortschreibung des LROP im Jahr 2017 eingeführten „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ (gem. 2.3 Ziff. 08 LROP) wäre indes nicht ohne erneute Kriterienprüfung ableitbar.

Zur Ausweisung eines **Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** sind laut Arbeitshilfe zum LROP (Arbeitshilfe, 08) folgende Kriterien zu prüfen:

- **Erreichbarkeit Zentraler Orte**
 - Fokus auf Standorte mit schlechter Erreichbarkeit Zentraler Orte
 - Abstandswert als Annäherung aus der Arbeitshilfe des LROP (aber kein klares Ausschlusskriterium): nicht weniger als 6 km mit dem Fahrrad
- **Agglomerierende Wirkungen:** Es ist zu prüfen, ob es in dem Ortsteil und am Standort bereits andere (insbesondere großflächige) nicht-nahversorgungsrelevante Bestandsbetriebe gibt
- **Mögliche Auswirkungen auf Zentrale Orte:** Auch die Ausstattung der nahegelegenen Zentralen Orten ist zu berücksichtigen, um einen möglichen Verlust ihrer Tragfähigkeit abschätzen zu können
- **Sollvorschrift ÖPNV:** Einbindung in das ÖPNV-Netz mit der Möglichkeit, dass die Menschen aus den Ortsteilen des zu versorgenden Bereiches den Standort mit dem ÖPNV gut erreichen können
- **Periodische Sortimente** auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes

- **Lage** des konkreten Standortes des Einzelhandelsgroßprojektes in räumlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder Wohnbebauung
- **Abgrenzung des zu versorgenden Bereiches**
 - Das Einzugsgebiet darf den zu versorgenden Bereich nicht überschreiten (Streuumsätze maximal 5 %), siehe Rechenbeispiel in der Arbeitshilfe (S. 76)
 - Überschreitung von Gemeinde- oder Planungsraumgrenzen sind erlaubt, wenn in der Darstellung im RROP eine nachrichtliche Darstellung als raumordnerischer Vertrag erfolgt (Abstimmungsgebot)
 - Die Abgrenzung orientiert sich an der Siedlungsstruktur
- **Räumliche Festlegung:** Entweder Bestimmung einer Ortschaft / eines Ortsteils oder eines kleinräumigen Standortes innerhalb eines Ortes. Keine Bestimmung eines konkreten Vorhaben-/Betriebsstandortes.

Die Ausweisung eines Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gem. LROP 2017 erscheint nach Ersteinschätzung auf Basis der genannten Kriterien für den Ortsteil Altenmelle nicht als mögliche Entwicklungsoption für den großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Das Planzeichen als alleinige Aussage, dass der Ortsteil Altenmelle nicht im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle läge, ist daher zur Klärung der Fragestellung nicht ausreichend. Hier ist eine Einschätzung notwendig, ob der Ortsteil aus siedlungsstrukturellen Gründen zum Zentralen Ort gezählt werden kann.

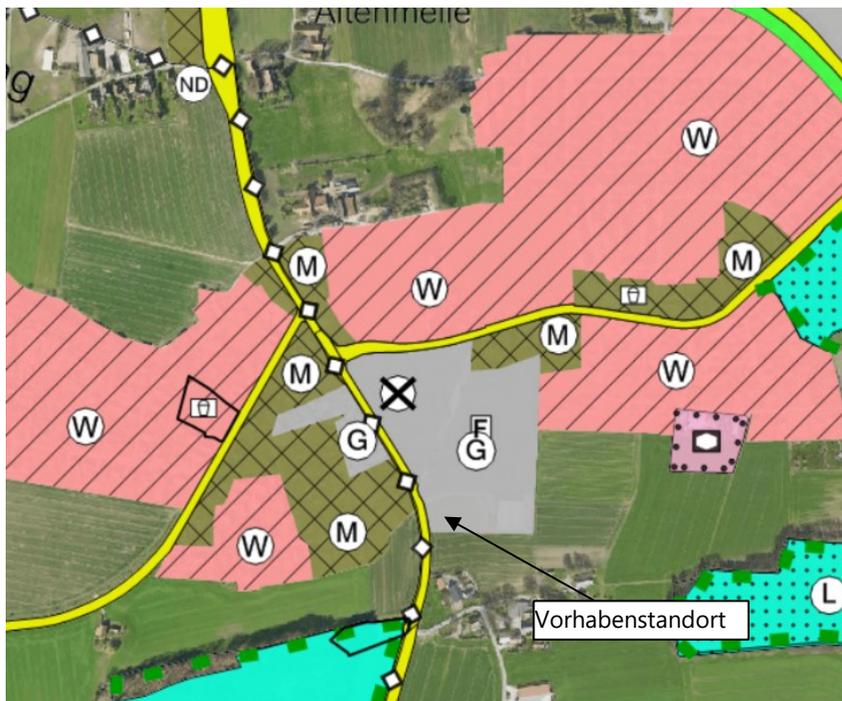
Der siedlungshistorisch älteste Meller Ortsteil Altenmelle liegt heute südlich der Bundesautobahn A30, die als städtebauliche Barriere im Stadtkörper vorzufinden ist. Wenngleich die Autobahn planerische Entwicklungshemmnisse für die uneingeschränkte Siedlungsentwicklung darstellt (u.a. Lärmschutz bei Wohngebieten, Attraktivität von Gewerbestandorten mit Autobahnanschluss) sind doch verschiedenste Anknüpfungspunkte zu erkennen, die eine kontinuierliche, zusammenhängende Stadtstruktur

ausmachen. Die Anbindung des Ortsteils Altenmelle aus der Kernstadt Melle ist über drei Querungen der BAB 30 gegeben (Neuenkirchener Straße, Riemsloher Straße, Nachtigallenstraße). Insbesondere die Verkehrsachse Neuenkirchener Straße/Borgholzhausener Straße stellt eine direkte Verbindung zur Meller Innenstadt dar, die in wenigen Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist. Die westlichen (Altenmeller Straße) und östlichen Wohngebietslagen (Wittekindsweg/Karlsweg) in Altenmelle stellen einen durchgängigen und kompakten Siedlungskörper dar, der durch die Nachtigallenstraße verbunden ist. Der nördliche Übergangsbereich zwischen der Autobahn und der Bebauung im Ortsteil Altenmelle ist durch die Bebauung einzelner Straßenzüge geprägt (bspw. Unter der Linde) und stellt zusammen mit den östlichen Lagebereichen (Wittekindsweg/Karlsweg, Friesenweg) ein städtebauliches Kontinuum zur Bebauung nördlich der Autobahn dar. Die östlich des Ortsteils Altenmelle gelegene Fachmarkttagglomeration Gerden stellt zudem einen Hauptwettbewerbsstandort im Meller Einzelhandelsgefüge dar, der südlich der BAB 30 gelegen ist.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage ist der Ortsteil Altenmelle nach gutachterlicher Ersteinschätzung dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle zuzurechnen.

Da am Vorhabenstandort kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Melle heranzuziehen, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am Standort darstellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Melle ist der Vorhabenstandort eingefasst und der Entwicklung als „Gewerbliche Baufläche“ (gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) zugeordnet (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Melle



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Melle : <http://webgis.melle.info>
Bearbeitung: cima 2021

Die bauliche Situation am Standort Schomäckerstraße hat sich gegenüber dem Jahr 2004 (Stand RROP) bereits verändert, eine Fläche wurde inzwischen bebaut (vgl. Abb. 13).

Abb. 13: Mikrostandort: heutige bauliche Situation



Die cima geht davon aus, dass der Vorhabenstandort im Zuge der Vorhabenplanung in einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich überführt werden kann, da er sich in unmittelbaren siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit der Wohnbebauung des Ortsteils Altenmelle befindet und verkehrlich gut erreichbar ist. Zur Klärung sollte eine Stellungnahme der Raumordnungsbehörden eingeholt werden, in der die Zugehörigkeit des Planvorhabenstandortes zum zentralen Siedlungsgebiet formal-rechtlich festgestellt wird (vgl. Arbeitshilfe LROP Abs. 4.4).

Aus den genannten Gründen geht die cima davon aus, dass das Konzentrationsgebot erfüllt werden kann.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt [...]“

(Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz 1, a)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort. Es ist vorgesehen einen Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.350 qm zu errichten, davon sollen rd. 230 qm auf zentrenrelevante Sortimente entfallen. Damit liegt der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente mit rd. 9,8 % unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens.

Analog zu den Ausführungen zum Konzentrationsgebot geht die cima davon aus, dass der Planvorhabenstandort im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle liegt. Das Integrationsgebot kann unter Berücksichtigung der hier geprüften Sortimentsstruktur sowie der Meller Sortimentsliste somit erfüllt werden.

Abstimmungsgebot

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

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.350 qm.

Bei Einhaltung der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Bauleitplanung üblichen Information 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 Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind (vgl. 4.2).

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der **Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes** an den Standort Schömäckerstraße / Borgholzhausener Straße in der Stadt Melle (Ortsteil Altenmelle) untersucht. Das Planvorhaben umfasst eine **Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.350 qm**. Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich dabei auf folgende Teilflächen auf: 1.200 qm Warmhalle, 720 qm Kalthalle, 270 qm Außenbereich sowie 160 qm eines separaten Verkaufsflächenbereiches („Futterscheune“), der u.a. für Tierfutter vorgesehen ist.

Der Vorhabenstandort ist in nördlicher Richtung direkt an Wohngebiete des Ortsteils Altenmelle angeschlossen. Hervorzuheben ist die Erschließung des Mikrostandortes für PKW-Kundschaft. Das Planareal zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit über die Borgholzhausener Straße aus, die eine wichtige Verkehrsachse innerhalb des Meller Stadtgebietes darstellt. Südlich gelegene Ortsteile der Stadt Melle (u.a. Wellingholzhausen, Neuenkirchen, Depenbrok) sind über die Borgholzhausener Straße angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „Altenmelle Schomäcker“ in ca. 250 m Entfernung.

Mit einer geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.350 qm fällt das Vorhaben unter den Status der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.

Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass für keinen der als schützenswert zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind. Der Verlust der Versorgungsfunktion ist für keinen der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind ebenso nicht zu erwarten.

Der Wettbewerbsdruck innerhalb der Stadt Melle würde sich bezogen auf die Kernsortimente des Planvorhabens „Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)“ und Zoobedarf zwar in gewissem Maße erhöhen. Aus Gutachtersicht ist dies jedoch zu akzeptieren und als freier Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusehen.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben bereits zentrale Anforderungen des LROP Niedersachsen an ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment erfüllt:

- Beeinträchtigungsverbot
- Kongruenzgebot
- Abstimmungsgebot

Die cima geht davon aus, dass ausreichend Gründe bestehen, dass der Vorhabenstandort sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Melle befindet. Infolgedessen kann sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Integrationsgebot erfüllt werden. Zur Klärung sollte eine Stellungnahme der Raumordnungsbehörden eingeholt werden, in der die Zugehörigkeit des Planvorhabenstandortes zum zentralen Siedlungsgebiet formal-rechtlich festgestellt wird.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten und prüfbarer Aspekte kann die cima die Realisierung des geprüften Planvorhabens empfehlen.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vorhabenrelevanten Erhebung im April 2021.

Bei der Bestanderhebung wurde die folgende Methodik zugrunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung 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 (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 14: Die cima-Branchen

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 2021

Abb. 15: Die von der cima differenzierten 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 (Lebensmittel-Vollsortimenter)

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

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.400 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, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 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 und 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.

Quelle: cima 2021