Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Fürstenau

Auftraggeber: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Projektleitung: Dipl.-Kfm. Dirk Riedel,
Wirtschaftsgeogr. M. A.
M.E.S. Irina Piatkowski

Hamburg, am 25.04.2017

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: irina.piatkowski@gma.biz / dirk.riedel@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2017 erteilte die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag, die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Fürstenau zu untersuchen. Geplant ist, den im Gewerbegebiet „Utdrift“ ansässigen Lidl Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² in die Fröhlkingstraße 10 (ehem. Thomas Philipps-Standort) zu verlagern und auf rd. 1.300 m² zu erweitern. Der Standort liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, welcher im Rahmen der Lidl-Verlagerung und Erweiterung geändert werden soll.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, sodass eine städtebauliche und raumordnerische Überprüfung erforderlich wird. Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Fürstenau und im Umland ausgelöst werden und ob hieraus mögliche schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildungen) oder raumbezogene Wirkungen resultieren können.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zu Verfügung. Im März 2017 wurde der für das Vorhaben relevante Wettbewerb in Fürstenau und im Umland erfasst und eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Vorbereitung der kommunalpolitischen und bauplanungsrechtlichen Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 25.04.2017
BIR RDL

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**5**
1.	Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2.	Planungsrechtlicher Rahmen	5
2.1	Regelungen von BauGB und BauNVO	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück Teilfortschreibung Einzelhandel 2010	6
2.3	Standortkonzept für die Stadt Fürstenau	7
3.	Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	10
3.1	Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	10
3.2	Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	11
4.	Makrostandort Fürstenau	12
II.	**Relevante Angebotssituation in der Samtgemeinde Fürstenau**	**15**
1.	Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	15
2.	Angebotssituation im periodischen Bedarf in Fürstenau	15
3.	Angebotssituation im periodischen Bedarf in Bippen und Berge	16
4.	Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes	16
III.	**Bewertung der raumordnerischen Ziele**	**21**
1.	Konzentrationsgebot	21
2.	Integrationsgebot	21
3.	Kongruenzgebot	25
3.1	Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	25
3.2	Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3.3	Umsatzprognose und Umsatzherkunft	29
3.4	Bewertung des Kongruenzgebotes	30
4.	Beeinträchtigungsverbot	31
4.1	Wettbewerbliche Wirkungen	31
4.2	Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	32
5.	Gutachterliche Einschätzung zur Nachnutzung der Lidl-Altimmobilie in Fürstenau	34
IV.	**Zusammenfassung**	**37**

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im Juni 2014 beauftragte die Firma Neteler Immobilien, Cloppenburg, die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in der Stadt Fürstenau. Zum damaligen Zeitpunkt war die Verlagerung der Lidl-Filiale vom Gewerbegebiet „Utdrift" an die nördliche Seite der Fröhlkingstraße vorgesehen, wobei die Verkaufsfläche von 800 m² auf rd. 1.300 m² erweitert werden sollte.

Eine entsprechende Auswirkungsanalyse hat die GMA im August 2014 vorgelegt. Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme von Dezember 2015 wurde eine mögliche Erweiterung auf 1.500 m² gutachterlich behandelt. Im Rahmen dieser ergänzenden Stellungnahme wurde zur empirischen Absicherung des Einzugsgebietes des heutigen Lidl-Marktes eine Kundenwohnorterhebung durchgeführt, welche die Grundannahmen der Auswirkungsanalyse vom August 2014 im Wesentlichen bestätigte.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungen der Firma Lidl dahingehend geändert, dass die Filiale in Fürstenau nun auf das Grundstück des ehemaligen Thomas Philipps-Marktes auf der südlichen Seite der Fröhlkingstraße gegenüber des ursprünglichen Planstandortes verlagern und auf rd. 1.300 m² erweitert werden soll. Zu erwähnen ist, dass für das untersuchungsrelevante Grundstück Fröhlkingstraße 10 eine Baugenehmigung für einen Lebensmittelvollsortimenter aus dem Jahr 1989 vorliegt.

Ziel der Verlagerung und Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine übersichtlichere Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden. Eine wesentliche Sortimentsänderung oder -erweiterung ist nach Aussage der Firma Lidl nicht vorgesehen. Der Angebotsschwerpunkt entfällt im Bestandsobjekt sowie auch nach der geplanten Erweiterung auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Schnittblumen).

2. Planungsrechtlicher Rahmen

2.1 Regelungen von BauGB und BauNVO

Das potenzielle Lidl-Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einen Bebauungsplanes Nr. 22 Koppelkamp, der für die Lidl-Verlagerung dahingehend geändert werden muss, dass das künftige Lidl-Grundstück als Sondergebiet ausgewiesen wird. Derzeit ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:[1]

> „1. Einkaufszentren,
>
> 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
>
> 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
>
> sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
>
> Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) zu beachten.

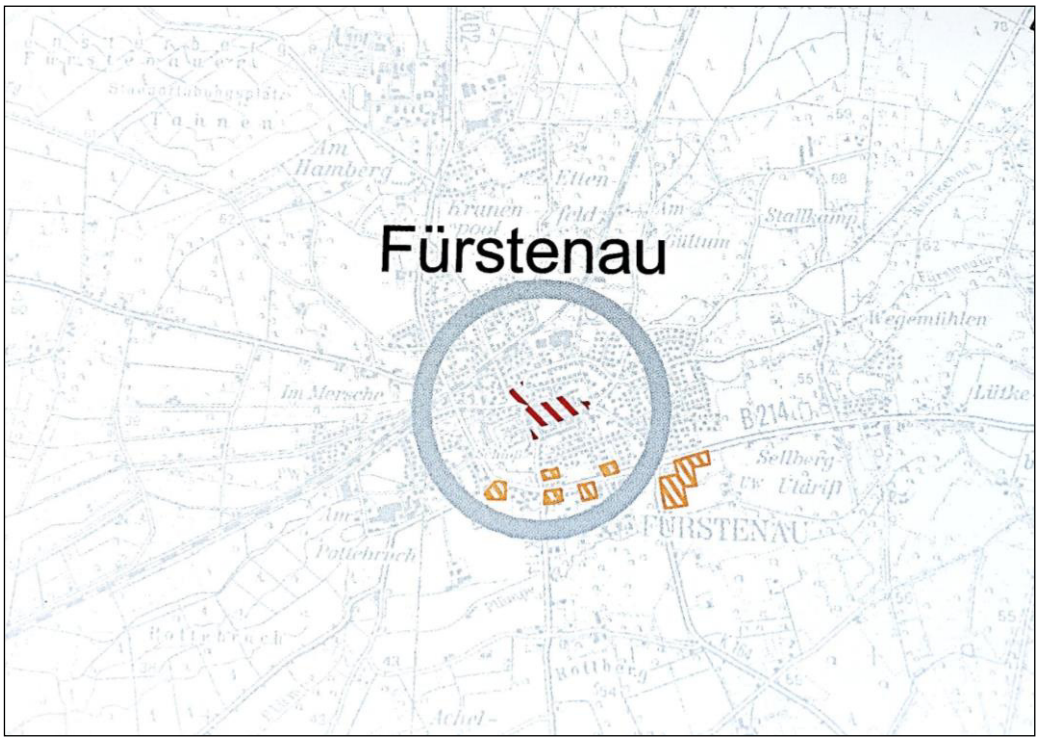
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 wurde eine Standortdifferenzierung vorgenommen, wobei zwischen der Innenstadt und Standorten mit besonderen Funktionen bzw. herausragenden Nahversorgungsbereichen unterschieden wurde.[2]

Abbildung 1: Standortkonzept Fürstenau gemäß RROP 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

[2] Vgl. RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Kartenausschnitt.



Bei den großflächigen Einzelhandelsvorhaben innerhalb der definierten Bereiche (solitär gelegene Einzelhandelsstandorte) gelten maximal aufgelistete Verkaufsflächen als raumordnerisch abgestimmt und verträglich.[3] Das avisierte Lidl-Grundstück liegt im Standortbereich 11.4 südlich der B 214. Die Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, der in seinem Bestand gesichert werden soll, darf hier 1.300 m² nicht überschreiten.

2.3 Standortkonzept für die Stadt Fürstenau

Ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau, das üblicherweise als wesentlicher Bestandteil ein Zentren- und Sortimentskonzept (Definition von Standorten und Sortimenten) zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet beinhaltet, liegt nicht vor. Grundsätzlich verfolgen Einzelhandelskonzepte die Entwicklungsstrategie „Konzentration auf die Zentren“.

Allerdings legt das Standortgutachten der Samtgemeinde Fürstenau 2005 / 2006 die Standortstruktur fest, die der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist.

Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des Plangebietes 4 „Koppelkamp“, wo seinerzeit rd. 1.250 m² VK mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (K+K) belegt waren. Folgende Empfehlungen wurden in Hinblick auf die Weiterentwicklung dieses Plangebietes im Standortgutachten für die Samtgemeinde Fürstenau 2005 / 2006 ausgesprochen:

3 Vgl. RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, S. 12.

„Am Standort besteht bereits ein Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten. Eine Ausweitung dieses Sortiments ist nicht empfehlenswert, da ansonsten der Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt verstärkt wird. Gegebenenfalls sollten auch die Randsortimente der Einzelhändler beschränkt werden, in denen häufig innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden.

Mögliche Neuansiedlungen sollten auf nicht-innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt werden und nur entlang der B 214 zugelassen werden.“

Karte 1: Standortstruktur von Fürstenau

Legende

- Innenstadt
- Innenstadt Randgebiete
- Einzelhandelsstandorte außerhalb der Fürstenauer Innenstadt

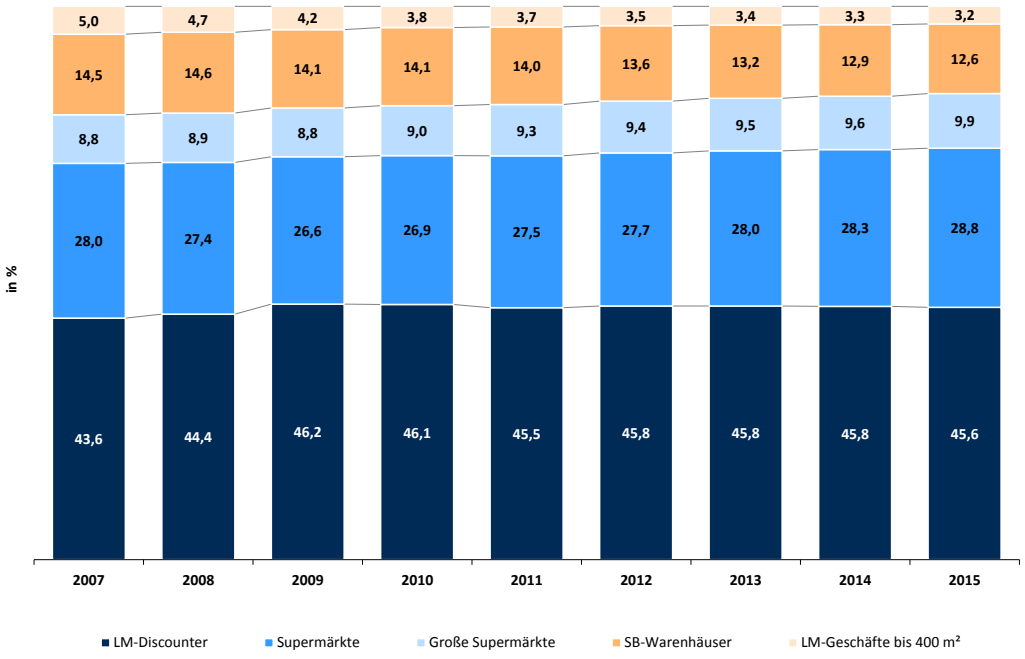
Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2015



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[4]

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[5] anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[6] führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von knapp 770 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen

4 Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

5 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

6 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).[7] Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.[8]

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 771 m² VK)		Supermarkt (∅ 975 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.370 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Insgesamt	**2.121**	**100**	**11.610**	**100**	**25.030**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2016; EHI Summenfehler korrigiert.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens in Fürstenau sind folgende Punkte:

- Die Aktionsartikel wechseln, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Nonfood II-Artikel ist nicht vorhanden.
- Alle Systemwettbewerber von Lidl verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Fürstenau dar.
- Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d. h., der spezielle Markt in Fürstenau unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem Lidl-Markt in Fürstenau von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Fürstenau nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Lidl in der Region.

4. Makrostandort Fürstenau

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 wurde die im Nordwesten des Landkreises gelegene Stadt Fürstenau (ca. 9.410 Einwohner) als Grundzentrum aus-

7 Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

8 Quelle: EHI handelsdaten 2013.

gewiesen. Der Verflechtungsbereich der Stadt wird im Osten und Südosten durch die Grundzentren Ankum und Neuenkirchen des Landkreises Osnabrück, im Süden durch die nordrhein-westfälischen Grundzentren Recke und Hopsten, im Westen durch die Grundzentren Lengerich und Freren im Landkreis Emsland und im Norden und Nordwesten durch die Grundzentren Löningen, Haselünne und Herzlake im Landkreis Cloppenburg begrenzt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Fürstenau ist in den letzten Jahren seit Zensus 2011 um rd. 3 % und somit stärker gestiegen als im gleichen Zeitraum im Landkreis Osnabrück (rd. 2,2 %). Hingegen waren die Mitgliedsgemeinden Bippen (- 1,0 %) und Berge (- 2,8 %) der Samtgemeinde Fürstenau durch einen Bevölkerungsrückgang geprägt.

Die Stadt Fürstenau wird aus dem Kernort und drei Ortsteilen gebildet. In dem einwohnergrößten zentralen Ortsteil Fürstenau (rd. 7.010 Einwohner[9]) befinden sich neben der Stadtverwaltung weitere öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kreditinstitute, diverse Dienstleister und Einzelhandel. Den zweitgrößten Ortsteil stellt Schwagstorf mit knapp 1.230 Einwohnern dar. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die dispers gelegenen Ortsteile Hollenstede und Settrup.

Die Funktion als Wohnstandort überwiegt in der Stadt Fürstenau deutlich. So waren in Fürstenau im Jahr 2016 über 2.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort[10] registriert, wobei die Zahl der Auspendler (2.421) die der Einpendler (1.438) übersteigt.

Die Einzelhandelsstruktur von Fürstenau ist im Vergleich zum Untersuchungsstand 2014 weitgehend stabil geblieben und wird insbesondere durch folgende Lagen geprägt[11]:

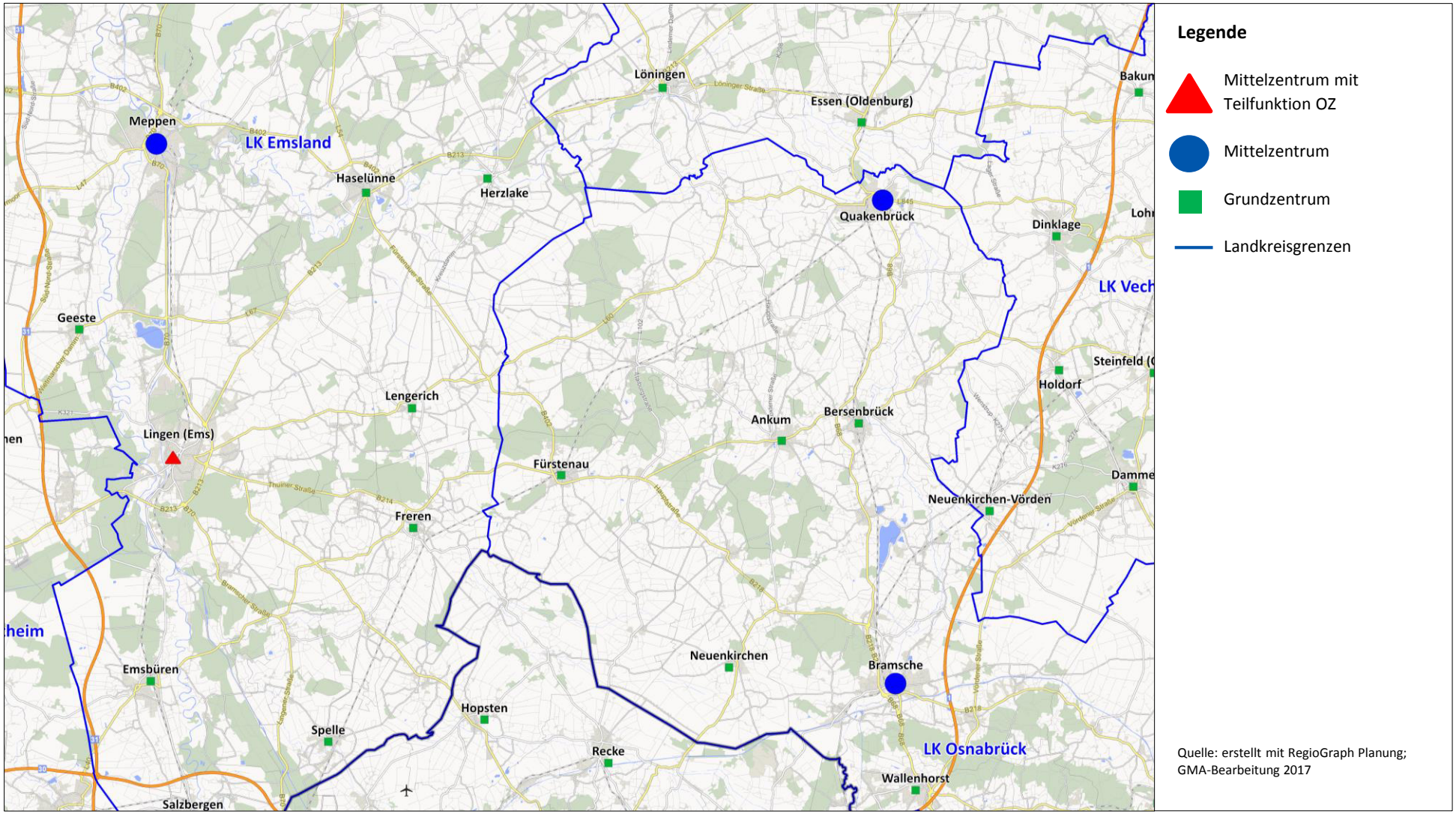
- Historisch gewachsene **Innenstadt** im Bereich der Großen Straße / Marktplatz: die Einzelhandelsstruktur hier ist v. a. durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und einige Fachgeschäfte geprägt; ein großflächiger Betrieb ist innerhalb der engen baulichen Strukturen nicht ansässig.
- **Aue-Center (Gebiet Utdrift)**: nicht integrierte Lage mit Edeka, Lidl (Verlagerungsobjekt), Rossmann und weiteren Fachmärkten,
- **Parkstraße / Settruper Straße**: Verbundstandort von Aldi mit einem Getränkehaus, Takko und Deichmann
- weitere Nahversorgungseinrichtungen in integrierten Streulagen (z. B. Netto).

9 Quelle: Stadt Fürstenau, Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 28.03.2017.

10 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06.2016).

11 Im Rahmen der Untersuchung wurden die Vor-Ort-Gegebenheiten aktuell erhoben.

Karte 2: Lage von Fürstenau und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

II. Relevante Angebotssituation in der Samtgemeinde Fürstenau

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im März 2017 wurden die Erhebungen der lebensmittelrelevanten Wettbewerber in Fürstenau und im weiteren Untersuchungsraum aus dem Jahr 2014 aktualisiert. Ebenfalls erhoben wurden sonstige Sortimente des periodischen Bedarfs (Drogeriewaren, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften).

2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Fürstenau

Der zentrale Versorgungsbereich[12] umfasst die Haupteinkaufsstraßen Fürstenaus mit der Großen Straße, die in direkter Verlängerung zum Schloss Fürstenaus liegt, der St. Georg-Straße und der Schwedenstraße. Im Westen wird das Gebiet vom Schlossplatz begrenzt, im Osten von der Straße Buten Porten / Wegemühlenweg und Osnabrücker Straße. Für diese Lagen ist eine hohe Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen festzustellen, wobei aufgrund der historischen kleinparzellingen Baustruktur kein großflächiger Anbieter vorhanden ist.

Neben der Innenstadt sind in Fürstenau noch folgende Lagen angebotsprägend:

- Fachmarktlage Utdrift (Aue-Center) mit Edeka, Lidl, Rossmann, Fressnapf und weiteren Fachmärkten aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Parkstraße mit Aldi, Getränkehaus, Takko und Deichmann
- Weitere Nahversorgungslagen (z. B. Netto).

Tabelle 2: Strukturprägende Anbieter im periodischen Bedarf in Fürstenau

Standort	Wettbewerber	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m² (ca.-Werte)
Plangebiet 1 Innenstadtrandgebiet	K+K	Supermarkt	1.350
Plangebiet 2 Am Knollenpohl	Netto	Discounter	700
Plangebiet 3 Parkstraße / Settruper Straße	Aldi	Discounter	1.000
	Getränkehaus	Getränkemarkt	550
Osnabrücker Straße	Netto	Discounter	800
Plangebiet 5 Utdrift	Edeka	Supermarkt	1.500
	Rossmann	Drogeriemarkt	480
OT Schwagstorf, Hauptstraße	nah und gut	kleines Lebensmittelgeschäft	100

GMA-Zusammenstellung 2017

12 Die Abgrenzung erfolgt anhand des Standortgutachtens 2006 und anhand der faktischen Prägung der Nutzungen, siehe Karte 3.

Neben den genannten Betrieben sowie dem Planobjekt Lidl sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter (z.B. Confiserie), Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Blumenshops etc. in Fürstenau vorhanden. Periodische Sortimente werden auch auf Teilflächen bei den Sonderpostenmärkten (Posten Börse und Action) angeboten.

Insgesamt sind in Fürstenau im periodischen Bedarfsbereich knapp 8.800 m² Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von rd. 35,3 Mio. € vorzufinden.[13] Dabei entfällt der Großteil des periodischen Angebotes mit rd. 3.300 m² VK bzw. rd. 13,0 Mio. € (= rd. 37 %) auf das Gewerbegebiet Utdrift (inkl. Lidl). Im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind in Fürstenau rd. 7.500 m² VK mit einer Umsatzleistung von rd. 25 – 26 Mio. € (inkl. Lidl) vorhanden.

3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Bippen und Berge

In **Bippen** hat am 6. April der K+K Markt (1.500 m²) am ehemaligen Combi-Standort eröffnet. Weiterhin werden hier periodische Sortimente im Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei), in einer Apotheke, in einem Blumenshop sowie auf Teilflächen in Raiffeisenmarkt angeboten. Insgesamt sind hier zusammen mit dem neuen K+K-Markt etwa 1.700 m² VK im periodischen Bedarfsbereich vorhanden. Der Umsatz im periodischen Bereich beträgt rd. 4,8 Mio. €.

In **Berge** ist im Lebensmitteleinzelhandel neben Combi (rd. 1.030 m², Erweiterung geplant, ehem. Coma) v. a. auf den Aldi Discounter (ca. 850 m² VK, Hauptstraße) hinzuweisen. Das Angebot wird durch weitere kleinflächige Anbieter aus dem periodischen Bedarf (u. a. Getränkemarkt, Apotheke, Schreibwaren, Landhandel) sowie des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Auch der Anbieter Posten Börse führt auf Teilflächen periodische Sortimente an. Im Ortsteil Grefeld ist mit nah & gut ein kleinflächiger Nahversorger mit ca. 350 m² VK ansässig. Insgesamt sind in Berge im periodischen Bedarfsbereich rd. 3.100 m² Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von rd. 9,5 Mio. € vorzufinden.

4. Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf zahlreiche, überwiegend zeitgemäß aufgestellte Supermärkte und Discounter in den Gemeinden Ankum, Merzen, Recke, Hopsten, Freren und Lengerich hinzuweisen, die um kleinflächige Nahversorger in Eggermühlen und Voltlage sowie zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), Getränkeanbieter, Tankstellenshops, Apotheken, Blumenshops etc. ergänzt werden. Es ist anzumerken, dass im Untersuchungsgebiet eine ausgeglichene Betriebstypenstruktur anzutreffen ist. Allerdings bestehen v. a. bei

[13] Angaben inkl. Lidl-Bestandsobjekt und Randsortimente bei Sonderpostenmärkten.

kleinflächigen Nahversorgern und bei einigen Supermärkten gewisse qualitative Defizite der vorhandenen Anbieter (z. B. veralteter Marktauftritt, geringe Verkaufsfläche, geringes Stellplatzangebot). Die strukturprägenden Anbieter im weiteren Untersuchungsraum sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die hauptsächlichen Veränderungen seit 2014 betreffen die Schließung der Coma-Märkte (Ankum) bzw. deren Umnutzung in Combi (Merzen) und NP (Lengerich). Auch haben einige Lebensmitteldiscounter (hauptsächlich Aldi und Lidl) geringfügig erweitert und auf ein moderneres Ladenformat umgestellt.

Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes

Name	Adresse	Distanz in km*	VK in m² (ca.-Wert)	Bemerkungen
Eggermühlen				
nah & gut	Bippener Str. 2	12,4	< 500	Nahversorger im Ortskern
Ihre Kette	Bippener Str.	12,5	< 500	Nahversorger in Siedlungsrandlage
Ankum				
Aldi	Alfons-Schulte-Str. 1	13,5	800 – 1.000	moderner, solitär gelegener Anbieter in Fachmarktzentrum in Siedlungsrandlage, Standortverbund mit anderen Fachmärkten
Edeka	Alfons-Schulte-Str. 2	13,5	1.500 – 2.000	
Lidl	Lindenstraße 1	13,6	800 -1.000	am Ortskernrand gelegener, moderner Anbieter
Merzen				
Combi	Alte Heerstr. 2	12,0	1.000 – 1.500	Ehem. Coma, in Siedlungsrandlage
NP	Westerholter Str. 5	12,3	500 - 800	Nahversorger im Ortskern
Voltlage				
nah & frisch	Hauptstr. 23	12,3	< 500	Nahversorger mit Konzessionären
Recke				
Lidl	Klosterstr. 1	18,3	800 – 1.000	moderner Anbieter in Siedlungsrandlage
Aldi	Rothertshausener Str. 18	18,8	500 – 800	zeitgemäß, integrierte Streulage
Netto	Hopstener Str. 5	19,0	500 – 800	Lage am Ortskernrand, zeitgemäß

Edeka	Hauptstr. 42	19,2	1.500 – 2.000	zeitgemäßer Markt in integrierter Lage
Edeka	Kirchstr. 20	21,9	500 – 800	Nahversorger im Ortsteil Steinbeck
Hopsten				
Lidl	Schapener Str. 4	16,6	800 – 1.000	moderner Anbieter in verkehrsgünstiger, integrierter Lage
Jibi	Ibbenbürener Str. 9	17,9	1.000 – 1.500	verkehrsgünstige Lage
Edeka	Bunte Str. 16	17,3	500 – 800	zeitgemäßer Anbieter in integrierter Lage mit separatem Getränkemarkt
Aldi	Bunte Str. 30	17,4	500 – 800	integrierter Lage, Standorteinheit mit Posten Börse
Freren				
Lidl	Neuer Markt 20	11,4	800 – 1.000	moderner Anbieter im Fachmarktzentrum im Ortskern
Markant	Neuer Markt 14	11,4	1.000 – 1.500	
K+K	Marktstr. 2 – 6	11,4	800 – 1.000	veralteter Anbieter im Ortskern; Erweiterung im Rahmen der Ortskernsanierung vorgesehen
Aldi	Beestener Str. 6	11,7	800 - 1.000	moderner Anbieter in Ortsrandlage
Lengerich				
Aldi	Lütemannskamp 4	11,6	800 – 1.000	Neubau im Ortskern (Abriss der Altimmobilie Mitte 2016)
Markant	Lütemannskamp 1	11,5	500 – 800	in die Jahre gekommener Anbieter im Ortskern
NP	Mühlenstr. 38	12,0	800 – 1.000	Moderner Anbieter in Siedlungsrandlage (Eröffnung 2015, ehem. Coma)

GMA-Aktualisierung 2017

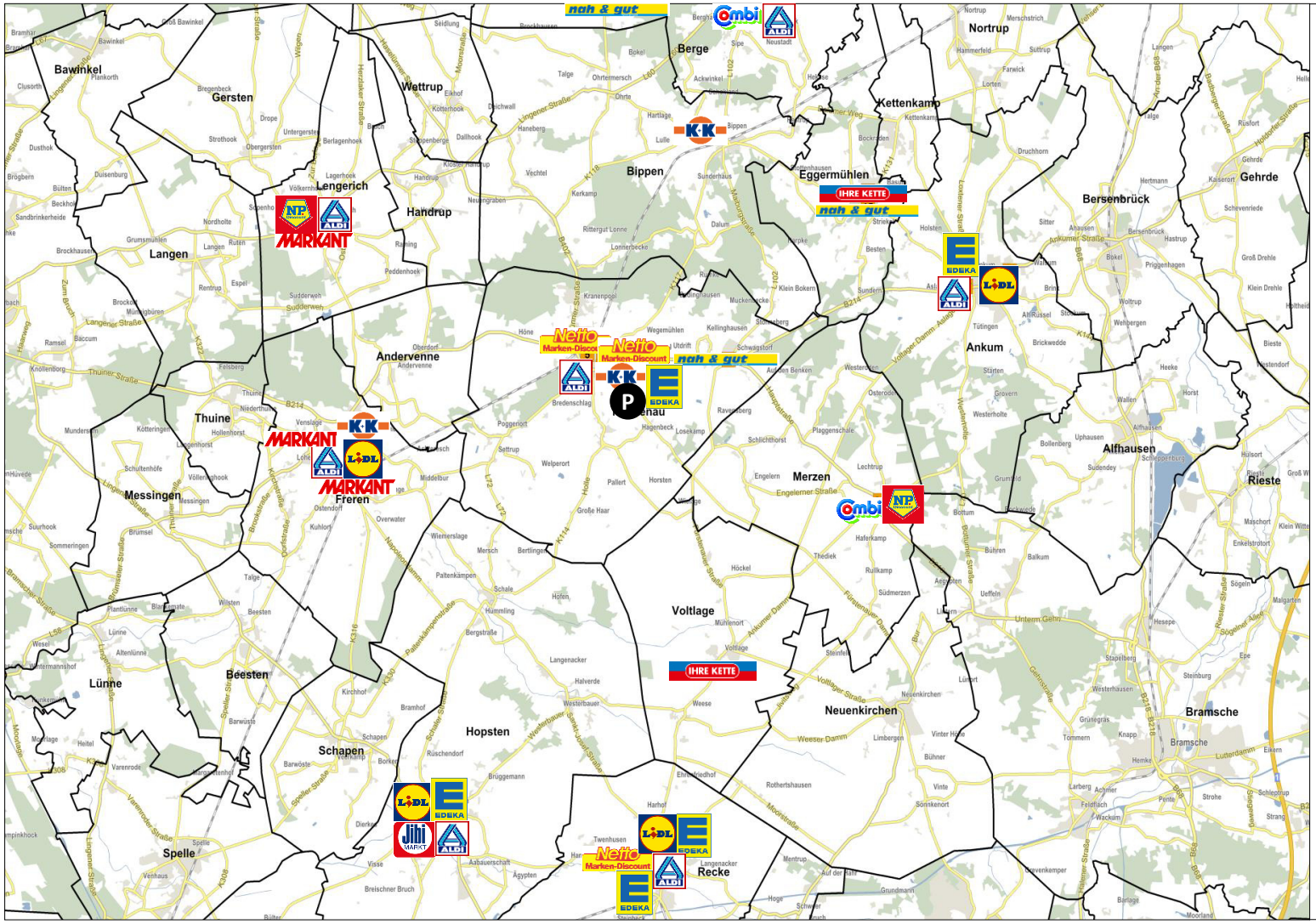
Karte 3: Projektrelevante Angebotsstruktur in Fürstenau

Legende

- Innenstadt
- Innenstadt Randgebiete
- Planungsrelevante Einzelhandelsstandorte außerhalb der Fürstenauer Innenstadt
- P Planstandort

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

Karte 4: Strukturprägende Anbieter im Umland



Legende

P Planstandort

Dargestellt sind die Anbieter im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel II)
Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der geplante Standort den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ entspricht.

> „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP-VO 2017, 2.3.04)

Entsprechend des derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) des Landkreises Osnabrück befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Fürstenau. Daher ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

2. Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der geplante Standortbereich städtebaulich einzuordnen ist:

> „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.“
> „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (LROP-VO 2017, 2.3.05)

Eine Ausnahmeregelung gibt es für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. In der Begründung zum LROP-VO 2017 wird in den Teilen A – G, Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3, wie folgt ausgeführt:

> „Die Ausnahmeregelung gilt für Vorhaben, die nicht dem (engen) Begriff des „Vorhabens der wohnortbezogenen Nahversorgung“ (vgl. Begründung zu Ziffer 02 Sätze 2 und 3) unterfallen. Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte, die die Einzelhandelsziele des LROP einzuhalten verpflichtet sind. Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die in erhöhtem Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet anzusiedeln. Ein räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

Der **Mikrostandort** des Verlagerungsvorhabens (vgl. Karte 5) befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in der Fröhlkingstraße und gehört gemäß dem Standortgutachten für die Samtgemeinde Fürstenau 2005 / 2006 zum Plangebiet 4 – „Koppelkamp". Gemäß RROP LK Osnabrück – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 ist die avisierte Fläche dem solitären Einzelhandelsstandortbereich 11.4 zugehörig, wo rd. 1.300 m² VK als bereits raumordnerisch verträglich angesehen werden. Als Abstimmungsgrundlage für diese raumordnerische Festlegung wird das Standortgutachten Fürstenau verwendet.[14]

Die **verkehrliche Erschließung** des Standortes soll über die zweispurige Fröhlkingstraße / B 214 erfolgen. Für Linksabbieger soll der bepflasterte Mittelstreifen der Fröhlkingstraße dienen. Eine ausreichende Anzahl an kostenlosen Stellplätzen soll dem Markt zur Fröhlkingstraße hin vorgelagert werden. Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist durch die im unmittelbaren westlichen Standortumfeld gelegene Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben, wobei die B 214 eine gewisse räumliche Zäsur darstellt.

Das unmittelbare **Standortumfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur (Einzelhandel / Gewerbe / Wohnen) gekennzeichnet, wobei in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung Wohnnutzungen dominieren. In östlicher Richtung ist in ca. 150 m Entfernung ein K+K Supermarkt ansässig. Nach Süden hin schließen gewerbliche Nutzungen an. Die fußläufige Entfernung zur historischen Hauptgeschäftslage beträgt ca. 500 m.

Der Standort des projektierten Lidl-Discounters ist zwar nicht in den zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich der Stadt Fürstenau eingebunden, stellt jedoch keinen Solitärstandort dar und ordnet sich räumlich und funktional in das von Einzelhandel und Wohnnutzungen[15] geprägte Umfeld ein. Der Standort verfügt über ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial und einen ÖPNV-Anschluss. Zudem wurde der Standort im RROP für den Landkreis Osnabrück, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als solitärer Einzelhandelsstandort ausgewiesen, wobei eine lebensmittelrelevante Verkaufsfläche von max. 1.300 m² VK als raumordnerisch verträglich festgelegt wurde. Der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes für großflächige Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung wird entsprochen.

14 Vgl. RROP LK Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, S. 57.

15 Unmittelbar nördlich der B 2014 schließt der Hauptsiedlungsbereich der Stadt Fürstenau an.

Foto 1: Planstandort (ehem. Thomas Philipps)

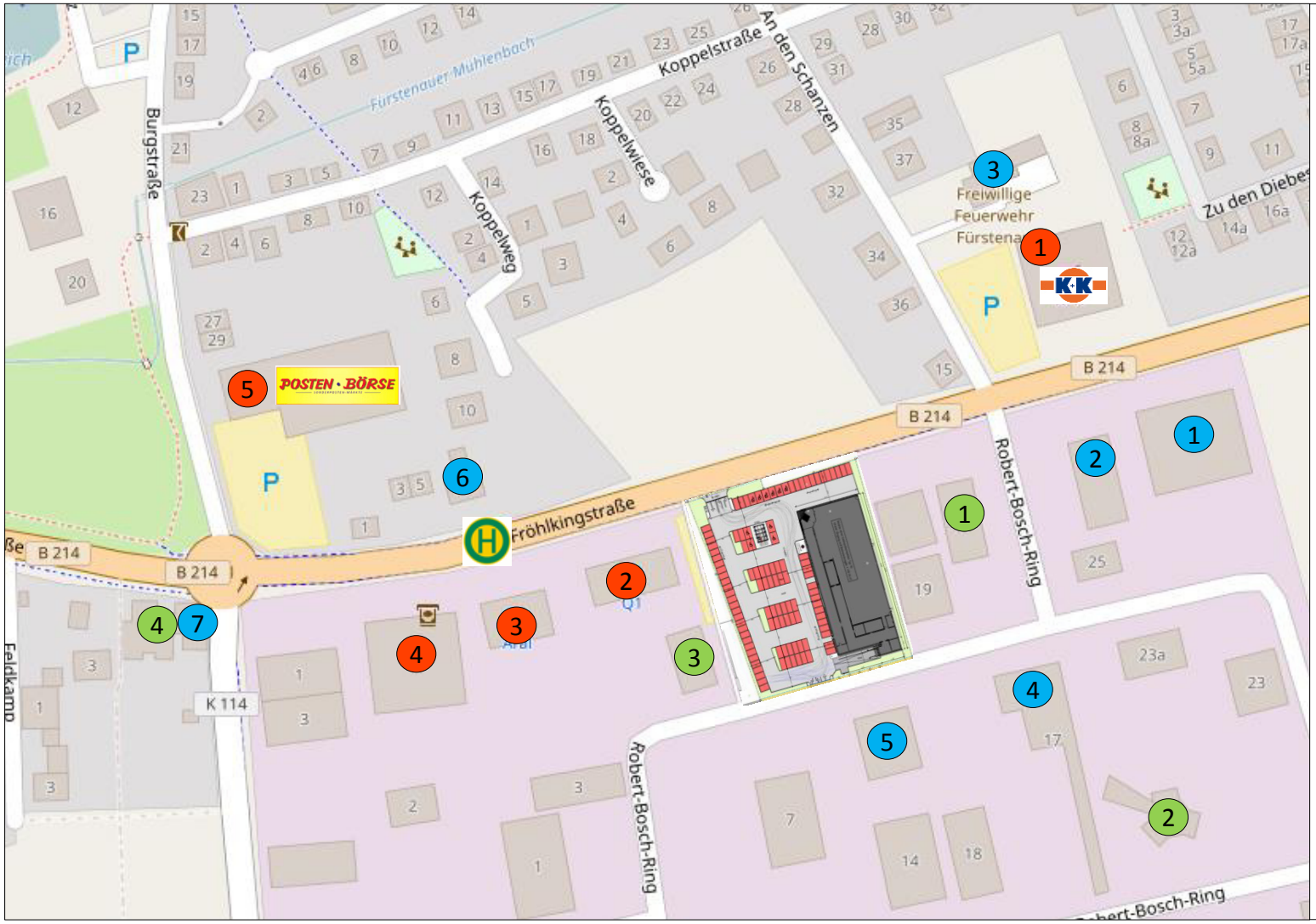
Foto 2: Blick von der Ein / Ausfahrt in Richtung Westen

Foto 3: Blick entlang der Fröhlking-straße in Richtung Standort

Foto 4: Blick in Richtung K+K-Markt

GMA 2017

Karte 5: Mikrostandort des Planvorhabens



Legende

Einzelhandel

1. Bäckerei Sabel
2. Bft Tankshop
3. Aral Tankshop
4. Möbel Gerdes
5. KiK

Gastronomie / Dienstleistungen

1. LVM Versicherung
2. Basko Wohnmobilvermietung
3. Mietservice Haarannen
4. Gaststätte Grillcenter

Sonstige Nutzungen

1. Baumaschinen Otte
2. Autohaus Mehmann
3. freiwillige Feuerwehr
4. Schießstand Waffen Schmidt
5. Kruse Agrartechnik
6. Polizeikomissariat
7. P1 Spielothek

Bushaltestelle

Quelle: erstellt mit OpenStreetMap; GMA-Bearbeitung 2017

3. Kongruenzgebot

Bezüglich des Kongruenzgebotes in einem Grundzentrum wird im LROP-VO 2017 (2.3.03) ausgeführt:

> „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)."
>
> „Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den regionalen Raumordnungsprogramm im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen."
>
> „Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 4 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde."

3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung vom Dezember 2015
- Projektkonzeption (u. a. Dimensionierung, Sortimentsstruktur)
- Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung verkehrlicher und topografischer Bedingungen
- in Verbindung mit Fahrzeitdistanz-Werten des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Im Rahmen der Kundenwohnorterhebung Ende 2015 wurde das in der GMA-Auswirkungsanalyse von 2014 angenommene Einzugsgebiet bestätigt. Es wurde auch deutlich, dass der in 2014 angesetzte Streukundenanteil von unter 10 % unterschätzt wurde und tatsächlich höher sein dürfte. Am Bestandsstandort Utdrift ist ein überdurchschnittlich hoher Streukundenanteil auf eine weite Ausstrahlung des Aue-Centers zurückzuführen. Für den Verlagerungsstandort Fröhlkingstraße 10 ist lagebedingt (Wohngebietsanbindung, Lidl als „Standalone") von einem etwas geringeren Streukundenanteil als im Gewerbegebiet Utdrift auszugehen.[16]

16 Mit Blick auf die Beurteilung der Auswirkungen des verlagerten und erweiterten Lidl-Marktes bedeutet dies jedoch, dass die im Kapitel II.4 ermittelten Umverteilungswirkungen tatsächlich weiter als im Einzugsgebiet streuen und innerhalb des Einzugsgebietes daher geringer ausfallen werden. Die Analyse entspricht insofern einem worst-case-Ansatz.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten und verlagerten Lidl-Markt ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches die Stadt Fürtenau und die Gemeinde Bippen umfasst und den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Fürstenau (Samtgemeinde Fürstenau) nicht überschreitet:

- **Zone I:** Fürstenau ca. 9.410 Einwohner
- **Zone II:** Bippen ca. 2.945 Einwohner
- **Einzugsgebiet insgesamt:** **ca. 12.355 Einwohner[17].**

Ein weiterreichendes Einzugsgebiet lässt sich aufgrund der geringen Zahl an auswärtigen Kunden aus weiteren Kommunen[18] nicht abgrenzen. In sämtlichen Orten im Umland ist ebenfalls ein umfassendes Einzelhandelsangebot mit periodischen Sortimenten vorhanden. U. A. liegen die nächstgelegenen Lidl-Märkte in Ankum, Hopsten, Freren und Recke so dass Lidl in Fürstenau als Einzelhandelsstandort keine weitreichende räumliche Sogkraft entfalten wird.

Darüber hinausgehende Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes, z. B. durch Pendler, Besucher und Durchfahrende, werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streuumsätze berücksichtigt.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft im Jahr 2016 pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.570 €.[19] Davon entfielen auf **Nahrungs- und Genussmittel** 2.035 € und den **übrigen periodischen Bedarf** (Drogerie- / Parfümerie- / Apothekerwaren, Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen, Tiernahrung) etwa 763 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das Kaufkraftniveau im Jahr 2016 in Fürstenau bei 87,8 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt). In Bippen (91,9) fällt die Kaufkraftkennziffer ebenfalls unterdurchschnittlich aus.

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im periodischen Bedarfsbereich** damit auf **ca. 30,7 Mio. €**, davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 22,3 Mio. € und auf den sonstigen periodischen Bedarf ca. 8,4 Mio. €.

17 Einwohnerzahlen gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2015

18 Z.T. deutlich unter 5 % Kundenanteil, vgl. Stellungnahme von Dezember 2015, Kapitel 3 (Kundenwohnorterhebung).

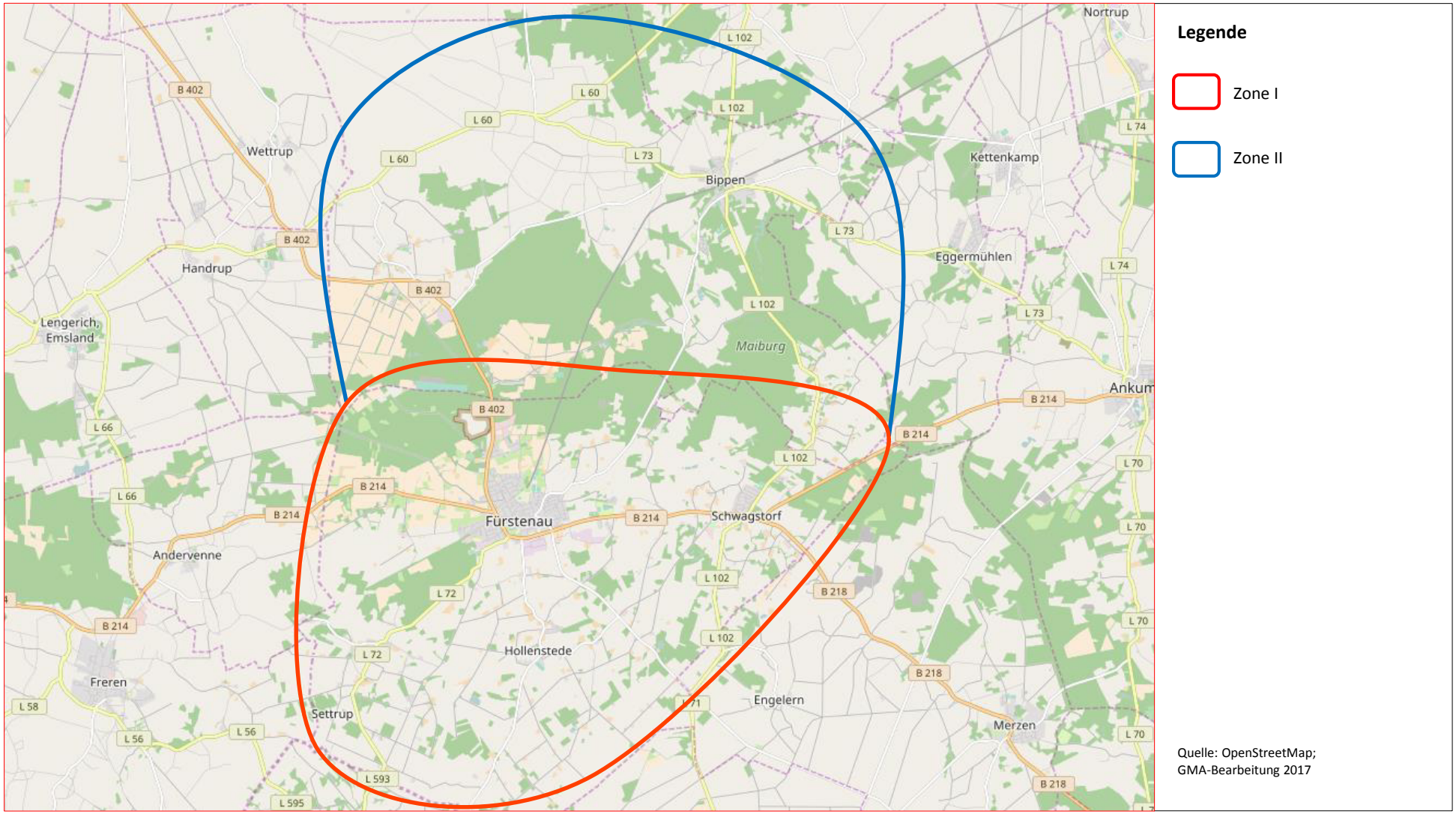
19 Ohne verschreibungspflichtige Medikamente bei Apotheken.

Tabelle 4: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Übriger periodischer Bedarf in Mio. €	Periodischer Badarf insgesamt in Mio., €
Zone I	16,8	6,3	23,1
Zone II	5,5	2,1	7,6
Einzugsgebiet	**22,3**	**8,4**	**30,7**

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem aperiodischen Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Lidl bei ca. 10 %.

Karte 6: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: OpenStreetMap; GMA-Bearbeitung 2017

3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes der Vorhaben wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes.[20] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. Es gibt keine Auskunft darüber, wo die Umsätze des Vorhabens bisher gebunden wurden und wie sich diese nach der Erweiterung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Umsatzverluste zu Lasten von Wettbewerbern werden nach Lagen nachfolgend ausführlich behandelt.

In dem vorliegenden Marktanteilkonzept wurde die Tatsachse gewürdigt, dass die zuvor unterversorgten Kunden aus Bippen seit Anfang April einen neuen Supermarkt (K+K) vor Ort haben. Insofern fällt der Marktanteil in Bippen mittlerweile deutlich niedriger aus, als dies vor der K+K-Eröffnung der Fall war. Auch wird die Lidl-Umsatzerwartung angesichts der neu entstandenen Wettbewerbssituation in Bippen entsprechend nach unten nivelliert.

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lidl mit 1.300 m² VK)

	Kaufkraft period. Bedarf in Mio. €	Markt-anteil period. Bedarf in %	Umsatz period. Bedarf in Mio. €	Umsatz aperiod. Bedarf in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I	23,1	20	4,6	0,5	5,1	70
Zone II	7,6	7 - 8	0,6	0,1	0,7	10
Insgesamt	**30,7**	**16 - 17**	**5,2**	**0,6**	**5,8**	**80**
Streuumsätze			1,3	0,1	1,4	20
Insgesamt			**6,5**	**0,7**	**7,2**	**100**

GMA-Berechnungen 2017, Rundungsdifferenzen möglich

Für den erweiterten und verlagerten **Lidl Lebensmitteldiscounter** weist die Marktanteilsberechnung einen Umsatz von ca. 6,5 Mio. € im periodischen Bedarf aus. Einschließlich des geringen Umsatzes im aperiodischen Bedarf (ca. 0,7 Mio. €) leitet sich ein Umsatz von ca. 7,2 Mio. € ab.

[20] In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider.

Gemäß Untersuchungen der Hahn-Gruppe liegt die durchschnittliche Filialleistung von Lidl bei ca. 6,1 Mio. €.[21] Damit läge der Markt an der Fröhlkingstraße in Fürstenau auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Hierbei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.300 m² VK über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Lidl-Märkten mit rd. 850 m² rangiert.[22] In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die Flächenproduktivität nicht proportional zur Verkaufsfläche steigt. Ziel bei der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Ein höherer Umsatz als der ermittelte Umsatz ist bedingt durch die stark ausgeprägte Wettbewerbssituation in Fürstenau, die neuerliche Wiederherstellung der Nahversorgung in Bippen (K+K), das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau sowie das vergleichsweise dünn besiedelte Einzugsgebiet nicht zu erwarten. Insofern entspricht das GMA-Gutachten dem worst-case-Charakter.

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft wird das Kongruenzgebot für das Vorhaben wie folgt bewertet: Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Fürstenau und Bippen. In den periodischen Sortimenten ist nach den Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also die Samtgemeinde Fürstenau, ausschlaggebend. Dabei wird der überwiegende Teil des Umsatzes (ca. 80 %) mit Kunden aus Fürstenau und Bippen erzielt. Kunden aus Berge tragen zu dem Streuumsatz bei. Insofern stammen über 80 % des Umsatzes aus der Samtgemeinde Fürstenau. Das Kongruenzgebot grundzentral wird eingehalten.

21 Vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017, Seite 26. Laut diesem Bericht liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße bei 850 m².

22 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017, S. 26.

4. Beeinträchtigungsverbot

Die LROP-VO 2017 führt zum Beeinträchtigungsverbot wie folgt aus:

> „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP-VO 2017, 2.3.08)

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

4.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

Für den **Lidl-Markt** wird im periodischen Bedarf, der den Umsatzschwerpunkt darstellt, ein Umsatz i. H. v. ca. 6,5 Mio. € prognostiziert. Zu berücksichtigen ist, dass der Lidl bereits seit Jahren in Fürstenau auf einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² ansässig ist. Dieser Bestandsmarkt soll nach Lidl-Angaben derzeit eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € brutto erwirtschaften, davon rd. 3,9 - 4,0 Mio. € im periodischen Bereich und rd. 0,4 – 0,5 Mio. € im aperiodischen Bereich. Diese Umsätze werden bereits heute in Fürstenau generiert und auch weiterhin gebunden. Eine nennenswerte Erhöhung des Umsatzes im aperiodischen Bedarf wird nicht erwartet.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Lidl-Marktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittmarktes mit 1.300 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes und Umsatz und die Stellung des Gesamtvorhabens im Wettbewerb nach der geplanten Erweiterung betrach-

tet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.[23]

Entsprechend der Verteilung relevanter Wettbewerber geht der überwiegende Teil des Umsatzes zu Lasten der Standorte in Fürstenau.

Tabelle 6: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben im periodischen Bedarf

	Umverteilungen	in Mio. €	in %
periodischer Bedarf	▪ **Umsatzleistung des bestehenden Lidl-Marktes**	**3,9 - 4,0**	-
	▪ **Umverteilungen im Einzugsgebiet**	**2,5**	**6 - 7**
	▪ ggü. Anbieter in der Innenstadt Fürstenau	<< 0,1	n. n.
	▪ ggü. Anbieter im Innenstadt-Randgebiet	0,5	9 - 10
	▪ ggü. Anbietern im Gewerbegebiet Utdrift	0,8	8 - 9
	▪ ggü. sonstigen Anbietern in Fürstenau	1,1	9 - 10
	▪ ggü. Anbietern im Ortsteil Schwagstorf	<< 0,1	n. n.
	▪ ggü. Anbietern in Bippen	0,1	2 - 3
	▪ **Umsatz erweiterter Markt**	**6,5**	-
Aperiod. Bedarf	▪ **Umsatzleistung des bestehenden Lidl-Marktes**	**0,4 - 0,5**	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,2 - 0,3	n. n.
	▪ **Umsatz erweiterter Markt**	**0,7**	-
	▪ **Umsatz insgesamt**	**7,2**	

GMA-Berechnung 2017; n .n. = nicht nachweisbar; - = Ausweisung nicht sinnvoll.

4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen.[24] Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von

23 Annahme: Nachnutzung der Altimmobilie durch einen Lebensmittelanbieter ist ausgeschlossen.

24 Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde, und wurde im Rahmen einer Fortschreibung der Langzeitstudie aus dem Jahr 2016 weitgehend bestätigt.

deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen können im Nahrungs- und Genussmittelbereich unter Anlegung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Maßstäbe wie folgt bewertet werden:

- Die Angebotsstruktur wird in Fürstenau v. a. durch großflächige Anbieter außerhalb der Innenstadt geprägt.
- Unterstellt man, dass die Altimmobilie des zur Verlagerung vorgesehenen Marktes zukünftig nicht durch Anbieter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nachbelegt wird, liegt die prognostizierte Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf gegenüber den ansässigen Betrieben im abgegrenzten Einzugsgebiet insgesamt bei ca. 2,5 Mio. € bzw. ca. 6 - 7 %.
- In der **Innenstadt** von Fürstenau sind keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs durch die Lidl-Erweiterung und Verlagerung zu erwarten. Die Umverteilungen im periodischen Bedarfsbereich liegen aufgrund der geringen absoluten Höhe unterhalb einer empirischen Nachweisgrenze, so dass Marktaustritte in der Innenstadt von Fürstenau in Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden können.
- Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgängen sind in Fürstenau v. a. die Betriebe im **Innenstadtrandgebiet** (9 – 10 %) sowie **Streu- und dezentralen Lagen** (9 – 10 bzw. 8 – 9 %) betroffen. Der prognostizierte Umsatzrückgang zu Lasten dieser Standorte betrifft hauptsächlich die dort ansässigen Lebensmittelmärkte (v. a. Aldi und K+K) und wird die Betriebe zwar in wettbewerblichem Maße schwächen, allerdings nicht zur Aufgabe von einem dieser Betriebe führen. Dies gilt auch für die beiden siedlungsintegriert gelegenen Netto-Märkte an der Osnabrücker Straße und in der Konrad-Adenauer-Straße, denen gegenüber die Umverteilungswirkungen eher geringer als dargestellt ausfallen werden, d. h. dass das Einkaufsverhalten der Kunden durch einen verlagerten und vergrößerten Lidl-Markt nicht nennenswert beeinflusst wird. Gleiches gilt für den nahversorgungsrelevanten Anbieter nahkauf in Schwagstorf. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund interner, betrieblicher Überlegungen und Umstrukturierungsprozesse in den kommenden Jahren noch im Einzelfall zu einer Marktbereinigung in Fürstenau kommt (v. a. Netto). Die Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Fachgeschäfte (z. B. Drogerie-, Getränkemarkt, Tierfachmarkt) oder z. B. auch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker), die periodische Sortimente führen, werden von dem Planvorhaben erfahrungsgemäß lediglich geringfügig betroffen sein.

- In **Bippen** liegen die Umsatzumverteilungen bei ca. 0,1 Mio. € bzw. 2 – 3 % und somit im niedrigen einstelligen Bereich. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind hier sehr unwahrscheinlich.

- Bezüglich des **aperiodischen Bedarfs** wurde für den Lidl-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.300 m² VK ein Mehrumsatz von rd. 0,2 - 0,3 Mio. € ermittelt. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen, so dass die evtl. auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen sind. Negative Auswirkungen sind bzgl. der Waren des aperiodischen Bedarfsbereichs deshalb aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

Die **Nachnutzung der Altfläche durch Lebensmitteleinzelhandel** wurde vor dem Hintergrund der mit 800 m² geringen Verkaufsfläche und der bereits intensiven Wettbewerbssituation in Fürstenau als unwahrscheinlich eingestuft (siehe Kapitel III.5). Sollte eine Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel erfolgen, wäre von höheren Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet auszugehen, wobei der Zusatzumsatz per Saldo nicht proportional zum Flächenzuwachs – u. a. bedingt durch die Kanibalisierungseffekte zwischen dem verlagerten Lidl-Markt und dem (in einem unwahrscheinlichen Fall) durch einen alternativen Lebensmittelmarkt nachgenutzten Altstandort – ansteigen wird. Jedoch werden auch in diesem Fall keine versorgungsstrukturelle Auswirkungen bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung außerhalb der Innenstadt zu erwarten sein. Völlig ausgeschlossen ist, dass alle drei nächstgelegenen Lebensmittelanbieter (Aldi, Netto und K+K) durch die Lidl-Verlagerung zur Geschäftsaufgabe gezwungen werden. Auch wenn einer dieser Märkte infolge der Lidl-Verlagerung schließen müsste, wäre der entsprechende Nahbereich durch den neuen Lidl-Markt mitversorgt. Insofern führt das Heranrücken des verlagerten Lidl-Marktes näher an die Innenstadtlage zu keiner Verschlechterung – eher zur Stabilisierung der versorgungsstrukturellen Lage in Fürstenau, unabhängig davon, ob die Lidl-Altimmobilie durch einen alternativen Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird oder nicht.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes in Fürstenau keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

5. Gutachterliche Einschätzung zur Nachnutzung der Lidl-Altimmobilie in Fürstenau

Abschließend haben die Gutachter nachstehend mögliche Beispiele für Nachnutzungsvarianten aufbereitet, wobei dieser Ansatz selbstverständlich variabel und davon abhängig ist, welche Mieter mit welchen Flächenprogrammen (zu welchen Mietpreisen) für diese Liegenschaft zu akquirieren sind. Nutzungsseitig ist die Gewerbefläche der Liegenschaft Werner-von-Siemens-Straße 1

wegen ihrer räumlichen Situierung in einer Ecklage der vergleichsweise stark frequentierten Straßen B 214 / K 164 (Neuenkirchener Damm) unter betrieblichen Gesichtspunkten grundsätzlich gut für Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Aufgrund der bestehenden Genehmigung für das Kernsortiment Lebensmittel würde ein Lebensmittelanbieter die Fläche sicherlich prüfen, wobei - wie bereits aufgezeigt - nur ein Anbieter außer Aldi und Lidl in Frage käme, da letztere bereits in Fürstenau vertreten sind und diese bei Neustandorten üblicherweise Verkaufsflächen deutlich größer 800 m² VK anstreben. Aus gutachterlicher Sicht wird das Eintreten des Falles einer Neuansiedlung durch einen Lebensmitteldiscounter für unwahrscheinlich gehalten, da das Lebensmittelsegment in der Stadt Fürstenau nach Durchführung des Planvorhabens sehr gut aufgestellt ist und sich ein zusätzlicher Lebensmitteldiscounter unter diesen Voraussetzungen nicht in einen unmittelbaren Wettbewerb mit den Marktführern Aldi und Lidl begeben würde.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass z. B. Netto eine Verlagerung von der Konrad-Adenauer-Straße oder Osnabrücker Straße anstrebt, die zwar umsatzneutral vonstatten gehen würde, jedoch der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung einer Angebotssicherung nahversorgungsrelevanter Sortimente in integrierten Lagen widersprechen würde. Gleiches gilt für die grundsätzlich mögliche Nachnutzung durch einen Getränkemarkt. Zur Vermeidung dieses Szenarios wird daher geraten, die Bestandsfläche mit einer Veränderungssperre zu belegen, um Ansiedlungsgesuche zurückstellen zu können, und die Fläche entsprechend zu überplanen.

Als Nutzung aus einer anderen Branche kämen folgende Verwendungsmöglichkeiten in Betracht, wobei berücksichtigt wurde, dass sich der Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage insbesondere für den Verkauf von Sortimenten eignet, für die ein Weitertransport mit dem Pkw und / oder LKW erforderlich ist und die in der Regel als **nicht-zentrenrelevant** gelten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im Standortumfeld bzw. in Fürstenau in Vergangenheit Weiterentwicklungen gegeben hat, die auch für die Lidl-Altimmobilie gut geeignet wären, weshalb diese Nutzungen aber nunmehr ausscheiden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Etablierung eines Elektrofachmarktes (MediMax, ca. 800 m² VK), eines Sonderpostenmarktes (Action, ca. 800 m² VK) und eines Matratzenfachmarktes (Matratzen Concord) im Gewerbegebiet Utdrift zu nennen.

Tabelle 7: Beispiele für alternative Nutzungen für die Lidl-Altimmobilie

Mögliche Nutzung	Nutzungsart	Typ (Beispiele)
Möbelmitnahmemarkt	Möbel-FM	lokaler / regionaler Anbieter N.N.
Fenster- und Türenanbieter	Fenster-/Türen-FG	lokaler / regionaler Anbieter N.N.
Reifenhandel, Autoservice/-pflege und Autoteile	Klassisches Gewerbe / Autoteile-FM	Car Glass, Pit Stop, A.T.U.
Motorrad-Spezialist	Motorrad-FM	Polo, Louis, lokaler / regionaler Anbieter N.N.

Teppiche / Tapeten	Teppich-FM	lokaler / regionaler Anbieter N.N.
Fahrräder	Fahrradfachmarkt	lokaler / regionaler Anbieter N.N.
Mehrbranchenanbieter	Kleinpreis-Kaufhaus	Tedi, Woolworth, Kaufhaus Stolz etc.
Klein-Umzugsunternehmen	Klassisches Gewerbe	Diverse Betreiber
Restaurant	(System) Gastronomie	lokaler / regionaler Anbieter N.N.
Tankstelle	Tankstelle mit Convenience-Shop	Shell, Esso, Jet, Total, lokaler / regionaler Anbieter N.N.

GMA-Zusammenstellung 2017. FG = Fachgeschäft, FM = Fachmarkt

Deutlich wird aus dieser Übersicht, dass dem Eigentümer unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Vielzahl von möglichen Nutzungsoptionen offen stehen. Ein möglicher Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln, würde zudem keine unverhältnismäßig starke Einschränkung des Grundeigentums bedeuten. Auch scheint eine Umnutzung erforderlich, da die Nachnutzung der Fläche mit einem alternativen Lebensmittelmarkt aufgrund der für eine Kleinstadt bereits sehr stark umkämpften Wettbewerbssituation unrealistisch erscheint.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung der Vorhaben	
Grundlagen	
Vorhaben	▪ Verlagerung des Lidl-Marktes aus dem Gewerbegebiet Utdrift in die Fröhlkingstraße (ehem. Thomas Philipps) und Erweiterung von ca. 800 m² auf ca.1.300 m² VK ▪ Solitärer Einzelhandelsstandort gemäß RROP LK Osnabrück, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▪ Makrostandort: Stadt Fürstenau mit grundzentraler Funktion und ca. 9.410 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: historischer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich, Plangebiet Utdrift mit überörtlicher Versorgungsfunktion, weitere solitäre Versorgungslagen
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf Fürstenau und Bippen ▪ Kaufkraftpotenzial im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 30,7 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ ca. 7,2 Mio. €, davon ca. 6,5 Mio. € im periodischen Bereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	Bei branchenfremden Nachnutzung der Lidl-Altimmobilie: ▪ Zentraler Versorgungsbereich Fürstenau: nicht nachweisbar ▪ Innenstadt-Randgebiet: 9 - 10 % ▪ sonstige Lagen Fürstenau / GE Utdrift: 9 - 10 bzw. 8 - 9 % ▪ Bippen: 2 – 3 %
Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	**Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.** Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebietes eines Grundzentrums.
Integrationsgebot	**Das Integrationsgebot (die Ausnahmeregelung) wird erfüllt.** Der Standort verfügt über ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial und einen ÖPNV-Anschluss. Zudem wurde der Standort im RROP für den Landkreis Osnabrück, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als solitärer Einzelhandelsstandort ausgewiesen, wo eine lebensmittelrelevante Verkaufsfläche von max. 1.300 m² VK bereits als raumordnerisch verträglich festgelegt wurde.
Kongruenzgebot grundzentral	**Das Kongruenzgebot ist erfüllt.** Der wesentliche Teil des Umsatzes (über 80 %) stammt aus der Samtgemeinde Fürstenau
Beeinträchtigungsverbot	**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.** Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum erwartet. Die Nachnutzung der Lidl-Altimmobilie durch einen weiteren Lebensmittelmarkt wird als unwahrscheinlich angesehen. Eine umsatzneutrale Verlagerung eines der Netto-Märkte an den Lidl-Altstandort ist auch möglich.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Strandortstruktur von Fürstenau	9
Karte 2:	Lage von Fürstenau und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	14
Karte 3:	Projektrelevante Angebotsstruktur in Fürstenau	19
Karte 4:	Strukturprägende Anbieter im Umland	20
Karte 5:	Mikrostandort des Planvorhabens	24
Karte 6:	Einzugsgebiet des Vorhabens	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	12
Tabelle 2:	Strukturprägende Anbieter im periodischen Bedarf in Fürstenau	15
Tabelle 3:	Strukturprägende Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes	17
Tabelle 4:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lidl mit 1.300 m² VK)	29
Tabelle 6:	Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben im periodischen Bedarf	32
Tabelle 7:	Beispiele für alternative Nutzungen für die Lidl-Altimmobilie	35

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Planstandort (ehem. Thomas Philipps)	23
Foto 2:	Blick von der Ein / Ausfahrt in Richtung Westen	23
Foto 3:	Blick entlang der Fröhlkingstraße in Richtung Standort	23
Foto 4:	Blick in Richtung K+K-Markt	23