



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Gemeinde Twist

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: www.bbe-standort.de

E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	5
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	5
2.2 Qualität der Nahversorgung	6
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	8
2.4 Online-Handel.....	11
3 Planstandort & Planvorhaben	13
3.1 Makrostandort.....	13
3.2 Mikrostandort.....	14
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	17
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	18
4 Untersuchungsraum	21
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	31
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	33
6.1 Standortlagen im Untersuchungsraum.....	33
6.1.1 ZVB Twist-Zentrum.....	33
6.1.2 ZVB Twist-Bült	35
6.1.3 Sonstige Lagen Twist	36
6.1.4 Lagen außerhalb von Twist	37
6.2 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes.....	38
6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	38
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	40
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	40
7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben	42

7.3	Exkurs: Randsortimente	43
7.4	Umlenkungswirkungen	44
8	Städtebauliche Bewertung	46
8.1	Bedeutung von Schwellenwerten	46
8.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	49
8.3	Bewertung des Gesamtvorhabens	50
9	Bewertung weiterer Fragestellungen	52
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde	52
9.2	Bewertung der Vorgaben der Regionalplanung	52
10	Zusammenfassung	55
11	Abbildungsverzeichnis	57

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Gemeinde Twist liegen Planungen zur Erweiterung eines großflächigen Vorhabens vor. Die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Lingen plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte an der Overbergstraße in Twist. Der Discountmarkt soll um rd. 400 qm auf dann 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Nach Erweiterung handelt es sich um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO.

Großflächige Planung

Für das Vorhaben ist somit zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Gemeinde Twist sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach regionalplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Prüfung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der regionalplanerischen Versorgungsfunktion,
 - der örtlichen Zentrenstruktur,
 - zentraler Versorgungsbereiche,
 - der wohnungsnahen Versorgung,
 - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

regionalplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Regionalplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im November 2016 durch die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Lingen beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des LROP 2012 bzw. des aktualisierten Entwurfes 2016.

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Gemeinde Twist bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatistische
Daten

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist, GMA 2009
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015

- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2016

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)¹ vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten² erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Städtebauliche Analyse

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

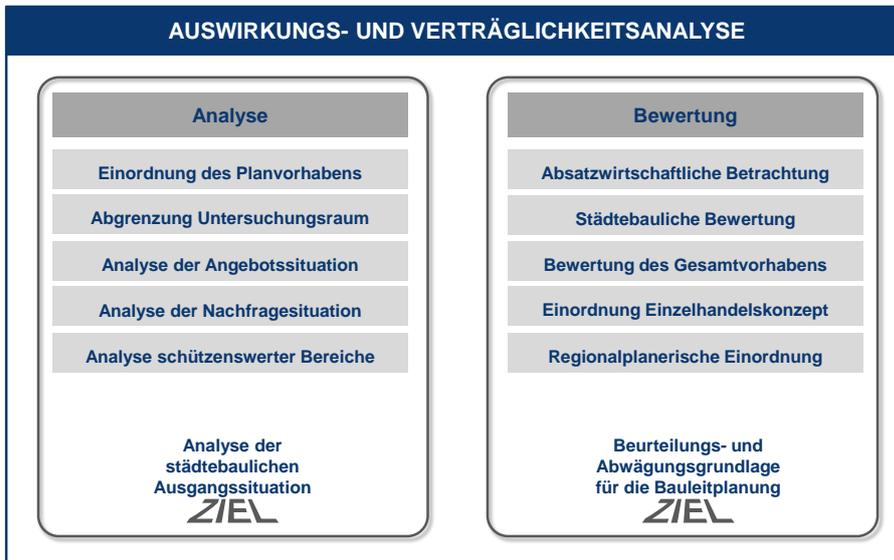
Beurteilung städtebaulicher
Auswirkungen

¹ Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

² EHI Retail Institute, Köln 2015

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Großflächigkeitsgrenze
800 qm VKF

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

Widerlegung
„Regelvermutung“

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

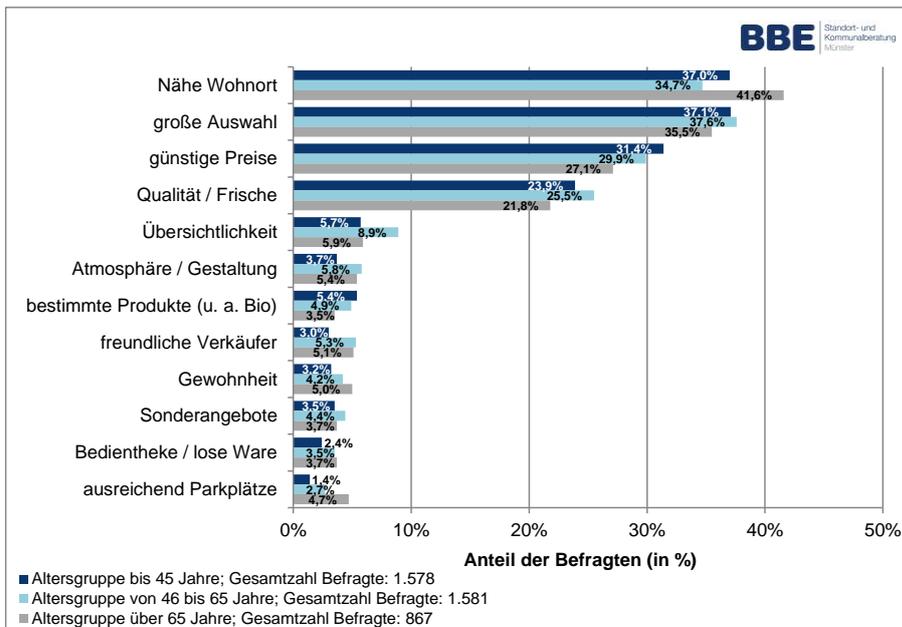
Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die sogenannte 35 %-Regel lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.³

sog. 35 %-Regel

³ Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen,

Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes



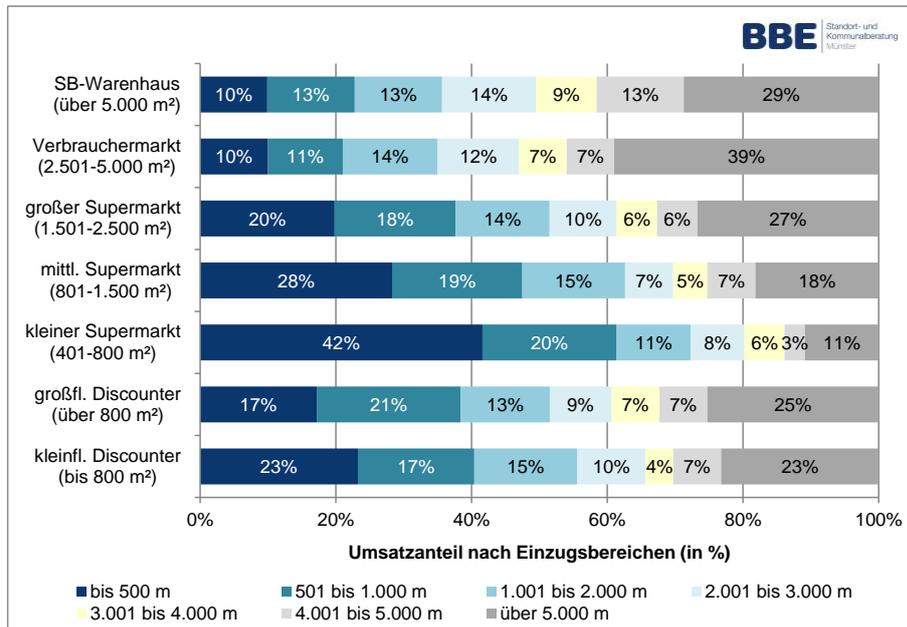
Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

Keine rechnerische
Addition von Umsätzen

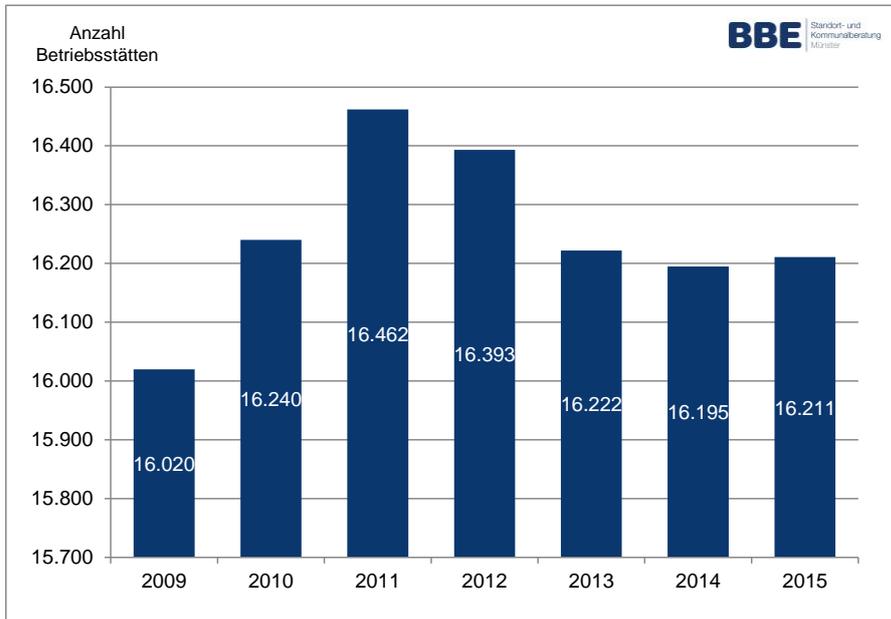
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens oberhalb der früheren Markteintrittsgröße und Großflächigkeitsschwelle von 800 qm steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2011 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

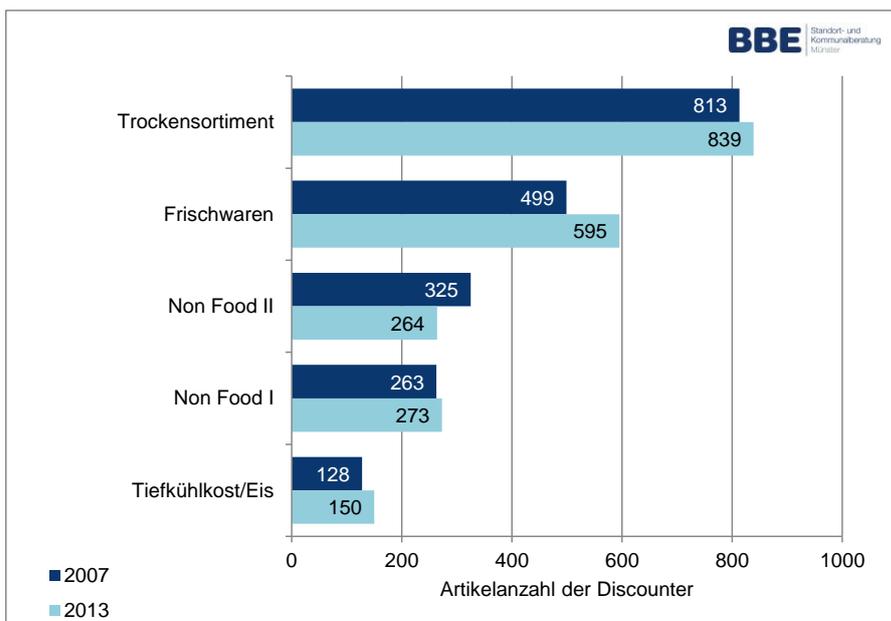


Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Veränderte
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Aannahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Steigende Verkaufsflächenansprüche

Die Verkaufsflächenausweitungen sind insbesondere gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Aannahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl⁴ führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Veränderte Flächenleistungen

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

⁴ Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn somit aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

worst-case-Ansatz

2.4 Online-Handel

Der Online-Einkauf ist in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus vieler Verbraucher gerückt, so dass der Online-Handel in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte. Laut einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel (bevh) werden mittlerweile vier von zehn Einkäufen online getätigt. Wiederum geben immerhin noch rund 59 Prozent der Deutschen an, bevorzugt im klassischen Einzelhandel einzukaufen.

Bedeutungszuwachs
Online-Handel

Die Online-Affinität richtet sich hierbei stark nach der jeweiligen Sortimentsgruppe. Während die Bedeutung des Online-Handels in Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik stetig wächst, konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. So werden Lebensmittel in Deutschland immer noch zu gut 93 % im stationären Einzelhandel gekauft.⁵ Es gibt zwar zunehmend Möglichkeiten für den Online-Bezug von Lebensmitteln, insgesamt ist dieser Markt in Deutschland allerdings noch vergleichsweise schwach ausgeprägt. Gleichwohl bieten zahlreiche deutsche Lebensmittelketten (u. a. REWE, EDEKA, REAL, LIDL) mittlerweile die Möglichkeit des Online-Einkaufs an. Zum Teil ist dieses Angebot allerdings noch auf einzelne Städte oder Teilbereiche des Sortiments (z. B. ohne Frischwaren) beschränkt.

Online-Handel mit
Lebensmitteln

Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin und München besteht seit Mai dieses Jahr über AMAZON NOW auch ein Expressversand (Lieferung innerhalb von 1-2 Stunden) im Frischesegment, und somit von Produkten, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Der Lieferservice AMAZON FRESH ist in Deutschland allerdings bislang noch nicht am Markt, geplant ist ein Markteintritt hier aber voraussichtlich für Frühjahr 2017.

AMAZON

⁵ vgl. Sommer-Umfrage 2015: Einkaufspräferenzen im Online- und Versandhandel sowie im klassischen Einzelhandel, bevh 2015

Die bis dato eher geringe Durchdringung des Lebensmittelmarktes durch den Online-Handel dürfte insbesondere an dem vergleichsweise dichten Standortnetz von Lebensmittelsupermärkten und -discountern in Deutschland liegen. Online-Angebote im Lebensmittelbereich konzentrieren sich aktuell noch relativ stark auf deutsche Großstädte (z. B. REWE-Lieferservice). In ländlichen Räumen, in denen eine zusätzliche Versorgung manchmal wünschenswert wäre, wird die Logistik vor größere Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund eines Markteintritts von AMAZON FRESH beispielsweise ist allerdings langfristig auch mit Veränderungen zu rechnen.

Gute Nahversorgungssituation in Deutschland

Bei Nischenprodukten im Lebensmittelbereich, die der stationäre Handel bislang nur bedingt oder gar nicht abdeckt, kann der Online-Handel hingegen ein stärkeres Wachstum verzeichnen. Dies zeigt sich u. a. an der Erfolgsgeschichte von MY MÜSLI. Ursprünglich als reiner Online-Vertrieb von individuellen Müsli-Variationen kann das Unternehmen mittlerweile mit eigenen stationären Geschäften aufwarten und ist zudem bei diversen Handelsketten (u. a. REWE, EDEKA, DM) vertreten. Diese Strategie Online-Produkte in die Geschäfte zu bringen bietet dem stationären Handel einen Weg auf den Online-Handel zu reagieren.

Online-Handel mit Nischenprodukten

Neben den klassischen Betriebsformaten des stationären Einzelhandels oder dem reinen Vertriebskanal Online-Handel existieren auch im Bereich der Nahversorgung mittlerweile diverse Spezial- und Mischformen der Vertriebswege. Weit verbreitet insbesondere im Nachbarland Frankreich ist seit einiger Zeit das Geschäftsmodell „drive through“, bei dem der Verbraucher seine Waren online bestellt, die Waren dann bei einem örtlichen Händler in einen separaten Durchfahrtsbereich oder Terminal abholt und somit den Laden selbst nicht mehr aufsucht.

Weitere Vertriebswege mit Mischcharakter

Die Verbreitung eines solchen Abholservice ist in Deutschland nicht so weit fortgeschritten, allerdings sind bei einzelnen Anbietern insbesondere in deutschen Großstädten auch hier erste Ansätze erkennbar. So bietet die Firma REWE beispielsweise in Berlin und Frankfurt einen entsprechenden Abholservice. Nach einer Onlinebestellung kann die vorkommissionierte Ware an einer separaten Abholstation mit extra gekennzeichneten „Drive-Parkplätzen“ am Markt abgeholt werden. Auch EDEKA und REAL verfügen in einzelnen Städten über derartige Angebote.

Abholservice

Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch im deutschen Lebensmittel Einzelhandel der Anteil des Online-Handels erheblich ansteigen wird. Die Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt somit auch angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

Zukünftige Entwicklung

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte an der Overbergstraße in Twist. Im Nachfolgenden werden die Standortgegebenheiten sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

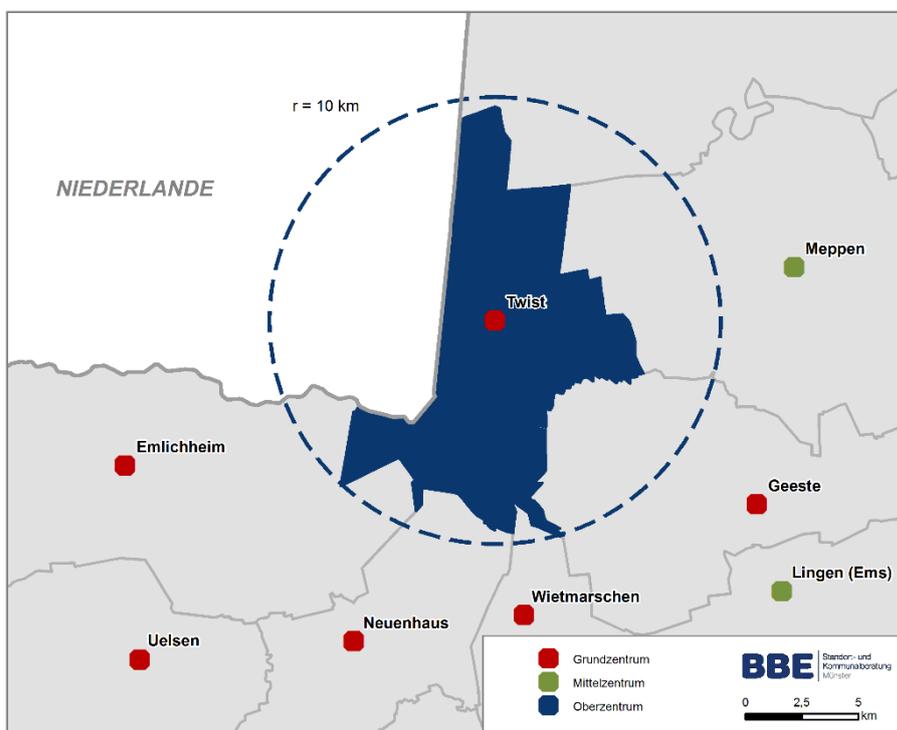
Die Gemeinde Twist liegt im Südwesten des Bundeslandes Niedersachsen im Landkreis Emsland und grenzt im Westen unmittelbar an die Niederlande. Nachbarstädte sind im Norden die Stadt Haren (Ems), im Osten die Stadt Meppen sowie die Gemeinde Geeste (alle Landkreis Emsland) und im Süden die Samtgemeinden Emlichheim und Neuenhaus sowie die Gemeinde Wietmarschen (Landkreis Grafschaft Bentheim).

Die Gemeinde übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Emsland die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Lage im Raum

Grundzentrum

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Zum 31.12.2015 weist die Gemeinde 9.499 Einwohner auf, die sich auf die Ortsteile Adorf, Hebbelermeer, Twist Siedlung, Neuringe, Rühlermoor,

etwa 9.500 Einwohner

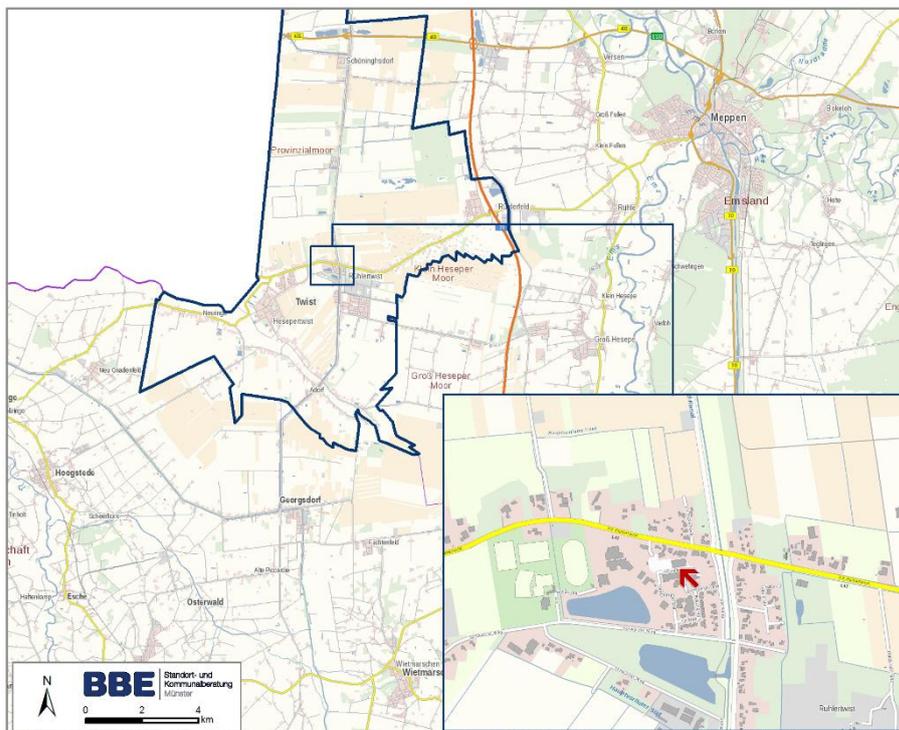
Twist Bült und Schöninghsdorf verteilen. Bei einer Fläche von insgesamt 105,6 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von rd. 90 Einwohnern je km².

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich im nördlichen Teil des Zentrums der Gemeinde Twist und somit im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Einzelhandelsnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Rathaus, Heimathaus, Museum, Schule) sowie ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Banken).

Lage im Zentrum

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Das Zentrum wird geprägt durch mehrere moderne Fachmärkte. Die hier angebotenen Sortimente dienen überwiegend dem kurzfristigen Bedarf. Wesentliche Magnetbetriebe für das Zentrum sind neben dem ALDI-Discountmarkt ein Supermarkt des Betreibers K+K sowie ein Textil- und ein Sonderpostenfachmarkt.

Fachmärkte

Abb. 8: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

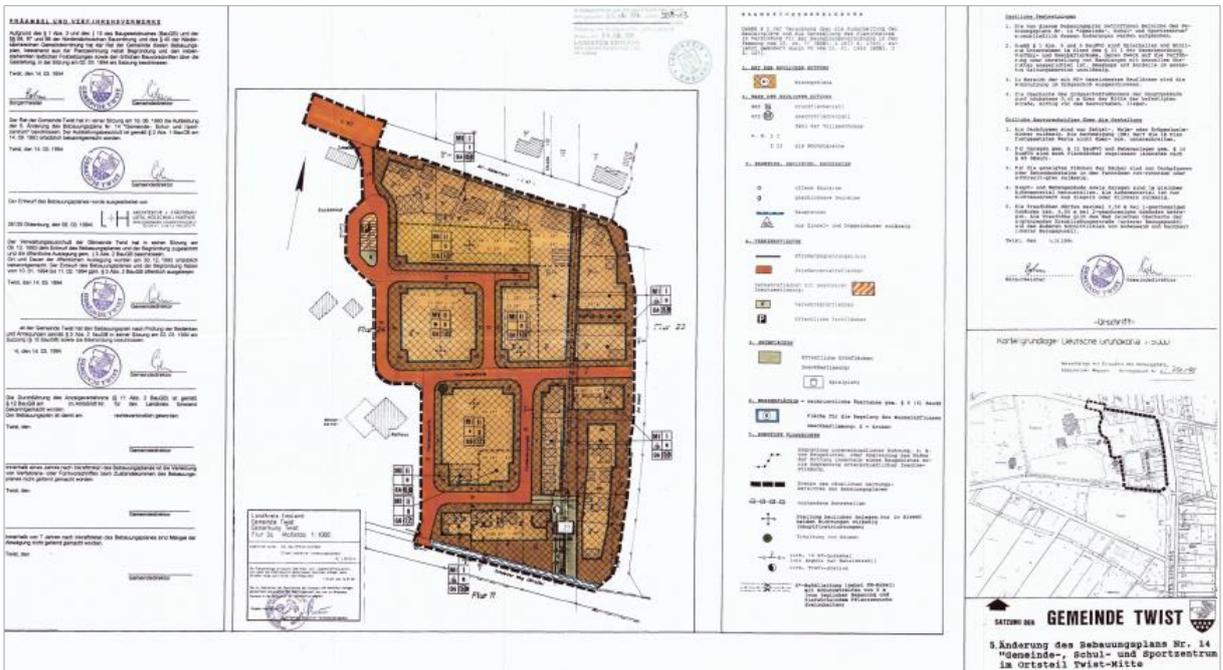
Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Overbergstraße an die Straßen Schwarzer Weg sowie die Hauptdurchgangsstraße Alt-Rühlertwist. Letztere stellt in ihrer Verlängerung einen Anschluss an die BAB 31 sowie auf niederländischer Seite an die N 863 dar.

Einbindung in das Verkehrsnetz

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum im Ortsteil Twist-Mitte“. Im Bebauungsplan ist aktuell ein Mischgebiet ausgewiesen.

Planungsrechtliche Einordnung

Abb. 9: Bebauungsplan

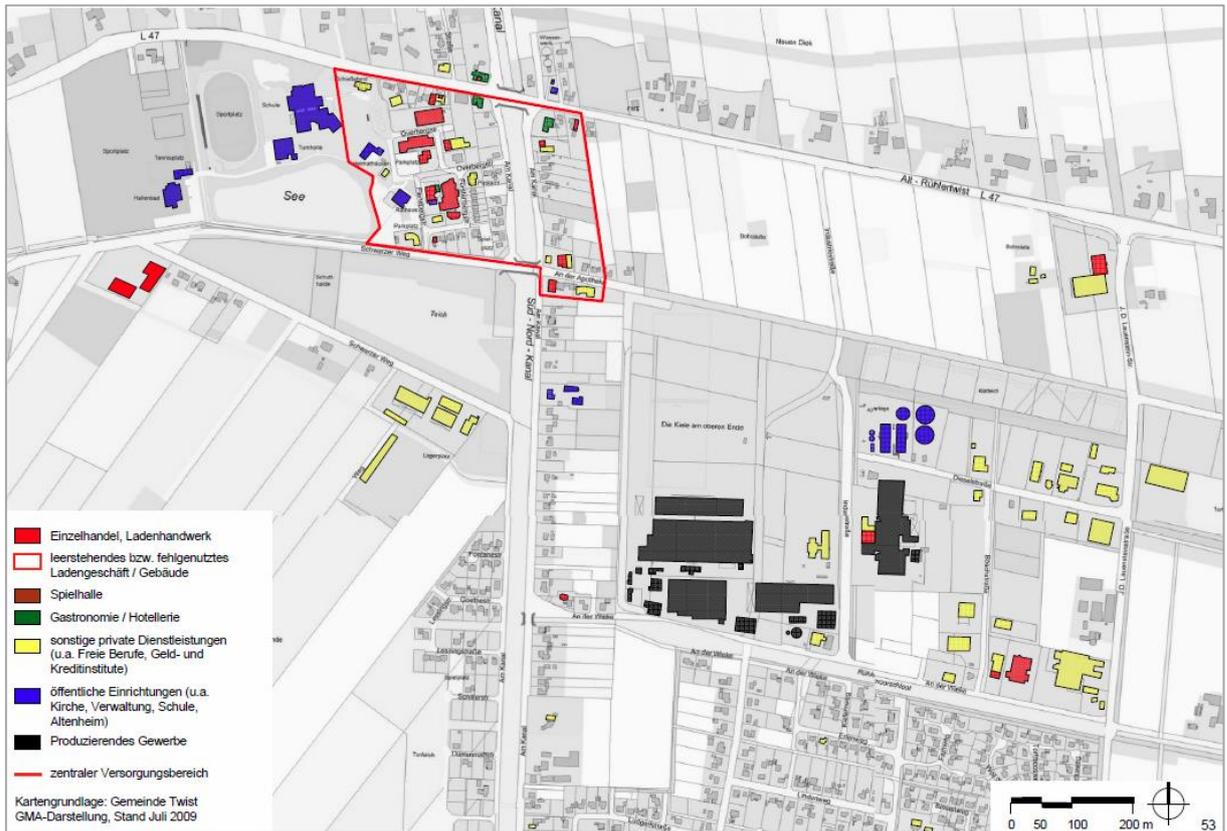


Quelle: Unterlage der Gemeinde

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Twist ist der Standort des Vorhabens als Zentrum (Zentraler Versorgungsbereich) ausgewiesen worden.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist, 2009

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens.

Für den Bestandsbetrieb wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur oder Angebotsstrukturen ein prognostizierter Bestandsumsatz von rd. 4,3 Mio. € angenommen.

Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes

Bestandsmarkt	Verkaufsfläche	Absatzwirtschaftliche Leistung	
		in qm	in € je qm
			in Tsd. €
Gesamt	800	5.400	4.320

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

In der Rechtsprechung⁶ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.⁷ Es wird somit eine maximale Flächenleistung⁸ angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.⁹ Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.000 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung

Messgröße:
Flächenleistung

Bestandsbetrieb

Flächenleistung

Bewertung
Gesamtvorhaben

⁶ OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

⁷ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

⁸ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

⁹ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

(vgl. Kap. 8.3). Die aktuelle Rechtsprechung¹⁰ erfordert jedoch eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.¹¹

Allerdings werden im Zuge betrieblicher Marktanpassungen (siehe Kap. 2.3) die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet, um so den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl führt damit mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Im Zuge des Planverfahrens wird allerdings Planungsrecht geschaffen, in dem die Erreichung einer maximalen Flächenleistung zumindest zulässig ist, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität voraussichtlich nicht eintreten wird. Hierdurch soll auch der gesteigerten Attraktivität der bisherigen Bestandsfläche bzw. der höheren Ausstrahlungskraft des künftigen Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb Rechnung getragen werden. Somit wird gewährleistet, dass bei Ansatz einer Maximalleistung keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird somit die maximale Umsatzleistung der zusätzlich geplanten Flächen einschließlich der höheren Ausstrahlungskraft angesetzt.

Worst-case-Ansatz

Erweiterungssaldo

¹⁰ BVerwG, 4 B.72.05

¹¹ OVG Münster, 10A 1417/07 bzw. 10A 2601/07

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	300	75%	6.000	1.800	5.400	1.620
Non Food I	48	12%	6.000	288	5.400	259
Non Food II	52	13%	6.000	312	5.400	281
Gesamt	400	100%		2.400		2.160

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 400 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,4 Mio. € generieren.

Maximal 2,4 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (348 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹² den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹³) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 52 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

Etwa 87 %
nahversorgungsrelevant

¹² In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹³ Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie möglicher räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Qualitäten eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

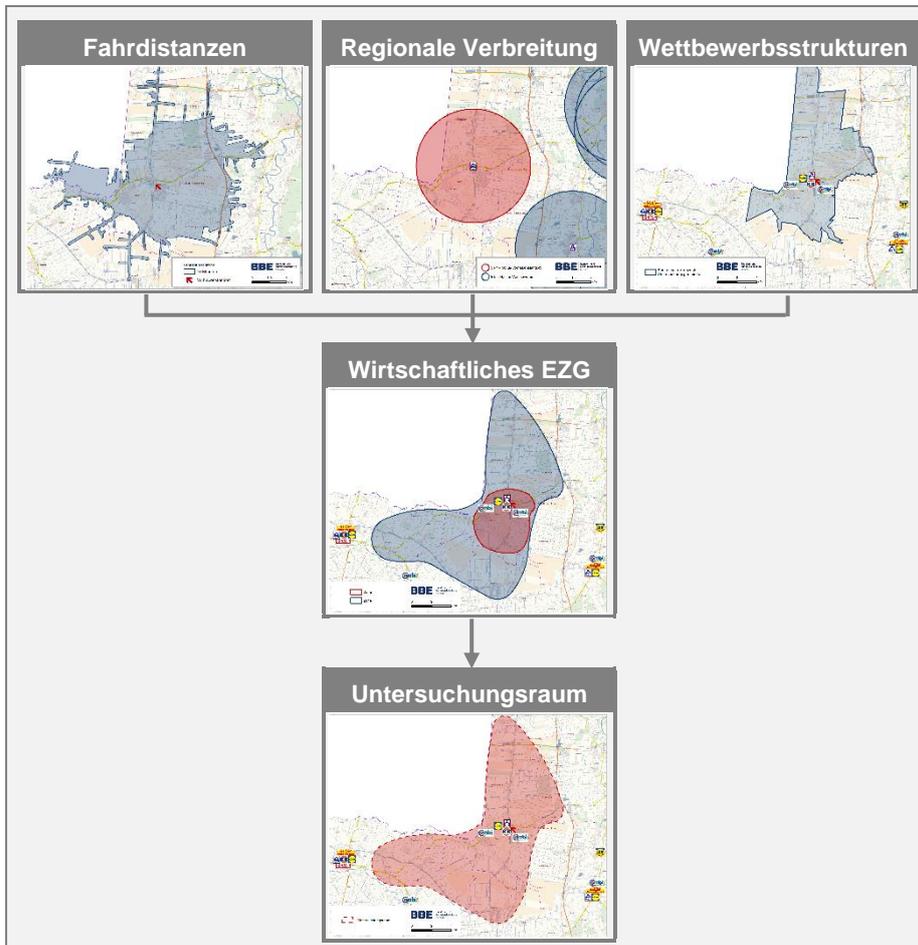
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber determinieren neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?

Anhaltspunkte zur
Festlegung des
Untersuchungsraumes

Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung

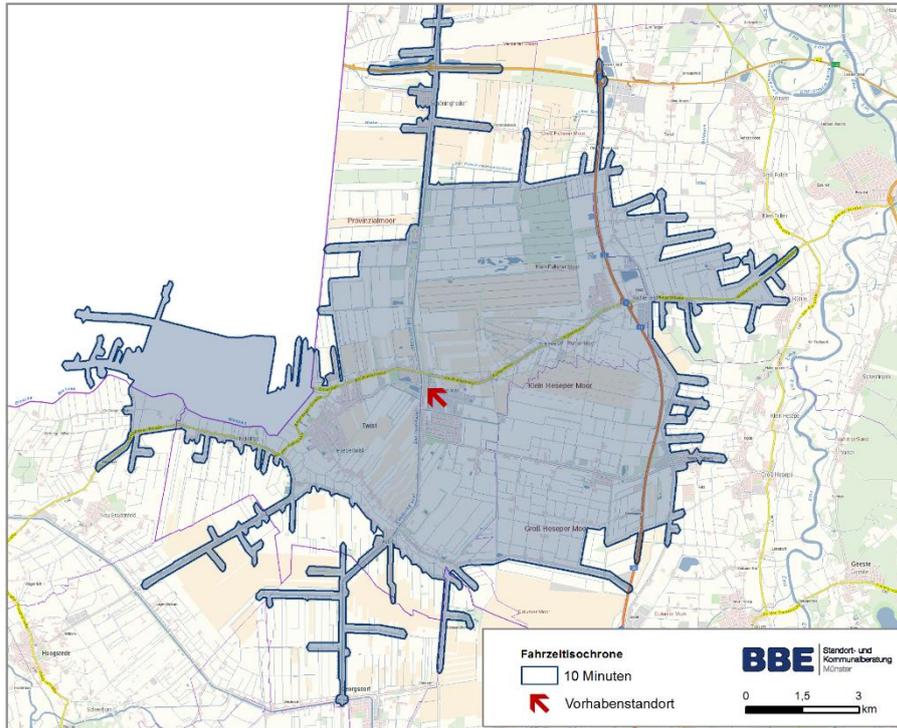
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht vorhandenem Wettbewerb innerhalb des Naheinzugsbereiches aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius hinzugezogen. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-Fahrisonochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum
Nahbereich

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone

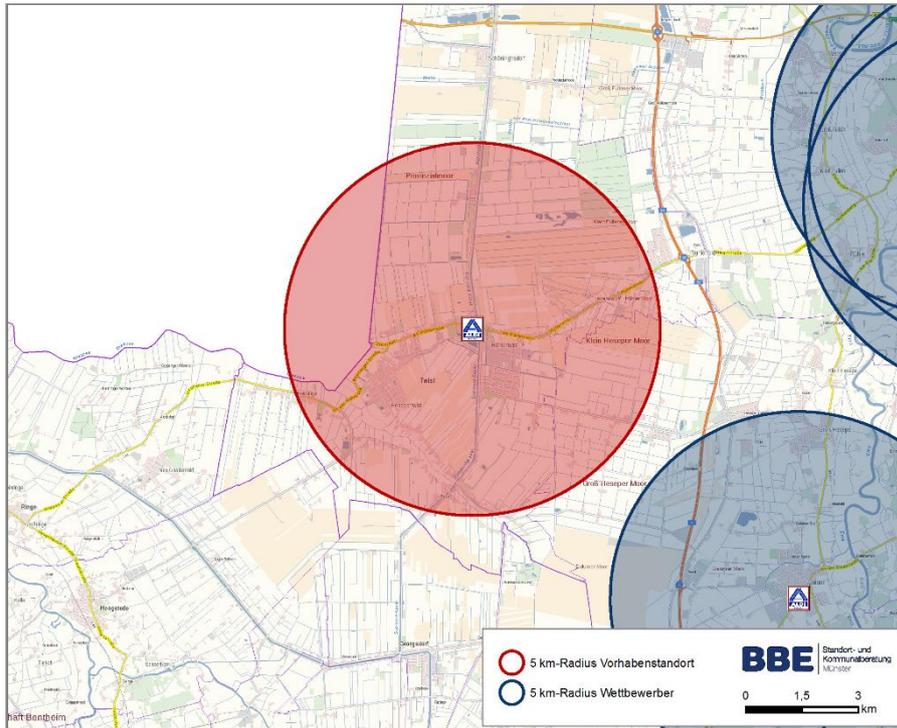


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus spielen die weiteren Angebotsstätten des Betreibers in der Region eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit die Einzugsgebiete begrenzen.

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

Abb. 17: Radiale Abgrenzung ($r=5$ km) betreibergleicher Märkte

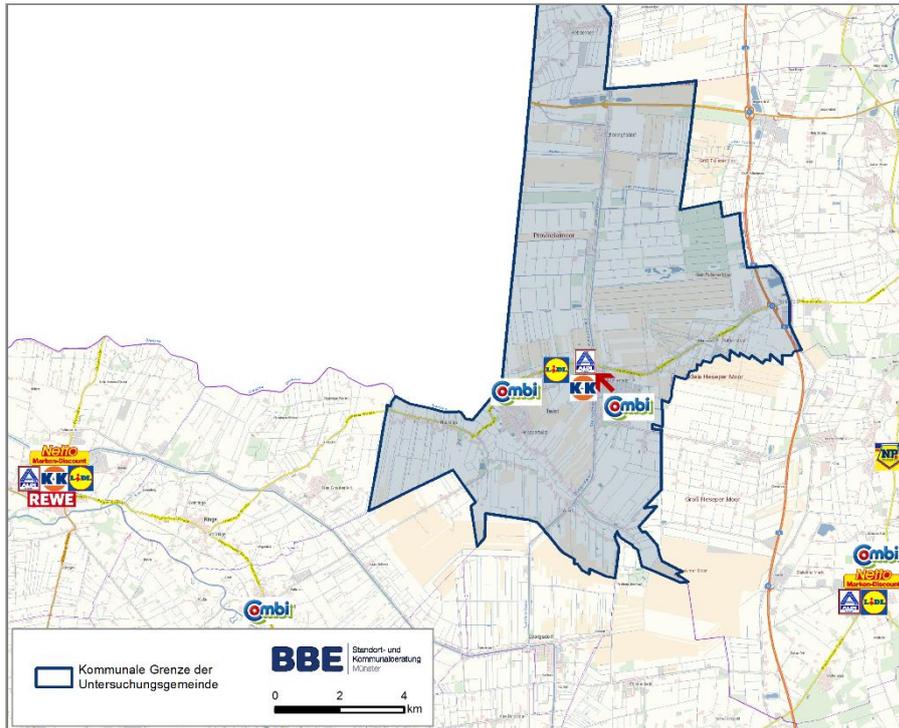


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Auch weitere Angebotsstätten innerhalb des Gemeindegebiets bzw. der Region stellen mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umland

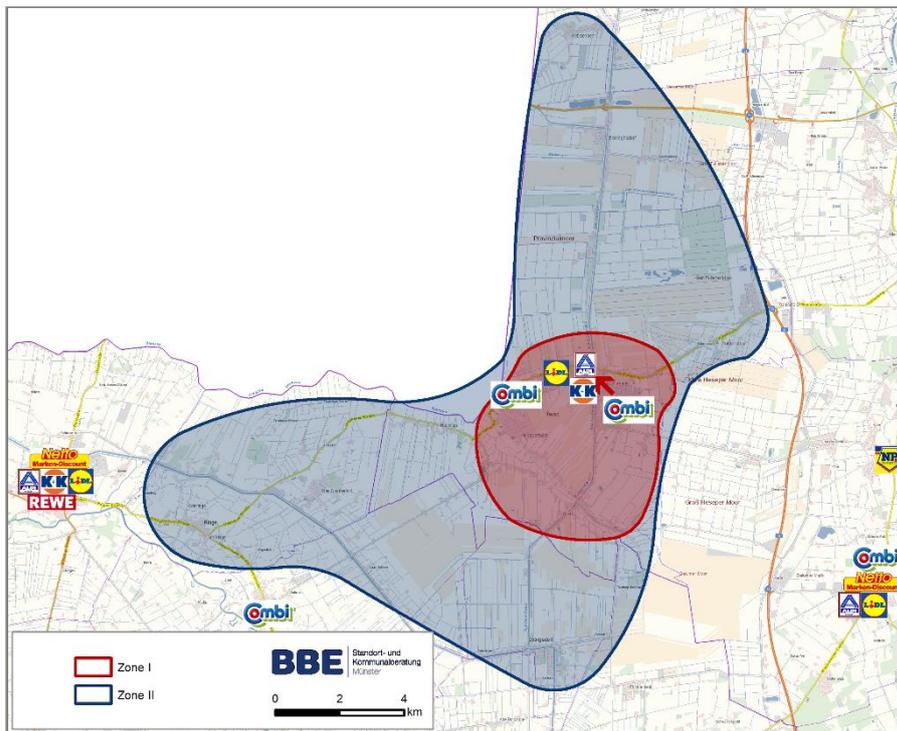


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



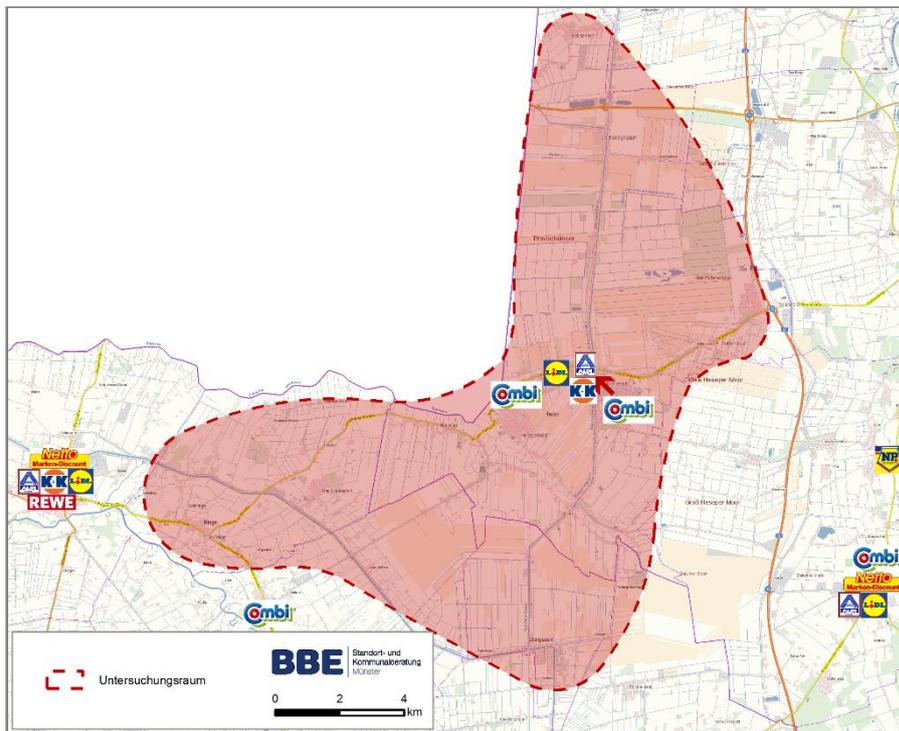
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Gemeinde Twist eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Ortschaften eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt den Untersuchungsraum für die vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Abb. 20: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es handelt sich somit um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Diese sogenannten Streumsätze sind u.a. zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen verringern würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des „Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Gemeinde Twist (inkl. aller Ortsteile)
- Gemeinde Georgsdorf
- Gemeinde Ringe

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Kritische Würdigung begrenzender Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche¹⁴) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach Lagequalitäten

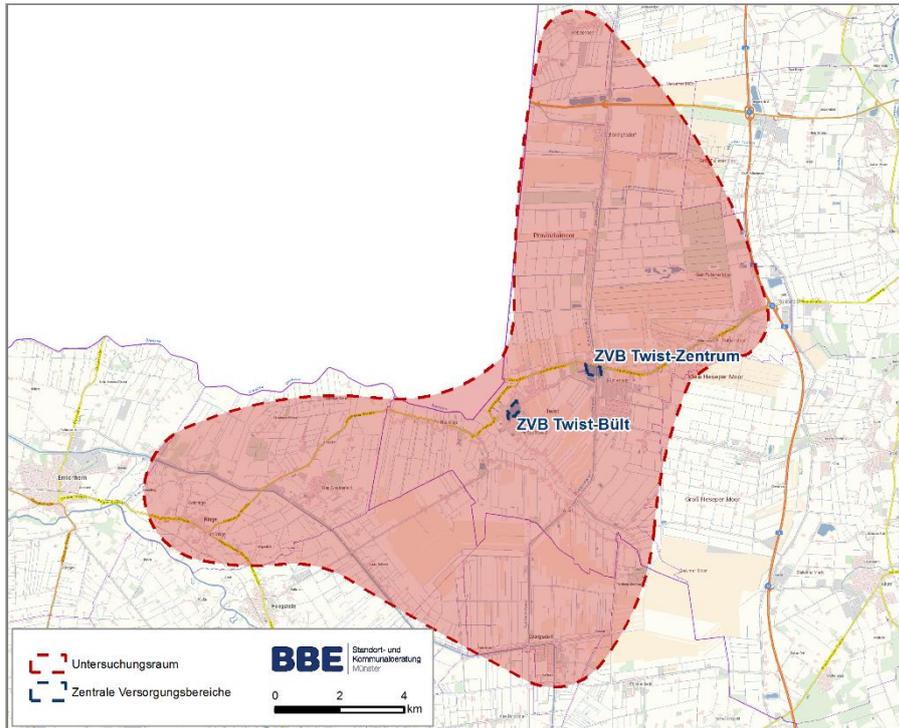
Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen nach Standortkategorien, aus denen sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens generiert.

Standortkategorien

- ZVB Twist-Zentrum
- ZVB Twist-Bült
- Sonstige Lagen Gemeinde Twist
- Gemeinde Georgsdorf
- Gemeinde Ringe

¹⁴ Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 21: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁵ zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 22: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.063
Bäckerei / Metzgerei	292
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	267
Gesamt	2.622

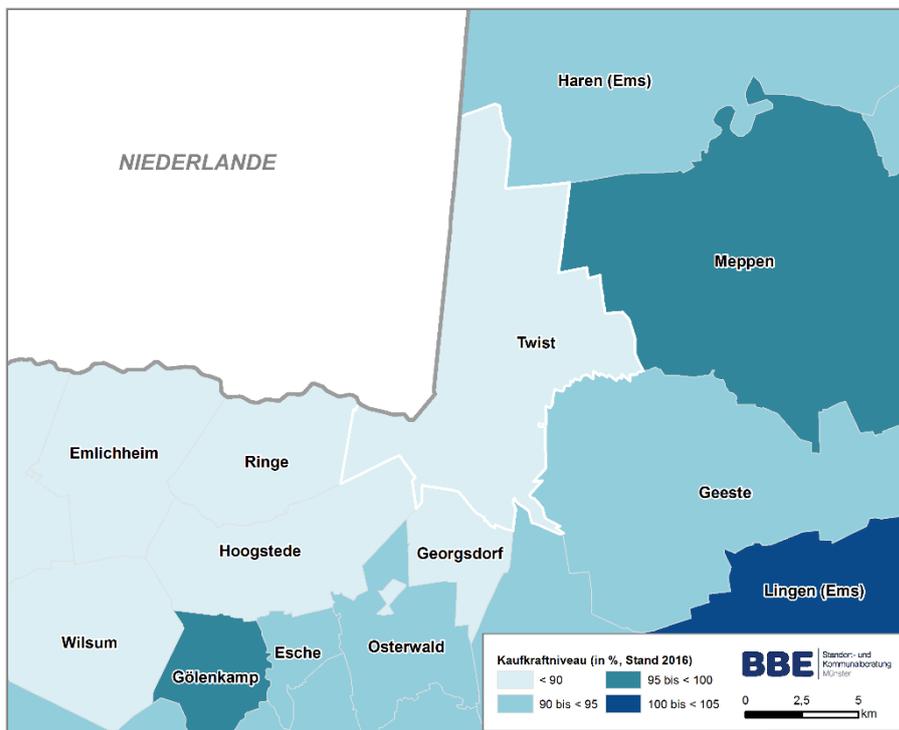
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Gemeinde Twist eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 89,39 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 10,61 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

¹⁵ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 23: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016;
© GeoBasis-DE / BKG 2014

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 29,9 Mio. € für das Jahr 2016.¹⁶

Kaufkraftpotenzial

Abb. 24: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €					
	Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Twist		9.499	73,9%	89,39	17.678	2.451	2.137	22.266
Georgsdorf		1.280	10,0%	89,11	2.376	329	287	2.991
Ringe		2.081	16,2%	84,60	3.683	504	431	4.618
Gesamt		12.860	100%		23.737	3.283	2.855	29.875

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

¹⁶ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die örtlichen Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

Zentrale Versorgungsbereiche

- ZVB Twist-Zentrum
- ZVB Twist-Bült

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO. Dies betrifft auch die Ortslagen in den Gemeinden des Untersuchungsraumes, auch wenn sie keine zentralen Versorgungsbereiche oder zentralen Orte im Sinne der Raumordnung darstellen.

Sonstige Standortlagen

6.1 Standortlagen im Untersuchungsraum

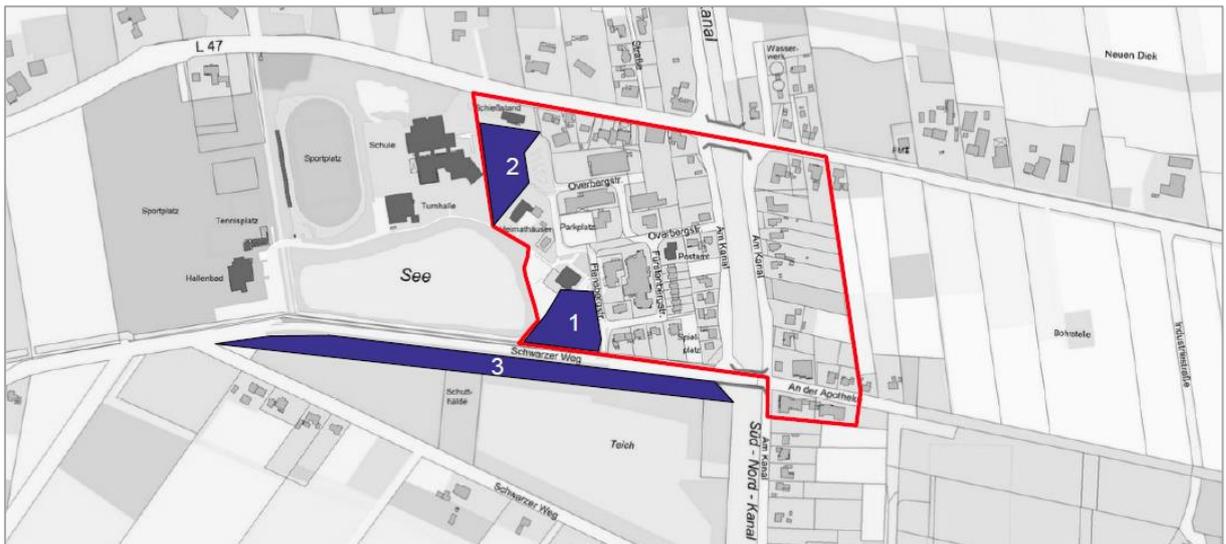
Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die Zentren als schützenswerte Lagen näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können. Im Anschluss erfolgt ebenfalls eine Darstellung der übrigen Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

6.1.1 ZVB Twist-Zentrum

Einer der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Twist befindet sich rund um das Rathaus mit den wesentlichen Erschließungsstraßen Overbergstraße und Fürstenbergstraße. Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches geht aber auch über den Kanal hinaus (An der Apotheke) hinaus.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – ZVB Twist-Zentrum



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist, 2009

Das Zentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Geprägt wird das Zentrum durch mehrere moderne Fachmärkte, ergänzt durch einige kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie Gemeinbedarfseinrichtungen, Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 26: Fotos Zentrum Twist-Zentrum



Quelle: eigene Fotos

Das Zentrum wird durch eine moderne Architektur bestimmt, wenngleich sich ein eher funktionaler Charakter des Zentrums einstellt. Wesentliche Magnetbetriebe sind neben dem Vorhaben ein Supermarkt des Betreibers K+K, der Sonderpostenmarkt POSTENBÖRSE sowie ein Textildiscounter des Betreibers KIK.

Magnetbetriebe

Insgesamt befinden sich im Zentrum rd. 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.900 qm einschließlich des Planvorhabens.

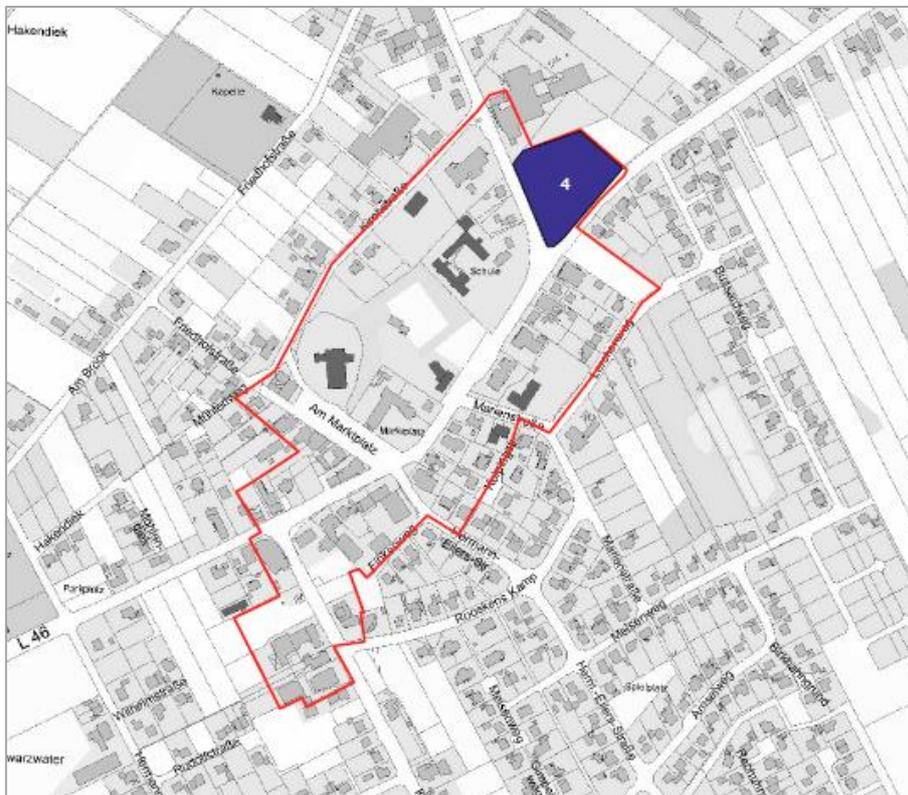
Das Zentrum weist somit eine nur eingeschränkte Leistungsfähigkeit auf, dürfte aber durch die geplante Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestärkt werden.

6.1.2 ZVB Twist-Bült

Im gemeindlichen Einzelhandelskonzept ist ein weiteres Zentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches definiert worden: das Zentrum Twist-Bült.

Das Zentrum Twist-Bült befindet sich rund um den Marktplatz und wird schwerpunktmäßig durch die dortigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Kirche oder die Schule sowie einige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt.

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – ZVB Twist-Bült



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist, 2009

Innerhalb des Zentrums sind lediglich vereinzelte Einzelhandelsstrukturen vertreten, so dass sich nur ein sehr eingeschränkter Zentrencharakter ergibt. Die kleinteiligen Angebote halten lediglich einen Grundbedarf an Nahversorgungsangebot vor. Die größte Versorgungseinrichtung für den Ortsteil liegt etwas außerhalb des definierten Zentrums.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 28: Fotos Zentrum Twist-Bült



Quelle: eigene Fotos

Der zentrale Versorgungsbereich kann somit in seiner augenblicklichen Ausgestaltung seiner Versorgungsfunktion nicht gerecht werden.

Fazit

6.1.3 Sonstige Lagen Twist

Außerhalb der definierten Zentren übernehmen teilweise auch größere Solitärstandorte die Aufgabe einer wohnungsnahen Versorgung, auch wenn sie die Voraussetzungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllen.

Solitärstandorte

Im Ortsteil Twist Siedlung wird diese Aufgabe durch einen Supermarkt des Betreibers COMBI wahrgenommen, der in der Vorkassenzone zudem einen Backshop aufweist.

Twist Siedlung

Durch den gleichen Betreiber findet sich auch im Ortsteil Bült ein Supermarkt mit Backshop, der somit die wohnungsnahen Versorgung im Ortsteil sowie den angrenzenden Ortschaften sichert.

Twist-Bült

Abb. 29: Fotos Solitärstandorte in Twist Siedlung und Bült



Quelle: eigene Fotos

Der wohl leistungsstärkste Verbundstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befindet sich etwa 200 Meter abseits des planerisch abgegrenzten Zentrums von Twist am Schwarzen Weg. Der Standort stellt eine

Standort Schwarzer Weg, Twist

Fachmarkttagglomeration u. a. mit einem Discountmarkt LIDL, einem Getränkeabholmarkt GETRÄNKE HOFFMANN sowie einem RAIFFEISEN Bau- und Gartenmarkt dar.

Abb. 30: Fotos Fachmarkttagglomeration Schwarzer Weg



Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen der Nahversorgung zudem bei sonstigen kleinteiligen Anbietern (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

Sonstige Lagen

Abb. 31: Fotos sonstige Anbieter



Quelle: eigene Fotos

6.1.4 Lagen außerhalb von Twist

Im wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich mit den südlich gelegenen Gemeinden Georgsdorf und Ringe kleinere Orte außerhalb der Gemeindegrenzen. Hier sind lediglich kleinteilige Strukturen der Grundversorgung vorzufinden.

Georgsdorf, Ringe

Mit lediglich rd. 150 bzw. 100 qm Verkaufsfläche stellen die örtlichen Angebote in Georgsdorf bzw. Ringe ausschließlich auf die Versorgung der dortigen Verbraucher ab.

Abb. 32: Angebot der Grundversorgung Georgsdorf und Ringe

Quelle: eigene Fotos

6.2 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes

Neben den Angebotsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich teilweise leistungsfähige Angebotsstrukturen, die über eine Funktion als Nahversorger hinausgehen und die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes bestimmen.

Es sind dies sicherlich die SB-Warenhäuser in der Region wie MARKT-KAUF, KAUF LAND oder FAMILA, die auch für Verbraucher aus der Gemeinde Twist eine Attraktivität ausüben und somit überörtliche Einzugsbereiche generieren.

SB Warenhäuser

6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 28 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 5.600 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

28 Betriebe;
5.600 qm VKF

Abb. 33: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	3	10,7%	2.550	45,1%	8.100	35,1%
Discountmärkte	2	7,1%	1.650	29,2%	8.800	38,2%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	12	42,9%	550	9,7%	3.350	14,5%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	2	7,1%	50	0,9%	400	1,7%
sonstige Angebotsformen*	9	32,1%	850	15,0%	2.400	10,4%
Gesamt	28	100,0%	5.650	100,0%	23.050	100,0%

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Aus dem Verhältnis der örtlichen Kaufkraft zu den erzielten Umsätzen der örtlichen Betriebsstätten lässt sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation ableiten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb eines Teilraumes dar. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Warengruppen und Sortimenten teilweise deutlich abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes von der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels abhängig ist.

Umsatz-Kaufkraft-Relation

Abb. 34: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Twist

Stadt- / Ortsteil bzw. stat. Bezirk	erzielte projekt-relevante Umsätze	einzelhandels-relevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Twist	21.985	22.266	98,7%
Gesamt	21.985	22.266	98,7%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

In Twist liegt somit die Kaufkraftbindung bei knapp 100 %, was sicherlich in erheblichem Umfang mit den Kaufkraftzuflüssen aus dem niederländischen Grenzraum zusammenhängt.

Kaufkraftbindung:
98,7 %

Mit der räumlichen Lage in einem der beiden gemeindlichen Zentren (ZVB) kommt dem Planvorhaben als Sicherung und Entwicklung eines zentrenprägenden Magnetbetriebes nicht nur eine Bedeutung für die Nahversorgung, sondern auch zur Zentrenbildung zu.

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar¹⁷, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

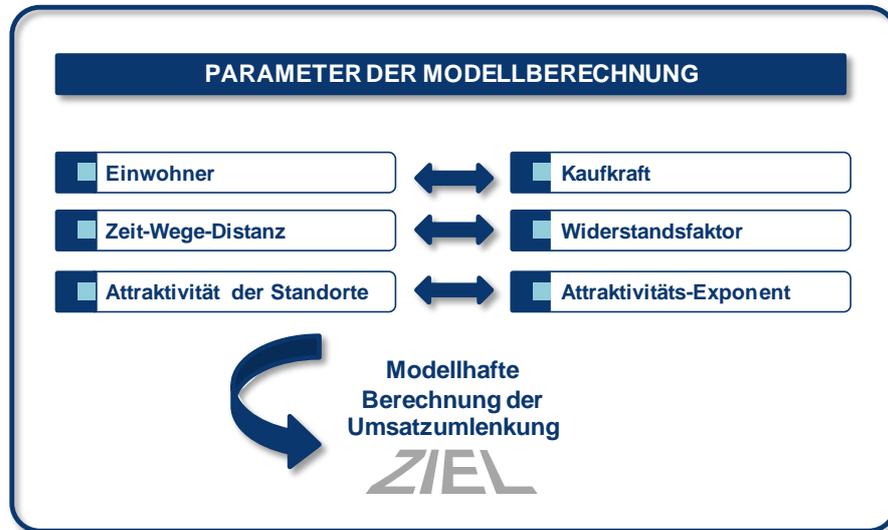
Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Modellparameter

¹⁷ Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 35: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigen können.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung¹⁸ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Verhältniszahlen

¹⁸ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

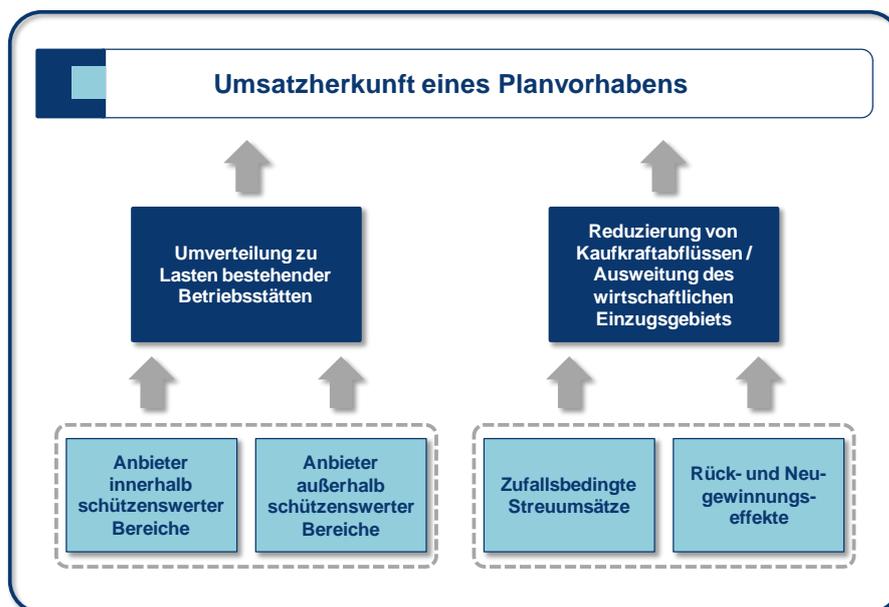
Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 36: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen.

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Neue Verflechtungen

Streuumsätze

Wirkungszusammenhänge

- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte.
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten.

In der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 Exkurs: Randsortimente

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente näher betrachtet werden.

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei nahezu allen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

Abb. 37: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma ALDI, 2016

In der Abbildung 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe über alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 312.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung
möglich

7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar¹⁹, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

¹⁹ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz beweren

Abb. 38: Umlenkungswirkungen²⁰

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
ZVB Twist-Zentrum	8	1.100	4.200	247	5,9%	222	5,3%
ZVB Twist-Bült	4	100	850	---	---	---	---
sonstige Lagen Gemeinde Twist	11	3.500	13.150	1.611	12,2%	1.450	11,0%
Georgsdorf	2	150	500	---	---	---	---
Ringe	2	100	550	---	---	---	---
Streuumsätze	---	---	---	209		188	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streuumsätze

ten. Dies hängt insbesondere mit dem Sachverhalt zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

²⁰ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

8 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich wettbewerblicher bzw. wirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie²¹ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.²² Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.²³ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Umschlagens“

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Herleitung

Rechtsprechung

²¹ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

²² OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

²³ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²⁴

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Zentrenschädlichkeit

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen

²⁴ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

gen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein²⁵:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substantiellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.
- Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

²⁵ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche und entziehen sich einer Abwägung.

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der hier vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

Prüfungsrelevante
Spannbreite

8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Zentrum Twist zu Umlenkungseffekten von maximal 5,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %.

ZVB Twist-Zentrum

Bei den Umlenkungseffekten handelt es sich zum einen um absatzwirtschaftliche Betroffenheiten gegenüber den sonstigen Anbietern im Zentrum, insbesondere hier dem örtlichen K+K-Markt.

Durch die Lage im ZVB wird dieser mittelfristig gesichert und entwickelt, so dass die Planung zur Erreichung einer städtebaulichen Zielsetzung beiträgt.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem weiteren zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Bült bewegen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle.

ZVB Twist-Bült

Sie sind somit auch Ausdruck eines sehr schwachen Besatzes, der ausschließlich der Versorgung des Nahbereiches dient und somit durch die Planungen nicht direkt berührt wird.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in Twist belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 12,2 % oberhalb definierter Schwellenwerte.

Sonstige Standortlagen -
Twist

Ansatzwirtschaftlich betroffen sind somit die größeren Angebotsstrukturen außerhalb der räumlich definierten Zentren.

Dies betrifft insbesondere die Anbieter in der nahegelegenen Fachmarkttagglomeration am Schwarzer Weg. Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der betriebsformengleiche Anbieter LIDL. Auch bedingt durch den hohen Anteil niederländischer Kunden stellt sich der Betrieb jedoch sehr wettbewerbsfähig dar, so dass auch bei einer absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung nicht von einer Existenzgefährdung auszugehen ist.

In die gleiche Standortkategorie fallen auch die Supermärkte des Betreibers COMBI in den Ortsteilen Twist Siedlung sowie Bült. Diese sind zunächst als Vollsortimenter einer anderen Betriebsform zuzurechnen und dienen aufgrund ihrer Lage in den Ortsteilen vorrangig der wohnortnahen Versorgung in diesen Orten. Sie sind somit auch nur mittelbar von einer Wettbewerbsveränderung außerhalb der Ortsteile betroffen, da davon auszugehen ist, dass bereits heute eine Orientierung der Verbraucher auf andere Standorte mit einem entsprechenden Discountangebot stattfindet. Eine Betriebsaufgabe der genannten Betriebe ist auszuschließen.

Durch die Lage des Vorhabens in einem ZVB ist darüber hinaus eine städtebauliche Abwägung gegenüber Standorten niedrigerer Hierarchie möglich.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den Anbietern außerhalb des Gemeindegebietes liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Die hier ansässigen Betriebe dienen aufgrund der räumlichen Lage sowie der geringen Dimensionierung ausschließlich der Grundversorgung und sind somit wenig anfällig gegenüber Veränderungen an einem der bereits heute bestehenden Wettbewerbsstandorte.

Festzustellen ist, dass durch die Umlenkungseffekte keine städtebaulich negativen Folgewirkungen eintreten.

Standortlagen
Nachbargemeinden

Keine negativen
Folgewirkungen

8.3 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,²⁶ da

Vorschädigungen durch
den Bestand?

²⁶ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.²⁷

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbesondere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Grundsätzlich kann eine Einbeziehung von verschiedenen Vorhaben geboten sein. Allerdings ist dies nur möglich, wenn konkrete Vorhabenplanungen vorliegen.²⁸ Dies trifft somit insbesondere auf planungsrechtlich bereits abgesicherte Vorhaben zu.

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Durch die Lage des Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsgebietes ist eine Vorschädigung schützenswerter Strukturen per se auszuschließen, da das Vorhaben Bestandteil der schützenswerten Strukturen ist.

Einbeziehung
weiterer Planungen

Vorhaben Bestandteil
ZVB

²⁷ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

²⁸ BVerwG 4CN 3.08 vom 20.04.2010

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind u. a. im kommunalen Einzelhandelskonzept festgehalten worden:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Twist nach städtebaulichen Kriterien,
- Erhaltung und Stärkung der einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt der Gemeinde Twist,
- Stabilisierung und Attraktivierung der innerörtlichen Versorgungszentren Twist-Zentrum und Twist-Bült als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkte des Grundzentrums, die auch eine wohnungsnaher Versorgung für die sonstigen Ortsteile übernehmen.

Die vorliegende Planung innerhalb des ZVB Twist-Zentrum entspricht somit den zentralen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde.

Zielkonformität

9.2 Bewertung der Vorgaben der Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012 enthält die Rechtsgrundlage für die regionalplanerische Einzelhandelssteuerung in Niedersachsen und damit die Zielvorgaben der Raumordnung mit den folgenden raumordnerischen Zielen:

LROP

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Abstimmungsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Diese werden in Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens.

RROP

Im April 2016 ist der 3. Entwurf eines aktualisierten Landesraumordnungsprogramms vorgelegt worden²⁹, in dem insbesondere der Umgang mit Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt erläutert und präzisiert wird.

Aktualisierung LROP,
Stand: 2016

Im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse können hinsichtlich der Vorgaben des LROP folgende gutachterliche Bewertungen vorgenommen werden:

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Das sog. Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote der Daseinsvorsorge an zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte sowie zur Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur in den zentralen Orten.

Konzentrationsgebot

Das Planvorhaben befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Twist.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen³⁰ (mit Einbindung in das ÖPNV-Netz) zulässig. Zu diesen Vorhaben gehören auch Planungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.³¹

Integrationsgebot

²⁹ Im Nachgang zum 2. Entwurf des LROP mit Stand November 2015 haben weitere Erörterungstermine stattgefunden, deren Anregungen nun in einem weiteren, nunmehr 3. Entwurf mit Stand April 2016 Eingang gefunden haben. Das Kabinett hat am 26. April 2016 zugestimmt, dass der geänderte Entwurf dem Landtag gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) zur Stellungnahme zugeleitet wird.

³⁰ Als städtebaulich integrierte Lagen können Innenstädte bzw. Ortsmitten / -kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren gelten.

³¹ Darüber hinaus wird zusätzlich eine Ausnahmeregelung für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, au-

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Twist.

- Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentrealen Verflechtungsbereich, also das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet, als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Kongruenzgebot

Der Umsatz des gesamten Planvorhabens liegt mit maximal 7,2 Mio. € unter der vorhabenrelevanten Kaufkraft von 22,3 Mio. € in der Gemeinde Twist.

- Gemäß dem Beeinträchtungsverbot dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beeinträchtungsverbot

Hinsichtlich des Beeinträchtungsverbots wird auf die Ausführungen des hier vorliegenden Gutachtens verwiesen.

ßerhalb städtebaulich integrierter Lagen (ZVB) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes eingeführt (vgl. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3).

10 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten werden die städtebaulichen und regionalplanerischen Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens in der Gemeinde Twist untersucht. Die Untersuchungen und Bewertungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Abwägungsgrundlage

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Zentrum Twist zu Umlenkungseffekten von maximal 5,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %.

ZVB Twist-Zentrum

Durch die Lage im ZVB wird dieser mittelfristig gesichert und entwickelt, so dass die Planung zur Erreichung einer städtebaulichen Zielsetzung beiträgt.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem weiteren ZVB in Bült bewegen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 12,2 % oberhalb definierter Schwellenwerte.

ZVB Twist-Bült

Sonstige Standortlagen

Dies betrifft insbesondere die Anbieter in der nahegelegenen Fachmarkttagglomeration am Schwarzer Weg. Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der betriebsformengleiche Anbieter LIDL. Auch bedingt durch den hohen Anteil niederländischer Kunden stellt sich der Betrieb jedoch sehr wettbewerbsfähig dar, so dass auch bei einer absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung nicht von einer Existenzgefährdung auszugehen ist.

In die gleiche Standortkategorie fallen auch die Supermärkte des Betreibers COMBI in den Ortsteilen Twist Siedlung sowie Bült. Diese sind zunächst als Vollsortimenter einer anderen Betriebsform zuzurechnen und dienen aufgrund ihrer Lage in den Ortsteilen vorrangig der wohnortnahen Versorgung in diesen Orten. Sie sind somit auch nur mittelbar von einer Wettbewerbsveränderung außerhalb der Ortsteile betroffen, da davon auszugehen ist, dass bereits heute eine Orientierung der Verbraucher auf andere Standorte mit einem entsprechenden Discountangebot stattfindet. Eine Betriebsaufgabe der genannten Betriebe ist auszuschließen.

Durch die Lage des Vorhabens in einem ZVB ist darüber hinaus eine städtebauliche Abwägung gegenüber Standorten niedrigerer Hierarchie möglich.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den Anbietern außerhalb des Gemeindegebietes liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle.
- Durch die Umlenkungseffekte können keine städtebaulich negativen Folgewirkungen abgeleitet werden.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der zudem einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns leistet.

Münster, 09.12.2016

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorgehensweise	4
Abb. 2:	Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	7
Abb. 3:	Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	8
Abb. 4:	Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern.....	9
Abb. 5:	Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	9
Abb. 6:	Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	13
Abb. 7:	Lage im Raum.....	14
Abb. 8:	Fotos Standortumfeld	15
Abb. 9:	Bebauungsplan.....	15
Abb. 10:	Einordnung des Planstandorts in das Konzept	16
Abb. 11:	Fotos Planstandort.....	17
Abb. 12:	Plan Anlagengestaltung.....	17
Abb. 13:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes	18
Abb. 14:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	20
Abb. 15:	Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes	23
Abb. 16:	10-Min-Fahrzeitisochrone.....	24
Abb. 17:	Radiale Abgrenzung ($r=5$ km) betreibergleicher Märkte	25
Abb. 18:	Wettbewerbsstrukturen im Umland	26
Abb. 19:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	27
Abb. 20:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	28
Abb. 21:	ZVB im Untersuchungsraum	30
Abb. 22:	Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	31
Abb. 23:	Regionales Kaufkraftniveau.....	32
Abb. 24:	Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	32
Abb. 25:	Räumliche Abgrenzung – ZVB Twist-Zentrum.....	34
Abb. 26:	Fotos Zentrum Twist-Zentrum	34

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – ZVB Twist-Bült	35
Abb. 28: Fotos Zentrum Twist-Bült.....	36
Abb. 29: Fotos Solitärstandorte in Twist Siedlung und Bült.....	36
Abb. 30: Fotos Fachmarkttagglomeration Schwarzer Weg	37
Abb. 31: Fotos sonstige Anbieter	37
Abb. 32: Angebot der Grundversorgung Georgsdorf und Ringe	38
Abb. 33: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum.....	39
Abb. 34: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Twist	39
Abb. 35: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	41
Abb. 36: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	42
Abb. 37: Beispiel Randsortimente.....	43
Abb. 38: Umlenkungswirkungen	45