

Stadt Papenburg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49
„Nahversorgungszentrum Moorstraße“**

- Verträglichkeitsanalyse -



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Moorstraße 24-26 in der Stadt Papenburg als Standort für einen Edeka Sievers-Markt

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Umstrukturierung
und Erweiterung eines Nahversorgungszentrums



im Auftrag der Grundstücksgesellschaft A S D / Leer KG, Papenburg
Hamburg, November 2018



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Moorstraße 24-26 in der Stadt Papenburg als Standort für einen Edeka Sievers-Markt

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Umstrukturierung
und Erweiterung eines Nahversorgungszentrums

Projektnummer: 18DLP2487

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der

Grundstücksgesellschaft A S D / Leer KG, Papenburg

Am Fernblick 14

49080 Osnabrück

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden

Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	II
1	Ausgangslage, Aufgabenstellung und Methodik	1
2	Analyse von Vorhaben und Standort	3
3	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	6
4	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum	9
5	Marktanteils- und Umsatzprognose für das Vorhaben	12
6	Überschlägige Wirkungsabschätzung	15
7	Zusammenfassende Bewertung	17



Abbildungsverzeichnis

- | | |
|--|---|
| ■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts | 4 |
| ■ Abbildung 2: Einzugsgebiet und vorhabenrelevante Wettbewerbssituation (> 400 qm VKF) | 7 |

Tabellenverzeichnis

- | | |
|--|----|
| ■ Tabelle 1: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet (> 400 qm VKF) | 9 |
| ■ Tabelle 2: Marktanteile nach Vorhabenrealisierung (nur Edeka) | 12 |



1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Methodik

Es ist beabsichtigt, in Papenburg den etablierten Einzelhandelsstandort an der Moorstraße durch Abriss und Neubau neu zu ordnen. Das Vorhabenareal umfasst den Verbrauchermarkt Edeka Sievers (zzt. 1.330 qm VKF) mit angrenzender Blumen-Markthalle (zzt. 770 qm). Es ist der Ersatzneubau des Edeka-Markts mit 1.800 qm VKF geplant. Darüber hinaus soll eine Fachmarkteinheit (ca. 500 qm VKF, Zoobedarf) ansiedelt werden.

Durch die Vorhabenrealisierung gehen ein Verkaufsflächenausbau von rd. 300 qm und eine gewisse Sortimentsverschiebung einher. Aus Sicht des Landkreises Emsland war daher eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten, die sich mit folgenden Fragestellungen auseinandersetzt:

- Ist das Edeka-Vorhaben allgemein tragfähig?
- Entspricht das Edeka-Vorhaben dem Versorgungsbereich des Zentrums?
- Kann durch das Edeka-Vorhaben zulasten anderer Zentren bzw. Lebensmittelmärkte eine wesentliche Standortkonkurrenz ausgeschlossen werden?

Die Komponente des Fachmarkts war in der Stellungnahme nicht untersuchungsrelevant, da es sich voraussichtlich mit der projektierten verkleinerten Verkaufsfläche weiterhin um eine nicht-zentrenrelevante Nutzung handelt (gem. Papenburger Sortimentsliste).

Die Stadt Papenburg beabsichtigt das Vorhaben über die Änderung des B-Plans mit der Festsetzung eines Sondergebiets Zweckbestimmung Einzelhandel umzusetzen. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Die Aufgabenstellung der Stellungnahme bestand in der Ermittlung und Bewertung der Tragfähigkeit des Vorhabens unter Wahrung der Funktion des Nahversorgungszentrums sowie in der überschlägigen Abschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Wirkungsraum.



Folgendes Untersuchungskonzept lag der Stellungnahme zu Grunde:

- Kurzdarstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner aktuellen und zukünftigen planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Kurzdarstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine aktuelle und zukünftige Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens auf Basis von Sekundärdaten (LEH > 400 qm VKF);
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Umstrukturierung (hier: nur Edeka);
- Kompakte Wirkungsprognose für den Edeka-Markt (überschlägig = Grobabschätzung) bezüglich der ungefähren zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den periodischen und den aperiodischen Bedarf zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- Kurze städtebauliche Bewertung der überschlägigen Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des Städtebaurechts (Beeinträchtigung von Zentren);
- Zusammenfassende Kurzeinschätzung,
 - ob das Vorhaben als maßstabsgerecht zu bezeichnen ist und im Verhältnis zur Kaufkraft für den Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums insgesamt steht;
 - ob Anzeichen abwägungsbeachtlicher Auswirkungen auf Zentren und das Versorgungsgleichgewicht vorliegen.

Die gutachterliche Stellungnahme wurde ohne Vor-Ort-Begehungen durchgeführt. Für die Analyse der Angebotssituation bei den strukturprägenden Lebensmittelmärkten > 400 qm VKF wurde auf Sekundärdaten zurückgegriffen.



2 Analyse von Vorhaben und Standort

Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante Neuordnung des Standortbereiches Moorstraße, innerhalb des im Papenburger Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Moorstraße.

Es ist beabsichtigt, den Edeka-Markt Sievers (zzt. 1.330 qm VKF) mit angrenzendem Fachgeschäft (zzt. 770 qm VKF Blumen/Pflanzen) durch Abriss und Neubau neu zu ordnen. Es ist der Ersatzneubau des Edeka-Markts mit 1.800 qm VKF geplant. Darüber hinaus soll eine verkleinerte Fachmarkteinheit (ca. 500 qm VKF, Zoobedarf) ansiedelt werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Die Verkaufsflächenanteile aperiodischer Randsortimente¹ werden erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Im Folgenden wird der Fokus auf die Kompatibilität des Edeka-Marktes gelegt. So kann erwartet werden, dass die aktuell überwiegend nicht-zentrenrelevante Nutzung der Markthalle (Pflanzen/Blumen) mit dem Ersatz z.B. durch einen Zoofachmarkt seinen Sortimentsschwerpunkt weiterhin bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten haben wird (vgl. Papenburger Sortimentsliste).

Da der Edeka-Markt mit seiner Bestandsverkaufsfläche seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Sinne des Baurechts nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz prüfungsrelevant, welcher sich aus der Verkaufsflächenerweiterung von Edeka, der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes² und der geplanten Umstrukturierung/Neuordnung des Mikrostandortes ergibt.

¹ Sog. Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).



Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in dem Südwesten der Kernstadt Papenburgs, an der Moorstraße 24-26. Er wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Papenburg als Nahversorgungszentrum Moorstraße geführt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Moorstraße, die unmittelbar südlich auf die Meppener Straße (B 70) trifft. Die B 70 stellt die wichtigste inner- und überörtliche Verbindungsstraße in Papenburg dar und bindet den Vorhabenstandort gen Nord an die Innenstadt Papenburgs und an Westoverledingen und gen Südwest an die in Ost-West-Richtung kreuzende K 158 (Rheiderlandstraße; südliche Ortsumgehung zur A 31) und an Dörpen an. Die



Moorstraße führt zudem auf die Friederikenstraße, die als innerörtliche Erschließungsstraße fungiert.

Der Vorhabenstandort liegt an der Strecke der Buslinie 622. Die nächste Bushaltestellen sind in der Innenstadt verortet (u.a. Papenburg, Agentur für Arbeit, rd. 850 m entfernt). Hier verkehren in regelmäßigen Abständen die Buslinien 600 und 622. Der Vorhabenstandort ist auch fußläufig und mit dem Fahrrad zu erreichen, wenngleich in städtebaulich gering verdichteten Kommunen der Pkw-orientierte Einkauf nach wie vor eine hohe Versorgungsbedeutung besitzt.

Das unmittelbare Vorhabenumfeld wird durch eine großmaßstäbliche Bebauung im gewerblichen Umfeld geprägt (Edeka-Markt, Pflanzen-Markthalle, WOCKEN Industriepartner Großhandel mit Ladenverkauf). Das erweiterte Standortumfeld beiderseits der Rheiderlandstraße wird vorwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich mit einem Aldi-Discounter an der Friederikenstraße 44. Darüber hinausgehend ist das Netz des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels grobmaschig.

An der Moorstraße 24-26 in der Stadt Papenburg ist die Neuordnung des Areal und Erweiterung des Edeka-Markts um + 470 qm VKF auf 1.800 qm VKF geplant. Die Pflanzen-Markthalle soll durch eine andere Fachmarkteinheit redimensioniert nachgenutzt werden (nicht Bestandteil der Stellungnahme). Ein Zusammenwirken der beiden Nutzungen im Sinne einer Agglomeration liegt nicht vor. Das Vorhaben ist integrativer Bestandteil eines Nahversorgungszentrums und damit als städtebaulich-integriert zu bewerten.



3 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Papenburg übertragen. Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Naturgemäß überlappen sich die Einzugsgebiete der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Dies gilt in den Randbereichen auch für die Zentren im Einzugsgebiet.

Für das Edeka-Vorhaben wirken die umliegenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte limitierend. Da sich im näheren Standortumfeld kein weiterer Verbrauchermarkt befindet, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben seinen Umsatzschwerpunkt weiterhin aus einem näheren Umfeld genießen wird. Die Vorhabenrealisierung wird zudem kein verändertes Einzugsgebiet bewirken. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage wird das Vorhaben auch darüber hinausgehend Kunden im erweiterten Einzugsgebiet ansprechen. Tendenziell nimmt die Ausstrahlkraft des Gesamtstandorts mit Vorhabenrealisierung zu. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil dennoch weiterhin mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen gegliedert wurde.

Der Edeka-Markt geht als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums Moorstraße schon heute über die reine Nahversorgung der direkt angrenzenden Wohngebiete im Umfeld der Moorstraße und der südlichen Friederikenstraße/Emdener Straße hinaus. So erstreckt sich das Einzugsgebiet des Vorhabens heute wie auch zukünftig über Teile der Papenburger Kernstadt sowie im Südwesten daran anschließender Bereiche (Richtung Aschendorf).

Der gutachterlich hergeleitete Nahbereich des Vorhabens (Zone 1) wird über das Geviert zwischen den Straßenzügen Friederikenstraße (Westen), dem Hauptkanal recht/Gasthauskanal (Norden), der Dieckhausstraße (Osten) und dem Übergang zum ländlichen Raum (jenseits der L 51 Rheiderlandstraße)/Bahntrasse (Süden) gebildet. Neben dem fußläufig gut angebundenen unmittelbaren Standortumfeld (Pauschalansatz der Erreichbarkeit), reicht der faktische Nahbereich bis in die mit Lebensmittelangeboten unterversorgten Wohnsiedlungsbereiche. Im Osten



reicht dieser Nahbereich über die Russellstraße gen Gutshofstraße hinaus. Im Südwesten kann zudem der Bereich der Friederikenstraße/Nostenbusch dem faktischen Nahbereich zugeschlagen werden.

Die Zone 2 umfasst darüber hinaus als Ergänzungsbereich einerseits städtisch geprägte Bereiche (im Nordwesten, im Norden, im Nordosten, im Osten) und umfasst andererseits in südliche und westliche Richtung stärker ländlich geprägte Bereiche (Aschendorfermoor und Teile der Ortschaft Aschendorf).

In dem Einzugsgebiet des Edeka-Markts leben derzeit rd. 13.725 Einwohner, davon entfallen auf die Zone 1 4.585 Personen und auf die Zone 2 9.140 Personen.

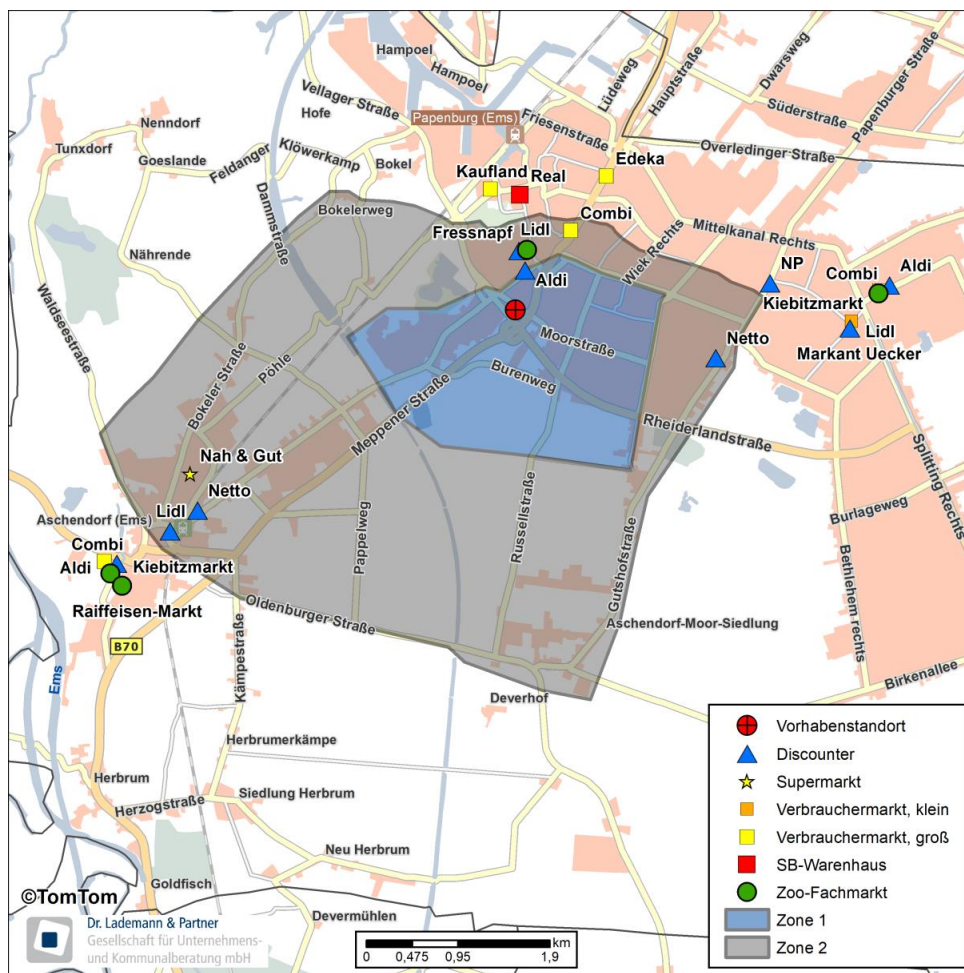


Abbildung 2: Einzugsgebiet und vorhabenrelevante Wettbewerbssituation (> 400 qm VKF)



Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft³ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 84,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 43,1 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens rd. 13.725 Einwohner. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet liegt bei etwa 84 Mio. € bzw. 43 Mio. € bezogen auf den periodischen Bedarf.

³ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018.



4 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde für die gutachterliche Stellungnahme auf Sekundärdaten zum strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel abgestellt (LEH > 400 qm VKF). Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Demnach wird innerhalb des Einzugsgebiets derzeit eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von rd. 6.100 qm, auf der ein Brutto-Umsatz generiert wird von rd. 31 Mio. €.

Angebotsstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels* im Einzugsgebiet				
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm
NVZ E Moorstraße	1	1.200	6,0	5.000
Zone 1	1	1.200	6,0	5.000
NVZ D Friederikenstraße	1	720	4,4	6.100
sonstige Lage	5	4.680	21,9	4.700
STZ C Aschendorf (z.T.)	1	1.020	5,5	5.400
Zone 2	7	6.420	31,8	5.000
Einzugsgebiet gesamt	8	7.620	37,8	5.000
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *Nur LEH ab 400 qm VKF.				

Tabelle 1: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet (> 400 qm VKF)

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt derzeit rd. 555 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit aktuell im bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner). Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 88 % deutet auf leichte Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets hin (z.B. Innenstadtzentrum). Dabei muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass in Zone 1 die Zentralität nur bei 42 % liegt, während in Zone 2 ein erhöhter Angebotsbesatz vor liegt (am Rande des Einzugsgebiets). Dies weist auf die hohe Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens hin (einziger Lebensmittelmarkt in Zone 1). Zugleich bedeutet dies, dass das Nahversorgungszentrum Moorstraße aktuell den Versorgungsauftrag im Bereich der periodischen Sortimente nicht angemessen erfüllen kann.



Als durch das Vorhaben tangierte Wettbewerbslagen sind zu nennen:

Zentraler Versorgungsbereich Friederikenstraße (Nahversorgungszentrum)

Das Nahversorgungszentrum Friederikenstraße befindet sich rd. 600 m vom Vorhabenstandort entfernt und umfasst den Bereich Am Stadtpark und Friederikenstraße. Den Hauptmagneten bildet ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Weiter Betriebe an diesem Standort sind vorwiegend dem aperiodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (u.a. Tedi, Patent-Optik). Ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomieangebote am Standort ansässig. Das Nahversorgungszentrum ist als stabil zu bewerten. Zudem erfüllt es eine wichtige Versorgungsaufgabe für die umliegenden Wohngebiete. Insgesamt wurde im Nahversorgungszentrum Friederikenstraße eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf ermittelt, auf welcher ein Gesamtumsatz von rd. 6 Mio. € erwirtschaftet wird (ohne aperiodische Randsortimente).

Zentraler Versorgungsbereich Aschendorf (Stadtteilzentrum)

Der Stadtteil Aschendorf nimmt aufgrund der historischen Entwicklung und der von der Kernstadt abgesetzten Lage eine besondere Position in Papenburg ein. Er ist rd. 5 km vom Vorhabenstandort entfernt. Das Stadtteilzentrum des Stadtteils Aschendorf erstreckt sich im Bereich Große Straße, Kolpingstraße und Poststraße. Innerhalb des historischen Ortskerns sind eine Reihe von kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ansässig. Wichtigster Betrieb im Bereich der Nahversorgung ist ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Mühlenstraße. Anbieter im Bereich des aperiodischen Bedarfs sind u.a. NKD, ein Optiker und das Modehaus Meyring. Im Ortskern von Aschendorf sind vereinzelte Leerstände anzutreffen. Dennoch kann der Ortskern, vor allem im Bereich der Nahversorgung, als stabil bewertet werden.

Anschmiegend an das Einzugsgebiet des Vorhabens besteht zudem eine bedeutende Einzelhandelslage, welche derzeit von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitiert:

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte Papenburg

Das Hauptzentrum Stadtmitte erstreckt sich entlang des Hauptkanals von der Ecke Dieckhausstraße im Südosten bis zur Ecke An der Alten Werft im Nordwesten. Zudem gehören noch die Bereiche um das Einkaufszentrum Dever Park sowie die östlich des Stadtparks gelegenen Einzelhandelbetriebe mit zum zentralen



Versorgungsbereich. Vom Vorhabenstandort ist der zentrale Versorgungsbereich zw. 0,8 km (Hauptlage) und 1,5 km (Ems-Center) entfernt.

Das Hauptzentrum Papenburgs ist der größte städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Papenburg, wo eine Vielzahl von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorhanden sind. Die größten Magnetbetriebe im Bereich des periodischen Bedarfsbereichs sind Real,- sowie Kaufland. Generell ist die Innenstadt entlang des Hauptkanals durch kleinteilige Ladenlokale geprägt. Der nordwestliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs weist eine Vielzahl von Fachmärkten auf (u.a. Deichmann, K+K Schuhcenter, Ernstings Family). In der Gesamtheit kann der zentrale Versorgungsbereich als stabil und insbesondere bei den vorhabenrelevanten Sortimenten als überdurchschnittlich leistungsstark betrachtet werden.

Im Hauptzentrum Innenstadt wird eine Verkaufsfläche von rd. 8.000 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf vorgehalten (inkl. Kleinflächen), auf welcher ein Gesamtumsatz (ohne aperiodische Randsortimente) von rd. 34 Mio. € erwirtschaftet wird.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 38 Mio. € Umsatz generiert. Dabei liegen gemessen an der Verkaufsflächenausstattung und der Einzelhandelszentralität im Nahbereich des Vorhabens Angebotsdefizite vor. Derzeit zeigen sich von dort Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte in Zone 2 und sonstige Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. Hauptzentrum Stadtmitte).



5 Marktanteils- und Umsatzprognose für das Vorhaben

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Der Marktanteil gibt dabei Aufschluss zur Tragfähigkeit eines Gesamtvorhabens und der Marktanteilszuwachs zur ungefähren prospektiven Wettbewerbsrelevanz.

Die Umsatzprognose für das Edeka-Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt (Zone 1: kein Wettbewerb, Zone 2: hohe Wettbewerbsintensität).

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	28,7	43,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,6	2,7	7,2
Marktanteile	32%	9%	17%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	13,7	27,4	41,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	3%	1%	1,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,1	56,1	84,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,0	2,9	7,9
Marktanteile	18%	5%	9%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 2: Marktanteile nach Vorhabenrealisierung (nur Edeka)



Für das Gesamtvorhaben (d.h. Berücksichtigung der Attraktivität und Ausstrahlkraft durch Umstrukturierung des Nahversorgungsstandorts), der Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 1.800 qm Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass der Edeka-Markt insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 9 % erzielen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im periodischen Bedarf erzielt und liegt bei etwa 17 %. Mit einem Marktanteil von bis zu 32 % wird im Nahbereich der höchste Wert erzielt und ist in den Kontext der vorliegenden Angebotsdefizite zu stellen. 68 % der Nachfrage fließen aus Zone 2 zukünftig weiterhin ab.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Gesamtvorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 8,3 Mio. € belaufen. Auf den periodischen Bedarf entfällt davon der Umsatzschwerpunkt mit rd. 7,6 Mio. €. Das Vorhaben wird damit zukünftig mind. 60 % seines Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich (Zone 1) rekrutieren und bewahrt damit weiterhin seinen Charakter als überwiegend wohngebietsbezogener Nahversorger.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung handelt. Der bestehende Edeka-Markt, erweitert in dem Zuge der Neuordnung seine Verkaufsfläche. Die Bestandsumsätze haben ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Damit ist nicht der komplette Vorhabenumsatz prüfungsrelevant, sondern nur der Zusatzumsatz der aus der Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens unter Würdigung der veränderten Gesamtgestalt des Vorhabenstandorts⁴.

Der Edeka-Markt erzielt derzeit auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.330 qm einen Umsatz von rd. 6,5 Mio. €, wovon rd. 6,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen.

Der mit der Vorhabenrealisierung einhergehende Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätze) wird im worst-case damit bei insgesamt rd. 1,8 Mio. € liegen, wovon rd.

⁴ Im Sinne des Baurechts sind nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz bei einer Erweiterung nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung häufig auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen.



1,6 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich entfallen. Prüfungsrelevant ist demnach ein Marktanteilszuwachs im periodischen Bedarf von +3,6 %-Pkt., davon entfallen rd. +5,9 %-Pkt. auf Zone 1 und +2,4 %-Pkt. auf Zone 2.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich bei den periodischen Sortimenten mit einem Marktanteil von 17 % ein Umsatzpotenzial von rd. 7,6 Mio. € im periodischen Bedarfsbereich. Abzüglich des Edeka-Bestandsumsatzes entspricht dies einem Umsatzzuwachs von rd. +1,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Das Vorhaben wird zukünftig mind. 60 % seines Vorhabenumsatzes aus dem gutachterlich hergeleiteten Nahbereich (Zone 1 mit rd. 4.585 potenziellen Kunden) rekrutieren und bewahrt damit weiterhin seinen Charakter als überwiegend wohngebietsbezogener Nahversorger.



6 Überschlägige Wirkungsabschätzung

Im Rahmen der überschlägigen Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Edeka-Marktes unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird.

Die Umverteilungswirkungen im periodischen Bedarf werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung der Vorhabenumsätze mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Vorhaben betroffen ist.

Im Rahmen der überschlägigen Wirkungsabschätzung bleiben wirkungsmildernde bzw. wirkungsverschärfende Effekte infolge von Bevölkerungsveränderungen zunächst unberücksichtigt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die beiden Vorhaben in der Lage sein werden, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dies gilt insbesondere für die Zone 1 (Nahbereich). Die Attraktivierung des Vollversorgers wird dazu führen, dass ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zulasten der Einzugsgebietszone 2 und auch zulasten sonstiger Lagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zurückgeholt werden kann.

Das Gesamtvorhaben (nur Edeka) wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse zu binden (rd. 0,25 Mio. €). Zugleich wirkt allerdings das Vorhaben zulasten der Zone 2 (rd. 0,25 Mio. €). Der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beläuft sich damit auf rd. 1,5 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich vorbehaltlich einer detaillierten Wirkungsprognose eine Umsatzumverteilung zwischen 2 % und 4 %.



Nach Standortlagen betrachtet zeigt sich folgendes Bild:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| ■ NVZ E Moorstraße | n.n. (Vorhabenstandort) |
| ■ NVZ D Friederikenstraße | -3 bis 4 % (Aldi) |
| ■ sonstige Lage | -3 % (Lidl, Netto 2*, nah&gut, Combi) |
| ■ STZ C Aschendorf (z.T.) | -2 bis 3 % (Lidl) |

Von städtebaulicher Relevanz sind keine der ermittelten absatzwirtschaftlichen Wirkungen.

Die Wirkungen des Vorhabens (hier: Edeka) im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Pkt. bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Elektro, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung (hier: Edeka) nur gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs verzichtet.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den überschlägigen Berechnungen im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte zwischen 2 und 4 %. Anhaltswerte für eine wesentliche Standortkonkurrenz sind nicht zu erkennen.



7 Zusammenfassende Bewertung

In der Stadt Papenburg ist es innerhalb des Nahversorgungszentrums Moorstraße beabsichtigt, den Edeka-Markt Sievers (zzt. 1.330 qm VKF) mit angrenzender Blumen-Markthalle (zzt. 770 qm) durch Abriss und Neubau neu zu ordnen. Es ist der Ersatzneubau des Edeka-Markts mit 1.800 qm VKF geplant. Darüber hinaus soll eine verkleinerte Fachmarkteinheit (ca. 500 qm VKF, Zoobedarf) ansiedelt werden. Eine Agglomeration liegt am Vorhabenstandort nicht vor. Für die vorliegende Stellungnahme stand daher das Vorhaben von Edeka im Fokus. Die Erweiterungsfläche von Edeka beträgt rd. 470 qm Verkaufsfläche.

Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden. Der Landkreis Emsland hat in diesem Kontext um eine gutachterliche Auseinandersetzung mit folgenden Fragen gebeten:

- Ist das Edeka-Vorhaben allgemein tragfähig?
- Entspricht das Edeka-Vorhaben dem Versorgungsbereich des Zentrums?
- Kann durch das Edeka-Vorhaben zulasten anderer Zentren bzw. Lebensmittelmärkte eine wesentliche Standortkonkurrenz ausgeschlossen werden?

Dr. Lademann & Partner kommen zu folgendem Ergebnis:

- Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (= periodische Sortimente) von insgesamt rd. 7.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 38 Mio. € Umsatz generiert. Im Nahbereich, der einerseits das unmittelbare fußläufige Standortumfeld und andererseits direkt daran anschließende Bereiche mit Angebotslücken im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels umfasst, weisen Verkaufsflächendichte und Zentralität auf Entwicklungspotenziale zur Bestandsabsicherung/-erweiterung. Das Nahversorgungszentrum Moorstraße erfüllt damit aktuell den Versorgungsauftrag im Bereich der periodischen Sortimente nicht optimal.
- Das Kundenpotenzial des Edeka-Vorhabens in Papenburg beträgt aktuell etwa 13.700 Personen. Das Einzugsgebiet umfasst aktuell und später im Kern (Zone 1 mit rd. 4.585 potenziellen Kunden) vollständig den Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Moorstraße. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) liegt im Nordwesten bereits heute eine Überlappung des Einzugsgebiets mit dem Einzugsgebiet des typgleichen Nahversorgungszentrums Friederikenstraße vor (aufgrund von Defiziten im Bereich vollsortimentierter Angebote).



Allerdings wird auf die moderate Marktdurchdringung verwiesen. Gewisse Überschneidungen ergeben sich zudem naturgemäß mit höherstufigen Zentren.

- Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet beträgt etwa 84 Mio. €. Davon entfallen rd. 43 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich (exkl. Streuumsätze). Das Vorhaben wird im Einzugsgebiet bei den periodischen Sortimenten zw. 32 % (Zone 1: Alleinstellung) und 9 % (Zone 2: hohe Wettbewerbsintensität) binden und wird damit auf üblichen Niveau liegen. Es verbleibt noch ausreichend Kaufkraftpotenzial für die übrigen Angebote. Das Vorhaben speist seinen Umsatz auch zukünftig überwiegend aus dem gutachterlich hergeleiteten Nahbereich (mind. 60 %).
- Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch das Edeka-Vorhaben im standortspezifischen worst-case ein Umsatzpotenzial von rd. 8,3 Mio. € (+ 1,8 Mio. €). Dieses entfällt mit rd. 7,6 Mio. € (+ 1,6 Mio. €) v.a. auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Mit einer Flächenleistung von später 4.700 € je qm VKF kann das Vorhaben auch in seiner erweiterten Gestalt als tragfähig bezeichnet werden.
- Die überschlägigen Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von 2 % bis 4 %. Eine wesentliche Standortkonkurrenz im Sinne von ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ kann angesichts der Höhe der Auswirkungen nicht erwartet werden. Zumal an dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurde, dass das Vorhaben bei Einbezug der kleinteiligen Angebote < 400 qm VKF auf mehr Bestandsumsatz trifft und die prospektive positive Einwohnerentwicklung sowohl Vorhaben als auch den bestehenden Betrieben zugutekommt (hierdurch Senkung der Quoten). Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe mit Magnetfunktion kann ausgeschlossen werden. Dies gilt voraussichtlich auch für die arrondierenden kleinteiligen Angebote.

Hamburg, 27. November 2018

gez. Sandra Emmerling gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH