Fokussiert auf die Zukunft von Städten, Gemeinden und Regionen.

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße/Vinkenburger Weg in Bohmte-Hunteburg

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, 21. August 2026

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried und Wien (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung 5
2 Darstellung des Planvorhabens 6
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet 10
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes 10
3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet 13
3.2.1 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Bohmte 15
3.2.2 Sonstiges Untersuchungsgebiet Hunteburg 16
3.2.3 Sonstiges Untersuchungsgebiet Bohmte 16
3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Lemförde 17
3.2.5 Sonstiges Untersuchungsgebiet Lemförde 17
3.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Damme 18
3.2.7 Sonstiges Untersuchungsgebiet Damme 19
3.2.8 Sonstiges Untersuchungsgebiet Ostercappeln 19
3.2.9 Sonstiges Untersuchungsgebiet Stemwede 19
4 Auswirkungen des Planvorhabens 20
4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens 20
4.2 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens 23
4.3 Herkunft des Vorhabenumsatzes 24
4.4 Ökonomische Wirkungsprognose 26
5 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung 30
6 Abschließende Bewertung 33
7 Methodik 34

Abbildungen

Abb. 1: Impressionen aus dem Umfeld des Vorhabenstandortes 6
Abb. 2: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in Bohmte-Hunteburg 7
Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in Bohmte-Hunteburg 8
Abb. 4: B-Plan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen in Hunteburg“ – Bebauungs- und Erschließungsvorschlag 9
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet 11
Abb. 6: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 10 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone 12
Abb. 7: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet 14
Abb. 8: Wettbewerb im Faktischen ZVB Bohmte (Auswahl) 15
Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im Faktischen ZVB Bohmte 15
Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Hunteburg 16
Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Bohmte (Auswahl) 16
Abb. 12: Wettbewerb im ZVB Lemförde (Auswahl) 17
Abb. 13: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Lemförde 17
Abb. 14: Wettbewerb im ZVB Damme 18
Abb. 15: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Damme 18
Abb. 16: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Damme (Auswahl) 19
Abb. 17: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Ostercappeln 19
Abb. 18: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Stemwede 19
Abb. 19: Einzugsgebiet nach Bevölkerung, Kaufkraftpotenzial und Abschöpfungsquoten für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ... 21
Abb. 20: Einzugsgebiet des Planvorhabens 22
Abb. 21: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens 23
Abb. 22: Umsatzherkunft des Planvorhabens: Nahrungs- und Genussmittel 25
Abb. 23: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel 28
Abb. 24: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2025 für den Landkreis Osnabrück 32
Abb. 25: cima-Warengruppen 34

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße/ Vinkenburger Weg in Bohmte-Hunteburg

Auftraggebende Stelle

Profilia GmbH & Co. KG

Kiekenbrink 1

32457 Porta Westfalica

Analysezeitraum

Juni 2023 – Juli 2023, Ergänzung im November 2023, Aktualisierung im Juli 2026

Untersuchungsdesign

- Beschreibung des Planvorhabens
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Neuansiedlung des EDEKA-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen)
- Raumordnerische Prüfung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 und RROP Landkreis Osnabrück 2025 (Ergänzung gegenüber cima-Gutachten aus November 2023, in dem noch auf den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Entwurfsstand des RROP aus 2023 geprüft wurde)
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet basiert auf Datenbasis einer Vollerhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Jahr 2023 sowie einer Überprüfung im Juni 2026.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Bohmte wird die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße/ Vinkenburger Weg im Ortsteil Hunteburg erwogen. Die Planungen sehen eine Verkaufsflächengröße von bis zu rd. 1.500 m² für den Lebensmittelmarkt vor. Nördlich angrenzend an das Vorhabengrundstück sind perspektivisch zudem Wohneinheiten entlang der Dammer Straße vorgesehen.

In Hunteburg treten als Anbieter im Lebensmittelsegment der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT sowie der Lebensmittelmarkt HUNTE-FRISCHE-MARKT auf.

Insbesondere im Nordosten und Osten grenzen Wohnlagen in Form von Einfamilienhäusern entlang der ortsprägenden Elze an (u. a. entlang der Straßen Im Sonnenwinkel, Im Schweger Feld und Zum Elzesteg). Im Westen befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Höfe. Im Süden sind in rd. 300 Meter Gehdistanz u. a. ein Tierfachmarkt, die katholische Kirchengemeinde und eine Seniorenresidenz lokalisiert. In diesem Bereich bildet sich der historisch gewachsene und kleinteilig strukturierte Ortskern des Ortsteiles Hunteburg aus.

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort in rd. 150 Meter Gehdistanz unmittelbar gegeben. Die Bushaltestelle „Elzebrücke“ stellt mit der Linie 212 eine regelmäßige Anbindung ins nördlich gelegene Damme und ins südlich gelegene Bohmte sicher.

Die direkte Lage an der Dammer Straße als eine prägende Nord-Süd Achse im Ortsteil spricht ebenfalls für eine gute Erreichbarkeit des Standortes für den MIV.

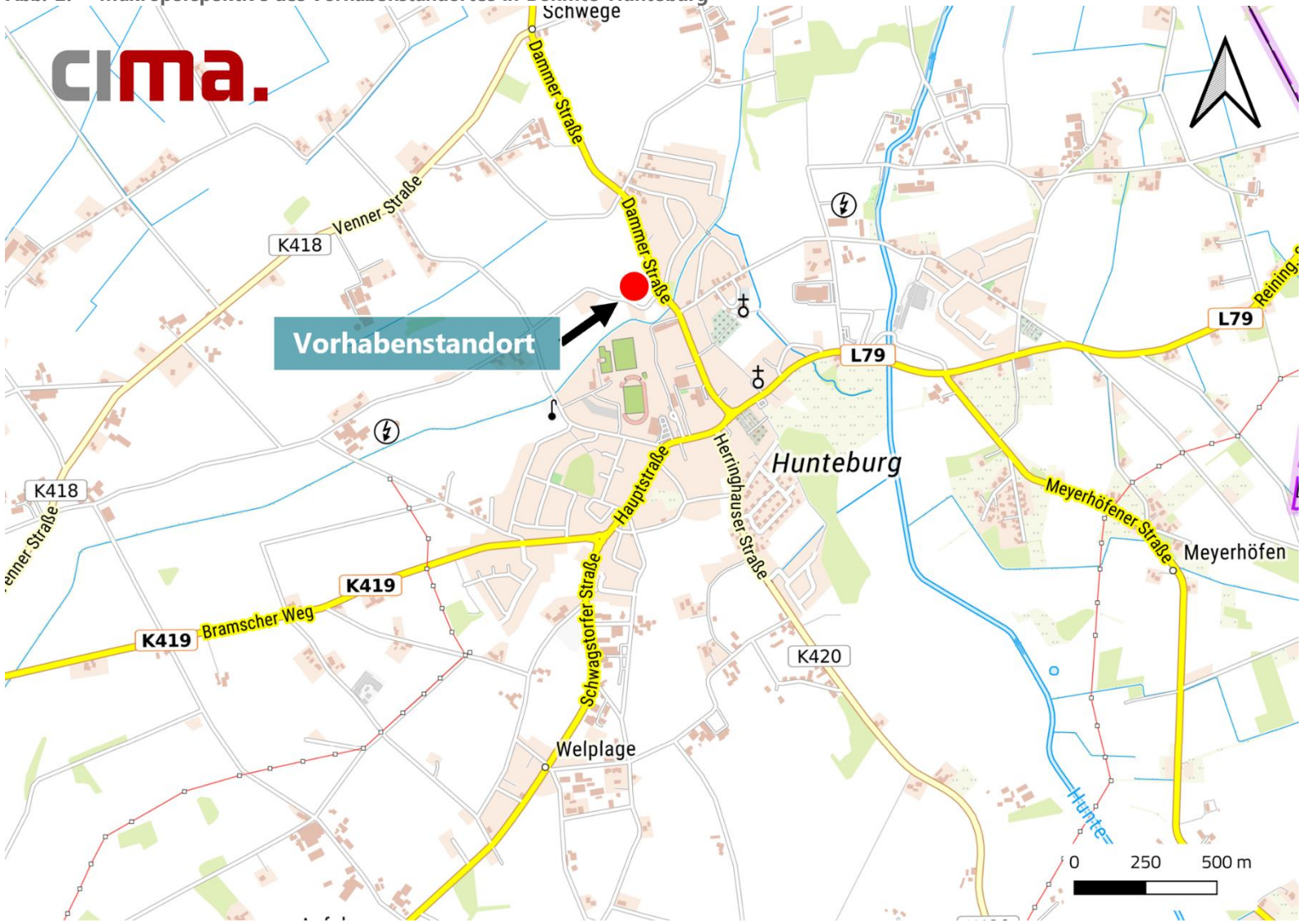
Nachfolgend wird die Lage des Vorhabenstandortes in Bohmte und unmittelbar an der Dammer Straße verdeutlicht (vgl. Abbildungen 1 bis 4).

Abb. 1: Impressionen aus dem Umfeld des Vorhabenstandortes



Quelle: cima, 2023

Abb. 2: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in Bohmte-Hunteburg



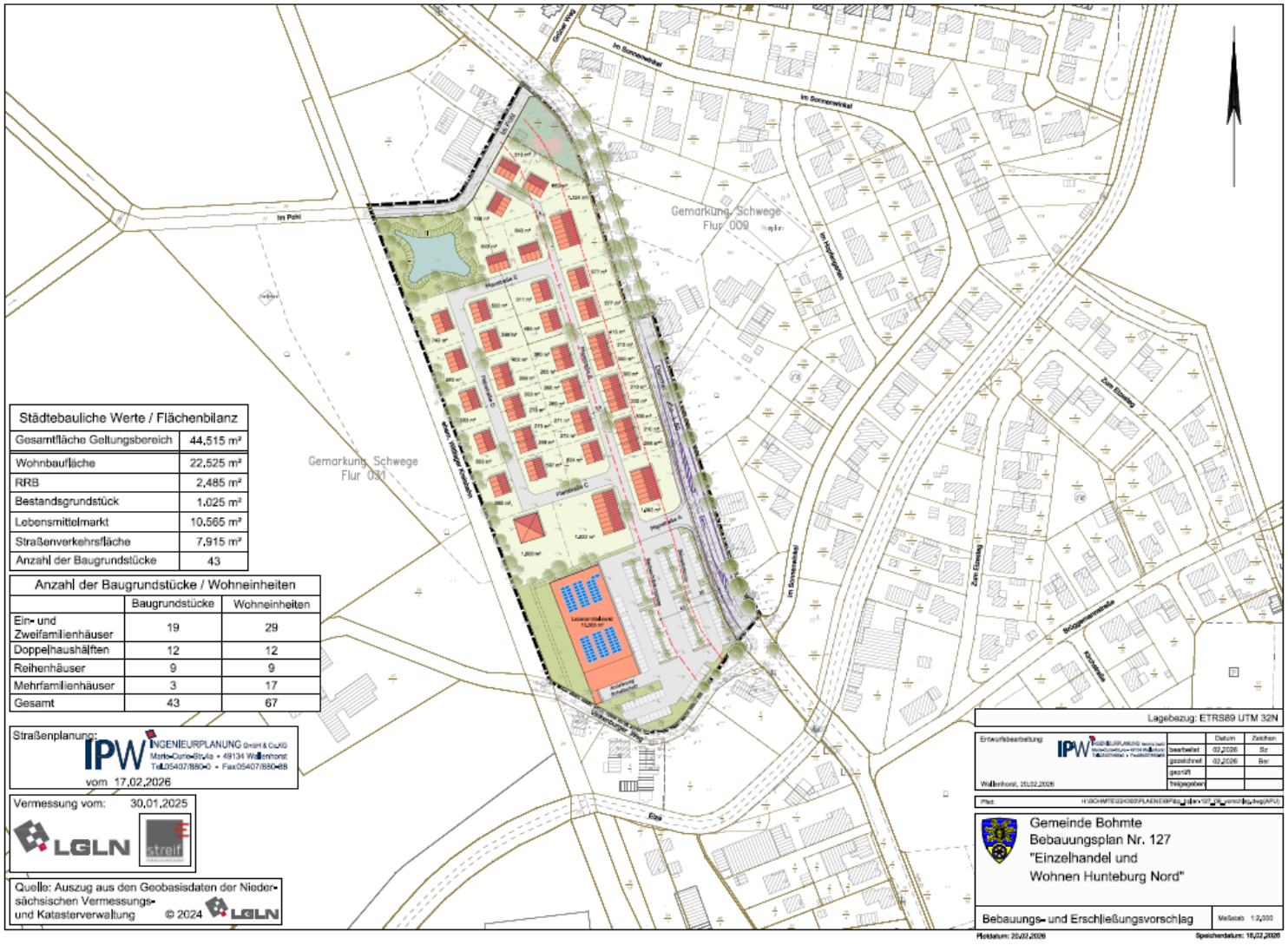
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2023
Bearbeitung: cima 2023

Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in Bohmte-Hunteburg



Kartengrundlage: © Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo und GIS-Anwendungs-Community, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Abb. 4: B-Plan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen in Hunteburg“ – Bebauungs- und Erschließungsvorschlag



Quelle: © IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG; Gemeinde Bohmte, 2026

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters am Standort Dammer Straße im Wesentlichen dem Ortsteil Hunteburg entspricht.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dürfte sich insbesondere auf die umliegenden ländlich strukturierten Ortschaften Hunteburg, Schwege und Welplage beziehen. Aus Sicht der cima ist daher eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Strukturen, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 6).

Die dargestellte PKW-Fahrzeitisochrone deckt bedeutende Siedlungsbereiches der Gemeinde Bohmte, Stemshorn und Lemförde ab. Weiterhin können Teilbereiche der Kommunen Damme, Ostercappeln und Stemwede innerhalb einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten erreicht werden, die ebenfalls in das Untersuchungsgebiet eingefasst wurden.

Durch Vor-Ort Erhebungen wurde erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden nachfolgend beschrieben.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials[1] erfolgt auf der Basis der kommunalen Bevölkerungszahlen[2] und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die eingefassten Kommunen[3].
Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.513 € (bundesweit) für das Jahr 2023 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.
Das Untersuchungsgebiet verfügt bei einer Bevölkerungszahl von insgesamt 58.346 und einer Kaufkraftkennziffer von 97,5 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial von 143,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 5).

1 Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

2 Quelle: LSN (31.12.2022) und IT.NRW (31.12.2022)

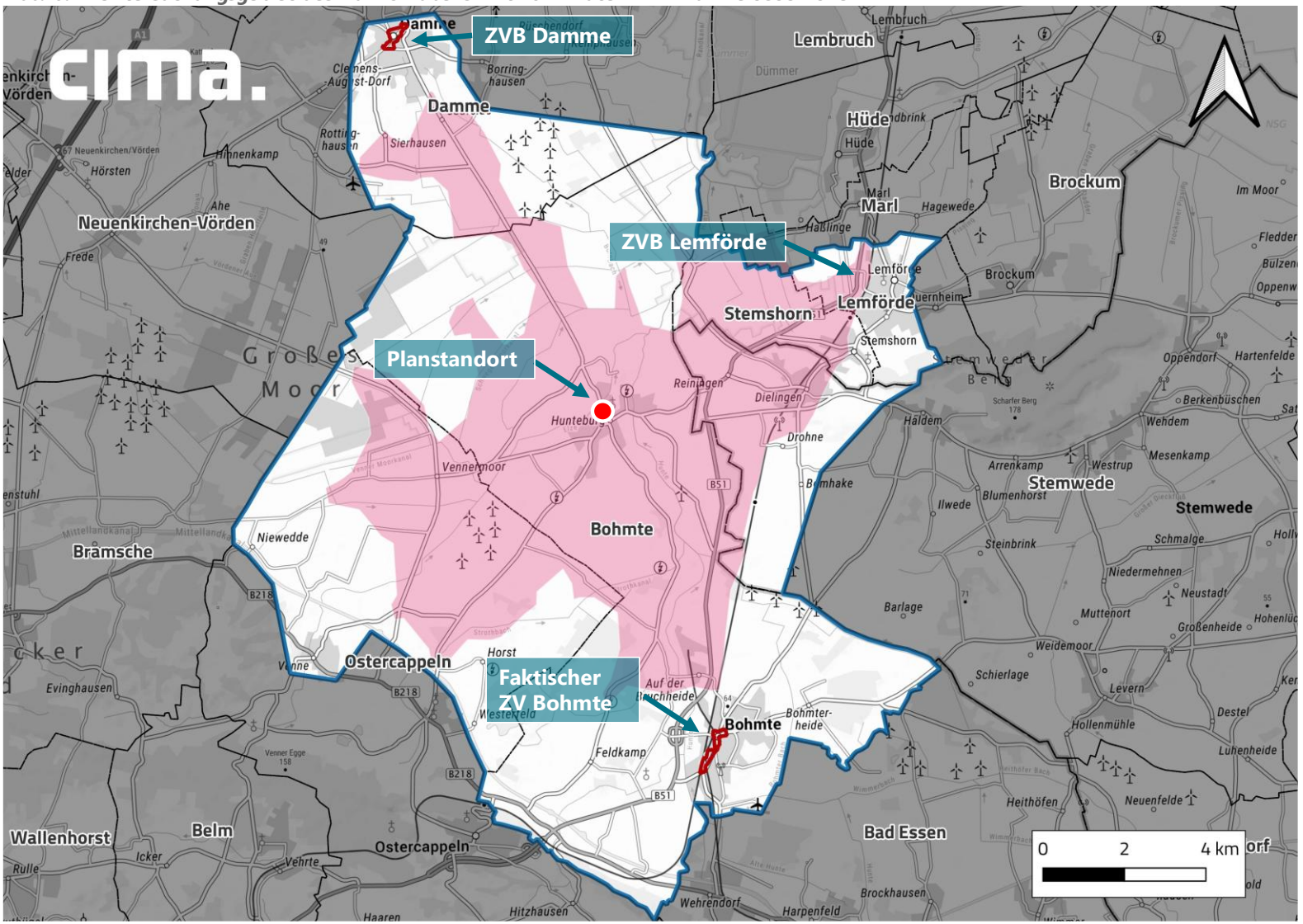
3 Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023

Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet

Kommunen im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung (31.12.2022)	Kaufkraft-kennziffer (D=100)	Nachfrage-potenzial (in Mio. €) im Hauptsortiment
Bohmte	13.013	92,7	30,3
Stemwede	13.311	98,9	33,1
Lemförde	3.415	103,6	8,9
Stemshorn	717	99,1	1,8
Damme	17.639	100,1	44,4
Ostercappeln	10.251	98,6	25,4
Summe	**58.346**	**97,5**	**143,9**

Quelle: cima 2023;
*Bevölkerungszahlen des LSN und IT.NRW (31.12.2022) für gesamte Kommunen; im Untersuchungsgebiet sind jedoch z, T, lediglich Teilbereiche einiger Kommunen (Ostercappeln, Damme und Stemwede) eingefasst.

Abb. 6: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 10 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023; Zentrenstruktur nach Einzelhandelskonzepten im Umfeld

3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Ansiedlung des EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße in Bohmte-Hunteburg ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerbsbetriebe sind dabei von Bedeutung.

Die Gemeinde Bohmte verfügt aktuell über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Aus diesem Grund wurde ein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Kernort von Bohmte von der cima schematisch abgegrenzt. Dieser enthält u. a. die Lebensmittelmärkte EDEKA, LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT.

In Hunteburg treten als Anbieter im Lebensmittelsegment der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT sowie der Lebensmittelmarkt HUNTE-FRISCHE-MARKT auf.

Im restlichen Untersuchungsgebiet finden sich weitere wettbewerbsrelevanten Lebensmittelmärkte, die mit dem Planvorhaben in Wettbewerb stehen (Abb. 7). Folgende nahversorgungsrelevante Angebotssituation kann im Untersuchungsgebiet konstatiert werden:

Gemeinde Bohmte

Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Bohmte

- EDEKA, Bremer Straße, in rd. 10,8 km Entfernung
- LIDL, Bremer Straße, in rd. 10,6 km Entfernung
- NETTO, Leverner Straße, in rd. 10,3 km Entfernung

Solitäre Nahversorgungsbetriebe

- ALDI, Osnabrücker Straße, in rd. 10,7 km Entfernung
- K+K, Osnabrücker Straße, in rd. 10,7 km Entfernung
- NETTO, Hauptstraße, in rd. 0,9 km Entfernung

Stadt Damme

Zentraler Versorgungsbereich Damme

- ALDI, Wiesenstraße, in rd. 10,3 km Entfernung
- COMBI, Große Straße, in rd. 10,7 km Entfernung
- K+K, Mühlenstraße, in rd. 11,1 km Entfernung

Solitäre Nahversorgungsbetriebe

- LIDL, Hunteburger Straße, in rd. 10,1 km Entfernung
- NETTO, Vördener Straße, in rd. 10,7 km Entfernung
- FAMILA, Im Hofe, in rd. 11,0 km Entfernung

Gemeinde Lemförde

Zentraler Versorgungsbereich Lemförde

- EDEKA, Burgstraße, in rd. 9,9 km Entfernung
- COMBI, Burgstraße, in rd. 9,8 km Entfernung
- ALDI, Burgstraße, in rd. 9,9 km Entfernung

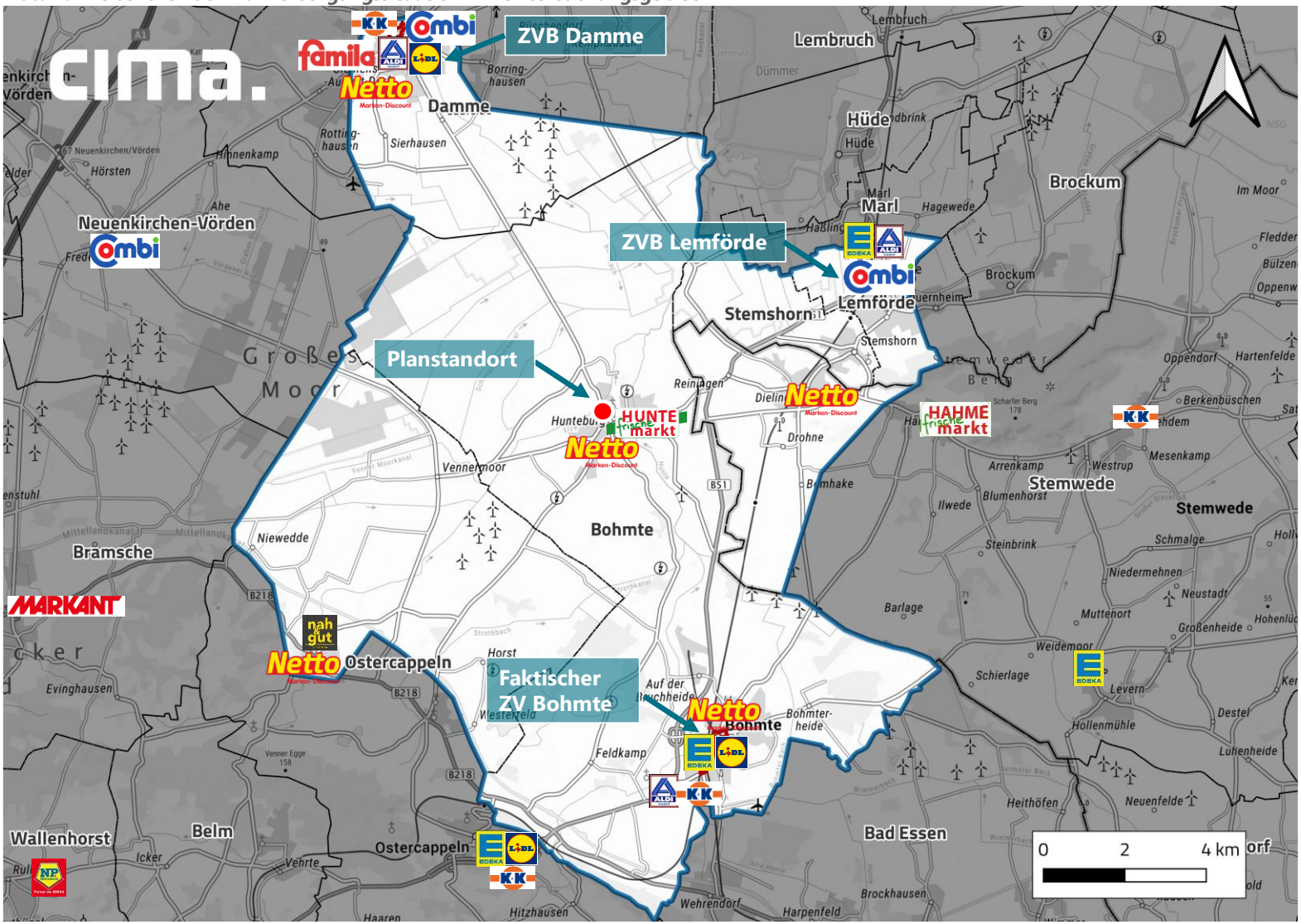
Gemeinde Ostercappeln (OT Venne)

- NAH UND GUT, In der Knuwische, in rd. 10,6 km Entfernung
- NETTO, Hauptstraße 2a, in rd. 11,5 km Entfernung

Gemeinde Stemwede (OT Dielingen)

- NETTO, Am Thie, in rd. 7,2 km Entfernung

Abb. 7: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023; Zentrenstruktur nach Einzelhandelskonzepten im Umfeld

3.2.1 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Bohmte

Da die Gemeinde Bohmte über kein kommunales Einzelhandelskonzept und somit über keinen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich verfügt, wird der Bereich entlang der Bremer Straße durch die cima als faktischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Dieser erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Bremer Straße / Leverner Straße im nördlichen Teilbereich ca. einen Kilometer entlang zum Kreuzungsbereich Bremer Straße / Wehrendorfer Straße im südlichen Teilbereich (Abb. 9).

Als direkte Wettbewerbsbetriebe im faktischen Zentrum eingefasst sind die Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT, sowie der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (Abb. 8).

Darüber hinaus halten Bäckereibetriebe, Apotheken und ein Fleischereibetrieb das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vor.

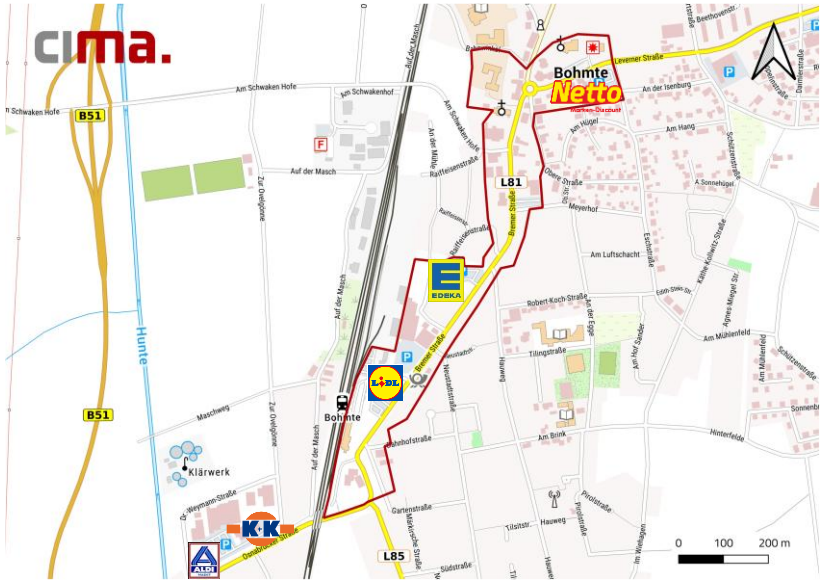
Die Lage im Bahnhofsbereich enthält diverse komplementäre Nutzungen wie die Filiale eines Kreditinstitutes, gastronomische Betriebe, Beherbergungsbetriebe und weitere kundschaftsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Abb. 8: Wettbewerb im Faktischen ZVB Bohmte (Auswahl)



Quelle: cima 2023

Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im Faktischen ZVB Bohmte



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

3.2.2 Sonstiges Untersuchungsgebiet Hunteburg

In Hunteburg treten als Anbieter im Lebensmittelsegment der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT sowie der Lebensmittelmarkt HUNTE-FRISCHE-MARKT auf.

Zuletzt finden sich in Hunteburg u. a. auch ein Bäckereibetrieb, ein Getränkemarkt und der Kiebitzmarkt mit Lebensmitteln im Randsortiment.

- NETTO, Hauptstraße, in rd. 0,9 km Entfernung

Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Hunteburg



Quelle: cima 2023

3.2.3 Sonstiges Untersuchungsgebiet Bohmte

Außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Bohmte finden sich zwei weitere solitäre Nahversorgungsbetriebe im Kernort von Bohmte an der Osnabrücker Straße.

- ALDI, Osnabrücker Straße, in rd. 10,7 km Entfernung
- K+K, Osnabrücker Straße, in rd. 10,7 km Entfernung

Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Bohmte (Auswahl)



Quelle: cima 2023

3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Lemförde

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lemförde liegt nordöstlich des Planvorhabenstandortes in rd. 10 km Entfernung für PKW-Kundschaft. Das Zentrum verläuft entlang der ortsprägenden Hauptstraße (Abb. 13). Am nördlichen Ende befindet sich das Bekleidungsgeschäft MAGRO, am südlichen Ende befindet sich ein Geschäft für Baumarktartikel (GROTEMEIER).

Der Einzelhandelsschwerpunkt bildet sich im nördlichen Bereich mit den Lebensmittelmärkten EDEKA, COMBI und ALDI heraus. Ergänzend halten zwei Getränkemärkte, Bäckereibetriebe, ein Fleischereibetrieb sowie ein Drogeriemarkt ROSSMANN im Randsortiment periodische Sortimente im Zentrum vor (Abb. 12).

Neben weiteren Betrieben des aperiodischen Bedarfs arrondieren diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe die Ortsmitte von Lemförde (u. a. ärztliche Praxen, Kreditinstitute, Friseurbetriebe etc.)

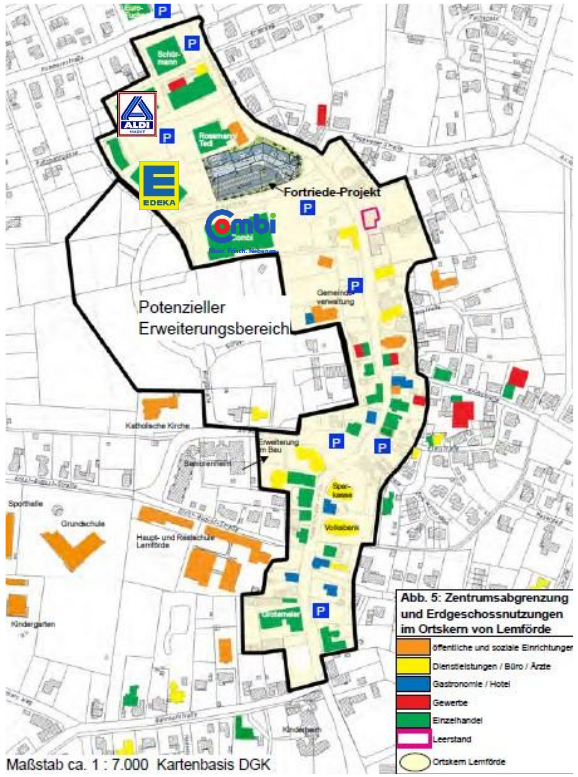
Abb. 12: Wettbewerb im ZVB Lemförde (Auswahl)





Quelle: cima 2023

Abb. 13: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Lemförde



Quelle: EHK Samtgemeinde Altes Amt Lemförde, 2008
Bearbeitung: cima 2023

3.2.5 Sonstiges Untersuchungsgebiet Lemförde

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Lemförde finden sich keine weiteren solitäre Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet von Lemförde. Das Angebot wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

3.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Damme

Nördlich des Planvorhabenstandortes befindet sich in rd. 10 km Entfernung für PKW-Kundschaft der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Damme. Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Großen Straße. Am südwestlichen Ende wird das Gebiet durch den Kreisverkehr Lindenstraße/Wiesenstraße begrenzt, im Nordosten erstreckt sich das Gebiet bis zum Kreuzungsbereich Marienstraße/ Steinfelder Straße (Abb. 15).

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im zentralen Versorgungsbereich die wettbewerbsrelevanten Betriebe COMBI und ALDI erfasst. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Bäckereibetriebe, einen Fleischereibetrieb, einen Feinkostladen sowie einen kleinflächigen internationalen Lebensmittelmarkt ergänzt. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN bietet Nahrungs- und Genussmittel im Randsortiment an (Abb. 14).

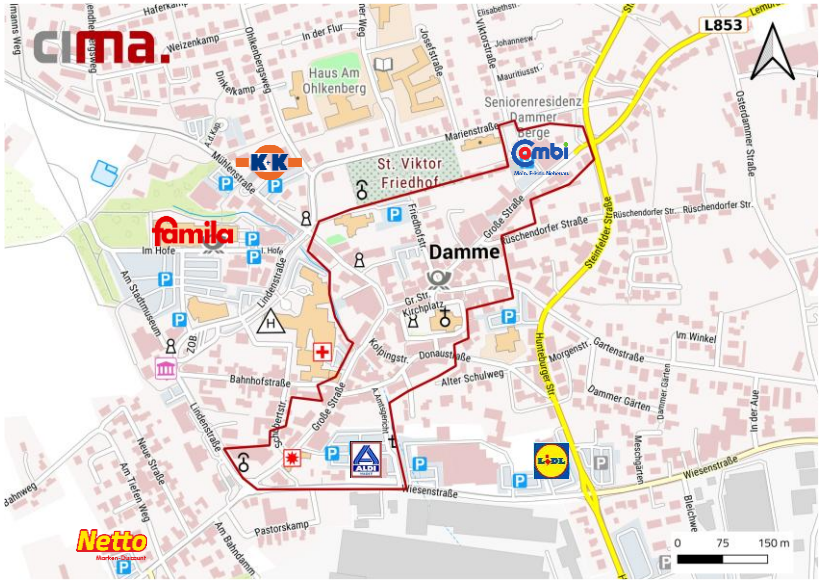
Neben weiteren Betrieben des aperiodischen Bedarfs wird das Angebot im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Damme durch einige Gastronomiebetriebe sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe (u.a. Rechtskanzleien, Bestattungsunternehmen, Friseurbetriebe, ärztliche Praxen, Kosmetikstudios, Kreditinstitute, Versicherungen) abgerundet.

Abb. 14: Wettbewerb im ZVB Damme



Quelle: cima 2023

Abb. 15: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Damme



Quelle: EHK Stadt Damme, 2016
Bearbeitung: cima 2023

3.2.7 Sonstiges Untersuchungsgebiet Damme

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Damme finden sich drei weitere solitäre Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet von Damme.

- LIDL, Hunteburger Straße, in rd. 10,1 km Entfernung
- NETTO, Vördener Straße, in rd. 10,7 km Entfernung
- FAMILA, Im Hofe, in rd. 11,0 km Entfernung

Abb. 16: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Damme (Auswahl)





Quelle: cima 2023

3.2.8 Sonstiges Untersuchungsgebiet Ostercappeln

Im sonstigen Untersuchungsgebiet Ostercappeln finden sich zwei Lebensmittelmärkte im Ortsteil Venne samt integrierter Bäckereibetriebe.

- NAH UND GUT, In der Knuwische, in rd. 10,6 km Entfernung
- NETTO, Hauptstraße 2a, in rd. 11,5 km Entfernung

Abb. 17: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Ostercappeln





Quelle: cima 2023

3.2.9 Sonstiges Untersuchungsgebiet Stemwede

Im sonstigen Untersuchungsgebiet Stemwede ist im Ortsteil Dielingen ein weiterer Lebensmittelmarkt eingefasst.

- NETTO, Am Thie, in rd. 7,2 km Entfernung

Abb. 18: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Stemwede



Quelle: cima 2023

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabenmarktes am Standort Dammer Straße im Wesentlichen dem Ortsteil Hunteburg entspricht. Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dürfte sich insbesondere auf die umliegenden ländlich strukturierten Ortschaften Hunteburg, Schwege und Welplage beziehen. Aus Sicht der cima ist daher eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Das Einzugsgebiet wird dabei in mehrere Zonen unterteilt (vgl. Abbildung 20). Mit der Zonierung kann die Einkaufsorientierung der umliegenden Bevölkerung auf die Märkte im Umfeld berücksichtigt werden.

Das **Einzugsgebiet** des Planvorhabens speist sich aus dem **fußläufigen Einzugsbereich in den Ortschaften Hunteburg, Schwege und Welplage**. Die aufgeführte Bevölkerung würde am ehesten dazu geneigt sein, nahversorgungrelevante Sortimente wohnortnah am Vorhabenstandort nachzufragen. Für die umliegenden Wohnlagen kann in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Abschöpfungsquote von rd. 55 % (vgl. Abbildung 19) für den Vorhabenstandort erzielt werden. Der geplante Markt würde für einen bedeutenden Teil der hier eingefassten Bevölkerung den nächstgelegenen Nahversorgungsbetrieb darstellen.

Perspektivisch ist zudem die Realisierung von Wohnraum im Umfeld vorgesehen, die zu einer Erhöhung des Nachfragepotenzials im Umfeld beitragen könnte. Das voraussichtlich entstehende Potenzial fließt nicht in die Berechnungen der Abbildung 19 ein.

Durch die ländliche Struktur in Hunteburg wurde auch der nördliche und südliche Kernort von Hunteburg zur Beurteilung der Umsatzherkunft herangezogen. Die Bereiche enthalten v. a. ländliche Siedlungsbereiche im nördlichen und westlichen Bereich des Vorhabens im OT Schwege. Eingefasst sind zudem Wohnlagen im östlich gelegenen OT Meyerhöfen und im südlichen OT Welplage. Für den nördlichen Kernort würde das Vorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellen.

Auch für die südlichen Kernbereiche würde das Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion einnehmen und mit dem Fahrrad gut erreichbar sein.

Das Einzugsgebiet besteht zudem aus den **Siedlungsgebieten des restlichen Ortsteils Hunteburg**, die etwas weiter entfernt und außerhalb der genannten Abgrenzungen gelegen sind. Die Bevölkerung dieser ländlichen umliegenden Siedlungen würde aufgrund ihrer Nähe zum Vorhabenstandort und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zu diesem eher geneigt sein, am Planvorhabenstandort nahversorgungsrelevante Sortimente einzukaufen. Bindungsquoten des Vorhabenstandortes in Höhe von rd. 45 bis 50 % können hier angenommen werden.

Streuumsätze stammen u. a. aus dem Ort Vennermoor nördlich des Mittellandkanals (Gemeinde Ostercappeln, OT Venne). Aufgrund des begrenzten Bevölkerungspotenzials von rd. 200-300 Einwohnenden kann der Ort allerdings nur einen stark begrenzten Umsatzanteil am Planvorhaben einnehmen, der in den Streuumsätzen abgebildet wird.

Weitere Streuumsätze stammen u. a. aus den westlich liegenden Siedlungsgebieten der Gemeinde Stemwede (Dielingen und Drohne) sowie aus südlich angrenzenden ländlichen Ortsteilen in Bohmte. Hier kann das Planvorhaben im Durchschnitt nur geringe Bindungsquoten realisieren.

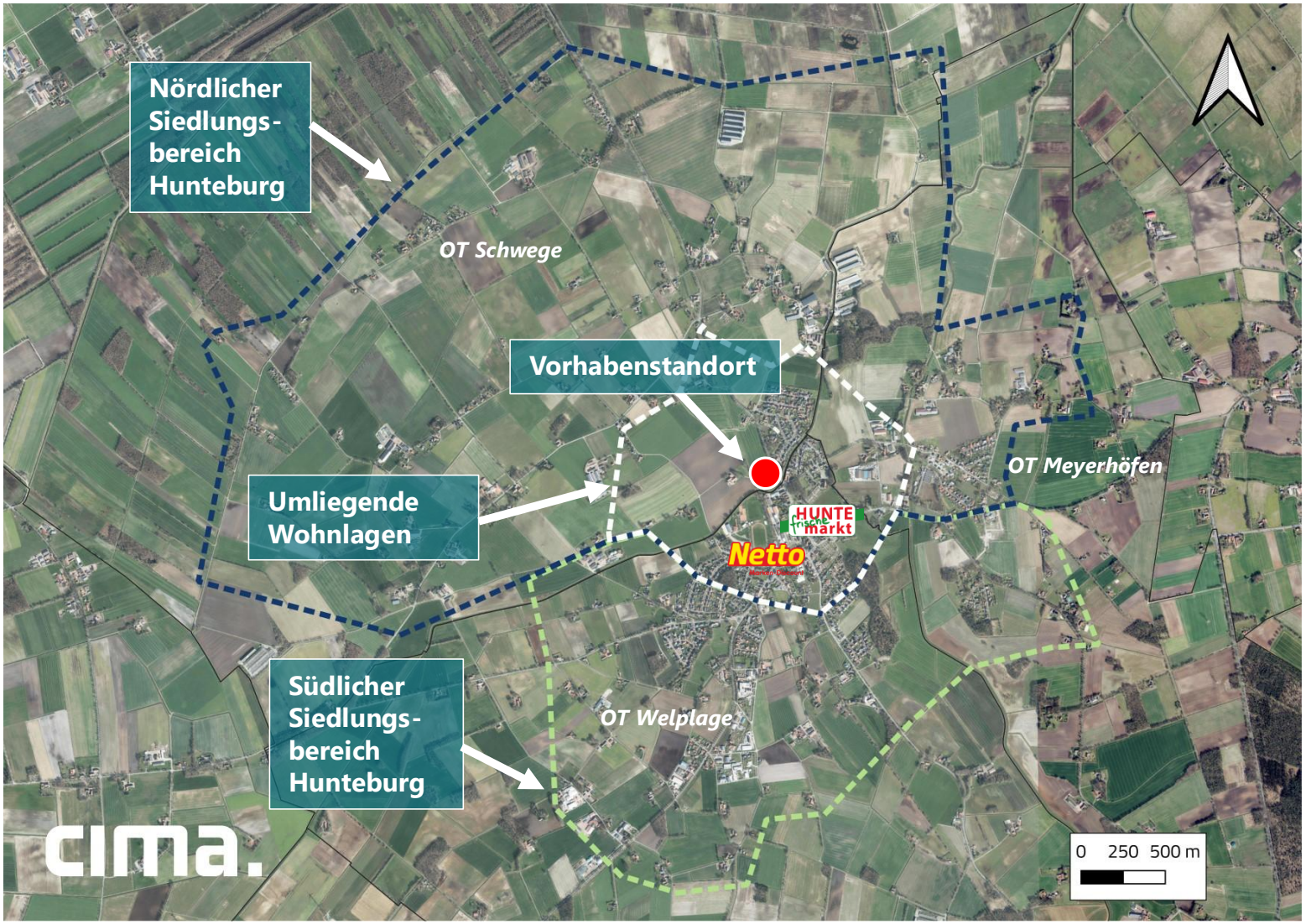
Aus den abgeleiteten erzielbaren Abschöpfungsquoten sind vergleichsweise geringe Umsatzerwartungen für das Planvorhaben erzielbar. Aus Sicht der cima ist daher eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Abb. 19: Einzugsgebiet nach Bevölkerung, Kaufkraftpotenzial und Abschöpfungsquoten für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung	Kaufkraft-kennziffer (D=100)	Kaufkraft-potenzial NuG (in Mio. €)	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
					in Mio. €	in %
Umliegende Wohnlagen	1.224	92,7	2,9	55	1,57	33%
Nördlicher Siedlungsbereich Hunteburg	877	92,7	2,0	50	1,03	21%
Südlicher Siedlungsbereich Hunteburg	1.287	92,7	3,0	45	1,36	28%
Restliche Siedlungsgebiete Hunteburg	597	92,7	1,4	45	0,63	13%
übrige Streuumsätze					0,23	5%
Summe					**4,83**	**100%**

Bearbeitung: cima 2023
Anmerkung: rundungsbedingte Abweichungen möglich; kleinräumige Bevölkerungszahlen nach Gemeinde Bohmte, 20.11.2023; NuG = Nahrungs- und Genussmittel; Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer nach MB Research, 2023

Abb. 20: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: © Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo und GIS-Anwendungs-Community, 2023;
Bearbeitung: cima, 2023

4.2 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

In der Gemeinde Bohmte wird die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße/ Vinkenburger Weg im Ortsteil Hunteburg erwogen. Die Planungen sehen eine Verkaufsflächengröße von bis zu rd. 1.500 m² für den Lebensmittelmarkt vor.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittelvollsortimentern.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten, Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden.

Die Neuumsätze des Lebensmittelmarktes EDEKA (Planvorhaben) bilden die infolge der Ansiedlung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Für das Planvorhaben prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case"-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 5,57 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 21).

Die Randsortimente setzen sich u. a. aus den folgenden Sortimentsgruppen zusammen:

- Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch)
- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Schnittblumen, Floristik (periodisch)
- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Zoobedarf (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Schreibwaren (aperiodisch)
- Elektrogeräte, Leuchten (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil auch als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Bei der Neuansiedlung machen diese einzelnen Flächen nur einen geringen Teil der gesamten Verkaufsfläche aus. Da sich die neue Verkaufsfläche der Randsortimente auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Umverteilungsrelevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment.

Der **umverteilungsrelevante Mehrumsatz (brutto)** beträgt ca. **4,83 Mio. €** pro Jahr für das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel.**

Aufgrund der bestehenden Nachfrage- und Angebotssituation sind darüberhinausgehende Umsätze nicht erzielbar (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1).

Abb. 21: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung EDEKA-Markt Hunteburg	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**1.390**	**5,34**
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.270	4,83
Aperiodischer Bedarf gesamt	**110**	**0,24**
Gesamt	**1.500**	**5,57**

Bearbeitung: cima 2023
Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima. Rundungsdifferenzen möglich

4.3 Herkunft des Vorhabenumsatzes

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

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

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonometrischen HUFF-Simulationsmodells.[4] berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area"). Einflussgrößen sind u. a.:

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

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

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

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

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

Abb. 22: Umsatzherkunft des Planvorhabens: Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	**4,58**	**95**
Faktischer ZV Bohmte	0,87	18
Sonstiges Untersuchungsgebiet Bohmte	0,24	5
Sonstiges Untersuchungsgebiet Hunteburg	1,21	25
ZVB Lemförde	1,11	23
ZVB Damme	0,19	4
Sonstiges Untersuchungsgebiet Damme	0,48	10
Sonstiges Untersuchungsgebiet Ostercappeln	0,19	4
Sonstiges Untersuchungsgebiet Stemwede	0,29	6
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen	**0,24**	**5**
Gesamtsumme	**4,83**	**100**

*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
Quelle: cima, 2023

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 95 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (Abb. 22). Die Einschätzung der Umsatzherkunft des Planvorhabenumsatzes aus den verschiedenen Standorten dient zur späteren Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte im Kapitel 4.4. Die Umsatzherkunft gleicht somit nicht den Umsatzumverteilungsquoten bzw. Verdrängungsumsätzen, die im Kapitel 4.4 an verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet prognostiziert werden.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens betreffen die Umsatzumverteilungen aufgrund der vorliegenden Nähe vorrangig die Ortschaft Hunteburg, in der u. a. der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT angesiedelt ist. Weiterhin sind insbesondere auch die zum Planvorhaben nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und COMBI im zentralen Versorgungsbereich Lemförde und der faktische zentrale Versorgungsbereich Bohmte (EDEKA, LIDL, NETTO MARKEN-DISCOUNT) von Umsatzumverteilungen berührt.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 18 % (0,87 Mio. €) des neu hinzutretenden Umsatzes ist der **faktische ZVB Bohmte** vom Planvorhaben betroffen. Im Zentrum sind die Lebensmittelmärkte EDEKA, NETTO MARKEN-DISCOUNT und LIDL eingefasst.

Weitere rd. 5 % (rd. 0,24 Mio. €) des neuen Vorhabenumsatzes würden aus dem **sonstigen Untersuchungsgebiet von Bohmte** mit den ansässigen Lebensmittelmärkten ALDI und K+K umverteilt werden, die sich außerhalb des faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Bohmte befinden.

Mit rd. 25 % (rd. 1,21 Mio. €) würde der Großteil des neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus dem **sonstigen Untersuchungsgebiet von Hunteburg** umverteilt werden. Vorrangig betroffen sein würde in Hunteburg der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT sowie der HUNTE-FRISCHE-MARKT.

Im **ZVB Lemförde** befinden sich die zum Planvorhaben nächstgelegen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und COMBI. Zudem ist der Lebensmitteldiscounter ALDI neben zwei Getränkemarkten im Zentrum ansässig. Rd. 23 % (1,11 Mio. €) des durch die Ansiedlung ausgelösten Umsatzes würde durch Umsatzumverteilung aus dem ZVB Lemförde erzielt.

In geringfügigem Umfang sind zudem der **ZVB Damme** (rd. 4 %), das **sonstige Untersuchungsgebiet Damme** (rd. 10 %), das **sonstige Untersuchungsgebiet Ostercappeln** (rd. 4 %) und das **sonstige Untersuchungsgebiet Stemwede** (rd. 6 %) von Umsatzumverteilungen betroffen.

Der Umsatzanteil, der von **sonstigen Orten außerhalb des Untersuchungsgebiets** umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 5 %, welches einer absoluten Umsatzumverteilung von 0,24 Mio. € entspricht. Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte in weiteren umliegenden Kommunen ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

4.4 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bewertet.

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

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.[5] Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte" nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).[6] Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

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

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmschwellenwert"), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.[8] Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.[9]

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.[10]

---

[5] Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

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

[7] BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

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

[9] Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

[10] OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.[11] Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

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

Abb. 23: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	**99,3**	**4,58**	
Faktischer ZV Bohmte	17,2	0,87	5,1
Sonstiges Untersuchungsgebiet Bohmte	12,0	0,24	2,0
Sonstiges Untersuchungsgebiet Hunteburg	6,7	1,21	17,9
ZVB Lemförde	22,7	1,11	4,9
ZVB Damme	6,5	0,19	3,0
Sonstiges Untersuchungsgebiet Damme	23,0	0,48	2,1
Sonstiges Untersuchungsgebiet Ostercappeln	7,2	0,19	2,7
Sonstiges Untersuchungsgebiet Stemwede	4,1	0,29	7,1
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen		**0,24**	
Gesamtsumme	**99,3**	**4,83**	

*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
Quelle: cima, 2023

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA dar. Insgesamt gehen rd. 1.270 m² neue Verkaufsfläche in dieser Branche in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 4,83 Mio. € pro Jahr** aus.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 23 zeigt, dass in einer der untersuchten Lagen eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Nachfolgend wird vor allem für die städtebaulich integrierten Lagen auch unabhängig der Umsatzumverteilungsquoten Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen.

Im **faktischen ZVB Bohmte** löst das Planvorhaben eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 5,1 % aus. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz von rd. 0,87 Mio. €. Eingefasst sind hier die Lebensmittelmärkte EDEKA, NETTO MARKEN-DISCOUNT und LIDL auf die sich die Umsatzumverteilung wiederum aufteilen würde. Die Märkte sind zudem allesamt wettbewerbsfähig aufgestellt, um den Umverteilungswirkungen zu begegnen. Zudem ist das Zentrum bereits in einer weiteren Entfernung zum Vorhabenstandort gelegen. Negative städtebauliche Auswirkungen können angesichts der ermittelten Werte im Zentrum demnach ausgeschlossen werden.

Im **ZVB Lemförde** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 1,11 Mio. € entfaltet (Umsatzumverteilung von rd. 4,9 %). Im Zentrum sind die Lebensmittelmärkte EDEKA, COMBI und ALDI neben zwei Getränkemärkten ansässig. Die Umsatzumverteilungen würde sich damit auf eine Vielzahl von Märkten aufteilen. Negative städtebauliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden.

Im **sonstigen Untersuchungsgebiet Hunteburg** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Verdrängungsquote von 17,9 % ausgelöst, die im abwägungsrelevanten Bereich liegt. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 1,21 Mio. €, der sich insbesondere auf den Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT an der Hauptstraße beziehen wird. Zudem wird der HUNTE-FRISCHE-MARKT in direkter Nähe zum Planvorhaben tangiert sein.

Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für die Märkte NETTO MARKEN-DISCOUNT und den HUNTE-FRISCHE-MARKT spürbar sein und zu nennenswerten Mindereinnahmen führen. Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens sind damit nicht unmittelbar auszuschließen. Die Betriebe sind allerdings nicht in einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eingefasst, sodass die Umsatzumverteilung als freier Wettbewerb unter den Betrieben anzusehen wäre.

Selbst bei etwaigen Betriebsaufgaben eröffnet das Planvorhaben die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation durch Etablierung eines Vollsortiments für den Ortsteil Hunteburg deutlich aufzuwerten. Die Versorgung ist damit weiterhin gesichert. Damit kann eine Gefährdung der

wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Hunteburg durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben wird auch in den sonstigen Lagen des Untersuchungsgebietes (**ZVB Damme, Sonstiges Untersuchungsgebiet Bohmte, Damme, Ostercappeln und Stemwede**) und an **sonstigen Orten** außerhalb des Untersuchungsgebietes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entfalten.

Bei Betrachtung der bestehenden Angebotssituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass im sonstigen Untersuchungsgebiet von Hunteburg bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Die tangierten Betriebe sind allerdings nicht in einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eingefasst, sodass die Umsatzumverteilung als freier Wettbewerb unter den Betrieben anzusehen wäre.

Wenngleich der Wettbewerbsdruck innerhalb von Hunteburg erhöht wird und gewisse Mindereinnahmen der Bestandsstandorte zu erwarten sind, ist nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben auch eine substanzielle Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auslöst.

5 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung

Bei dem Planvorhaben handelt es sich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt circa 1.500 m² für den EDEKA-Lebensmittelmarkt um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Das Planvorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu prüfen.

Nach dem LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment grundsätzlich nur innerhalb der Zentralen Orte zulässig. Die Ortschaft Hunteburg ist nicht im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes Bohmte gelegen und stellt damit keinen Teil des Zentralen Ortes dar.

Zur Sicherung einer regional abgestimmten, flächendeckenden Nahversorgung können die Träger der Regionalplanung jedoch auf Grundlage eines gesamträumlichen Planungskonzeptes im Regionalen Raumordnungsprogramm Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb Zentraler Orte festlegen. Voraussetzung ist, dass hierdurch die zentralörtlichen Versorgungsaufträge nicht gefährdet werden. So heißt es in der **Begründung zum LROP zum Abschnitt 2.3 Ziffer 10 des LROP** u. a.:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht die Merkmale von Betrieben zur wohnortbezogenen Nahversorgung unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit […] erfüllen, wären an diesen Standorten nicht zulässig, da sie nur im zentralen Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes und dort in der Regel nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Mit der Regelung des Satzes 1 wird jedoch eine Ermächtigungsgrundlage für die Träger der Regionalplanung geschaffen, um Nahversorgung in der Fläche und zentralörtliche Versorgung miteinander zu verzahnen."

Neben der Ermöglichung der Realisierung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten besteht für Standorte außerhalb der zentralen Orte demnach eine Ausnahmemöglichkeit.

Aufgrund einer in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 des LROP normierten Ausnahmeregelung vom Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot können an Standorten außerhalb der Zentralen Orte auch Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sein, sofern auf 90% der Verkaufsfläche periodische Sortimente angeboten werden und die übrigen in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 genannten Kriterien eingehalten werden. Demnach zu prüfen sind folgende Vorgaben des LROP:

Abschnitt 2.3 Ziffer 10 des LROP:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,

- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,

- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und

- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.

Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen."

Folgende Kriterien sind raumordnerisch zu erfüllen:

Kriterium: Festlegung eines Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Regionalen Raumordnungsprogramm

Im RROP des Landkreises Osnabrück von 2025 wurde der Ortsteil Hunteburg nach Abschnitt 2.3 Ziffer 09 als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung" eingeordnet (Abb. 24). Damit wird das Kriterium erfüllt. Siehe hierzu Abschnitt 2.3 Ziffer 09 des RROP:

Abschnitt 2.3 Ziffer 09 der beschreibenden Darstellung des RROP

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

*- sie an den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Alfhausen, Berge, Bippen, Bruchmühlen, Buer, **Hunteburg**, Merzen, Neuenkirchen (Melle), Nortrup, Riemsloh, Rieste, Venne und Wellingholzhausen errichtet werden,*

- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,

- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und

- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne der Sätze 2 – 5 nicht überschreitet.

[…] Der zu versorgende Bereich für die Ortschaft Hunteburg in der Gemeinde Bohmte besteht aus den Ortsteilen Schwege, Welplage und Meyerhöfen.".

Kriterium: Mindestanteil von 90 % periodischen Bedarf an der VKF

Das Planvorhaben bietet auf mind. 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente an (Kap. 4.1). Dies ist bauleitplanerisch abzusichern. Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium: räumlicher Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung

Insbesondere im Nordosten und Osten grenzen Wohnlagen in Form von Einfamilienhäusern entlang der ortsprägenden Elze an (u. a. entlang der Straßen Im Sonnenwinkel, Im Schweger Feld und Zum Elzesteg). Im Westen befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Höfe. Nördlich angrenzend an das Vorhabengrundstück sind perspektivisch zudem Wohneinheiten entlang der Dammer Straße vorgesehen. Im Süden sind in rd. 300 Meter Gehdistanz u. a. ein Tierfachmarkt, die katholische Kirchengemeinde und eine Seniorenresidenz lokalisiert. In diesem Bereich bildet sich der historisch gewachsene und kleinteilig strukturierte Ortskern der Ortschaft Hunteburg aus. Damit steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und Wohnbebauung.

Kriterium: Einbindung in das ÖPNV-Netz

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort in rd. 150 Meter Gehdistanz unmittelbar gegeben. Die Bushaltestelle „Elzebrücke" stellt mit der Linie 212 eine regelmäßige Anbindung ins nördlich gelegene Damme und ins südlich gelegene Bohmte sicher. Damit liegt eine Einbindung in das ÖPNV-Netz vor.

Kriterium: Einzugsgebiet überschreitet nicht den zu versorgenden Bereich

Für die Ortschaft Hunteburg wird der zu versorgende Bereich in der Gemeinde Bohmte gemäß RROP durch die Ortsteile Schwege, Welplage und Meyerhöfen bestimmt. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird in Kap. 4.1 dargelegt. Insgesamt stammen mehr als 95 % des Vorhabenumsatzes aus den genannten Ortsteilen. Das Kriterium wird erfüllt.

Das Planvorhaben erfüllt die Kriterien des Abschnitts 2.3 Ziffer 10 des LROP in Bezug auf Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung.

Abstimmungsgebot

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

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot erfüllt werden.

Beeinträchtigungsverbot

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

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im tangierten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

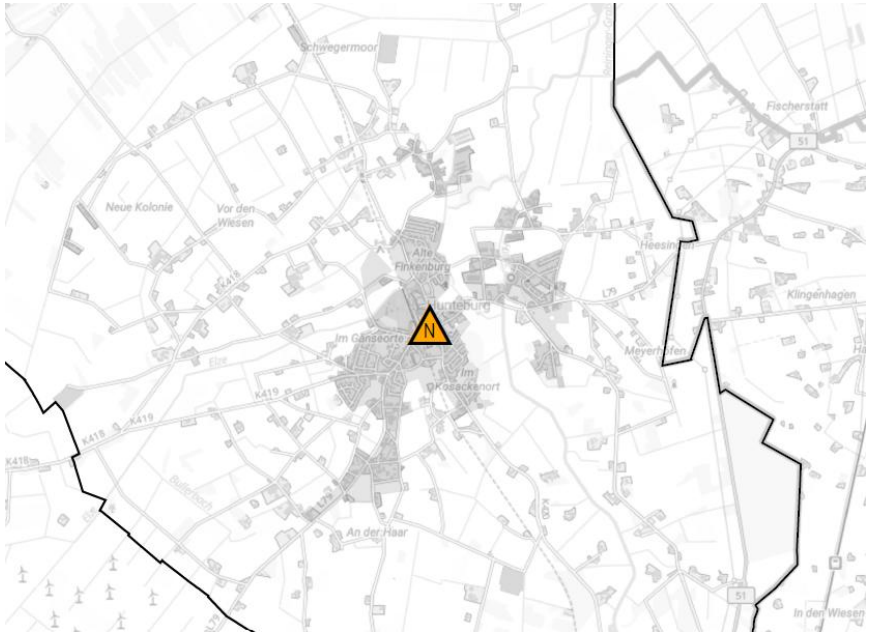
Im RROP des Landkreises Osnabrück von 2025 wurde der Ortsteil Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingeordnet (Abb. 24).

Aufgrund einer in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 des LROP normierten Ausnahmeregelung vom Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot können an diesen Standorten auch Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sein, sofern auf 90% der Verkaufsfläche periodische Sortimente angeboten werden und die übrigen in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 genannten Kriterien eingehalten werden.

Das Planvorhaben bietet auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente an. Dies ist bauleitplanerisch abzusichern. Ein räumlicher Zusammenhang mit dem Ortskern und Wohnbebauung liegt ebenso wie eine ÖPNV-Einbindung vor. Für Hunteburg wird der zu versorgende Bereich in der Gemeinde Bohmte durch die Ortsteile Schwege, Welplage und Meyerhöfen bestimmt. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird in Kapitel 4.1 dargelegt, insgesamt stammen mehr als 95 % des Vorhabenumsatzes aus den Ortsteilen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird ebenfalls eingehalten (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1).

Abb. 24: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2025 für den Landkreis Osnabrück



Quelle: Zeichnerische Darstellung des RROP für den Landkreis Osnabrück, 2025

6 Abschließende Bewertung

In der Gemeinde Bohmte wird die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße/ Vinkenburger Weg im Ortsteil Hunteburg erwogen. Die Planungen sehen eine Verkaufsflächengröße von bis zu rd. 1.500 m² für den Lebensmittelmarkt vor. Nördlich angrenzend an das Vorhabengrundstück sind perspektivisch zudem Wohneinheiten entlang der Dammer Straße vorgesehen.

In Hunteburg treten als Anbieter im Lebensmittelsegment der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT sowie der Lebensmittelmarkt HUNTE-FRISCHE-MARKT auf.

Insbesondere im Nordosten und Osten grenzen Wohnlagen in Form von Einfamilienhäusern entlang der ortsprägenden Elze an (u. a. entlang der Straßen Im Sonnenwinkel, Im Schweger Feld und Zum Elzesteg). Im Westen befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Höfe. Im Süden sind in rd. 300 Meter Gehdistanz u. a. ein Tierfachmarkt, die katholische Kirchengemeinde und eine Seniorenresidenz lokalisiert. In diesem Bereich bildet sich der historisch gewachsene und kleinteilig strukturierte Ortskern des Ortsteiles Hunteburg aus.

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort in rd. 150 Meter Gehdistanz unmittelbar gegeben. Die Bushaltestelle „Elzebrücke“ stellt mit der Linie 212 eine regelmäßige Anbindung ins nördlich gelegene Damme und ins südlich gelegene Bohmte sicher.

Die direkte Lage an der Dammer Straße als eine prägende Nord-Süd Achse im Ortsteil spricht ebenfalls für eine gute Erreichbarkeit des Standortes für den MIV.

Die Planungen setzen daran an, ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot in Hunteburg zu schaffen und die Angebotsqualität durch ein Vollsortiment aufzuwerten.

Derzeit muss die Hunteburger Bevölkerung größere Distanzen zum nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter zurücklegen. Das Planvorhaben kann zu einer stärkeren Bindung des Kaufkraftpotenzials vor Ort beitragen. Damit könnten derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse in umliegende Kommunen reduziert werden. Die Notwendigkeit, weiter entfernte Orte zur Nahversorgung aufzusuchen, würde damit reduziert.

Wenngleich der Wettbewerbsdruck innerhalb von Hunteburg erhöht wird und gewisse Mindereinnahmen der Bestandsstandorte zu erwarten sind, ist nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben auch eine substanzielle Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auslöst.

Das Planvorhaben erfüllt die Kriterien des Abschnitts 2.3 Ziffer 10 des LROP in Bezug auf Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sowie des Beeinträchtigungsverbotes.

Damit steht das Planvorhaben in Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet basiert auf Datenbasis einer Vollerhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Jahr 2023 sowie einer Überprüfung im Juni 2026.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

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

Abb. 25: cima-Warengruppen

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

Quelle: cima 2023

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

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

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

Supermarkt
- Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter
- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum
- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt
- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus
- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus
- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus
- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

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

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