



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

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße in Rastede



Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus

Hannover, 04.08.2021

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH

Berliner Allee 12 30175 Hannover

T 0511-220079-50

cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Darstellung des Planvorhabens	5
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet...	8
3.1 Das Untersuchungsgebiet	8
3.2 ZV Innenstadt Rastede	13
3.3 NVZ Hahn-Lehmden	14
3.4 NVZ Wahnbek	15
3.5 Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße	16
3.6 ZV Hauptzentrum Wiefelstede	17
3.7 FMZ Stubbenweg Oldenburg	18
3.8 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	19
4 Auswirkungen des Planvorhabens	20
4.1 Dimension des Planvorhabens.....	20
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	21
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	23
5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben relevanter Einzelhandelskonzepte und der Raumordnung.	27
5.1 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede	27
5.2 Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland	29
5.3 Vereinbarkeit mit der Raumordnung.....	31
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	34
7 Methodik	35

Abbildungen

Abbildung 1: Vorhabenstandort Kleibroker Straße	5
Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Rastede.....	6
Abbildung 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede.....	7
Abbildung 4: Lage des Vorhabenstandortes in der Kleibroker Straße.....	7
Abbildung 5: Einwohner, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 6: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 7: Standort- und Zentrenkonzept Rastede	12
Abbildung 8: Wettbewerb ZV Innenstadt Rastede	13
Abbildung 9: Abgrenzung ZV Innenstadt Rastede	13
Abbildung 10: Wettbewerb NVZ Hahn-Lehmden	14
Abbildung 11: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden	14
Abbildung 12: Wettbewerb NVZ Wahnbek.....	15
Abbildung 13: Abgrenzung NVZ Wahnbek.....	15
Abbildung 14: Wettbewerb Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße.....	16
Abbildung 15: Abgrenzung Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße.....	16
Abbildung 16: Wettbewerb ZV Hauptzentrum Wiefelstede.....	17
Abbildung 17: Abgrenzung ZV Hauptzentrum Wiefelstede.....	17
Abbildung 18: Wettbewerb FMZ Stubbenweg Oldenburg	18
Abbildung 19: Abgrenzung FMZ Stubbenweg Oldenburg	18
Abbildung 20: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede	19
Abbildung 21: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede.....	19
Abbildung 22: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	20
Abbildung 23: Umsatzherkunft des Planvorhabens.....	22
Abbildung 24: Umverteilungseffekte des Planvorhabens	25
Abbildung 25: Sortiments- und Standortmatrix Rastede	27
Abbildung 26: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens.....	32
Abbildung 27: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen.....	35

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße in Rastede

Auftraggeber

Dagmar und Verena Büter GbR
Neue Industriestraße 2
49733 Haren

Analysezeitraum

Mai 2021 – August 2021

Untersuchungsdesign

- Darstellung des Planvorhabens
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße in Rastede auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten)
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2010

- Raumordnerische Prüfung nach den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017
- 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 basiert für die Gemeinde Rastede grundlegend auf einer sortimentsstarken Vollerhebung des Bestandes durch die cima im März 2015 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede. Diese Daten wurden für das vorliegende Gutachten durch die cima im Juni 2021 fortgeschrieben. Im Untersuchungsgebiet außerhalb von Rastede wurden im Rahmen dieser Nacherhebung zudem außerhalb städtebaulich integrierter Lagen wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsflächengröße von circa 400 qm aufgenommen, innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt.

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

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2020.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Rastede mit der raumordnerischen Funktion eines Mittelzentrums wird derzeit die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße diskutiert. Die Planungen sehen den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelverbrauchermarktes in Kombination mit einer Bäckerei bzw. einem Café vor. Die Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt soll circa 2.000 qm umfassen. Zusätzlich sind circa 75 qm Verkaufsfläche für die Bäckerei vorgesehen, sodass insgesamt eine Verkaufsflächengröße von circa 2.075 qm am Standort realisiert werden soll.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Nordosten des Kernortes Rastede im Kreuzungsbereich von Kleibroker Straße und Uhlhornstraße in siedlungsstrukturell integrierter Lage. Der Standort liegt östlich der die Gemeinde durchlaufenden Bahntrasse und damit auf Seiten des Rasteder Einwohnerschwerpunktes. Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Die fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort ist damit sichergestellt. Darüber hinaus besteht eine gute fußläufige Verbindung in den direkt südlich anschließenden Ortskern von Rastede. Dabei befindet sich der Vorhabenstandort gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 als Entwicklungsfläche für die Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt.

Die lokale und regionale Verkehrsanbindung ist über die Kleibroker Straße (K 133) und die Uhlhornstraße für den Individualverkehr gegeben. Für den PKW-Kunden ist dabei die problemlose Zufahrt auf das Planareal von der Kleibroker Straße möglich.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die nahegelegene Haltestelle „Rastede Marktplatz“ mit den Buslinien 340, 341, 343, 344, 347 ebenfalls sehr gut gegeben. Die fußläufige Distanz beträgt 2 Minuten (200 Meter).

Insgesamt liegt hinsichtlich der Lagequalität ein sehr gut geeigneter Standort für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Rastede vor.

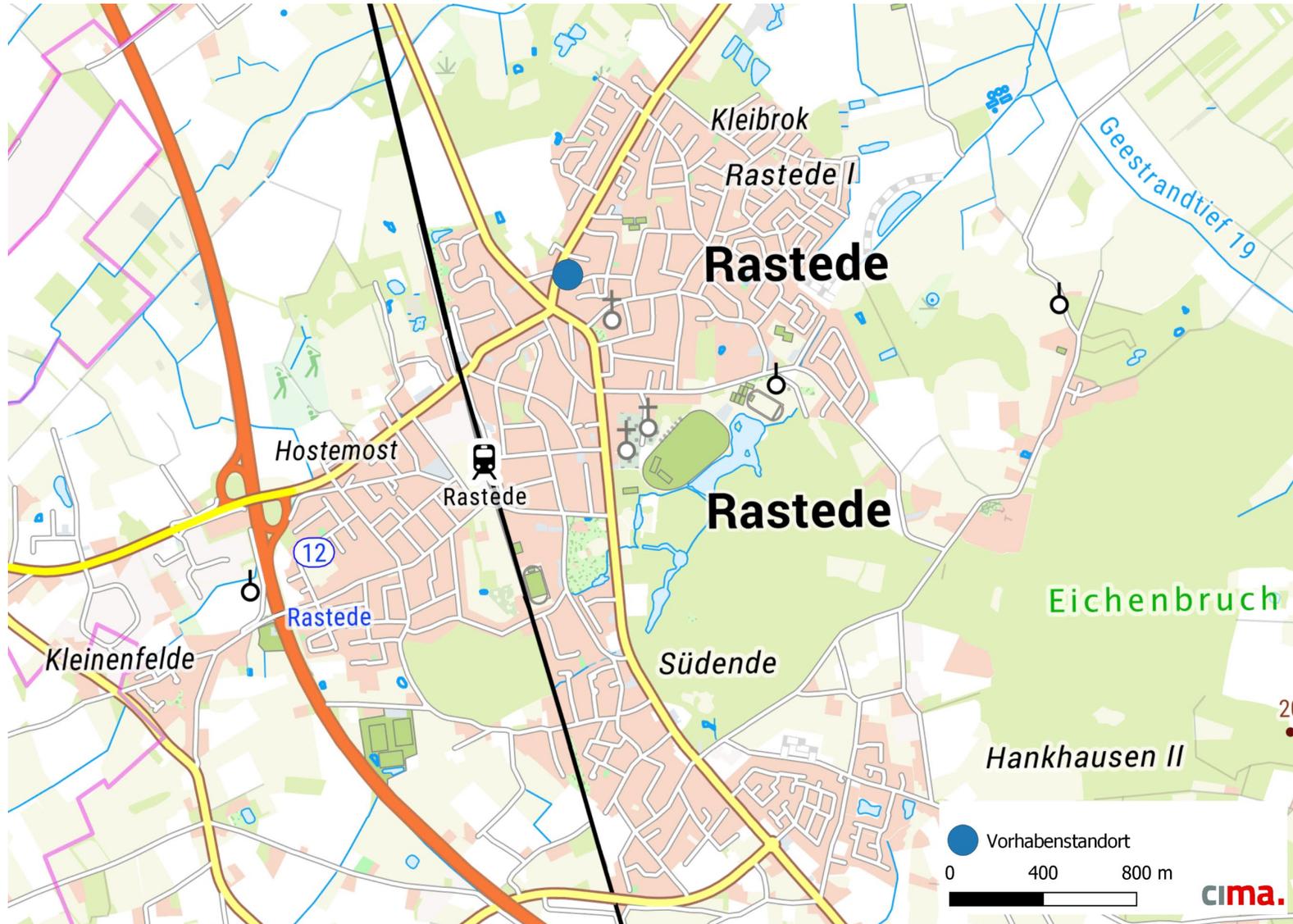
Nachfolgend werden die Lage und Struktur des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Rastede und unmittelbar am Standort verdeutlicht (vgl. Abbildung 1, Abbildung 2, Abbildung 3, Abbildung 4).

Abbildung 1: Vorhabenstandort Kleibroker Straße



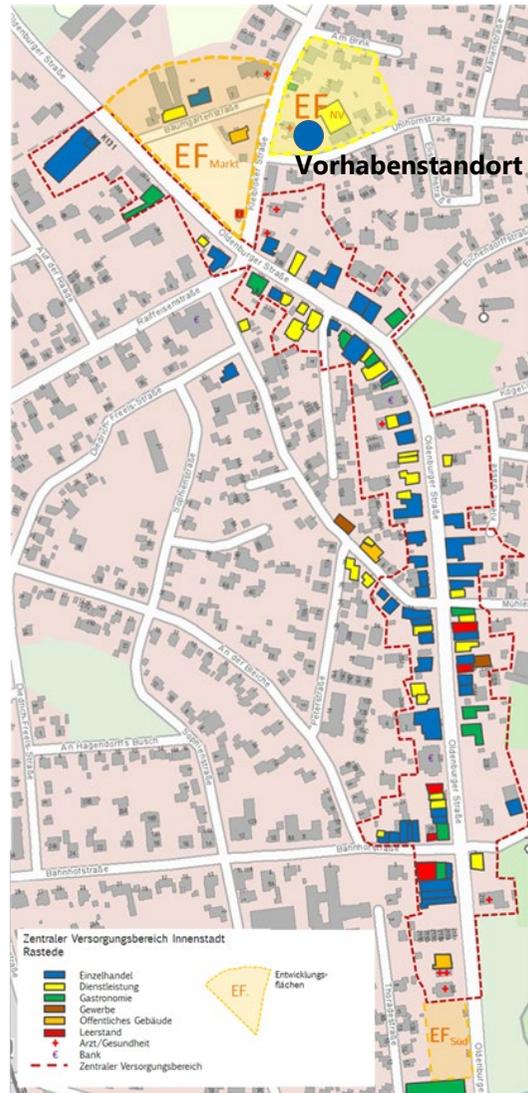
Quelle: cima 2021

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Rastede



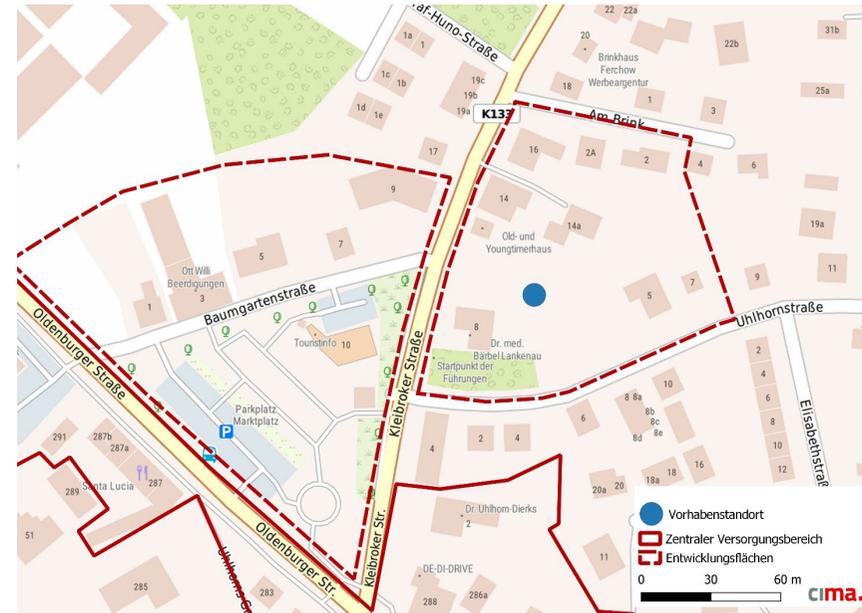
Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021
Bearbeitung: cima 2021

Abbildung 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 19
 Bearbeitung: cima 2021 (Ergänzung um Vorhabenstandort)

Abbildung 4: Lage des Vorhabenstandortes in der Kleibroker Straße



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021
 Bearbeitung: cima 2021

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Das Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte auf Grundlage einer Fahrzeitanalyse von circa 10 Minuten unter Einbezug der verkehrlichen und topografischen Gegebenheiten. Zusätzlich ging neben administrativen Grenzen auch die Dimensionierung und Attraktivität des Planvorhabens inklusive der Beurteilung des Mikrostandorts ein: Da es sich um die Neuansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes inkl. Bäckerei auf circa 2.075 qm Verkaufsfläche handelt, ist für die Umsatzumverteilung neben der Angebots- und Wettbewerbssituation im näheren Umfeld der Gemeinde Rastede auch ein erweitertes Untersuchungsgebiet zu betrachten. Hierfür ist einerseits die westlich gelegene Gemeinde Wiefelstede und andererseits der verkehrlich gut erreichbare nördliche Bereich der Stadt Oldenburg zu nennen. Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, da dieses Sortiment einen Großteil der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes ausmachen wird. Weitere Sortimente werden nur auf deutlich geringerer Verkaufsfläche angeboten. Das Untersuchungsgebiet verfügt über ein umfangreiches Angebot. Dabei sind einige der als direkte Wettbewerber anzusehenden Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt.

Für die jeweiligen Zentrenstrukturen im Untersuchungsgebiet kann auf vorliegende Einzelhandelskonzepte zurückgegriffen werden. Dabei liegt für die Gemeinde Rastede ein gültiges, teilaktualisiertes Einzelhandelsentwicklungskonzept vor, das im Jahr 2015 aufgestellt und im Dezember des gleichen Jahres in einer Sitzung des Rates in seiner Endfassung beschlossen worden ist. Für die Stadt Oldenburg gibt es ein Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (2015) sowie für die Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich demnach die folgenden städtebaulich integrierten Lagen:

- Zentraler Versorgungsbereich (ZV) Innenstadt Rastede
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Hahn-Lehmden
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Wahnbek
- Zentraler Versorgungsbereich (ZV) Hauptzentrum Wiefelstede

Darüber hinaus existieren weitere konkurrierende Anbieter im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche auch an solitären Standorten. Das Angebot wird abgerundet durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur geringfügig im Wettbewerb stehen.

Die Untersuchung thematisiert daher neben den dargestellten städtebaulich integrierten Lagen folgende sonstige Bereiche des Untersuchungsgebietes:

- Lagebereich Fachmarktzentrum (FMZ) Raiffeisenstraße
- Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede
- Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede
- Fachmarktzentrum (FMZ) Stubbenweg Oldenburg

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens dürfte sich im Kern auf den grundzentralen Kongruenzraum (Kernort und weitere angrenzende Ortsteile) des Mittelzentrums Rastede beschränken. Zu nennen sind vor allem die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche des Kernortes.

Abbildung 6 stellt das Untersuchungsgebiet des EDEKA-Planvorhabens in Rastede inklusive der städtebaulich integrierten Lagen und Wettbewerber überblickend dar.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials¹ im Untersuchungsgebiet erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des Planvorhabens wird ein Ausgabesatz von 2.348 € (bundesweit) zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau jeweils mit Hilfe der Kaufkraftkennziffern angepasst.

Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland 2010 sind jeweils dem Mittelzentrum (Kernort) Rastede sowie den Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden Teile des Gemeindegebietes zugeordnet, für die sie im Bereich Nahversorgung die Versorgung übernehmen sollen.

- **Mittelzentrum Rastede:** Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn
- **Grundzentrum Wahnbek:** Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor
- **Grundzentrum Hahn-Lehmden:** Lehmden, Hahn, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet bezüglich der Anzahl der Einwohner, der Kaufkraft und des Nachfragepotenzials dargestellt.

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

Abbildung 5: Einwohner, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet

Orte im Untersuchungsgebiet	Einwohner	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Gemeinde Rastede gesamt	22.782	101,1	54,1
davon grundzentraler Kongruenzraum Mittelzentrum Rastede	15.023	101,1	35,7
davon grundzentraler Kongruenzraum Grundzentrum Hahn-Lehmden	3.679	101,1	8,7
davon grundzentraler Kongruenzraum Grundzentrum Wahnbek	4.080	101,1	9,7
Gemeinde Wiefelstede gesamt*	16.117	101,6	38,5
Untersuchungsgebiet gesamt	38.899	101,3	92,5

Hinweise: Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinden im Untersuchungsgebiet (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 31.12.2020), der zugehörigen jeweils gewichteten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (Quelle: MB Research, 2020) sowie der Ausgabesätze für die jeweiligen Sortimente. Rundungsdifferenzen sind möglich.

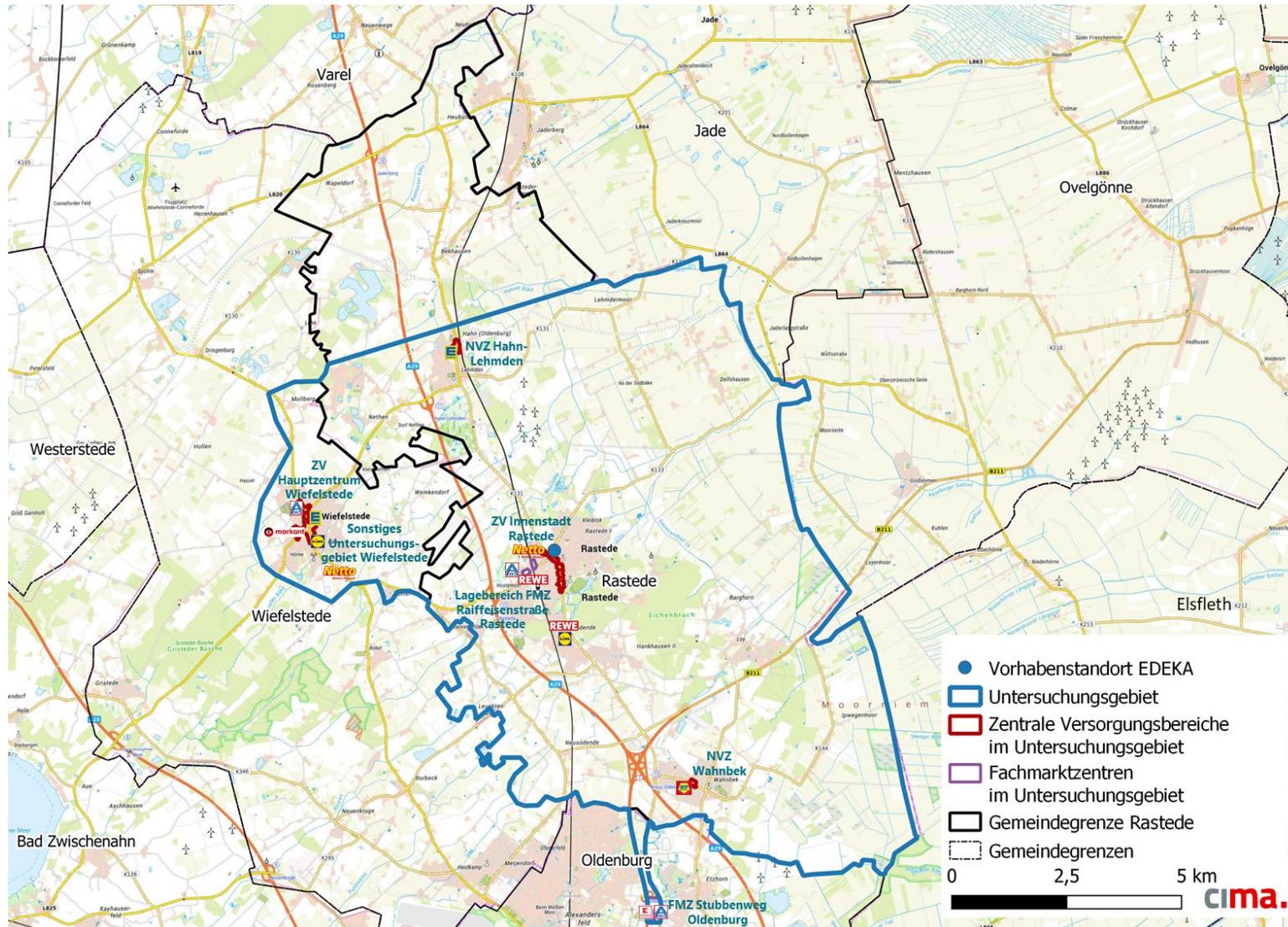
*: Für die Darstellung des Nachfragepotenzials wird die gesamte Gemeinde Wiefelstede verwendet, wenngleich das Untersuchungsgebiet für die Umsatzumverteilungen überwiegend aus dem Kernort Wiefelstede und den dort angesiedelten Wettbewerbern besteht.

Bearbeitung: cima 2021

Die Gemeinde Rastede verfügt bei einer Einwohnerzahl von insgesamt 22.782 und einer Kaufkraftkennziffer von 101,1 über ein Nachfragepotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens von circa 54,1 Mio. €. Circa zwei Drittel davon (35,7 Mio. €) entfallen als Kongruenzraum auf den grundzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Rastede, in dem sich das Planvorhaben befindet.

Insgesamt verfügen die Gemeinde Rastede sowie die Gemeinde Wiefelstede bei einer Einwohnerzahl von 38.899 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 101,3 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von circa 92,5 Mio. € (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 6: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021
 Bearbeitung: cima 2021

Die wettbewerbsrelevanten Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde Rastede sind erstens in den drei zentralen Versorgungsbereichen gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept angesiedelt: Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede handelt es sich um einen NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt, der in diesem Bereich durch diverse andere Einzelhandelsbetriebe (z. B. ROSSMANN) sowie Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt wird. Im südlichen Nahversorgungszentrum Wahnbek gibt es einen NP DISCOUNT-Markt, im nördlichen Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden ebenfalls einen EDEKA-Markt. Diese beiden Märkte nehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die beiden Grundzentren wahr.

Zweitens bilden LIDL und REWE an der Oldenburger Straße siedlungsstrukturell südlich vom Kernort Rastede abgesetzte solitäre Nahversorger in integrierten Wohngebietslagen. Drittens sind außerhalb der integrierten Standortlagen an der Raiffeisenstraße als Fachmarktstandort REWE und, nach einem mittlerweile erfolgten Standortwechsel, auch direkt angrenzend ALDI anzufinden.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der direkten Angebotsüberschneidung im Lebensmittelfrischesegment sind die beiden REWE-Märkte als unmittelbare Wettbewerbsbetriebe zum geplanten EDEKA-Markt in der Kleibroker Straße zu werten.

Während die rein quantitative Nahversorgungsaufgabe im Kernort Rastede und z. T. auch in den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek sichergestellt werden kann, müssen unter Einbeziehung von qualitativen Bewertungsaspekten z. T. deutliche Nahversorgungslücken dokumentiert werden. Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass zwar in weiten Teilen des Kernortes Rastede flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können, für die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche im Kernort müssen jedoch eindeutige Nahversorgungsdefizite beschrieben werden. Entsprechend ist das hier diskutierte Planvorhaben zur Neuansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelverbrauchermarktes zur Erfüllung der

Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede sowie zur wohnortnahen Versorgung im Nordosten des Kernortes positiv zu bewerten.

Ebenfalls nicht ausreichend nahversorgt sind die weiteren peripheren Siedlungsbereiche von Rastede. Aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials in diesen Ortsteillagen sind die Chancen zur Etablierung eines Nahversorgungsangebotes nur als sehr gering einzuordnen und somit kaum zu realisieren.

Nachfolgend wird die Nahversorgungssituation für Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Rastede zusammenfassend dargestellt sowie in Abbildung 7 räumlich verortet.

Mittelzentrum Rastede

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Oldenburger Straße 291, ZV Innenstadt Rastede
- REWE, Oldenburger Straße 145, solitärer Nahversorgungsstandort
- LIDL, Oldenburger Straße 137, solitärer Nahversorgungsstandort
- REWE, Raiffeisenstraße 52, Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße
- ALDI, Raiffeisenstraße 52, Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße

Grundzentrum Wahnbek

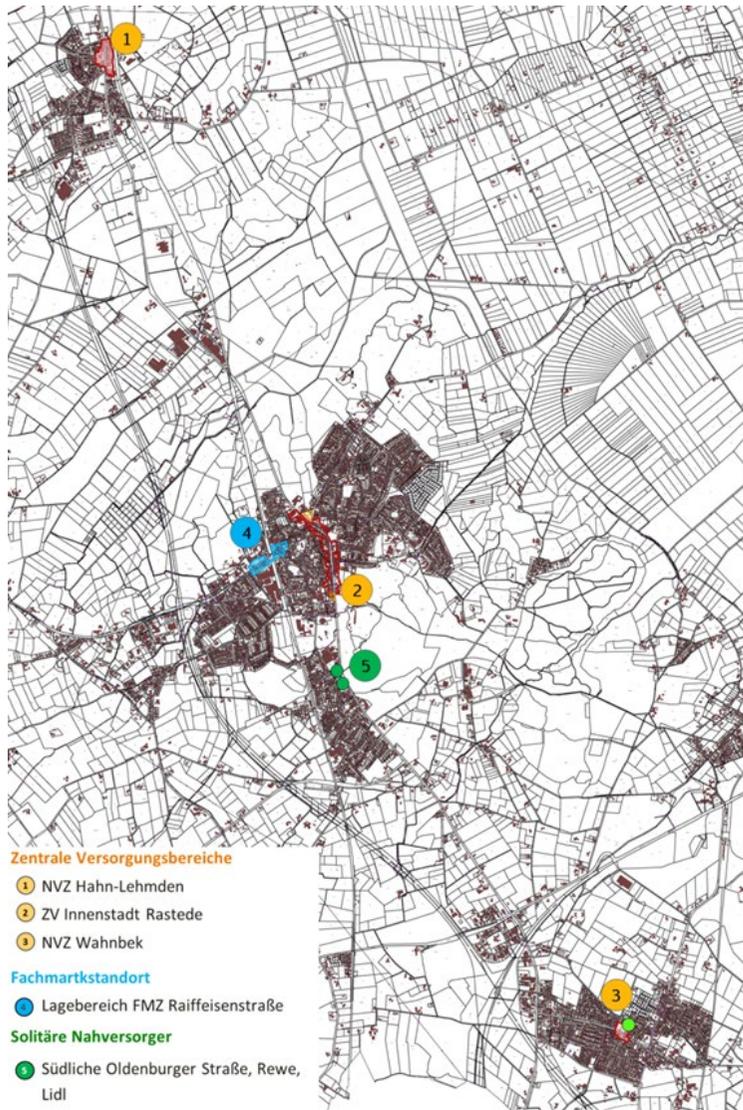
- NP DISCOUNT, Schulstraße 63-67, NVZ Wahnbek

Grundzentrum Hahn-Lehmden

- EDEKA, Wilhelmshavener Straße 21, NVZ Hahn-Lehmden

Anhand der bestehenden Nahversorgungssituation im Kernort Rastede zeigt sich, dass eine Versorgungslücke in den nordöstlichen Siedlungsbereichen vorliegt, der durch das Planvorhaben entgegengewirkt werden kann.

Abbildung 7: Standort- und Zentrenkonzept Rastede



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 28

3.2 ZV Innenstadt Rastede

Der Ortskern der Gemeinde Rastede ist gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept (cima, 2015) als zentraler Versorgungsbereich und damit als ein schützenswerter Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet definiert. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Oldenburger Straße, den nördlichen Abschluss bildet der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT, den südlichen das Jobcenter und Ärzthäuser. Ergänzt wird der Bereich durch insgesamt drei Ergänzungsflächen. Dabei befindet sich der EDEKA-Vorhabenstandort gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept als nordöstliche Entwicklungsfläche für die Nahversorgung mit im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt.

Die Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches wird durch eine Mischung aus Angeboten des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt. Insgesamt überwiegen kleinteilige Strukturen mit inhabergeführtem Facheinzelhandel. Der wichtigste Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-Discout im Norden der Oldenburger Straße. Dieser konnte im Jahr 2021 nach einem Umbau eine Verkaufsflächenvergrößerung verzeichnen. Im periodischen Bedarfsbereich wird der Markt insbesondere durch den Drogeriefachmarkt ROSSMANN ergänzt.

Abbildung 8: Wettbewerb ZV Innenstadt Rastede



Quelle: cima 2021

Abbildung 9: Abgrenzung ZV Innenstadt Rastede



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 19
 Bearbeitung: cima 2021 (Ergänzung um Anbieter-Logo und Vorhabenstandort)

3.3 NVZ Hahn-Lehmden

In Anlehnung an das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 2015) übernimmt auch die zentrale Ortskernlage Hahn-Lehmden als Nahversorgungszentrum die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches im Gemeindegebiet. Der traditionelle Kern des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich entlang der Wilhelmshavener Straße zwischen dem Meenheitsweg im Norden und der Einmündung Zur Waage im Süden. Die PKW-Fahrzeit bis zum EDEKA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 7 Minuten (5,2 Kilometer).

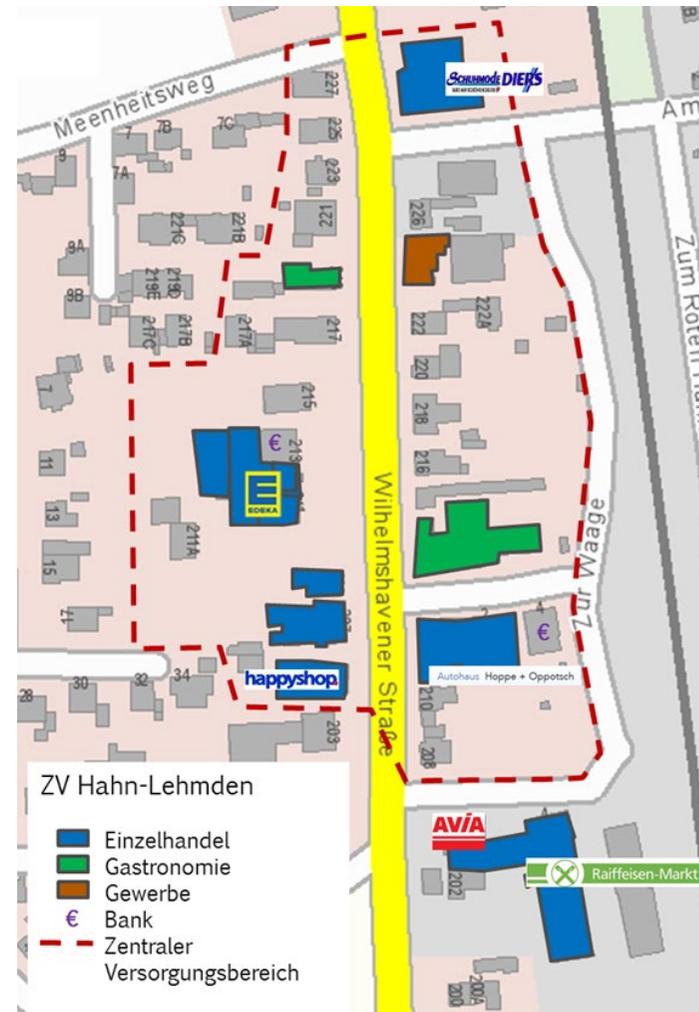
Den Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bildet ein kleinflächiger EDEKA-Markt, der im Jahr 2021 etwas vergrößert worden ist. Ein weiterer wichtiger Frequenzbringer und Kundenanziehungspunkt ist ein Schuhanbieter im Norden des definierten zentralen Versorgungsbereiches. Weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, Banken und Gastronomiebetriebe runden die Angebotsvielfalt ab.

Abbildung 10: Wettbewerb NVZ Hahn-Lehmden



Quelle: cima 2021

Abbildung 11: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 23

3.4 NVZ Wahnbek

In Anlehnung an das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 2015) übernimmt auch das abgegrenzte Nahversorgungszentrum Wahnbek die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort befindet sich zwischen Schulstraße und Donaustraße. Die PKW-Fahrzeit bis zum EDEKA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 10 Minuten (6,5 Kilometer).

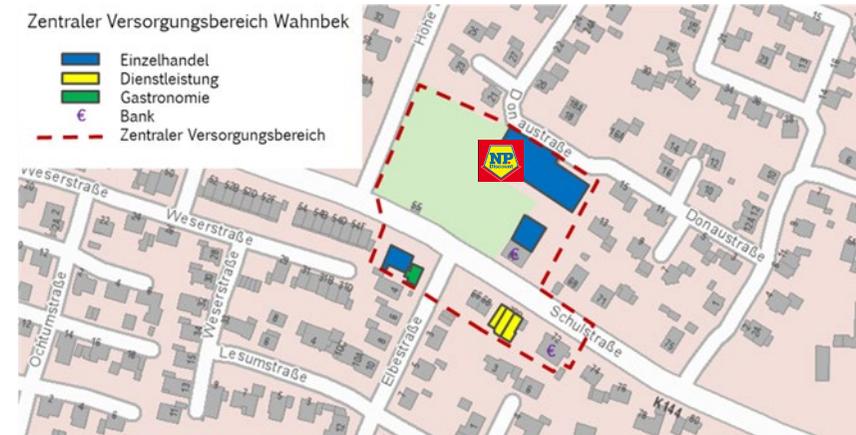
In dem zentralen Versorgungsbereich sind eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie vorhanden. Das Angebot des Lebensmitteldiscounters NP MARKEN-DISCOUNT wird durch eine Bäckerei und einen Kiosk ergänzt. Darüber hinaus ist ein Fachgeschäft für Glas/Porzellan und Wohnaccessoires angesiedelt.

Abbildung 12: Wettbewerb NVZ Wahnbek



Quelle: cima 2021

Abbildung 13: Abgrenzung NVZ Wahnbek



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 25

Bearbeitung: cima 2021 (Ergänzung um Anbieter-Logo)

3.5 Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße

Darüber hinaus wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 2015) ein Lagebereich mit zwei Fachmarktstandorten entlang der Raiffeisenstraße abgegrenzt. Dieses verkehrsgünstig gelegene und autokundenorientierte Fachmarktzentrum (FMZ) besitzt insbesondere im periodischen Bedarfsbereich eine wichtige Bedeutung für den Rasteder Einzelhandel, erfüllt aber nicht die Anforderungen für eine Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich. Die PKW-Fahrzeit bis zum EDEKA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 2 Minuten (0,7 Kilometer).

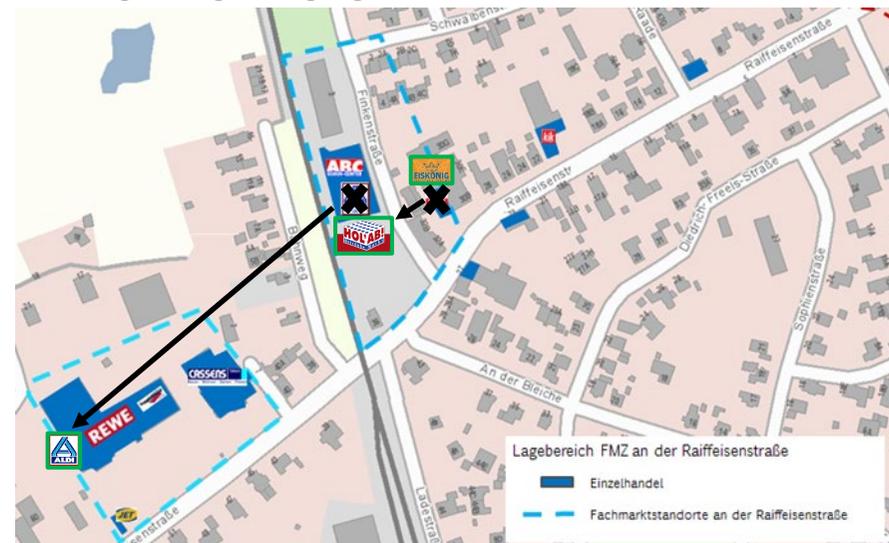
Nach kleinräumigen Umstrukturierungen in dem Lagebereich im Jahr 2019 ist der ALDI-Markt mit einer größeren Verkaufsfläche mittlerweile direkt neben den REWE-Markt umgezogen. Der REWE-Markt hat sich in diesem Zuge modernisiert und neu aufgestellt. In das Altgebäude des ALDI-Marktes ist daraufhin der HOL' AB Getränkemarkt gezogen, dessen Altgebäude wiederum durch einen EISKÖNIG TIEFKÜHLDISCOUNT-Markt nachgenutzt wird. Ergänzt wird dieses Angebot im periodischen Bedarfsbereich durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Baustoffhandel sowie ein Schuhfachgeschäft.

Abbildung 14: Wettbewerb Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße



Quelle: cima 2021

Abbildung 15: Abgrenzung Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 26

Bearbeitung: cima 2021 (Ergänzung um Anbieter-Logos)

3.6 ZV Hauptzentrum Wiefelstede

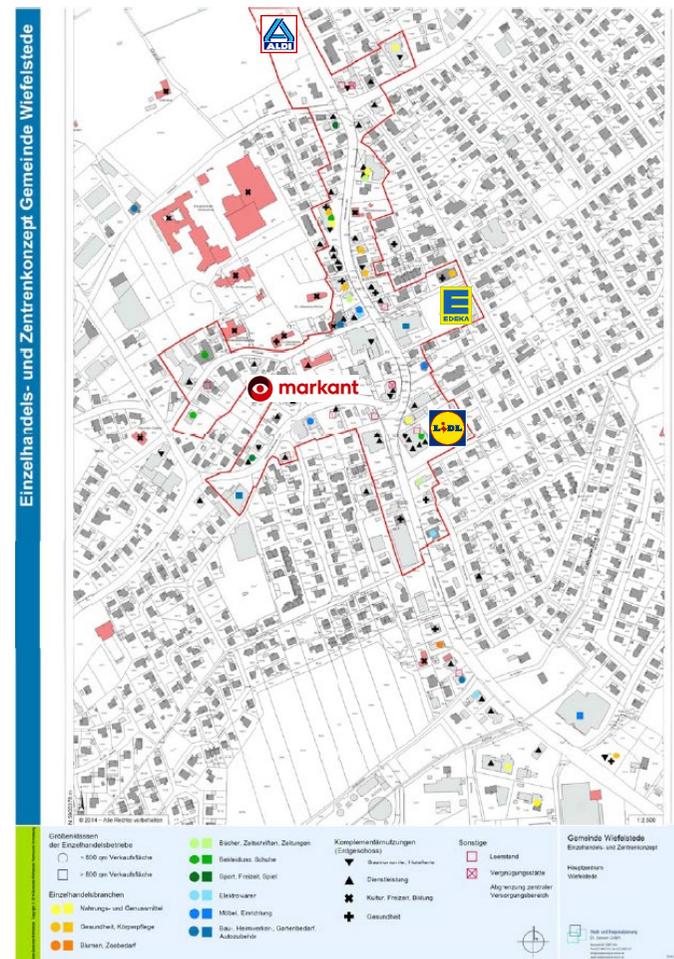
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, 2015) werden mit dem Hauptzentrum Wiefelstede und dem Nahversorgungszentrum Metjendorf zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, wobei für das Planvorhaben aufgrund der abgesetzten Lage des Nahversorgungszentrums Metjendorf nur das Hauptzentrum im Kernort von Relevanz ist. Dieses erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der Oldenburger Straße in Nord-Süd Richtung. Im Norden bildet der Standort des ALDI-Lebensmitteldiscounters den funktionalen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches. Im Standortbereich der Mühlenstraße ist der Lebensmittelsupermarkt EDEKA vorhanden. An der Hankenstraße findet sich im Westen des zentralen Versorgungsbereiches der weitere Lebensmittelvollsortimenter MARKANT. Der Lebensmittel-discounter LIDL ist im südlichen Verlauf der Hauptstraße adressiert. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein HOL' AB Getränkefachhandel sowie kleinere Facheinzelhandelsbetriebe und Fachmarktkonzepte ergänzen die Angebotsstruktur. Die PKW-Fahrzeit bis zum EDEKA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 8 Minuten (6,5 Kilometer).

Abbildung 16: Wettbewerb ZV Hauptzentrum Wiefelstede



Quelle: cima 2021

Abbildung 17: Abgrenzung ZV Hauptzentrum Wiefelstede



Quelle:

Gemeinde Wiefelstede Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf), Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2015, S. 71

Bearbeitung:

cima 2021 (Ergänzung um Anbieter-Logos)

3.7 FMZ Stubbenweg Oldenburg

Im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, 2015) werden diverse zentrale Versorgungsbereiche, integrierte Nahversorgungsstandorte sowie Fachmarktzentren benannt und abgegrenzt. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 29 bzw. die A 293, der Pendelströme von Rastede nach Oldenburg sowie der Attraktivität und überregionalen Versorgungsbedeutung des Fachmarktzentrums Stubbenweg auch für den Lebensmitteleinkauf ist dieses nächstgelegene Oldenburger Zentrum noch dem Untersuchungsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen. Das Fachmarktzentrum befindet sich im nördlichen Oldenburger Stadtgebiet in der Nähe der Auffahrt auf die A 293 im Stubbenweg. Das Zentrum ist nicht integriert, da es in einem gewerblichen Umfeld angesiedelt ist. Die PKW-Fahrzeit bis zum EDEKA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 10 Minuten (10,7 Kilometer).

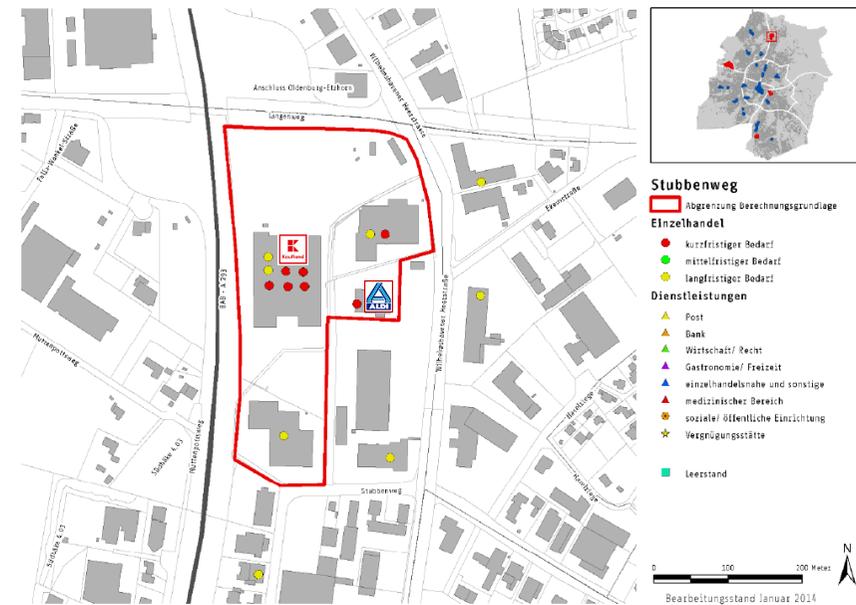
Neben dem Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (unter anderem Märkte im Möbel- und Baumarktbereich) entfällt ein größerer Anteil auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hier ist einerseits ein ALDI-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Andererseits wurde der REAL-Markt im Jahr 2021 durch die Warenhauskette KAUF-LAND übernommen und entfaltet nach wie vor aufgrund der großen Verkaufsfläche eine weit ausstrahlende Versorgungsfunktion.

Abbildung 18: Wettbewerb FMZ Stubbenweg Oldenburg



Quelle: cima 2021

Abbildung 19: Abgrenzung FMZ Stubbenweg Oldenburg



Quelle: Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.), Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 2015, S. 147

Bearbeitung: cima 2021 (Ergänzung um Anbieter-Logos)

3.8 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktzentren befinden sich im weiteren Untersuchungsgebiet neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks und verschiedenen kleineren Geschäften (z. B. Dorfladen HAPPYSHOP im Rasteder Ortsteil Loy) im vorhabenrelevanten Sortiment insgesamt drei weitere konkurrierende Anbieter mit einer Verkaufsfläche ab mindestens circa 400 qm. Diese konkurrierenden Wettbewerber werden nachfolgend mit ihrer PKW-Fahrzeit zum EDEKA-Vorhabenstandort zusammenfassend dargestellt.

Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede

- REWE, Oldenburger Straße 145 (4 min/1,7 km)
- LIDL, Oldenburger Straße 137 (4 min/1,9 km)

Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 2015) stellen diese beiden Märkte solitäre Nahversorgungsstandorte mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche dar. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Oldenburger Straße auch darüber hinaus. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt.

Abbildung 20: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede



Quelle: cima 2021

Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Hauptstraße 49B (7 min/5,6 km)

Abbildung 21: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede



Quelle: cima 2021

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Dimension des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante Neuansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelverbrauchermarktes (circa 2.000 qm) inklusive einer ergänzenden Bäckerei (circa 75 qm) am Standort Kleibroker Straße in der Gemeinde Rastede. Die geplante Gesamtverkaufsflächen-größe liegt somit bei insgesamt circa 2.075 qm.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittelverbraucher-märkten.

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 standortspezi-fische Wettbewerbssituation in Rastede sowie im weiteren Untersu-chungsgebiet angepasst wurden.

Die Neuumsätze des Lebensmittelverbrauchermarktes bilden die infolge der Neuansiedlung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Plan-vorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **circa 7,80 Mio. €** pro Jahr.

Die Randsortimente setzen sich aus den folgenden Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches zusammen:

- Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch)
- Zeitschriften, Schnittblumen (periodisch)

- Bekleidung, Wäsche (aperiodisch)
- Bücher, Schreibwaren (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik (aperiodisch)
- Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die teils als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Diese Einzelflächen machen nur einen geringen Teil der Verkaufsfläche aus. Da sich die Verkaufsfläche von 300 qm 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 Umsatz** beträgt daher **circa 6,88 Mio. €**.

Abbildung 22: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung EDEKA-Markt Rastede		Planung Bäckerei		Planung / zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.860	7,05	75	0,42	1.935	7,47
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.700	6,46	75	0,42	1.775	6,88
Aperiodischer Bedarf gesamt	140	0,34	0	0,00	140	0,34
Gesamt	2.000	7,38	75	0,42	2.075	7,80

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

4.2 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 Anbieter, 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 Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells² 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.

² 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.

Abbildung 23: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Nahrungs- und Genussmittel			in Mio. €	in %
Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...				
Bereichen des Untersuchungsgebietes:			6,54	95,0
davon	Gemeinde Rastede	ZV Innenstadt Rastede	0,69	10,0
		NVZ Hahn-Lehmden	0,38	5,5
		NVZ Wahnbek	0,10	1,5
		Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße Rastede	2,96	43,0
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede	1,38	20,0
	Gemeinde Wiefelstede	ZV Hauptzentrum Wiefelstede	0,62	9,0
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede	0,14	2,0
	Stadt Oldenburg	FMZ Stubbenweg Oldenburg	0,28	4,0
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,34	5,0
Gesamtsumme			6,88	100,0

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kommt die cima zu dem Ergebnis, dass circa 95 % (6,54 Mio. €) der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sind aufgrund der räumlichen Nähe zu konkurrierenden Anbietern sowie der überwiegend lokalen Nachfragepotenziale Standorte in der Gemeinde Rastede selbst mit insgesamt 80 %. Erstens ist hierbei der Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße Rastede mit 43,0 % (2,96 Mio. €) des neu entstehenden Umsatzes durch das Planvorhaben zu nennen. Dort sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort insbesondere die im Jahr 2019 neu aufgestellten Lebensmittelmärkte ALDI und REWE (jeweils circa 3 Minuten PKW-Fahrzeit zum Vorhabenstandort) lokalisiert. Insbesondere der REWE-Markt, ebenfalls als Lebensmittelvollsortimenter auf einer mit dem Planvorhaben vergleichbaren Verkaufsfläche, tritt hier als direkter Konkurrent auf. Eher geringfügige Umsatzumverteilungen sind gegenüber dem HOL' AB Getränkemarkt sowie dem EISKÖNIG TIEFKÜHLDISCOUNT-Markt (jeweils circa 2 Minuten PKW-Fahrzeit) zu erwarten. Zweitens ist das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede mit 20,0 % (1,38 Mio. €) einzubeziehen. Dort

befinden sich vor allem ein LIDL-Markt sowie ein weiterer REWE-Lebensmittvollsortimenter (jeweils 4 Minuten PKW-Fahrzeit) auf etwas geringerer Verkaufsfläche. Darüber hinaus gibt es im sonstigen Untersuchungsgebiet wie auch den anderen Standortbereichen weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur geringfügig im Wettbewerb stehen. Drittens ist der ZV Innenstadt Rastede selbst mit 10,0 % (0,69 Mio. €) betroffen, in dem sich auch der Standort des Planvorhabens als Ergänzungsfläche Nahversorgung befindet. Im Lebensmittelbereich ist hier ein neu aufgestellter NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt angesiedelt (circa 1 Minute PKW-Fahrzeit). Wenngleich dieser Markt der nächstgelegene Wettbewerber ist, so sind die Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen aufgrund der Struktur als Lebensmitteldiscounter beschränkt. Viertens ist das NVZ Hahn-Lehmden im nördlichen Gemeindegebiet außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Kernortes (Mittelzentrum) mit 5,5 % (0,24 Mio. €) zu nennen. Hier befindet sich als gleicher Anbieter ein kleinflächiger EDEKA-Markt (circa 7 Minuten PKW-Fahrzeit), der nördlich des Vorhabenstandortes den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort darstellt und überwiegend auf die Nahversorgung im Grundzentrum Hahn-Lehmden abzielt. Fünftens ist im NVZ Wahnbek mit 1,5 % (0,10 Mio. €) im südlichen Gemeindegebiet im Grundzentrum Wahnbek ein NP-Markt angesiedelt (circa 10 Minuten PKW-Fahrzeit), dem aufgrund der weiteren Entfernung und geringen Überlagerungen des Einzugsgebietes nur eine untergeordnete Umsatzumverteilung zuzuordnen ist.

Am zweitstärksten von Umsatzumverteilungen ist das Grundzentrum Wiefelstede mit insgesamt 11 % betroffen. Die westlich gelegene Gemeinde ist außerhalb des Rasteder Gemeindegebietes vom Vorhabenstandort über die L 826 am schnellsten zu erreichen. Zudem ist dort im Wiefelsteder Kernort ein gebündeltes Einzelhandelsangebot vorhanden, insbesondere auch im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Einerseits gibt es im ZV Hauptzentrum mit 9,0 % (0,62 Mio. €) vier mit dem Planvorhaben konkurrierende Lebensmittelmärkte (ALDI, EDEKA als gleicher Anbieter, LIDL und MARKANT) (circa 8-9 Minuten PKW-Fahrzeit). Andererseits ist dem

Zentrum im abgegrenzten sonstigen Untersuchungsgebiet Wiefelstede mit 2,0 % (0,14 Mio. €) ein NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt an der Hauptstraße vorgelagert (circa 7 Minuten PKW-Fahrzeit).

Darüber hinaus ist in der Stadt Oldenburg das FMZ Stubbenweg mit 4,0 % (0,28 Mio. €) von Umsatzumverteilungen betroffen. Im Oldenburger Stadtgebiet ist dieser Standort über die A 29 bzw. die A 293 von Rastede aus am besten zu erreichen. Angesiedelt sind dort im Sortiment Nahrungs-

und Genussmittel ein ALDI-Markt sowie seit einem Anbieterwechsel in diesem Jahr die Warenhauskette KAUFLAND auf großer Verkaufsfläche (jeweils circa 10 Minuten PKW-Fahrzeit).

Auf Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes entfallen 5,0 % (0,34 Mio. €). Hierbei handelt es sich um diffuse Umsatzumverlagerungen, unter anderem in den östlich von Rastede gelegenen Gemeinden Ovelgönne und Jade.

4.3 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 bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebietes 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.³ 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.).⁴ 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.⁵

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde

³ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁴ 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)

⁵ 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

eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁶ 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.⁷

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.⁸

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 %.⁹ 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 circa 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.

⁶ 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

⁷ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁸ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60

Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

⁹ 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.

Abbildung 24: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %	
Untersuchungsgebiet gesamt		93,8	6,54		
davon	Gemeinde Rastede	ZV Innenstadt Rastede	7,6	0,69	9,1
		NVZ Hahn-Lehmden	2,7	0,38	14,3
		NVZ Wahnbek	3,4	0,10	3,0
		Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße Rastede	15,7	2,96	18,9
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede	14,4	1,38	9,6
	Gemeinde Wiefelstede	ZV Hauptzentrum Wiefelstede	21,0	0,62	2,9
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede	4,2	0,14	3,3
	Stadt Oldenburg	FMZ Stubbenweg Oldenburg	24,8	0,28	1,1
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,34		

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, dass durch das Planvorhaben nur an einem Standortbereich Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die über dem Abwägungsschwellenwert von 10 % liegen. Nachfolgend wird speziell für die städtebaulich integrierten Lagen Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen.

Die stärkste Umsatzumverteilungsquote ist mit 18,9 % (2,96 Mio. €) für den städtebaulich nicht integrierten Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße Rastede zu beobachten. Insbesondere der angesiedelte REWE-Markt agiert hier als Lebensmittelvollsortimenter in vergleichbarer Größenordnung mit dem Planvorhaben als direkter Konkurrent. Durch die Neuaufstellung des Standortes im Jahr 2019 sind die beiden benachbarten Märkte ALDI und REWE modern und zukunftsfähig aufgestellt. Daher ist trotz des höheren Wettbewerbsdrucks und der erhöhten Umsatzumverteilungsquote im oberen abwägungsrelevanten Bereich nicht mit städtebaulichen Effekten im Sinne von Betriebsschließungen zu rechnen. Darüber hinaus stellt das Fachmarktzentrum keine städtebaulich integrierte und damit schützenswerte Lage dar.

Für das NVZ Hahn-Lehmden im nördlichen Grundzentrum Hahn-Lehmden ist von einer Umsatzumverteilungsquote von 14,3 % (0,38 Mio. €) auszugehen. Aufgrund der räumlichen Nähe im nördlichen Gemeindegebiet und der Angebotsüberschneidung des angesiedelten EDEKA-Marktes als gleichem Anbieter ist ein maßgeblicher Wettbewerb mit dem Planvorhaben gegeben. Allerdings versorgt der kleinflächige EDEKA-Markt in Hahn-Lehmden überwiegend die Bevölkerung vor Ort und die Umverteilung kommt innerhalb des Unternehmens EDEKA zum Tragen. Der Markt in Hahn-Lehmden mit seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion soll dabei nach Angaben des Unternehmens auf jeden Fall bestehen bleiben. Insofern ist auch für dieses Nahversorgungszentrum und den Lebensmittelmarkt nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Für den ZV Innenstadt Rastede kann eine Umsatzumverteilungsquote von 9,1 % (0,69 Mio. €) festgestellt werden. Der Wettbewerbsdruck auf den vorhandenen NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt würde sich zwar leicht erhöhen, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der zentralen Versorgungsstrukturen und insbesondere der Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten einhergehen würden, wären jedoch nicht zu erwarten. Der vorhandene NETTO

MARKEN-DISCOUNT-Markt als dort angesiedelter Lebensmitteldiscounter wurde ebenfalls zuletzt modernisiert sowie erweitert und dürfte im zentralen Versorgungsbereich aus Sicht der cima sogar durch die positiven Synergieeffekte mit dem neuen EDEKA-Markt als Lebensmittelvollsortimenter profitieren können, sodass eine Geschäftsaufgabe aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten ist.

Gegenüber dem NVZ Wahnbek im südlichen Grundzentrum Wahnbek wird aufgrund der eher geringen Wettbewerbssituation nur eine Umsatzumverteilungsquote von 3,0 % (0,10 Mio. €) erzielt, sodass aufgrund dieser geringen relativen und absoluten Umsatzumverteilungsquote keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede ist mit einer Umsatzumverteilungsquote von 9,6 % (1,38 Mio. €) betroffen. Als relevante Wettbewerbsbetriebe sind LIDL und vor allem der Lebensmittelvollsortimenter REWE, jeweils an der Oldenburger Straße, zu nennen, die anders als das Planvorhaben verstärkt eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede übernehmen. Wenngleich der Wettbewerbsdruck steigen würde, ist nicht mit Betriebschließungen zu rechnen. Zudem gibt es keine städtebaulich integrierten und damit schützenswerten Lagen in diesem sonstigen Untersuchungsgebiet.

Außerhalb des Rasterder Gemeindegebietes ist weder für den städtebaulich integrierten ZV Hauptzentrum Wiefelstede mit 2,9 % (0,62 Mio. €) noch für das sonstige Untersuchungsgebiet Wiefelstede mit 3,3 % (0,14 Mio. €) sowie für das FMZ Stubbenweg Oldenburg mit 1,1 % (0,28 Mio. €) aufgrund dieser geringen relativen und absoluten Umsatzumverteilungsquoten mit negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen. Die Standorte sind jeweils gut aufgestellt und haben überwiegend abweichende räumliche Schwerpunkte in ihren Einzugsgebieten. Die Funktionsfähigkeit und das Fortbestehen dieser Standorte mit den dort angesiedelten Lebensmittelmärkten ist nicht gefährdet.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen von städtebaulich integrierten Lagen nach sich ziehen würden. Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre somit negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgesetzt. Auch eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Rastede kann ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben zur Neuansiedlung des EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße in Rastede kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als verträglich eingestuft werden. Daneben würde das Planvorhaben die Nahversorgung im Rasterder Nordosten deutlich verbessern.

5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben relevanter Einzelhandelskonzepte und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede

Das derzeit gültige, teilaktualisierte Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede wurde 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH aufgestellt und im Dezember 2015 in einer Sitzung des Rates in seiner Endfassung beschlossen.

Das Konzept definiert insgesamt drei bedeutende Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet. Neben dem Ortskern bzw. der Innenstadt Rastede als Hauptzentrum (zentraler Versorgungsbereich) sind innerhalb der Ortsteilagen Hahn-Lehmden und Wahnbek zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren ausgewiesen. Als Sonderstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus wurden zwei solitäre Nahversorger an der südlichen Oldenburger Straße identifiziert (vgl. Abbildung 6).

Bei dem geplanten EDEKA-Markt am Standort Kleibroker Straße handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit dem nahversorgungsrelevanten und damit gleichzeitig zentrenrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

In der im Konzept aufgestellten Sortiments- und Standortmatrix Rastede ist der Vorhabenstandort der Standortkategorie der Entwicklungsfläche Nahversorgung als Teil des Hauptzentrums Innenstadt zuzuordnen. In Bezug auf das relevante nahversorgungsrelevante Hauptsortiment sind an diesem Standort demnach uneingeschränkte großflächige Ansiedlungen möglich, wenn die Randsortimente begrenzt werden und eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt wird. Die Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente kann im B-Plan-Verfahren erfolgen. Zudem wird mit dem

vorliegenden Gutachten der Erforderlichkeit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung nachgekommen. In der ökonomischen Wirkungsprognose in Kapitel 4 konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben in der geplanten Größenordnung als verträglich einzustufen ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren in der Gemeinde Rastede sowie die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind. Eine Vereinbarkeit mit der Sortiments- und Standortmatrix ist beim Planvorhaben somit eindeutig gegeben.

Abbildung 25: Sortiments- und Standortmatrix Rastede

	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
Hauptzentrum Innenstadt	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*
Entwicklungsflächen Markt & Süd	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*
Entwicklungsfläche Nahversorgung	keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung* Begrenzung der Randsortimente	keine Ansiedlung
Nahversorgungszentren (Wahnbek, Hahn-Lehmden)	Max. 200 qm	uneingeschränkte Ansiedlung* Begrenzung der Randsortimente	uneingeschränkte Ansiedlung* Begrenzung der Randsortimente
Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*	uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung Begrenzung der Randsortimente
Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	Ansiedlung* entsprechend lokaler Versorgungsfunktion***	keine Ansiedlung
Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Uneingeschränkte Ansiedlung* (sofern im FM Raiffeisenstr. nicht möglich) Begrenzung der Randsortimente

* Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich
 ** Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung
 *** lokale Versorgungsfunktion = umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015, S. 42

Darüber hinaus werden im Konzept für die Entwicklungsfläche Nahversorgung des zentralen Versorgungsbereiches in Rastede folgende für das Planvorhaben relevante Aussagen getroffen:

„Nordöstlich der aktuellen ZV-Abgrenzung im Eckbereich Uhlhornstraße und Kleibroker Straße befindet sich zudem eine Fläche, die als möglicher Standort für Nahversorgungsangebote (Ansiedlungsanfrage eines Lebensmittelmarktes) diskutiert wurde. Aufgrund der Versorgungslücken in den Wohngebieten nordöstlich der Innenstadt [...] wird diese Fläche daher als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen [...] definiert. Über die Größenordnung eines entsprechenden Versorgers kann hier nicht befunden werden. Dafür bedarf es einer weitergehenden Verträglichkeitsanalyse. (S. 20)

„Neben der Fokussierung auf zentrenrelevante Sortimente kann es dabei durchaus sinnvoll sein, zur Erhöhung der Besucherfrequenz einen umsatzstarken Lebensmittel-Vollsortimenter im Zentrum anzusiedeln, hierbei ist insbesondere die nordöstliche Entwicklungsfläche Nahversorgung [...] zu berücksichtigen. (S. 39)

Der Vorhabenstandort des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA befindet sich innerhalb dieser Entwicklungsfläche Nahversorgung und entspricht so dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede. Darüber hinaus wird dort die Empfehlung ausgesprochen, mit Priorität die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters zu verfolgen. Der zentrale Versorgungsbereich beherbergt heute ausschließlich den Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT. Positive Synergieeffekte und ein Austausch von Kundenfrequenzen sind entsprechend zu erwarten. Der Standort ist daher eindeutig geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.

Das großflächige Planvorhaben steht eindeutig im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015. Der EDEKA-Vorhabenstandort in der Entwicklungsfläche Nahversorgung des zentralen Versorgungsbereiches bietet die Möglichkeit, die Versorgungslücken in den Wohngebieten nordöstlich der Innenstadt deutlich zu reduzieren. Zudem sind positive Synergieeffekte und eine erhöhte Kundenfrequenz in der direkt angrenzenden Innenstadt zu erwarten.

5.2 Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2010 verfolgt im Wesentlichen das Ziel, die wohnortnahe Versorgung zu sichern und die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten nur an städtebaulich integrierten und funktional geeigneten Standorten zu realisieren. Folgende Prüfkriterien des REHK sind für die Bewertung der geplanten Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes in der Gemeinde Rastede am Standort Kleibroker Straße relevant:

- Um die Funktionsfähigkeit der integrierten Einzelhandelslagen und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und auszubauen, soll *„die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen konzentriert/gelenkt wird“* (S. 60).

Der hier diskutierte Planvorhabenstandort (Kleibroker Straße in der Gemeinde Rastede) ist als städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Lage zu bezeichnen.

- Weiterhin stellt sich die Frage, ob das Planvorhaben im Standortbereich Kleibroker Straße als Nahversorgungsstandort im Sinne des REHK für den Landkreis Ammerland zu werten ist: Gemäß REHK sollen Lebensmittelmärkte nur in *„städtebaulich integrierte(n) Lagen/ zentrale(n) Versorgungsbereiche(n) und Nahversorgungsbereiche(n)“* bzw. *„Standorten mit funktionsräumlicher Anbindung an städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche“* (S. 56) angesiedelt werden.

Auch diese Frage kann positiv bewertet werden, das Planvorhaben entspricht dem aufgeführten Ansiedlungskriterium.

- Das REHK bemisst aufbauend die standortgerechte Dimensionierung eines Planvorhabens anhand von Aufgreifschwelen. Während ab einem Versorgungsgrad von circa 0,4 qm Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte je Einwohner in erster Linie der Erhalt der Versorgungsstrukturen im Vordergrund der Einzelhandelsentwicklung stehen sollte, sind ab einer Verkaufsflächenausstattung von 0,5 qm je Einwohner

überörtliche Auswirkungen auf die Kaufkraftströme und die Kaufkraftbindung zu erwarten.

Für die Bewertung der Verkaufsflächenausstattung sind die mittel- und grundzentralen Verflechtungsbereiche gemäß REHK zu Grunde zu legen. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entspricht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Rastede nicht dem gesamten Gemeindegebiet, sondern ausschließlich dem Kernort sowie den benannten zugehörigen Ortsteilen. Der Ausstattungswert bezogen auf den beschriebenen nahversorgungsrelevanten Verflechtungsbereich beträgt auf Basis der aktuellen Verkaufsflächengrößen der fünf angesiedelten Lebensmittelmärkte sowie der gestiegenen Einwohnerzahlen seit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010 nach wie vor circa 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Nach Markteintritt des neu geplanten EDEKA-Marktes würde sich der Kennwert „Verkaufsfläche je Einwohner der Lebensmittelmärkte“ auf circa 0,56 qm erhöhen. Dieser Wert liegt damit über dem Grenzwert gemäß REHK von 0,5 qm Verkaufsfläche pro Einwohner. Die Einhaltung dieses Grenzwertes soll in erster Linie dazu dienen, negative überörtliche Effekte von Planvorhaben auf die Nahversorgung zu verhindern. Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist jedoch festzustellen, dass durch das Planvorhaben für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche der Gemeinde Rastede und vor allem der benachbarten Umlandgemeinden unverträgliche Umsatzverluste zu erwarten sind, womit aus Sicht der CIMA der Steuerungszweck des REHK inhaltlich entsprochen wird. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betrachten, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Standort auf einer Entwicklungsfläche Nahversorgung des zentralen Versorgungsbereiches handelt. Bisher ist von fünf bestehenden Lebensmittelmärkten mit NETTO MARKEN-

DISCOUNT im zentralen Versorgungsbereich nur ein Lebensmitteldiscounter und kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass in den letzten Jahren seit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010 erhebliche Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel stattgefunden haben. So ist der Flächenbedarf stetig angestiegen, begründet insbesondere durch die Notwendigkeit zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und Prozessveränderungen.

Aus Sicht der cima entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Maßgaben und Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland.

5.3 Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Neben dem beschlossenen, teilaktualisierten Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Die Gemeinde Rastede ist gemäß Raumordnungsprogramm (RROP) Ammerland (1996) wie auch gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum im niedersächsischen Landkreis Ammerland ausgewiesen. In Bezug auf periodische Sortimente besitzt der Kernort Rastede die Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum. Die Rasteder Ortsteile Wahnbek und Hahn-Lehmden sind daneben als Grundzentren ausgewiesen. Sie sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Gemäß REHK LK Ammerland sind jeweils dem Mittelzentrum (Kernort) Rastede sowie den Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden Teilbereiche des Gemeindegebietes zugeordnet, für die sie im Bereich der Nahversorgung die Versorgung übernehmen sollen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt circa 2.000 qm für den EDEKA-Lebensmittelmarkt sowie zusätzlich circa 75 qm für den Bäckerei-Verkauf um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Planvorhaben in Rastede zu berücksichtigenden Vorgaben sind daher:

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)

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

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

Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes sowie in den einzelnen Sortimenten des anzusiedelnden EDEKA-Marktes aus Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraumes (Mittelzentrum bzw. Kernort Rastede ohne Grundzentren) stammen darf.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort Rastede, in dem mit REWE (2x), LIDL, ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT weitere Lebensmittelmärkte angesiedelt sind. Die umliegenden Gemeinden verfügen überwiegend selbst über ein umfassendes Lebensmittelangebot. Lebensmitteleinkäufe werden zumeist – und wo möglich – in Wohnortnähe getätigt. Das EDEKA-Planvorhaben ist in erster Linie auf die Versorgung im Kernort Rastede ausgerichtet, insbesondere auch bezüglich der bisher unzureichenden Nahversorgungssituation im nordöstlichen Siedlungsbereich.

Abbildung 26: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens

Sortiment	Räumliche Kaufkraftherkunft	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Potenzial- bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Kongruenzraum: Mittelzentrum Rastede	35,7	16%	5,66	82%
	Grundzentrum Hahn-Lehmden	8,7	6%	0,52	8%
	Grundzentrum Wahnbek	9,7	2%	0,19	3%
	sonstige Orte			0,50	7%
	Summe			6,88	100%
Randsortimente gesamt	Kongruenzraum: Mittelzentrum Rastede	20,6	4%	0,75	81%
	Grundzentrum Hahn-Lehmden	5,0	2%	0,08	8%
	Grundzentrum Wahnbek	5,6	1%	0,03	3%
	sonstige Orte			0,07	8%
	Summe			0,92	100%
Vorhaben gesamt	Kongruenzraum: Mittelzentrum Rastede	56,2	11%	6,41	82%
	Grundzentrum Hahn-Lehmden	13,8	4%	0,60	8%
	Grundzentrum Wahnbek	15,3	1%	0,22	3%
	sonstige Orte			0,57	7%
	Summe			7,80	100%

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Prognosen zur Kaufkraftherkunft des EDEKA-Planvorhabens sind Abbildung 26 zu entnehmen. Dargestellt werden dabei die Kaufkraftherkunft für das Gesamtvorhaben mit einem prognostizierten Gesamtumsatz von 7,80 Mio. €, für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 6,88 Mio. € und für die Randsortimente von 0,92 Mio. €.

Für die Berechnung des Umsatzanteils durch die Kaufkraft von innerhalb und außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Mittelzentrums Rastede wird für diesen Raum im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Potenzialbindung von 16 % bei einem Kaufkraftpotenzial von insgesamt 35,7 Mio. € angenommen. Diese Bindung ergibt sich gewichtet aus den Bindungen der einzelnen dem grundzentralen Kongruenzraum zugehörigen Ortsteile (Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn), die sich jeweils aus dem dortigen

Einzelhandelsbesatz und der Entfernung zum Vorhabenstandort sowie anderen relevanten Einzelhandelsstandorten ergibt.

Mit dem daraus folgenden Anteil des Umsatzes von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Mittelzentrums Rastede von circa 18 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile deutlich unter der im LROP Niedersachsen 2017 festgelegten 30 %-Schwelle. Insgesamt stammt mit circa 93 % des Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der überwiegende Anteil aus Nachfrage aus der gesamten Gemeinde Rastede.

In den Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Mittelzentrums Rastede mit circa 19 % ebenfalls deutlich unter der 30 %-Schwelle.

Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von circa 18 % außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Mittelzentrums Rastede deutlich unterschritten.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot

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

Gemäß RROP für den Landkreis Ammerland (1996) liegt der Vorhabenstandort im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes Rastede. Der Planvorhabenstandort befindet sich zudem in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage.

Das Konzentrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

Der Vorhabenstandort in der Kleibroker Straße ist gemäß teilaktualisiertem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt als „Entwicklungsfläche Nahversorgung“ und demnach als städtebaulich integrierte Lage ausgewiesen.

Über die fußläufig in 2 Minuten (200 Meter) entfernt liegende Haltestelle „Rastede Marktplatz“ besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Das Integrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

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.

Beeinträchtungsverbot

„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 Beeinträchtungsverbot 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 Beeinträchtungsverbot im Einklang.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Gemeinde Rastede mit der raumordnerischen Funktion eines Mittelzentrums wird derzeit die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße diskutiert. Die Planungen sehen den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelverbrauchermarktes in Kombination mit einer Bäckerei bzw. einem Café vor. Die Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt soll circa 2.000 qm umfassen. Zusätzlich sind circa 75 qm Verkaufsfläche für die Bäckerei vorgesehen, sodass insgesamt eine Verkaufsflächengröße von circa 2.075 qm am Standort realisiert werden soll.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Nordosten des Kernortes Rastede im Kreuzungsbereich von Kleibroker Straße und Uhlhornstraße in siedlungsstrukturell integrierter Lage. Der Standort liegt östlich der die Gemeinde durchlaufenden Bahntrasse und damit auf Seiten des Rasteder Einwohnerschwerpunktes. Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Die fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort ist damit sichergestellt. Darüber hinaus besteht eine gute fußläufige Verbindung in den direkt südlich anschließenden Ortskern von Rastede. Dabei befindet sich der Vorhabenstandort gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 als Entwicklungsfläche für die Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt.

Die lokale und regionale Verkehrsanbindung ist über die Kleibroker Straße (K 133) und die Uhlhornstraße für den Individualverkehr gegeben. Für den PKW-Kunden ist dabei die problemlose Zufahrt auf das Planareal von der Kleibroker Straße möglich.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die nahegelegene Haltestelle „Rastede Marktplatz“ mit den Buslinien 340, 341, 343, 344, 347 ebenfalls sehr gut gegeben. Die fußläufige Distanz beträgt 2 Minuten (200 Meter).

Umverteilungsrelevant waren im Rahmen der erfolgten ökonomischen Wirkungsprognose Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Auch die weiteren Randsortimente waren Bestandteil der Prüfung, lagen aber

einzel jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. In dieser ökonomischen Wirkungsanalyse konnte darauf aufbauend dargelegt werden, dass sich das Planvorhaben in dem genannten Verkaufsflächenumfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind insbesondere für die städtebaulich integrierten Lagen aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass zwar in weiten Teilen des Kernortes Rastede flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können, für die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche müssen aber eindeutige Nahversorgungsdefizite beschrieben werden. Entsprechend ist das hier das Planvorhaben zur Erfüllung der Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede sowie zur wohnortnahen Versorgung im Nordosten des Kernortes positiv zu bewerten.

Darüber hinaus ist das Planvorhaben vereinbar mit den Aussagen und Festsetzungen im Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 sowie im Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland 2010. Zu betonen ist dabei vor allem die Lage des Vorhabenstandortes als Ergänzungsfläche für die Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede, der dadurch auch langfristig attraktiver aufgestellt werden kann.

Außerdem werden durch das Vorhaben alle raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) des LROP Niedersachsen 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben eingehalten.

Die cima empfiehlt daher auf Basis des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens die Umsetzung der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes inklusive Bäckerei am Standort Kleibroker Straße in Rastede in der geprüften Größenordnung von insgesamt circa 2.075 qm.

7 Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert für die Gemeinde Rastede auf einer sortimentsscharfen Vollerhebung des Bestandes durch die cima im März 2015 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede. Diese Daten wurden für das vorliegende Gutachten durch die cima im Juni 2021 fortgeschrieben. Im Untersuchungsgebiet außerhalb von Rastede wurden im Rahmen dieser Aktualisierung außerhalb städtebaulich integrierter Lagen wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsflächengröße von circa 400 qm aufgenommen, innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt.

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

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen, die für die Analyse danach zu 14 Warengruppen zusammengefasst werden (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher
	Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel
	Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)
	Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	Zoobedarf
	Baumarktartikel, Werkzeuge
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Kfz-Zubehör
	Pflanzen, Erden

Quelle: cima 2021

Die cima differenziert darüber hinaus die folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt

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

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen circa 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shopping-Center

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

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.