



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

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger 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	37
7 Methodik	39

Abbildungen

Abbildung 1: Vorhabenstandort Oldenburger Straße.....	5
Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Rastede.....	6
Abbildung 3: Lage des Vorhabenstandortes in der Oldenburger Straße	7
Abbildung 4: Einwohner, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 5: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 6: Standort- und Zentrenkonzept Rastede	12
Abbildung 7: Wettbewerb ZV Innenstadt Rastede	13
Abbildung 8: Abgrenzung ZV Innenstadt Rastede.....	13
Abbildung 9: Wettbewerb NVZ Hahn-Lehmden.....	14
Abbildung 10: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden	14
Abbildung 11: Wettbewerb NVZ Wahnbek.....	15
Abbildung 12: Abgrenzung NVZ Wahnbek.....	15
Abbildung 13: Wettbewerb Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße.....	16
Abbildung 14: Abgrenzung Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße.....	16
Abbildung 15: Wettbewerb ZV Hauptzentrum Wiefelstede.....	17
Abbildung 16: Abgrenzung ZV Hauptzentrum Wiefelstede.....	17
Abbildung 17: Wettbewerb FMZ Stubbenweg Oldenburg	18
Abbildung 18: Abgrenzung FMZ Stubbenweg Oldenburg	18
Abbildung 19: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede	19
Abbildung 20: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede.....	19
Abbildung 21: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	20
Abbildung 22: Umsatzherkunft des Planvorhabens.....	22
Abbildung 23: Umverteilungseffekte des Planvorhabens	25
Abbildung 24: Sortiments- und Standortmatrix Rastede	28
Abbildung 25: Ermittlung des fußläufigen Einzugsgebietes	33
Abbildung 26: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens.....	34
Abbildung 27: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen.....	39

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger 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 AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger 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 sortimentscharfen 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 AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger Straße diskutiert. Im Februar 2021 wurden die Firma Vorwerk Pflanzenhandel GmbH sowie das zugehörige etwa 24.500 Quadratmeter große Areal in der Oldenburger Straße an die AKTIV & IRMA-Gruppe Oldenburg verkauft. In diesem Zuge soll das Areal ‚Am Vorwerk‘ neu entwickelt werden. Im Gesamtkonzept sind voraussichtlich unter anderem die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines Cafés vorgesehen (vgl. beispielsweise Rasteder Rundschau, 01.02.2021; Nordwest Zeitung, 03.02.2021). Der Strategie der Supermarktkette AKTIV & IRMA folgend sind für die Weiterentwicklung und Neuansiedlung der Märkte Verkaufsflächen zwischen 1.700 und 2.000 qm vorgesehen (vgl. beispielsweise Nordwest Zeitung, 18.12.2014). Für das Planvorhaben wird demnach von einer Verkaufsflächengröße von circa 1.670 qm für den Lebensmittelmarkt sowie von circa 30 qm für ein Café ausgegangen, sodass es sich insgesamt um eine Verkaufsflächengröße von circa 1.700 qm am Standort handeln würde.

Die Fläche des bestehenden Gartenmarktes befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Hankhausen II südlich des Kernortes Rastede im Kreuzungsbereich von Oldenburger Straße und Parkstraße in siedlungsstrukturell integrierter Lage. Im Süden, Westen und Osten des Plangebietes grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Die fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort ist damit sichergestellt.

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

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die nahegelegene Haltestelle „Rastede Vorwerk/Hirschtor“ ebenfalls gut gegeben, wenngleich hier nur die Buslinie 347 fährt. Die fußläufige Distanz beträgt 1 Minute (50 Meter).

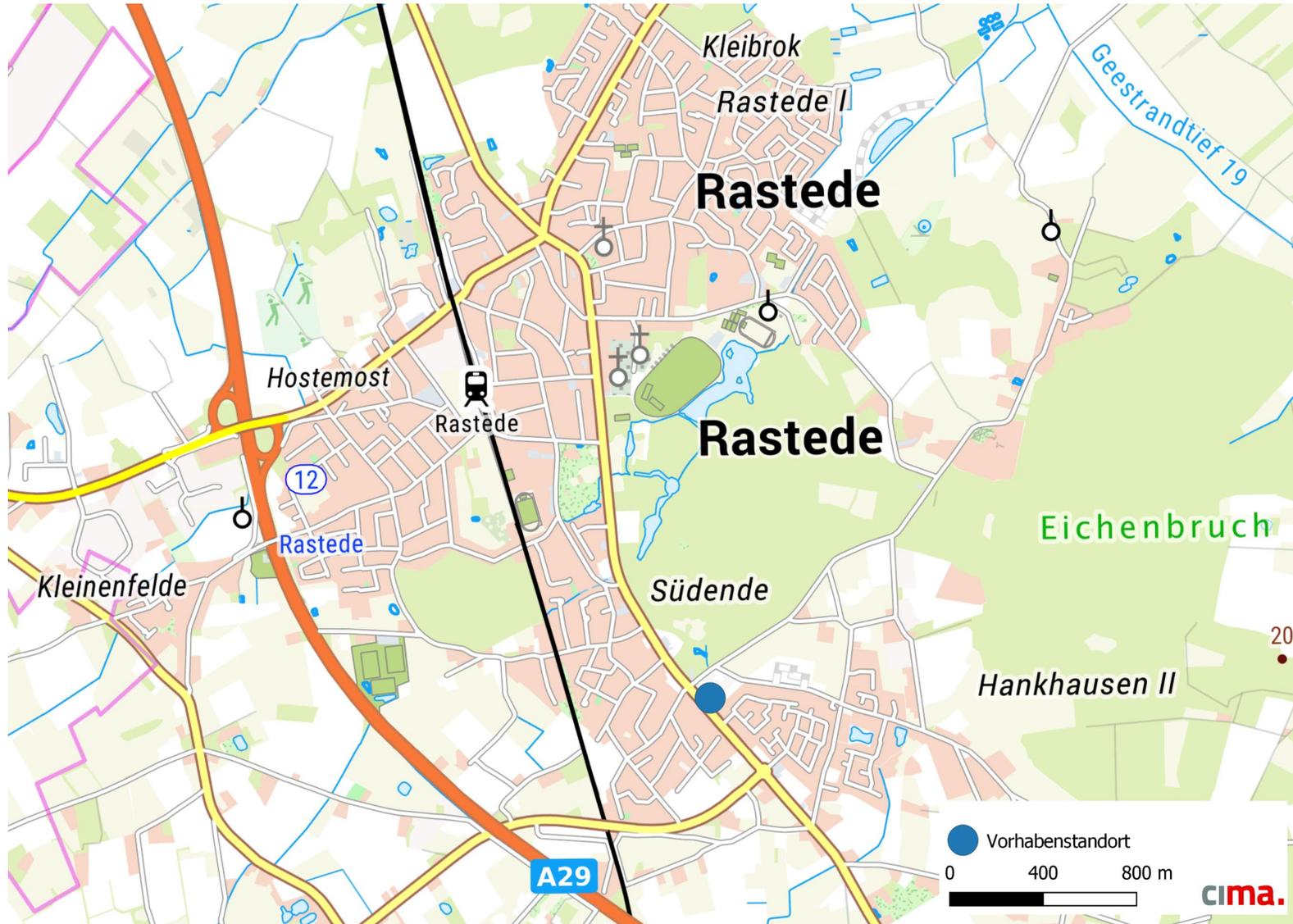
Nachfolgend werden die Lage und Struktur des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Rastede und unmittelbar am Standort verdeutlicht (vgl. Abbildung 1, Abbildung 2 und Abbildung 3).

Abbildung 1: Vorhabenstandort Oldenburger Straße



Quelle: cima 2021

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Rastede



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

Abbildung 3: Lage des Vorhabenstandortes in der Oldenburger 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 1.700 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 AKTIV & IRMA-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

Abbildung 5 stellt das Untersuchungsgebiet des AKTIV & IRMA-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 4: 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.

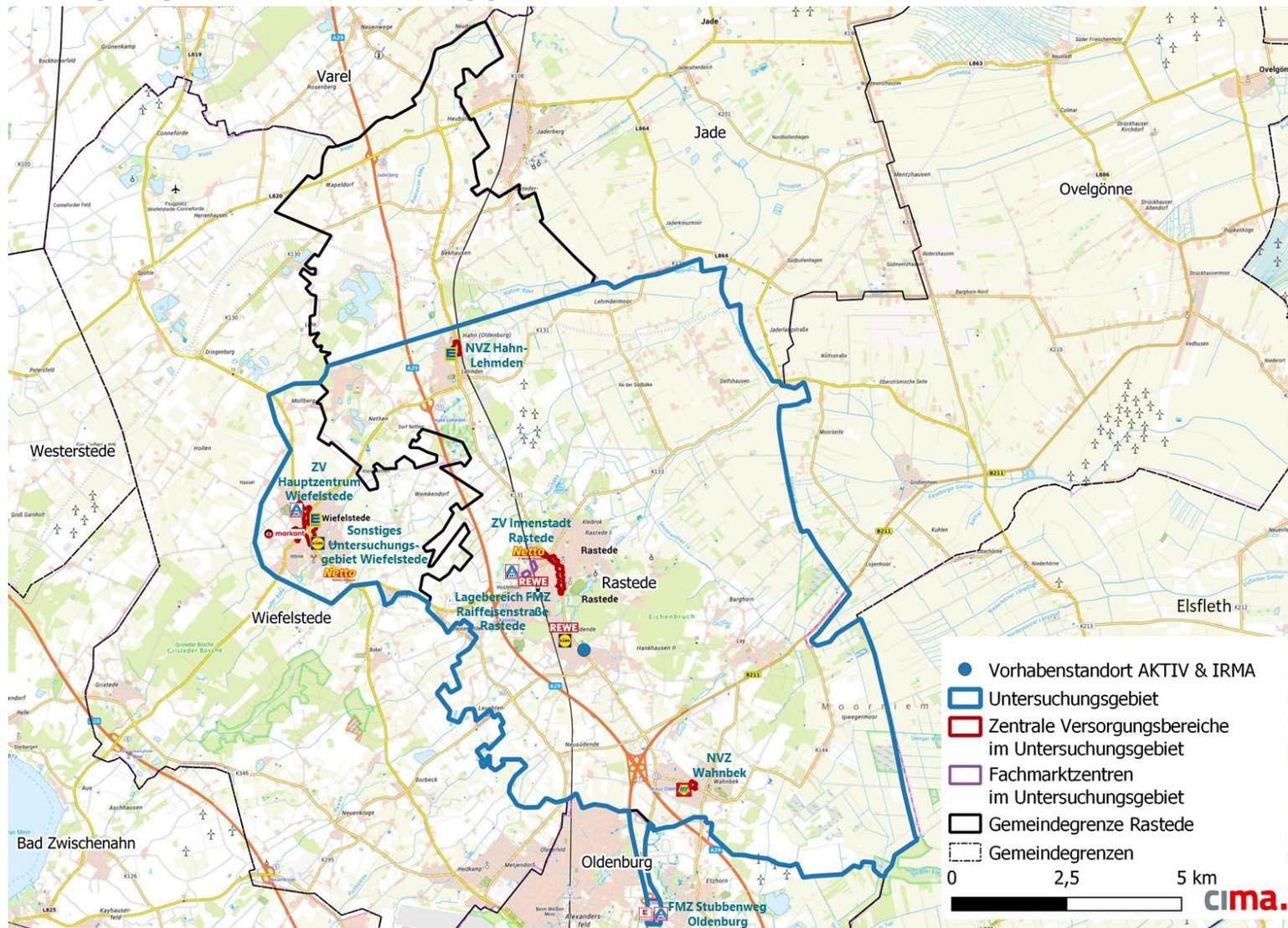
*: Für die Darstellung des Nachfragepotenzials wird die gesamte Gemeinde Wiefelstede verwendet, wenngleich das Untersuchungsgebiet für die Umsatzumverteilungen überwiegend aus dem Kernort Wiefelstede und den dort angesiedelten Wettbewerbern besteht.

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 4).

Abbildung 5: 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 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 AKTIV & IRMA-Markt in der Oldenburger 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 vor allem nordöstlich im Kernort Rastede deutliche Nahversorgungslücken dokumentiert werden. Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können, für die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche im Kernort müssen jedoch eindeutige Nahversorgungsdefizite beschrieben werden, weshalb hier im Rahmen des

Einzelhandelsentwicklungskonzeptes explizit eine Entwicklungsfläche für die Nahversorgung festgelegt worden ist.

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. Das hier diskutierte Planvorhaben befindet sich im Ortsteil Hankhausen II südlich des Kernortes Rastede. Somit könnte für diesen Ortsteil sowie untergeordnet für den westlich angrenzenden Ortsteil Südende I und weitere Teile des südlichen und östlichen Gemeindegebietes die Nahversorgungssituation verbessert werden. Allerdings liegen die nördlich bereits bestehenden Lebensmittelmärkte von LIDL (500 Meter) und REWE (700 Meter), die wichtige solitäre Nahversorger darstellen, nah am Vorhabenstandort, sodass mit Überschneidungen des Einzugsgebietes zu rechnen ist. Aufgrund der zwei nahe gelegenen Märkte würden somit die bestehenden räumlichen Nahversorgungslücken nicht verringert werden.

Nachfolgend wird die Nahversorgungssituation für Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Rastede zusammenfassend dargestellt sowie in Abbildung 6 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

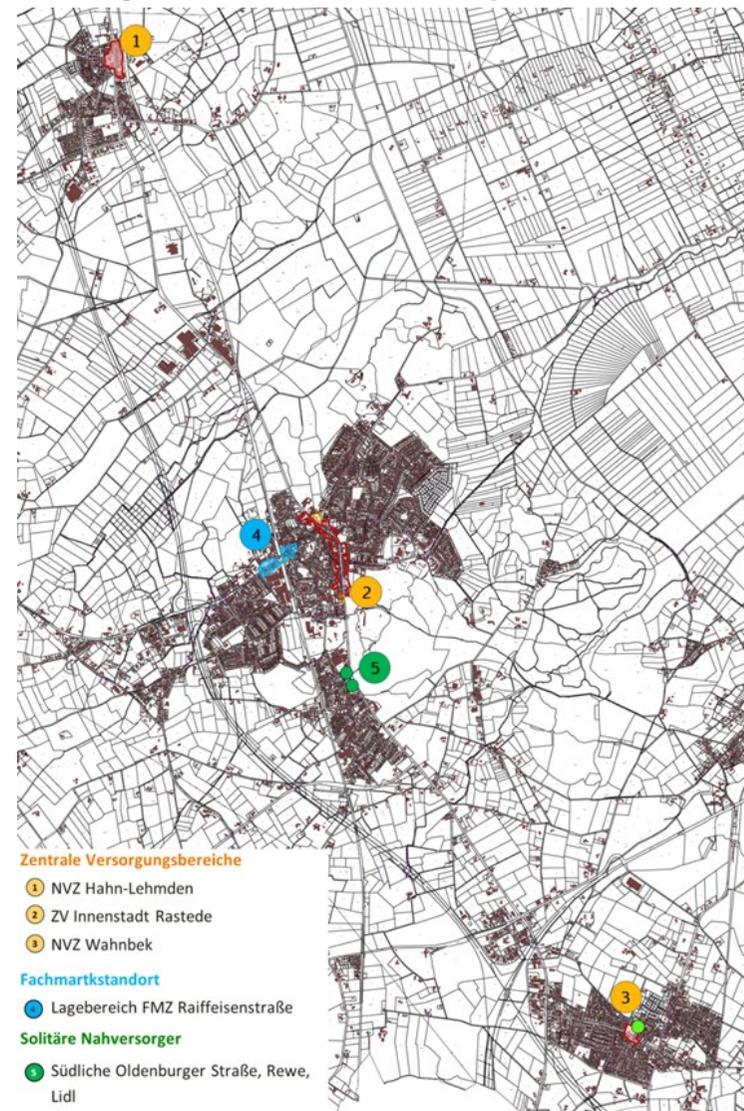
- NP DISCOUNT, Schulstraße 63-67, NVZ Wahnbek

Grundzentrum Hahn-Lehmden

- EDEKA, Wilhelmshavener Straße 21, NVZ Hahn-Lehmden

Anhand der bestehenden Nahversorgungssituation zeigt sich, dass die peripheren Siedlungsbereiche von Rastede nicht ausreichend nahversorgt sind. Somit kann durch das Planvorhaben eine bessere Nahversorgung für den Ortsteil Hankhausen II, in dem sich der Standort befindet, sowie untergeordnet für den westlich angrenzenden Ortsteil Südende I und weitere Teile des südlichen und östlichen Gemeindegebietes bereitgestellt werden. Allerdings ist mit Überlagerungen des Einzugsgebietes mit den bereits vorhandenen Lebensmittelmärkten von LIDL und REWE nahe des Vorhabenstandortes zu rechnen. Aufgrund dieser zwei Märkte würden somit die bestehenden räumlichen Nahversorgungslücken nicht verringert werden.

Abbildung 6: 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 Ärztehäuser. Ergänzt wird der Bereich durch insgesamt drei Ergänzungsflächen, darunter stellt die nordöstliche explizit eine Entwicklungsfläche für die Nahversorgung dar. Die PKW-Fahrzeit vom südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches bis zum AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 3 Minuten (1,3 Kilometer).

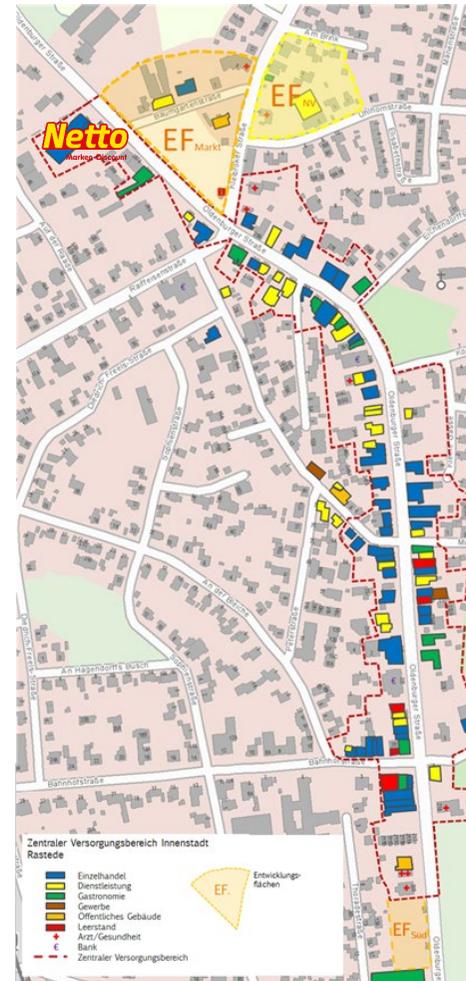
Die Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches wird durch eine Mischung aus Angeboten des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt. Insgesamt überwiegen kleinteilige Strukturen mit inhabergeführtem Facheinzelhandel. Der wichtigste Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT 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 7: Wettbewerb ZV Innenstadt Rastede



Quelle: cima 2021

Abbildung 8: Abgrenzung ZV Innenstadt Rastede



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

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 AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 10 Minuten (7,3 Kilometer).

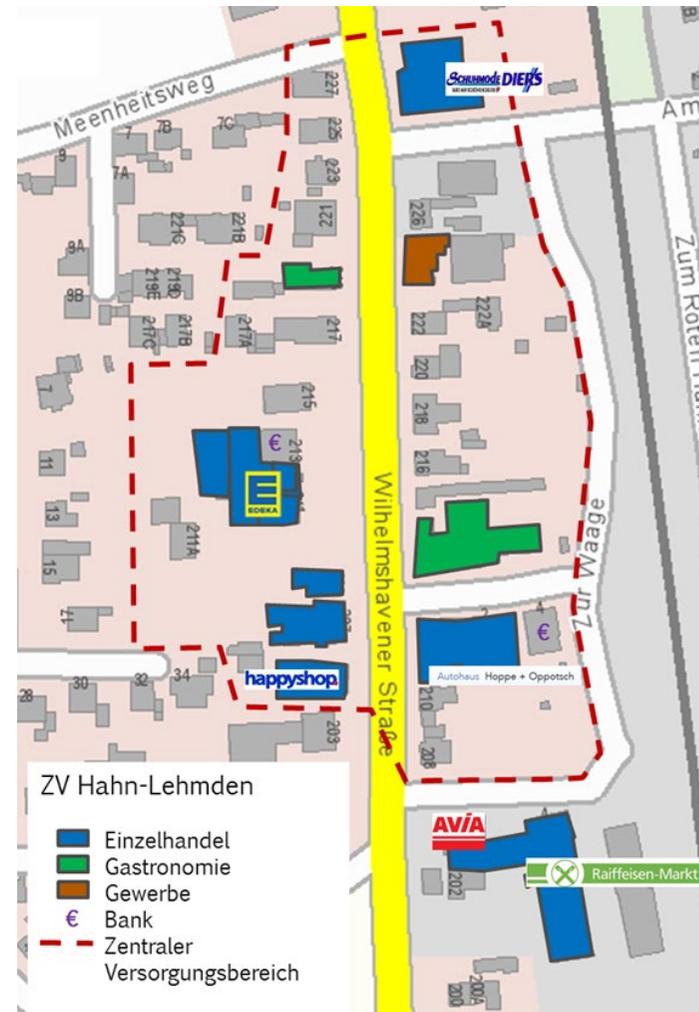
Den Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bildet ein kleinflächiger EDEKA-Markt, der im Jahr 2021 etwas vergrößert worden ist. Ein weiterer wichtiger Frequenzbringer und Kundenanziehungspunkt ist ein Schuhanbieter im Norden des definierten zentralen Versorgungsbereiches. Weitere kleinteilige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

Abbildung 9: Wettbewerb NVZ Hahn-Lehmden



Quelle: cima 2021

Abbildung 10: 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 AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 5 Minuten (4,1 Kilometer).

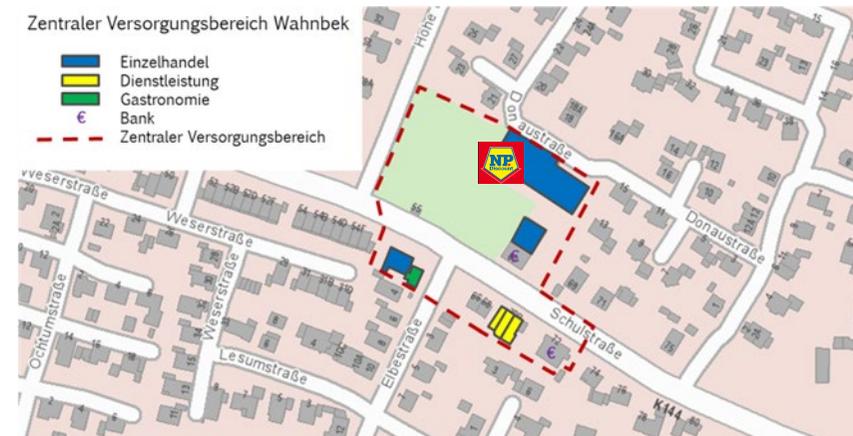
In dem zentralen Versorgungsbereich sind eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie vorhanden. Das Angebot des Lebensmitteldiscounters NP MARKEN-DISCOUNT wird durch eine Bäckerei und einen Kiosk ergänzt. Darüber hinaus ist ein Fachgeschäft für Glas/Porzellan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

Abbildung 11: Wettbewerb NVZ Wahnbek



Quelle: cima 2021

Abbildung 12: 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 AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 5 Minuten (2,4 Kilometer).

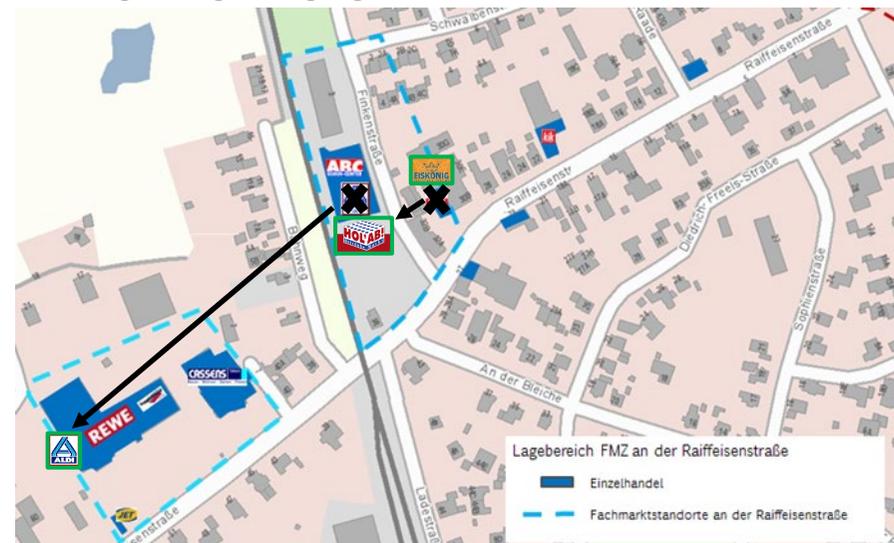
Nach kleinräumigen Umstrukturierungen in dem Lagebereich im Jahr 2019 ist der ALDI-Markt mit einer größeren Verkaufsfläche mittlerweile direkt neben den REWE-Markt umgezogen. Der REWE-Markt hat sich in diesem Zuge modernisiert und neu aufgestellt. In das Altgebäude des ALDI-Marktes ist daraufhin der 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 13: Wettbewerb Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße



Quelle: cima 2021

Abbildung 14: 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

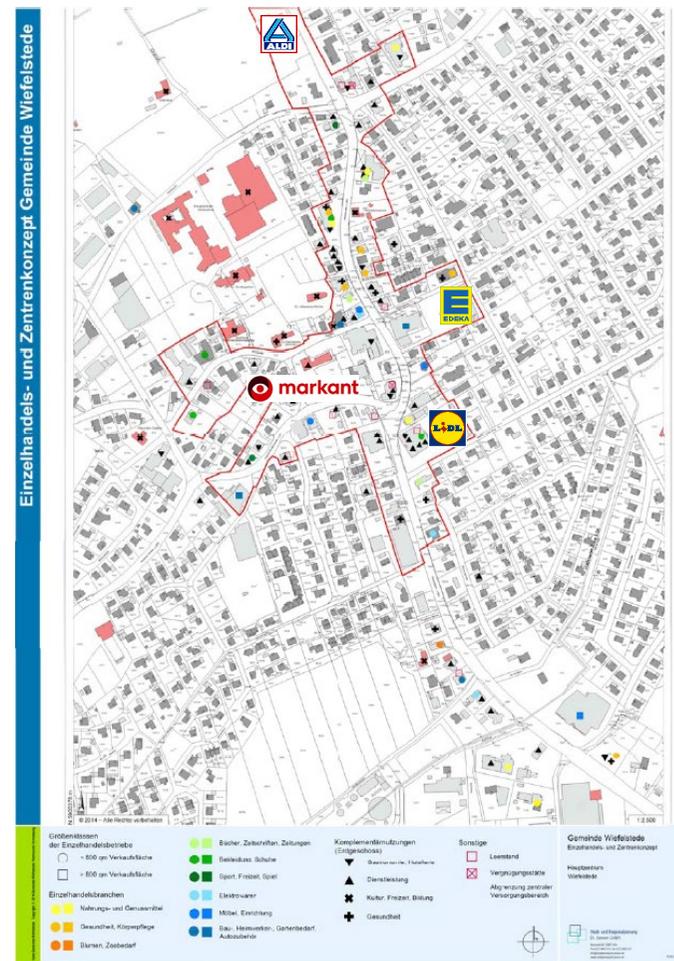
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, 2015) werden mit dem Hauptzentrum Wiefelstede und dem Nahversorgungszentrum Metjendorf zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, wobei für das Planvorhaben aufgrund der abgesetzten Lage des Nahversorgungszentrums 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 AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 10 Minuten (7,8 Kilometer).

Abbildung 15: Wettbewerb ZV Hauptzentrum Wiefelstede



Quelle: cima 2021

Abbildung 16: 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 AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort in Rastede beträgt circa 9 Minuten (6,4 Kilometer).

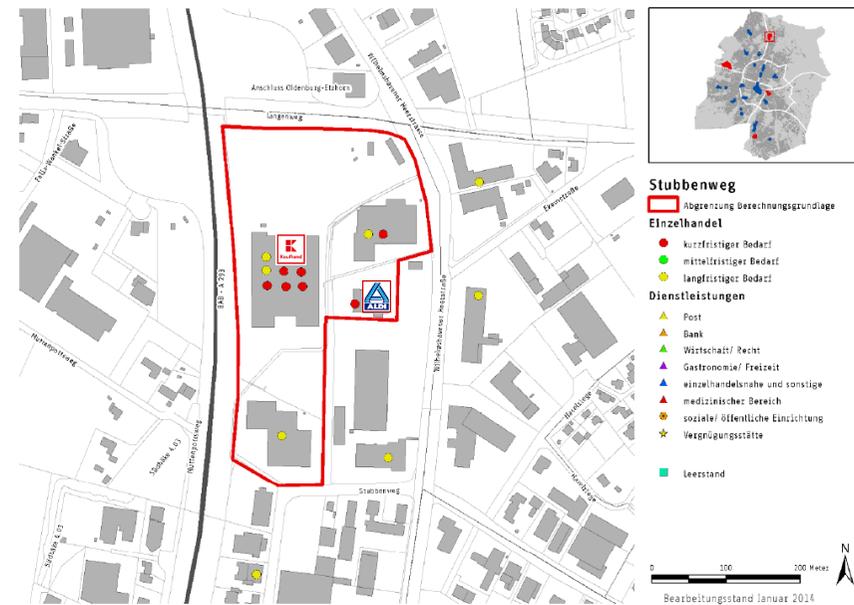
Neben dem Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (unter anderem Märkte im Möbel- und Baumarktbereich) entfällt ein größerer Anteil auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hier ist einerseits ein ALDI-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Andererseits wurde der REAL-Markt im Jahr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

Abbildung 17: Wettbewerb FMZ Stubbenweg Oldenburg



Quelle: cima 2021

Abbildung 18: 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 AKTIV & IRMA-Vorhabenstandort zusammenfassend dargestellt.

Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede

- REWE, Oldenburger Straße 145 (2 min/0,7 km)
- LIDL, Oldenburger Straße 137 (2 min/0,5 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 19: Wettbewerb sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede



Quelle: cima 2021

Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Hauptstraße 49B (9 min/6,9 km)

Abbildung 20: 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 AKTIV & IRMA-Lebensmittelverbrauchermarktes (circa 1.670 qm) zuzüglich einer ergänzenden Bäckerei (circa 30 qm) am Standort Oldenburger Straße in der Gemeinde Rastede. Die geplante Gesamtverkaufsflächengröße liegt somit bei insgesamt circa 1.700 qm.

Die Annahmen zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf der Strategie der Supermarktkette AKTIV & IRMA bei der Weiterentwicklung und Neuansiedlungen von Märkten. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittelverbrauchermärkten.

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 in Rastede sowie im weiteren Untersuchungsgebiet angepasst wurden.

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

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **circa 7,36 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 330 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 6,26 Mio. €**.

Abbildung 21: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung AKTIV & IRMA-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	1.505	6,55	30	0,36	1.535	6,91
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.340	5,90	30	0,36	1.370	6,26
Aperiodischer Bedarf gesamt	165	0,45	0	0,00	165	0,45
Gesamt	1.670	7,00	30	0,36	1.700	7,36

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 22: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Nahrungs- und Genussmittel			in Mio. €	in %
Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...				
Bereichen des Untersuchungsgebietes:			5,88	94,0
davon	Gemeinde Rastede	ZV Innenstadt Rastede	0,50	8,0
		NVZ Hahn-Lehmden	0,09	1,5
		NVZ Wahnbek	0,44	7,0
		Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße Rastede	1,60	25,5
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede	2,38	38,0
	Gemeinde Wiefelstede	ZV Hauptzentrum Wiefelstede	0,34	5,5
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede	0,09	1,5
	Stadt Oldenburg	FMZ Stubbenweg Oldenburg	0,44	7,0
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,38	6,0
Gesamtsumme			6,26	100,0

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kommt die cima zu dem Ergebnis, dass circa 94 % (5,88 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 das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede mit 38,0 % (2,38 Mio. €) des neu entstehenden Umsatzes durch das Planvorhaben zu nennen. Dort sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort die Lebensmittelmärkte LIDL und REWE (jeweils circa 2 Minuten PKW-Fahrzeit zum Vorhabenstandort) angesiedelt. Insbesondere der REWE-Markt ebenfalls als Lebensmittelvollsortimenter tritt hier als direkter Konkurrent auf. Zweitens ist der Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße mit 25,5 % (1,60 Mio. €) einzubeziehen. Dort befinden sich an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort neben einem HOL' AB Getränkemarkt sowie einem EISKÖNIG TIEFKÜHLDISCOUNT-Markt vor allem ALDI und REWE (jeweils circa 5 Minuten PKW-Fahrzeit), die sich im Jahr 2019 neu aufgestellt haben. Dieser zweite REWE-Markt besitzt zudem eine mit dem

AKTIV & IRMA-Planvorhaben vergleichbare Verkaufsflächengröße. 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 mit 8,0 % (0,50 Mio. €) betroffen. Im Lebensmittelbereich ist hier ein neu aufgestellter NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt angesiedelt (circa 5 Minuten PKW-Fahrzeit). Dieser Markt befindet sich in agglomerierender Lage mit anderen Geschäften in der Innenstadt und profitiert von Kopplungskäufen, hat aber bezüglich der Angebotsstruktur und des Einzugsgebietes geringere Überschneidungen mit dem Planvorhaben. Viertens ist das NVZ Wahnbek im südlichen Gemeindegebiet außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Kernortes (Mittelzentrum) mit 7,0 % (0,44 Mio. €) zu nennen. Hier befindet sich ein NP-Markt (circa 5 Minuten PKW-Fahrzeit), der südlich des Vorhabenstandortes den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort darstellt und überwiegend auf die Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek abzielt. Fünftens ist im NVZ Hahn-Lehmden mit 1,5 % (0,09 Mio. €) im nördlichen Gemeindegebiet im Grundzentrum Hahn-Lehmden ein EDEKA-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 einerseits das Grundzentrum Wiefelstede mit insgesamt 7 % betroffen. Die westlich gelegene Gemeinde ist außerhalb des Raster 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 5,5 % (0,34 Mio. €) vier mit dem Planvorhaben konkurrierende Lebensmittelmärkte (ALDI, EDEKA, LIDL und MARKANT) (circa 10-11 Minuten PKW-Fahrzeit). Andererseits ist dem Zentrum im abgegrenzten sonstigen Untersuchungsgebiet Wiefelstede mit 1,5 %

(0,09 Mio. €) ein NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt an der Hauptstraße vorgelagert (circa 9 Minuten PKW-Fahrzeit).

Darüber hinaus ist andererseits ebenfalls mit 7,0 % (0,44 Mio. €) in der Stadt Oldenburg das FMZ Stubbenweg 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 KAUF LAND auf großer Verkaufsfläche (jeweils circa 9 Minuten PKW-Fahrzeit).

Auf Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes entfallen 6,0 % (0,38 Mio. €). Hierbei handelt es sich um diffuse Umsatzumverlagerungen, unter anderem in den östlich von Rastede gelegenen Gemeinden Ovelgönne und Jade sowie im weiteren Oldenburger Stadtgebiet, unter anderem auch mit einigen anderen AKTIV & IRMA-Märkten.

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 = DVBI 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 23: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Nahrungs- und Genussmittel			Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			93,8	5,88	
davon	Gemeinde Rastede	ZV Innenstadt Rastede	7,6	0,50	6,6
		NVZ Hahn-Lehmden	2,7	0,09	3,5
		NVZ Wahnbek	3,4	0,44	12,8
		Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße Rastede	15,7	1,60	10,2
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Rastede	14,4	2,38	16,5
	Gemeinde Wiefelstede	ZV Hauptzentrum Wiefelstede	21,0	0,34	1,6
		Sonstiges Untersuchungsgebiet Wiefelstede	4,2	0,09	2,2
	Stadt Oldenburg	FMZ Stubbenweg Oldenburg	24,8	0,44	1,8
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes				0,38	

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

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

Die stärkste Umsatzumverteilungsquote ist mit 16,5 % (2,38 Mio. €) für das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede zu beobachten. Hier dienen die beiden unmittelbar nördlich des AKTIV & IRMA-Planvorhabens gelegenen Lebensmittelmärkte LIDL und vor allem REWE ebenfalls als Vollsortimenter als direkte Konkurrenten, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede wichtige solitäre Nahversorgungsstandorte darstellen. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Oldenburger Straße auch darüber hinaus. Zu nennen ist insbesondere der südliche grundzentrale Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt. Somit liegen keine städtebaulich integrierten und schützenswerten Lagen vor.

Allerdings ist ein deutlich erhöhter Wettbewerbsdruck aus der Umsatzumverteilungsquote abzuleiten, sodass städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen nicht eindeutig ausgeschlossen werden können.

Für das NVZ Wahnbek im südlichen Grundzentrum Wahnbek ist von einer Umsatzumverteilungsquote von 12,8 % (0,41 Mio. €) auszugehen. Aufgrund der räumlichen Nähe im südlichen Gemeindegebiet und des dadurch überlagernden Einzugsgebietes, vor allem hinsichtlich der zwischen den beiden Standorten lebenden Bevölkerung ist ein maßgeblicher Wettbewerb mit dem Planvorhaben gegeben. Als ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich im Grundzentrum Wahnbek stellt der Standort eine städtebaulich integrierte und damit schützenswerte Lage dar. Städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen sowie ein Wegbrechen der zentralen Versorgungsstrukturen und insbesondere der Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Für den Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße ist eine Umsatzumverteilungsquote von 10,2 % (1,60 Mio. €) zu beobachten. Insbesondere der 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 der Umsatzumverteilungsquote im unteren 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 den ZV Innenstadt Rastede kann eine Umsatzumverteilungsquote von 6,6 % (0,50 Mio. €) festgestellt werden. Der Wettbewerbsdruck auf den vorhandenen und zuletzt modernisierten sowie erweiterten NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt würde sich zwar geringfügig 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. Allerdings wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept vor allem auf die Versorgungslücken nordöstlich der Innenstadt verwiesen. Daher wurde explizit nordöstlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine Entwicklungsfläche für die Nahversorgung mit der Empfehlung festgelegt, dort prioritär einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. So wären zudem positive Synergieeffekte und ein Austausch von Kundenfrequenzen mit der Innenstadt zu erwarten. Durch die Realisierung des AKTIV & IRMA-Planvorhabens in einer Größenordnung von insgesamt 1.700 qm an der Oldenburger Straße würde allerdings das noch bestehende Entwicklungspotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ausgeschöpft, sodass die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der im Einzelhandelsentwicklungskonzept explizit für die Nahversorgung ausgewiesenen Entwicklungsfläche nordöstlich der Innenstadt nicht zusätzlich möglich wäre.

Gegenüber dem NVZ Hahn-Lehmden im nördlichen Grundzentrum Hahn-Lehmden wird aufgrund der eher geringen Wettbewerbssituation nur eine Umsatzumverteilungsquote von 3,5 % (0,09 Mio. €) erzielt, sodass aufgrund dieser geringen relativen und absoluten Umsatzumverteilungsquote keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Außerhalb des Rasteder Gemeindegebietes ist weder für den städtebaulich integrierten ZV Hauptzentrum Wiefelstede mit 1,6 % (0,34 Mio. €) noch für das sonstige Untersuchungsgebiet Wiefelstede mit 2,2 % (0,09 Mio. €) sowie für das FMZ Stubbenweg Oldenburg mit 1,8 % (0,44 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 zum Teil durch den erhöhten Wettbewerbsdruck Umsatzumverteilungen im abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst werden. Für das städtebaulich integrierte NVZ Wahnbek mit dem angesiedelten NP-Markt sind städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen ebenso wie für das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede mit den beiden solitären Nahversorgungsstandorten LIDL und REWE nicht auszuschließen. Falls das AKTIV & IRMA-Planvorhaben in der Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm umgesetzt werden soll, wären demnach seitens der Rasteder Stadtplanung und Politik die Risiken des Planvorhabens abzuwägen. Die in Rastede bestehenden räumlichen Nahversorgungslücken werden aufgrund der zwei nahe dem Planvorhaben gelegenen Märkte nicht verringert, bestehende Märkte gefährdet und Entwicklungsmöglichkeiten für Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt eingeschränkt.

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 Ortsteil-lagen Hahn-Lehmden und Wahnbek zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren ausgewiesen. Als Sonderstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist der Fachmarkstandort Raiffeisenstraße Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus wurden zwei solitäre Nahversorger an der südlichen Oldenburger Straße identifiziert (vgl. Abbildung 6).

Bei dem geplanten AKTIV & IRMA-Markt am Standort Oldenburger 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 solitären Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten zuzuordnen. In Bezug auf das relevante nahversorgungsrelevante Hauptsortiment sind an diesem Standort Ansiedlungen nur entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion) möglich. Zudem ist hierzu eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Grundsätzlich würde das im Ortsteil Hankhausen II anzusiedelnde

Planvorhaben eine direkte lokale Versorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete im Süden, Westen und Osten übernehmen, wenngleich dieses Gebiet durch die vorhandenen Märkte LIDL und REWE bereits versorgt wird. Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens muss dabei gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept in einem angemessenen Verhältnis zu den lokalen Nachfragepotenzialen stehen. Diesbezüglich wird in Kapitel 5.3 im Rahmen der Prüfung der wohnortbezogenen Nahversorgung eine Aussage getroffen. Inklusiv dieser Prüfung wird mit dem vorliegenden Gutachten der Erforderlichkeit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung nachgekommen. In der ökonomischen Wirkungsprognose in Kapitel 4 konnte dargelegt werden, dass durch das Planvorhaben in der Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm durch den erhöhten Wettbewerbsdruck Umsatzumverteilungen im abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst werden. Für das städtebaulich integrierte NVZ Wahnbek mit dem angesiedelten NP-Markt sind städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen ebenso wie für das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede mit den beiden solitären Nahversorgungsstandorten LIDL und REWE nicht auszuschließen. Außerdem würden Entwicklungsmöglichkeiten für Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt eingeschränkt. Für eine abschließende Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Sortiments- und Standortmatrix muss somit abschließend die Prüfung der wohnortbezogenen Nahversorgung durchgeführt werden.

Abbildung 24: 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
Fachmarktsstandort 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

* Verträglichkeituntersuchung 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

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde eine Handelszentralität für Nahrungs- und Genussmittel von 88,8 ermittelt, sodass die Nachfrage in dieser Warengruppe das Angebot übersteigt. Es sind also grundsätzlich Entwicklungspotenziale erkennbar. Gleichwohl haben in den letzten Jahren bereits vereinzelt Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen bei den bestehenden Lebensmittelmärkten stattgefunden. Zudem wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept vor allem auf die Versorgungslücken nordöstlich der Innenstadt verwiesen. Daher wurde explizit nordöstlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine Entwicklungsfläche für die Nahversorgung mit der Empfehlung festgelegt, dort prioritär einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. So wären zudem positive Synergieeffekte und ein Austausch von Kundenfrequenzen mit der Innenstadt zu erwarten. Durch die Realisierung des AKTIV & IRMA-Planvorhabens in einer Größenordnung von insgesamt 1.700 qm an der Oldenburger Straße würde allerdings das noch bestehende

Entwicklungspotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ausgeschöpft, sodass die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der im Einzelhandelsentwicklungskonzept explizit für die Nahversorgung ausgewiesenen Entwicklungsfläche nordöstlich der Innenstadt nicht zusätzlich möglich wäre.

Das großflächige Planvorhaben steht somit nur bedingt im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015.

Grundsätzlich ist an solitären Nahversorgungsstandorten in integrierten Wohn- und Mischgebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion möglich. Eine Aussage zu der sich hieraus ergebenden maximalen Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens wird in Kapitel 5.3 im Rahmen der Prüfung der wohnortbezogenen Nahversorgung getroffen. Anzumerken ist, dass die nahe gelegenen Märkte LIDL und REWE bereits das lokale Einzugsgebiet des Planvorhabens versorgen. Darüber hinaus würden die in Rastede bestehenden Potenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die gemäß Konzept auf die Entwicklungsfläche für die Nahversorgung nordöstlich der Innenstadt gelenkt werden sollen, ausgeschöpft, sodass Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort bei einer Größenordnung des AKTIV & IRMA-Planvorhabens von insgesamt circa 1.700 qm eingeschränkt werden würden.

Zudem wird durch das geforderte und hiermit vorliegende Verträglichkeitsgutachten gezeigt, dass für das städtebaulich integrierte NVZ Wahnbek mit dem angesiedelten NP-Markt städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen ebenso wie für das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede mit den beiden solitären Nahversorgungsstandorten LIDL und REWE nicht auszuschließen sind.

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 AKTIV & IRMA-Marktes in der Gemeinde Rastede am Standort Oldenburger 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 (Oldenburger Straße in der Gemeinde Rastede) ist zwar in umliegende Wohngebiete integriert, stellt aber gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept keine städtebaulich integrierte Lage dar.

- Weiterhin stellt sich die Frage, ob das Planvorhaben im Standortbereich Oldenburger 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 muss negativ bewertet werden, da das Planvorhaben in circa 1,3 km Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich liegt und auch eine funktionsräumliche Anbindung somit nicht vorliegt.

- 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 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 AKTIV & IRMA-Marktes würde sich der Kennwert „Verkaufsfläche je Einwohner der Lebensmittelmärkte“ auf circa 0,54 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 festzustellen, dass durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die für einige Standorte im Rasteder Gemeindegebiet einen erhöhten Wettbewerbsdruck bedeuten. Bei einer Größenordnung von circa 1.700 qm für das Gesamtvorhaben sind teilweise städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebschließungen oder Funktionsverlusten in Rastede nicht auszuschließen. Allerdings zeigt die Analyse auch, dass für Standorte im weiteren Untersuchungsgebiet außerhalb der Gemeinde keine negativen Effekte durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Daher kann der Steuerungszweck des REHK inhaltlich nur

teilweise entsprochen werden. Zwar werden nur geringe überörtliche Effekte erzeugt, aber in der Gemeinde Rastede selbst sind negative städtebauliche Effekte nicht auszuschließen.

Es 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.

Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass bei einer Umsetzung des AKTIV & IRMA-Planvorhabens in der Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm Verkaufsfläche die Potenziale für Lebensmittelmärkte für den grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede ausgeschöpft werden würden. Somit wären zukünftige Ansiedlungen oder Entwicklungen in den für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels vorgesehenen städtebaulich integrierten Lagen kaum noch umsetzbar.

Aus Sicht der cima entspricht das Vorhaben damit nicht den Maßgaben und Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland. Einerseits befindet sich der Vorhabenstandort nicht wie gefordert in einer städtebaulich integrierten Lage oder funktionsräumlich daran angebunden. Andererseits würden die Verkaufsflächenpotenziale ausgeschöpft, sodass Entwicklungen innerhalb dieser bestehenden Lagen kaum noch umsetzbar wären. Zudem sind negative städtebauliche Auswirkungen auf Standorte im Gemeindegebiet nicht eindeutig auszuschließen.

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.

Zum Begriff des Einzelhandelsgroßprojektes

„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von

denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“ (Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Sätze 2 und 3)

„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der

Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“
(Begründung zur Änderung der Verordnung über das LROP zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)

Bei dem AKTIV & IRMA-Planvorhaben am Standort Oldenburger Straße in Rastede handelt es sich aufgrund der angenommenen Verkaufsfläche von insgesamt circa 1.700 qm um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Somit wären in der Betrachtung als Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels anzuwenden. Eine Ausnahme stellen aber Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dar, für die angenommen wird, dass von ihnen keine raumbedeutsamen Auswirkungen ausgehen. Hierzu sind zusammenfassend die folgenden Kriterien zu prüfen:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche
- Mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Planvorhabens (Gehzeit von 10 Minuten)

Das Planvorhaben zielt einerseits auf eine wohnortnahe Nahversorgung, andererseits aber aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Oldenburger Straße auch auf ein größeres Einzugsgebiet ab. Dabei bestehen das Planvorhaben insgesamt sowie die beiden einzelnen Betriebe (Lebensmittelmarkt und Bäckerei/Café) zu mindestens 90 % der Verkaufsflächengröße aus periodischen Sortimenten. Der Vorhabenstandort im Ortsteil

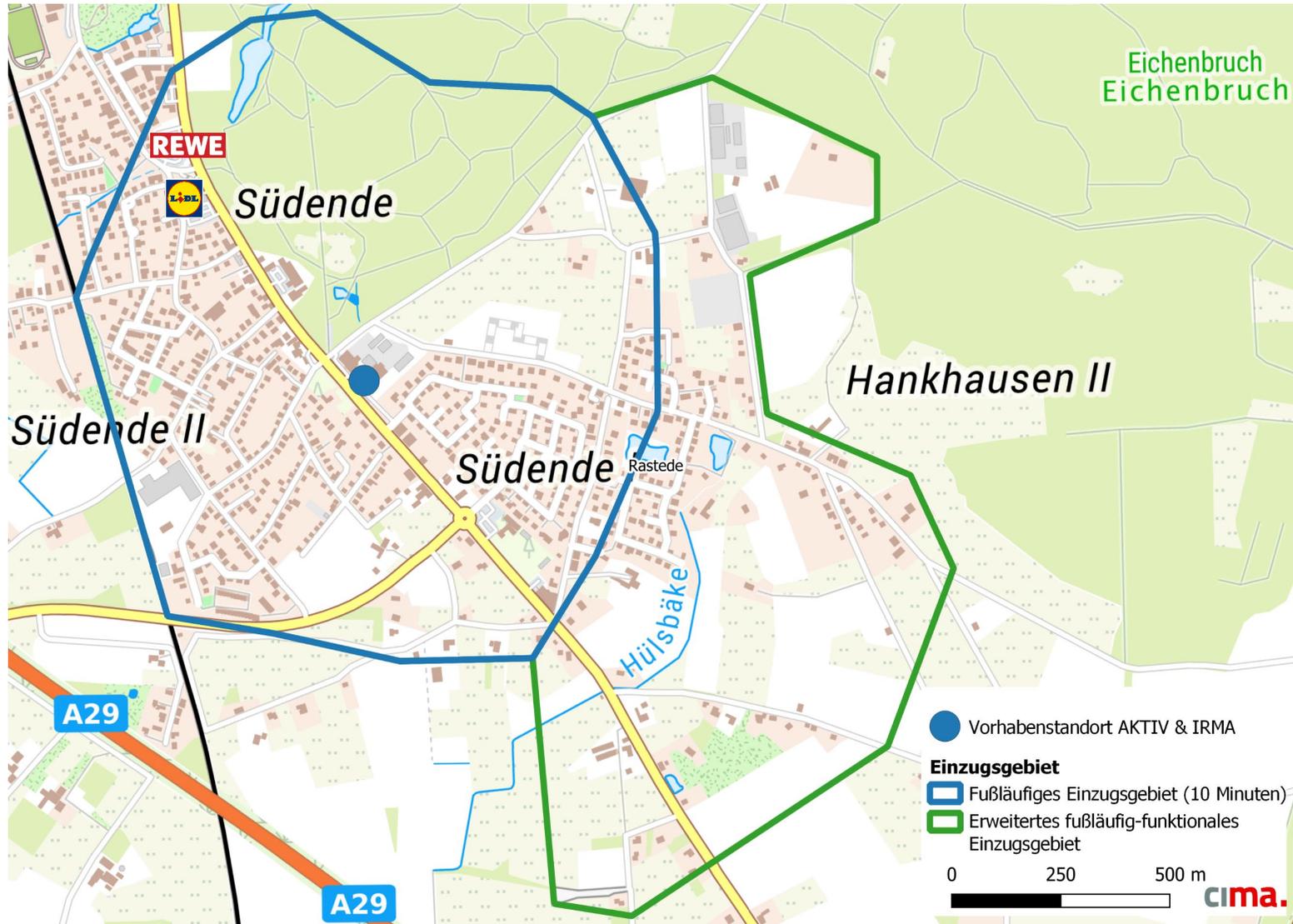
Hankhausen II weist mit angrenzender Wohnbebauung im Süden, Westen und Osten in siedlungsstrukturell eingefasster Lage einen fußläufigen Einzugsbereich auf. Nachfolgend wird die Prüfung des Planvorhabens auf die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung vorgenommen.

Sollte eine solche Einordnung nicht möglich sein, erfolgt eine Prüfung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Prüfung des Planvorhabens auf die Einordnung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung

Zur Prüfung, ob das Planvorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung erfüllen kann, wurde zunächst der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10-Minuten-Gehzeit ermittelt. Innerhalb dieser fußläufigen Distanz befinden sich im Norden auch die beiden konkurrierenden Lebensmittelmärkte LIDL und REWE. Somit wird die Bindung des Nachfragepotenzials im nördlichen Bereich erheblich eingeschränkt. Im südöstlichen Bereich des fußläufigen Einzugsbereiches befindet sich dagegen kein weiterer Lebensmittelmarkt. Da hier auch über die 10-minütige Distanz hinaus im direkten siedlungsstrukturellen Zusammenhang zusätzliches Einwohnerpotenzial vorliegt, das dem Planvorhaben zugeordnet werden kann, wird hierfür ein erweitertes fußläufig-funktionales Einzugsgebiet abgegrenzt. Abbildung 25 verdeutlicht die räumliche Abgrenzung. Auf Basis dieser Abgrenzung ergibt sich ein Potenzial von insgesamt circa 1.905 Einwohnern (Quelle: NEXIGA GmbH 2020), das sich zu circa 1.598 Einwohnern auf das fußläufige Einzugsgebiet (10 Minuten) sowie zu circa 307 Einwohnern auf das erweiterte fußläufig-funktionale Einzugsgebiet aufteilt.

Abbildung 25: Ermittlung des fußläufigen Einzugsgebietes



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

Die Berechnung des Nachfragepotenzials basiert auf den Einwohnerzahlen von circa 1.598 für das fußläufige Einzugsgebiet (10 Minuten) sowie von circa 307 für das erweiterte fußläufig-funktionale Einzugsgebiet (Quelle: NEXIGA GmbH 2020). Der bundesweite Ausgabesatz von 2.348 € für Nahrungs- und Genussmittel (Quelle: cima 2021, Datenbasis 2019) wird über die Kaufkraftkennziffer von 101,1 für die Gemeinde Rastede (Quelle: MB Research 2020) an das Kaufkraftniveau angepasst. Daraus ergibt sich ein Nachfragepotenzial von insgesamt 4,52 Mio. €, das sich zu 3,79 Mio. € auf das fußläufige Einzugsgebiet (10 Minuten) sowie zu 0,73 Mio. € auf das erweiterte fußläufig-funktionale Einzugsgebiet aufteilt. Gemäß LROP (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 2.7.1) kann in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50 % erreicht werden. Da im nördlichen Bereich des fußläufigen Einzugsgebietes (10 Minuten) die Lebensmittelmärkte LIDL und REWE angesiedelt sind, wird die Kaufkraftbindung deutlich eingeschränkt, sodass hier maximal 30 % anzusetzen sind. Für das erweiterte fußläufig-funktionale Einzugsgebiet wird aufgrund der größeren Distanzen zum Vorhabenstandort eine etwas geringere Bindung von maximal 28 % angesetzt. Daraus ergibt sich ein Abschöpfungspotenzial der Nachfrage von insgesamt 1,34 Mio. €, das sich zu 1,14 Mio. € auf

das fußläufige Einzugsgebiet (10 Minuten) sowie zu 0,20 Mio. € auf das erweiterte fußläufig-funktionale Einzugsgebiet aufteilt.

Für die Berechnung der maximal möglichen Verkaufsfläche wird eine Flächenproduktivität von 4.800 € angesetzt, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten und Betriebstypen orientiert und an die standortspezifische Wettbewerbssituation angepasst wurde. Diese liegt etwas höher als in der ökonomischen Wirkungsprognose, da raumordnerisch von einer geringeren Gesamtverkaufsfläche des Marktes als 1.670 qm und somit höheren Flächenleistung auszugehen ist. Daraus ergibt sich eine maximal mögliche Verkaufsfläche durch Kaufkraftbindung von Kunden im gesamten fußläufig-funktionalen Einzugsgebiet von circa 280 qm. Diese wird erhöht durch zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale durch etwas weniger als 50 % der Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (279 qm), periodische Randsortimente (insb. Drogerie- und Parfümeriewaren) auf 10 % der Verkaufsfläche (70 qm) sowie aperiodische Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche (70 qm), da unter Rückgriff auf die Aufteilung der Teilflächen für Einzelsortimente in vergleichbaren Märkten ein Verkaufsflächenanteil von circa 80 % für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel angenommen wird. Daraus ergibt sich insgesamt eine raumordnerisch maximal mögliche Verkaufsfläche für das Planvorhaben von circa 698 qm unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit.

Abbildung 26: Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens

Sortiment	Räumliche Kaufkrafttherkunft	Bevölkerung	Kaufkraftkennziffer (in %)	Verbrauchsausgaben (in €)	Nachfragepotenzial (in Mio. €)	Potenzialbindung (in %)	Abschöpfungspotenzial (in Mio. €)	Flächenproduktivität (in €/qm VKF)	Mögliche Verkaufsfläche durch Kaufkraftbindung von Kunden in fußläufiger Entfernung (in qm)
Nahrungs- und Genussmittel	Fußläufiges Einzugsgebiet (10 Minuten)	1.598	101,1	2.348	3,79	30%	1,14	4.800	237
	Erweitertes fußläufig-funktionales Einzugsgebiet	307	101,1	2.348	0,73	28%	0,20		43
	Gesamt	1.905	101,1	2.348	4,52	30%	1,34		280
Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial: Kunden von außerhalb dieses Einzugsgebietes (weniger als 50 %)									279
Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial: Periodische Randsortimente (insb. Drogerie- und Parfümeriewaren) (10 % der Verkaufsfläche)									70
Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial: Aperiodische Randsortimente (10 % der Verkaufsfläche)									70
Mögliche Verkaufsfläche gesamt									698

Quelle: cima 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Wird für das Planvorhaben angesetzt, dass ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich vorliegt und demnach mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld zu erzielen sind, ergibt sich eine raumordnerisch maximal mögliche Verkaufsfläche von circa 698 qm unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Somit ist das Planvorhaben in der Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm Verkaufsfläche sowie grundsätzlich in der Großflächigkeit auf Basis der Prüfung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung eindeutig als Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen. Raumbedeutsame Auswirkungen wären somit zu erwarten.

Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass in der Berechnung über die gemäß LROP in der Regel anzuwendende reine fußläufige Erreichbarkeit (10 Minuten) hinaus bereits ein erweiterter fußläufig-funktionaler Bereich mit zusätzlichen Einwohnern einkalkuliert worden ist. Des Weiteren sind anders als im LROP, beispielsweise bei der Prüfung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung, für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht 85 % der Verkaufsfläche, sondern auf Basis der Aufteilungen in anderen AKTIV & IRMA-Märkten nur 80 % angesetzt worden, was zu einem höheren Gesamtverkaufsflächenpotenzial führt. Auch die Flächenproduktivität ist aufgrund der standortspezifischen Wettbewerbssituation mit 4.800 € bereits geringer als der Durchschnitt von AKTIV & IRMA-Märkten von 4.994 € bei durchschnittlich 1.455 qm Verkaufsfläche (Quelle: EHI Retail Institute GmbH, 2019) eingeschätzt worden. Da auch die angesetzten Bindungsquoten aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation mit LIDL und REWE im nördlichen fußläufigen Einzugsgebiet nicht höher einzustufen sind, besteht kein Spielraum für größere raumordnerisch mögliche Verkaufsflächen ohne anzunehmende raumbedeutsame Auswirkungen.

Somit wären in der Betrachtung als Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels anzuwenden. Dazu zählen das Integrationsgebot, das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Dies gilt darüber hinaus auch bei einer kleinflächigen Gestaltung des AKTIV & IRMA-Marktes, sollte der Gartenmarkt fortgeführt werden. Denn durch die Agglomerationsregelung des LROP gelten als Einzelhandelsgroßprojekt auch mehrere selbständige Betriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Dies wäre durch den bereits vorhandenen großflächigen Gartenmarkt und den geplanten AKTIV & IRMA-Markt auf dem gleichen Gelände der Fall.

In der Prüfung des Planvorhabens auf die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede (2015) sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland (2010) hat sich gezeigt, dass es sich bei dem Planvorhabenstandort nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handelt. Gemäß Integrationsgebot des LROP gilt:

„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 Versorgungsbecken 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 Oldenburger Straße befindet sich gemäß teilaktualisiertem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und schmiegt sich aufgrund der deutlichen Entfernung von circa 1,3 km zum ZV Innenstadt Rastede auch nicht daran an.

Zudem sind in dem Einzelhandelsentwicklungskonzept als verbindlichem städtebaulichem Konzept keine expliziten Alternativstandorte für die Anwendung der Ausnahme vom Integrationsgebot festgelegt worden, insbesondere nicht der Vorhabenstandort. Darüber hinaus wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes innerhalb der städtebaulich integrierten Lage im Kernort Rastede in der explizit dafür vorgesehenen Entwicklungsfläche für die Nahversorgung im ZV Innenstadt grundsätzlich möglich. Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann daher ebenfalls nicht angewendet werden.

Bei einem überwiegend fußläufigen Einzugsbereich ergibt sich in der Prüfung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung eine raumordnerisch maximal mögliche Verkaufsfläche von circa 698 qm unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Somit ist das Planvorhaben in der Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm Verkaufsfläche sowie grundsätzlich in der Großflächigkeit auf Basis der Prüfung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung eindeutig als Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen. Raumbedeutsame Auswirkungen wären somit zu erwarten.

Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind somit anzuwenden. Das Integrationsgebot des LROP wird allerdings aufgrund der Lage außerhalb städtebaulich integrierter Standortbereiche ohne die Möglichkeit zum Anschmiegen oder zur Ausnahmeregelung nicht erfüllt. Eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit der Raumordnung wäre demnach auch ohne die Prüfung der weiteren raumordnerischen Ge- und Verbote eindeutig nicht möglich.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Gemeinde Rastede mit der raumordnerischen Funktion eines Mittelzentrums wird derzeit die Ansiedlung eines AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger Straße diskutiert. Im Februar 2021 wurden die Firma Vorwerk Pflanzenhandel GmbH sowie das zugehörige etwa 24.500 Quadratmeter große Areal in der Oldenburger Straße an die AKTIV & IRMA-Gruppe Oldenburg verkauft. In diesem Zuge soll das Areal ‚Am Vorwerk‘ neu entwickelt werden. Im Gesamtkonzept sind voraussichtlich unter anderem die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines Cafés vorgesehen (vgl. beispielsweise Rasteder Rundschau, 01.02.2021; Nordwest Zeitung, 03.02.2021). Der Strategie der Supermarktkette AKTIV & IRMA folgend sind für die Weiterentwicklung und Neuansiedlung der Märkte Verkaufsflächen zwischen 1.700 und 2.000 qm vorgesehen (vgl. beispielsweise Nordwest Zeitung, 18.12.2014). Für das Planvorhaben wird demnach von einer Verkaufsflächengröße von circa 1.670 qm für den Lebensmittelmarkt sowie von circa 30 qm für ein Café ausgegangen, sodass es sich insgesamt um eine Verkaufsflächengröße von circa 1.700 qm am Standort handeln würde.

Die Fläche des bestehenden Gartenmarktes befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Hankhausen II südlich des Kernortes Rastede im Kreuzungsbereich von Oldenburger Straße und Parkstraße in siedlungsstrukturell integrierter Lage. Im Süden, Westen und Osten des Plangebietes grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Die fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort ist damit sichergestellt.

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

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die nahegelegene Haltestelle „Rastede Vorwerk/Hirschtor“ ebenfalls gut gegeben, wenngleich hier nur die Buslinie 347 fährt. Die fußläufige Distanz beträgt 1 Minute (50 Meter).

Umverteilungsrelevant waren im Rahmen der erfolgten ökonomischen Wirkungsprognose Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Auch die weiteren Randsortimente waren Bestandteil der Prüfung, lagen aber einzeln jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. In dieser ökonomischen Wirkungsanalyse konnte darauf aufbauend dargelegt werden, dass durch das Planvorhaben in einer Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm im Untersuchungsgebiet zum Teil durch den erhöhten Wettbewerbsdruck Umsatzumverteilungen im abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst werden. Für das städtebaulich integrierte NVZ Wahnbek mit dem angesiedelten NP-Markt sind städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen ebenso wie für das sonstige Untersuchungsgebiet Rastede mit den beiden solitären Nahversorgungsstandorten LIDL und REWE nicht auszuschließen.

Mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 steht das Planvorhaben nur bedingt im Einklang. Die in Rastede bestehenden Potenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die gemäß Konzept auf die Entwicklungsfläche für die Nahversorgung nordöstlich der Innenstadt gelenkt werden sollen, würden durch das Planvorhaben nahezu ausgeschöpft, sodass Entwicklungen an diesem Standort deutlich erschwert werden würden. Grundsätzlich ist an solitären Nahversorgungsstandorten in integrierten Wohn- und Mischgebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion möglich. Eine Aussage zu der sich hieraus ergebenden maximalen Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens wurde im Rahmen der Prüfung der wohnortbezogenen Nahversorgung getroffen. Anzumerken ist, dass die nahe gelegenen Märkte LIDL und REWE bereits das lokale Einzugsgebiet des Planvorhabens versorgen. Daher würden die bestehenden räumlichen Nahversorgungslücken in Rastede nicht verringert werden.

Bei einem überwiegend fußläufigen Einzugsbereich ergibt sich in der Prüfung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung eine raumordnerisch maximal mögliche Verkaufsfläche von circa 698 qm unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Somit ist das Planvorhaben in der Größenordnung von insgesamt circa 1.700 qm Verkaufsfläche sowie grundsätzlich in der Großflächigkeit auf Basis der Prüfung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung eindeutig als Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen. Raumbedeutsame Auswirkungen wären somit zu erwarten. Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind anzuwenden. Das Integrationsgebot des LROP wird allerdings aufgrund der Lage außerhalb städtebaulich integrierter Standortbereiche ohne die Möglichkeit zum Anschmiegen oder zur Ausnahmeregelung nicht erfüllt.

Auch den Maßgaben und Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland entspricht das Vorhaben nicht. Einerseits befindet sich der Vorhabenstandort nicht wie gefordert in einer städtebaulich integrierten Lage oder funktionsräumlich daran angebunden. Andererseits würden die Verkaufsflächenpotenziale ausgeschöpft, sodass Entwicklungen innerhalb dieser Lagen kaum noch umsetzbar wären. Zudem sind negative städtebauliche Auswirkungen auf Standorte im Gemeindegebiet nicht auszuschließen.

Abschließend lässt sich somit festhalten, dass die Umsetzung des AKTIV & IRMA-Planvorhabens in der geprüften großflächigen Dimension von insgesamt circa 1.700 qm Verkaufsfläche und grundsätzlich in der Großflächigkeit eindeutig nicht genehmigungsfähig ist.

Erstens sind negative städtebauliche Effekte auf andere Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet, die zum Teil in städtebaulich integrierten und damit schützenswerten Lagen angesiedelt, nicht eindeutig auszuschließen.

Zweitens ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland nicht gegeben.

Drittens zeigt die Prüfung des Planvorhabens als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung, dass nur bei einer Verkaufsflächengröße von maximal circa 698 qm unterhalb der Grenze der Großflächigkeit keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind somit anzuwenden. Insbesondere das Integrationsgebot ist durch die Lage des Planvorhabens außerhalb städtebaulich integrierter Lagen ohne die Möglichkeit zum Anschmiegen oder zur Ausnahmeregelung allerdings nicht einzuhalten.

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.