Auswirkungsanalyse

zur geplanten Neuaufstellung des Lidl-Lebensmittel-marktes an der Cloppenburger Straße in der Gemeinde Molbergen

für die

Gemeinde Molbergen
Cloppenburger Straße 22
49696 Molbergen

Ihre Ansprechpartner
Dipl. Geogr. Andreas Weidmann
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail weidmann@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im September 2019

Inhaltsverzeichnis:

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise 4
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung 4
1.2 Methodische Vorgehensweise....5
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 6
2.1 Entwicklungstrends....6
2.2 Distributionsstrukturen....7
2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln 10
2.4 Einordnung des LIDL-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels 11
3 Standortseitige Aspekte 13
3.1 Makrostandort Molbergen....13
3.2 Mikrostandort....14
3.3 Projektskizze und planungsrechtliche Einstufung 16
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 19
4.1 Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel....19
4.1.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Molbergen 19
4.1.2 Projektrelevanter Wettbewerb im der Gemeinde Lastrup 22
4.1.3 Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Lindern (Oldenburg) 23
4.2 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum 25
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung 27
5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial 27
5.2 Projektrelevante Nachfragevolumen 29
5.3 Marktabschöpfung und Umsatzleistung der Planvorhaben....30
6 Auswirkungsanalyse....35
6.1 Umsatzumverteilungseffekte 35
6.2 Städtebauliche Bewertung der Planvorhaben 39
7 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Molbergen 41
8 Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung....42
9 Fazit 45

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland 6
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland 7
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen 8
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps 9
Abbildung 5: Umsatzanteil des online-Handels im Einzelhandel: Food/ Nonfood 11
Abbildung 6: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion 13
Abbildung 7: Mikrostandort des Planvorhabens 14
Abbildung 8: Planstandort 15
Abbildung 9: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes 16
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 81 ‘‘Einzelhandel am Waldeck‘‘ - Entwurfsfassung 17
Abbildung 11: Einordnung des Planstandortes in das Einzelhandelskonzept 18
Abbildung 12: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Molbergen 20
Abbildung 13: Hauptwettbewerber im ZVB Ortskern Molbergen 21
Abbildung 14: Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Lastrup 22
Abbildung 15: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Lastrup 23
Abbildung 16: Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Lindern 24
Abbildung 17: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Lindern 24
Abbildung 18: Betriebs-/Vertriebsformen im Untersuchungsraum 25
Abbildung 19: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Molbergen 26
Abbildung 20: Perspektivisches Einzugsgebiet der Planvorhaben 29
Abbildung 21: Einwohner- und Nachfrageplattform im Einzugsgebiet 30
Abbildung 22: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes 31
Abbildung 23: Umsatzerwartung der Flächensalden 32
Abbildung 24: Umsatzerwartung der Flächensalden in Summe 33
Abbildung 25: Prognose der Umsatzherkunft der Erweiterungsvorhaben in Summe 34
Abbildung 26: Umverteilungseffekte des Planvorhabens 36

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

In der Gemeinde Molbergen besteht derzeit die Planung, den bereits ortsansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Cloppenburger Straße 33 zu modernisieren und im Zuge dessen zu erweitern.

Die Planung sieht vor, den Bestandsmarkt, der eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.050 m² aufweist, abzureißen und stattdessen einen Neubau mit ca. 1.455 m² VKF zur errichten. Im Zuge der Neubaumaßnahme soll darüber hinaus auch der benachbarte Getränkemarkt (Hol´ Ab) modernisiert und von heute ca. 445 m² auf künftig ca. 500 m² erweitert werden. Auch die bereits ansässige Bäckerei Burrichter soll modernisiert und von derzeit rd. 30 m² VKF auf rd. 40 m² VKF erweitert werden.

Die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (im September 2017 übergegangen in die BBE Handelsberatung) hatte im Dezember 2016 bereits eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Molbergen“ vorgelegt, mit der unter anderem auch eine Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.420 m² VKF geprüft wurde.

Ergänzend wurde von der BBE im März 2017 eine weitere Stellungnahme vorgelegt, die die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse in die einzelhandelsrelevanten Ziele des im Februar 2017 in Kraft getretenen LROP Niedersachsen einordnete.

Die den damaligen Gutachten zugrundeliegenden Eckdaten haben sich zwischenzeitlich deutlich geändert. So wurde die im Jahre 2016 ebenfalls thematisierte Planung zur Erweiterung des nahegelegenen Aldi Lebensmittelmarktes auf rd. 1.200 m² VKF ebenso realisiert, wie die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit rd. 700 m² VKF.

Im nun fortgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einzelhandel Am Waldeck“, der die projektierten Einzelhandelsentwicklungen über Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) steuern soll, wird nunmehr eine Aktualisierung der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse erforderlich.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als fundierte Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben der Gemeinde Molbergen die Nachbarkommunen Lindern (Oldenburg) sowie Lastrup. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[1]

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung der Planvorhaben in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

[1] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

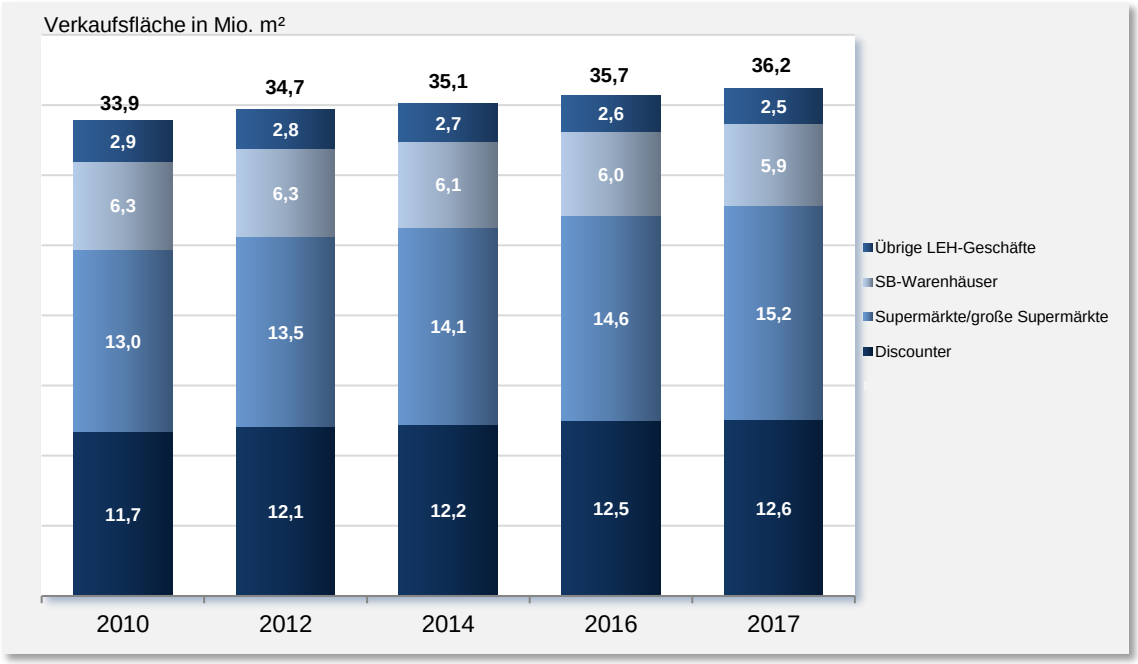
2.1 Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Zudem zieht es eine immer größere Zahl an Menschen in die urbanen Räume. Damit verbunden ist ein geändertes Mobilitätsverhalten, da für die urbane Bevölkerung das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich geänderte Anforderungen, nicht zuletzt auch an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdienst. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/ vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 523,7 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 226,3 Mrd. €).[2]

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

[2] Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

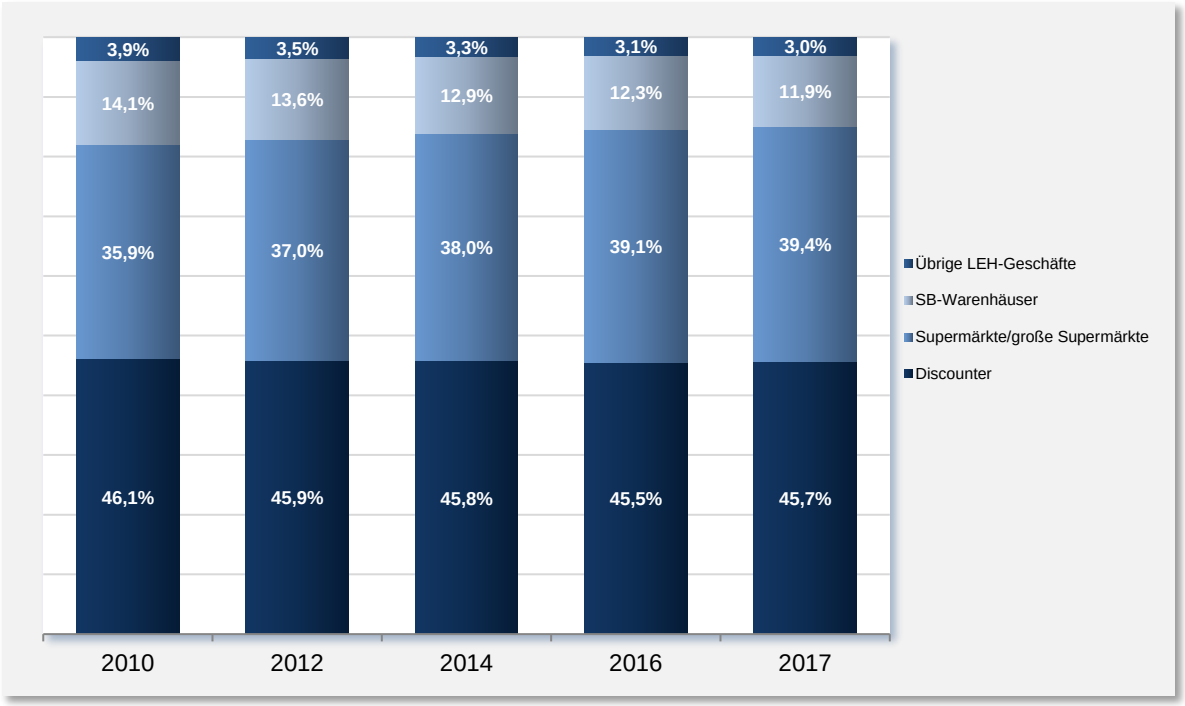
Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Flächenwachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, hat die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahr 2010 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahr 2017 zugelegt. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17 %, große Supermärkte + 15 %), während die SB-Warenhäuser (- 6 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

2.2 Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Supermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Auch das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche ist nicht aufzuhalten, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



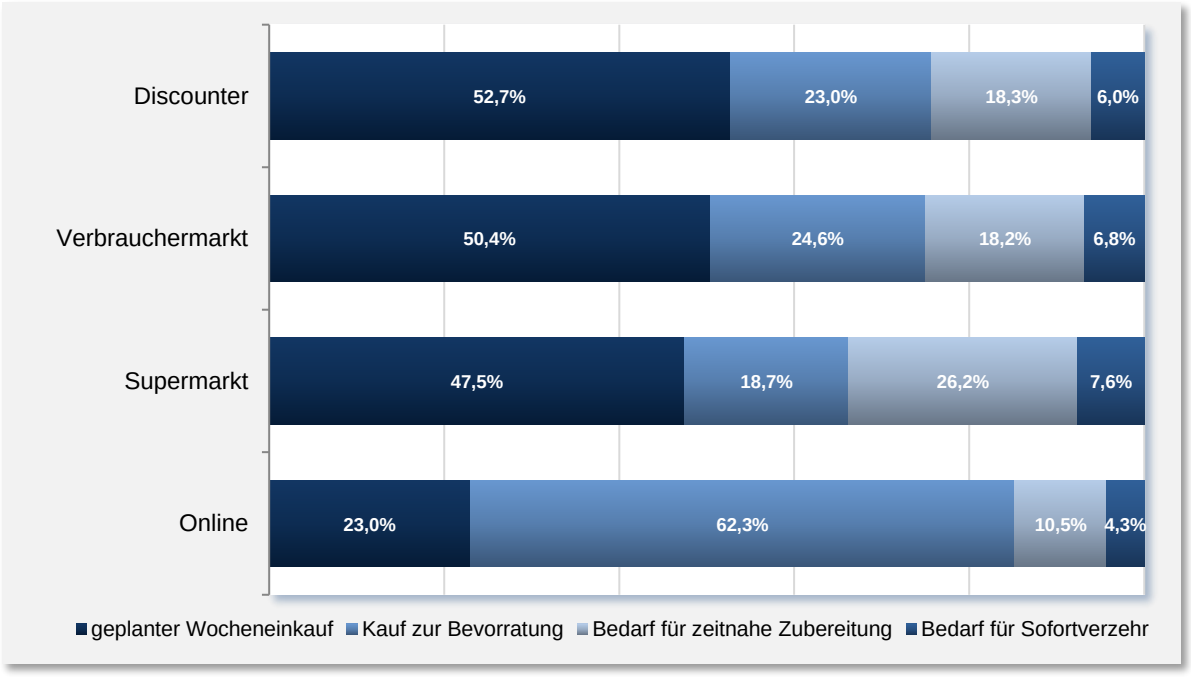
Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

So stehen in Deutschland ca. 16.162 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 780 m² den 12.049 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.250 m² Verkaufsfläche gegenüber.[3]

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295 und bei Supermärkten bei 11.830, während große Supermärkte durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhaus 48.870 Artikel anbieten.[4] Der Convenience-Store „Rewe to Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 - 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Dieses Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und größere Verbrauchermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit rd. einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern in den letzten Jahren gelungen, die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: BBE-Darstellung auf Basis HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176)

[3] Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2017 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² VKF)

[4] Ebenda, Stand: 2016

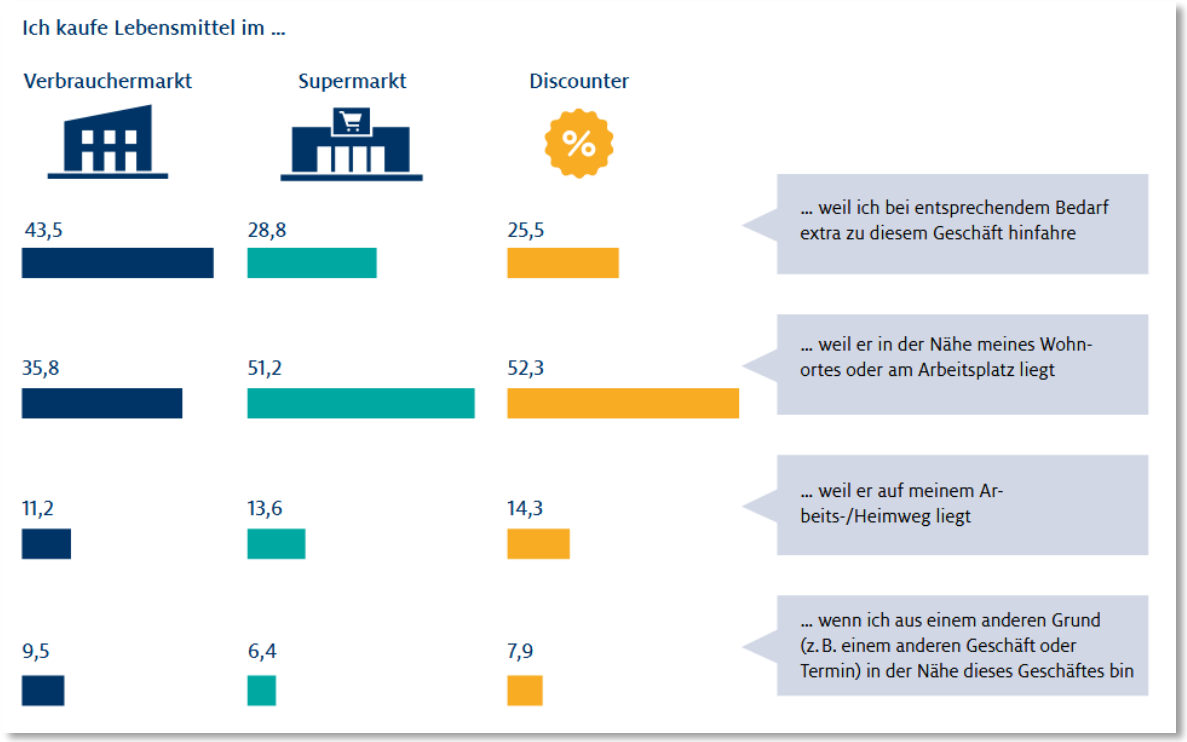
Die Verbraucher präferieren bei Lebensmitteln das „One-Stop-Shopping“ an einem Standort mit einem oder mehreren Lebensmittelmärkten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Anbieter wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden; vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation in der Regel über mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² Verkaufsfläche üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter insbesondere ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176)

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, sodass z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen.[5]

2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich immer noch nur geringe Steigerungsraten auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,1 % des Umsatzes. Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass auch für die nahe Zukunft nicht mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet wird.

Aktuell beschränkt sich das Onlineangebot hauptsächlich auf „haltbare Lebensmittel“; so werden z. B. relativ hohe Marktanteile von ca. 5,6 % bei Wein/ Sekt erzielt. Mit einem Umsatzanteil von rd. 46 % an den Online-Umsätzen von 59 Mrd. € mit Lebensmitteln ist Amazon aktuell mit deutlichem Abstand Marktführer.[6]

Der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels ist – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei ca. 2,67 Mrd. €.[7] Der Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wesentlicher Bestandteil von Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis setzt der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit für den Onlinehandel sehr hohe Rentabilitätsschwellen.

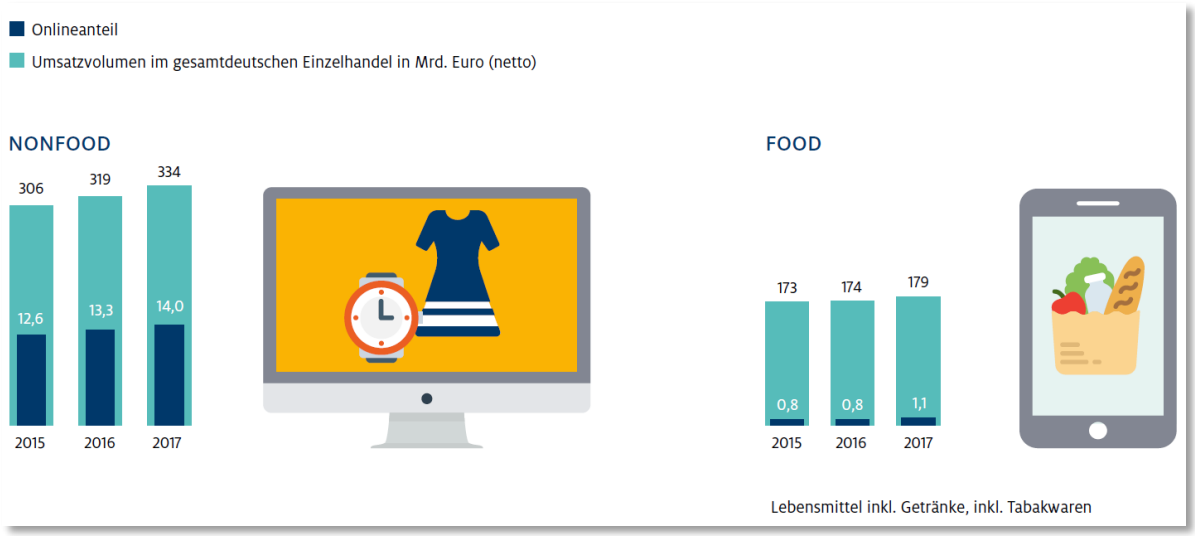
---

5 Vgl. Habona-Report 2018, Seite 41

6 Vgl. HDE/ IFH Handelsreport Lebensmittel 2018

7 Vgl. Nielsen, Wöchentlicher LEH-Umsatz 2018, KW 43/2017 – 42/2018

Abbildung 5: Umsatzanteil des online-Handels im Einzelhandel: Food/ Nonfood



Quelle: HDE/ IFH Online-Monitor Lebensmittel 2018 (Onlineanteil in %)

2.4 Einordnung des LIDL-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Wie einleitend bereits erläutert, soll der in Molbergen ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl modernisiert und erweitert werden. Hierbei ist für den Lidl-Markt eine Erweiterung von derzeit rd. 1.050 m² auf rd. 1.455 m² Verkaufsfläche geplant.

Die angestrebten Flächenentwicklungen folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter. So verfügen die Discounter der neuesten Generation in der Regel über mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche, um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln. Dabei realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Attraktivere und ansprechendere Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.

- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Betrachtet man das Lidl-Sortimentskonzept genauer, so ist festzustellen, dass die Ausrichtung der in den Bestandsmärkten vorgehaltenen Waren auch nach den Erweiterungen insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen wird. Dem Trend in dieser Betriebsform folgend, nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen werden, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Das Erweiterungsvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes ist somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung des bereits ortsansässigen Marktes zu bewerten, die der Stabilisierung und dem Ausbau der erreichten Marktposition dienen. Insbesondere folgende Aspekte begründen die Notwendigkeit der Filialerweiterung:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit (ca. 80 % der Zusatzfläche wird für eine Erweiterung der Verkehrsflächen genutzt),
- Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
- Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren (beispielsweise die Erhöhung der Palettenanzahl im Getränkesortiment).

Der Verkaufsflächenzuwachs führt in der Summe daher zu keiner Sortimentserweiterung. Neben einer weiteren Festigung der Marktpositionen ist vor allem die Steigerung der Rentabilität Grund für die projektierte Filialerweiterungen. Denn die Filialen müssen mit einer größeren Verkaufsfläche seltener beliefert werden und dadurch können Transportkosten eingespart werden. Darüber hinaus erlaubt ein vergrößerter Verkaufsraum eine effektivere Bestückung der Warenpräsentation, sodass der Personalaufwand für die Warenlogistik reduziert werden kann.

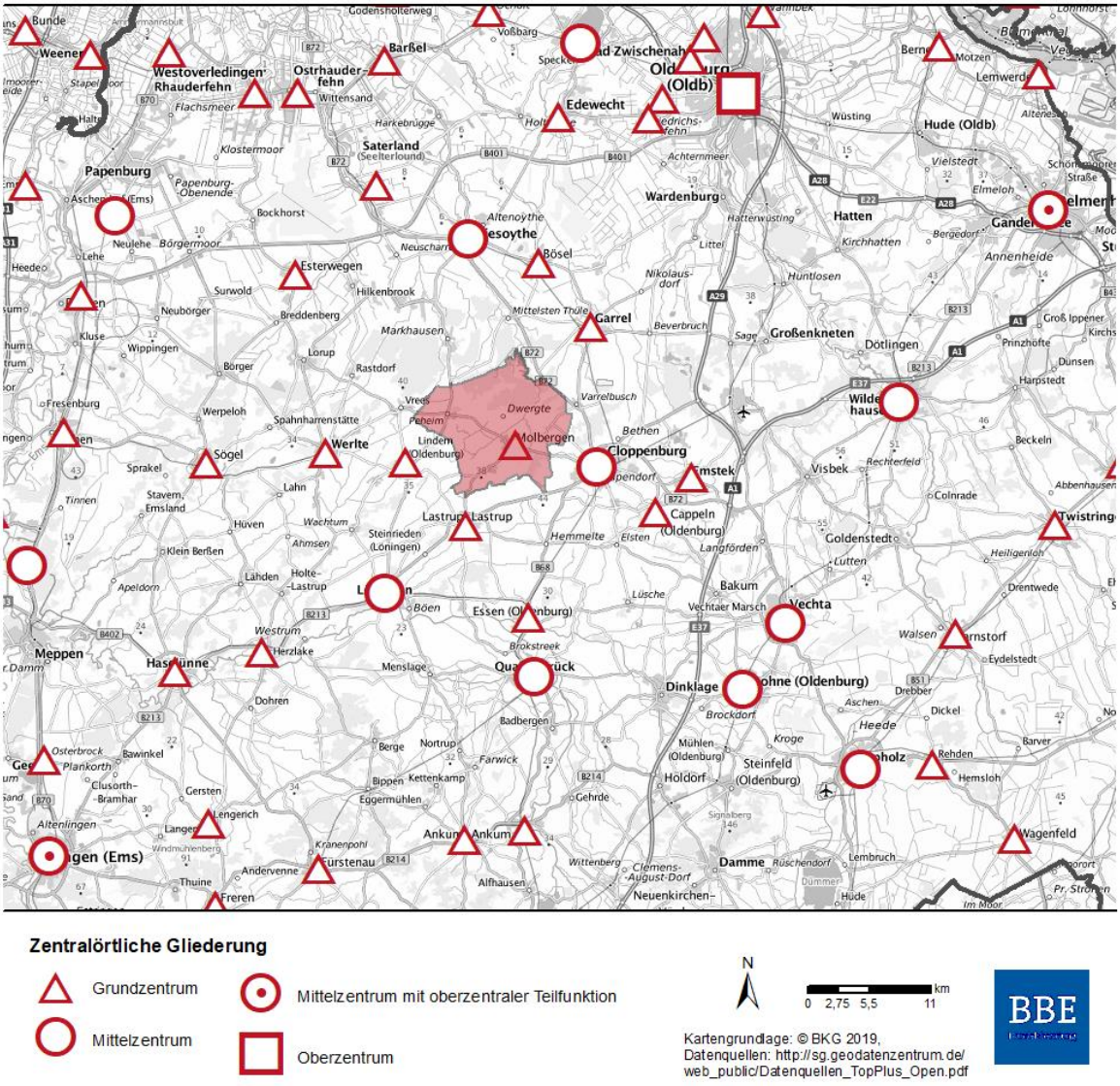
3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort Molbergen

Die Gemeinde Molbergen liegt im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen in der Region Oldenburger Münsterland. Nachbargemeinden sind im Norden Friesoythe, im Osten Cloppenburg und Garrel, im Süden Lastrup und Lindern (alle Landkreis Cloppenburg) sowie im Westen die emsländische Samtgemeinde Werlte.

Die Gemeinde übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Cloppenburg die zentral-örtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Abbildung 6: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



Quelle: BBE Handelsberatung, 2019

Zum 31.12.2017 weist die Gemeinde Molbergen 8.653 Einwohner auf[8], die sich zu rd. 60 % auf den Kernort konzentrieren. Die weiteren sechs Ortsteile verfügen, abgesehen von Peheim, über deutlich weniger als 1.000 Einwohner. Bei einer Fläche von rd. 102,5 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 84,4 Einwohnern je km².

Nach den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) wird die Einwohnerzahl in Molbergen bis 2027 um rd. 1,400 Einwohner auf dann rd. 10.059 Einwohner (+16 %) ansteigen.[9]

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Molbergen.

Abbildung 7: Mikrostandort des Planvorhabens

[8] Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN)

[9] Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2022 und 2027, LSN

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage innerhalb der Gemeinde Molbergen ein. Durch die Lage im Ortskern sowie die Nähe zu weiteren Einzelhandelsnutzungen werden die Planungen zu einer Stärkung und Entwicklung des Geschäftsbesatzes im Zentrum beitragen.

Im unmittelbaren Umfeld der Planstandorte an der Cloppenburger Straße befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe. Auf der südlichen Straßenseite sind neben dem im Frühjahr 2019 fertiggestellten sowie modernisierten und erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter ein Lebensmittelsupermarkt Edeka mit Backshop, der Textildiscounter KIK sowie ein Sonderpostenmarkt ansässig. Westlich des Aldi-Marktes wurde im Mai 2019 zudem ein Rossmann Drogeriefachmarkt eröffnet. Die nördliche Straßenseite wird durch die Planvorhaben Lidl, den Getränkemarkt Hol‘ AB sowie einen Bäckereibetrieb gekennzeichnet. Das weitere Standortumfeld wird durch die unterschiedlichen Nutzungen sowohl des Einzelhandels als auch Dienstleistungen, Gastronomie sowie Gemeinbedarf (u. a. Rathaus) innerhalb des Ortskerns bestimmt.

Abbildung 8: Planstandort

Quelle: Eigene Aufnahmen, 2019

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße Cloppenburger Straße (L 836), die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss an die Stadt Cloppenburg sowie die benachbarten Grundzentren herstellt. Darüber hinaus verfügt der Standortbereich mit der Bushaltestelle ‘‘Am Schützenplatz‘‘ über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.

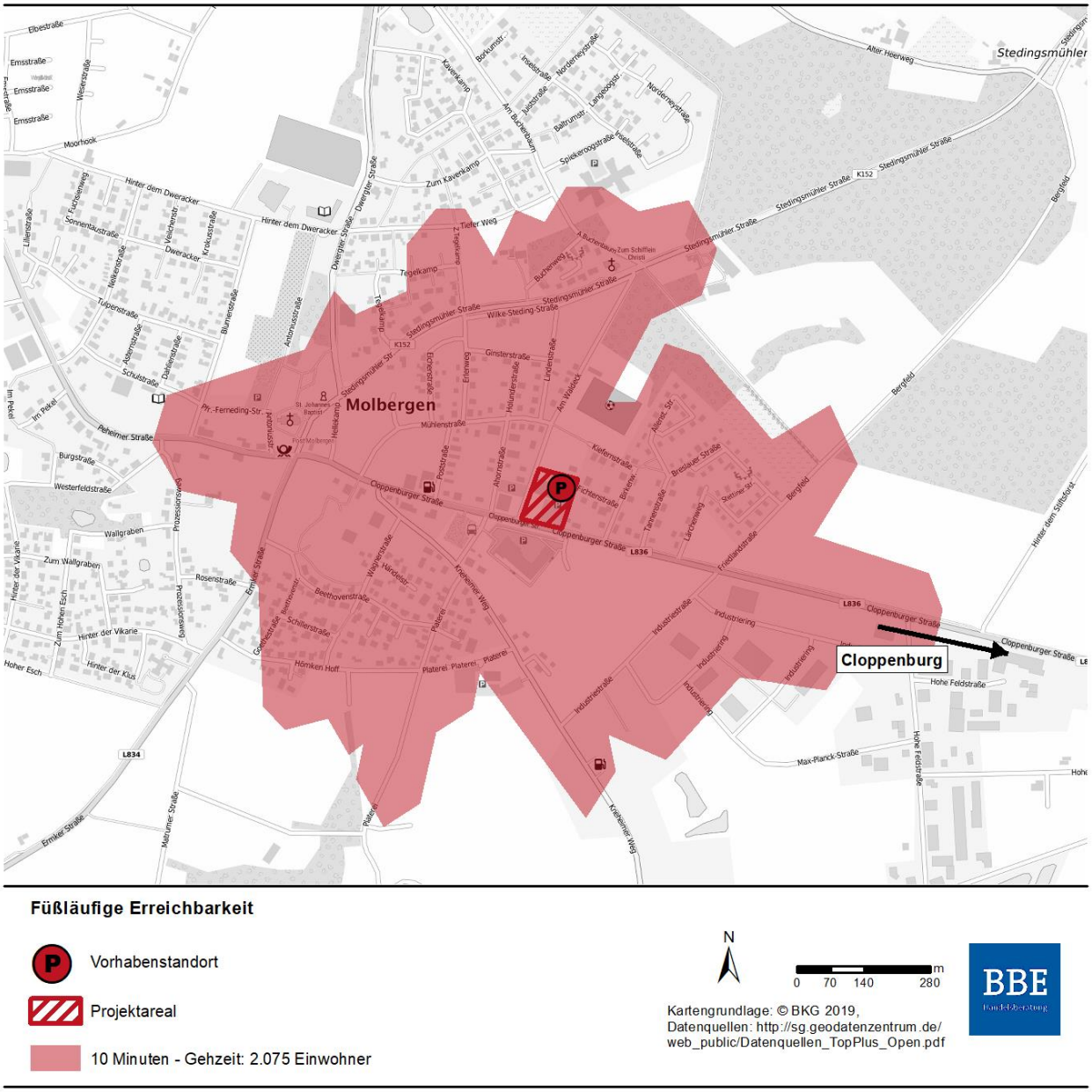
Der Planstandort verfügt über eine ausgeprägte wohnortnahe Versorgungskomponente. Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ermöglichen die zu erweiternden nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lidl, Hol‘ Ab, Bäckerei) große Teile des östlichen Siedlungsbereiches fußläufig zu versorgen.

Demnach reflektiert der Standortbereich innerhalb einer 10-Min. Gehzeit (= fußläufiger Einzugsbereich)[10] auf ein Nahpotenzial von knapp 2.100 Personen. Dabei ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass sich innerhalb der 10 Min.-Gehzeit keine maßgeblichen infrastrukturellen oder topografischen Barrieren zwischen dem Projektstandort und den fußläufig erreichbaren Siedlungsstrukturen befinden. Vor diesem Hintergrund kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine gute wohnortbezogene Nahversorgungskompentenz attestiert werden.

---

10 Begründung des LROP 2017 zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3. Hier wird ein fußläufiger Einzugsbereich entweder als 10-Min. Fußweg bzw. bis zu 1.000 m Luftlinie-Radius definiert.

Abbildung 9: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes



3.3 Projektskizze und planungsrechtliche Einstufung

In der Gemeinde Molbergen besteht derzeit die Planung, den bereits ortsansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Cloppenburger Straße 33 zu modernisieren und im Zuge dessen zu erweitern.

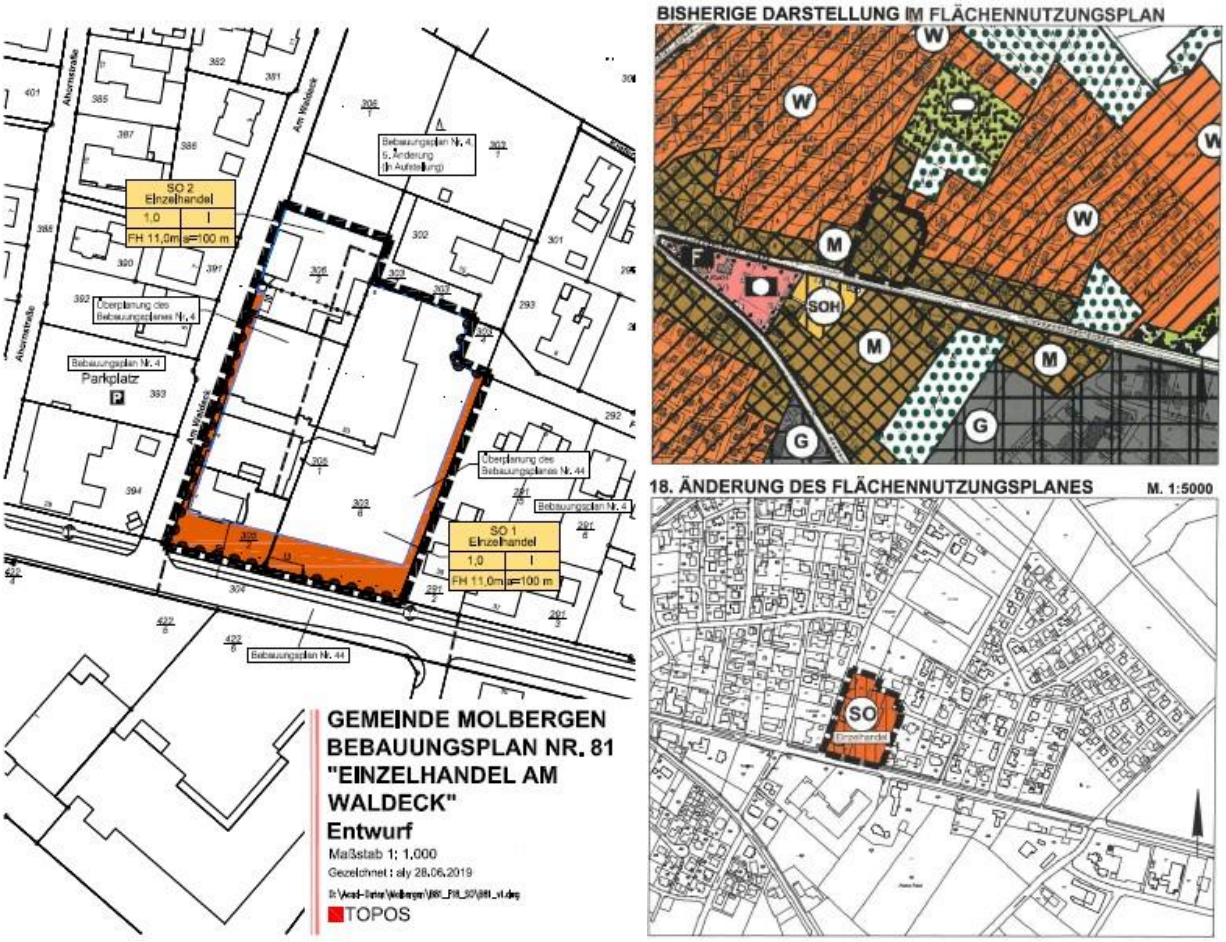
Die Planung sieht vor, den Bestandsmarkt, der eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.050 m² aufweist, abzureißen und stattdessen einen Neubau mit ca. 1.455 m² VKF im Ostteil des Plangebietes zur errichten. Im Zuge der Neubaumaßnahme soll darüber hinaus auch der benachbarte Getränkemarkt („Hol´ ab“) modernisiert und von heute ca. 445 m² auf künftig ca. 500 m² erweitert werden. Auch die bereits ansässige

Bäckerei Burrichter soll modernisiert und von derzeit rd. 30 m² VKF auf rd. 40 m² VKF erweitert werden. Dies soll in einem eigenen, getrennt zu errichtenden Neubau im Nordwesten des Plangebietes erfolgen. Außerdem sollen hier Möglichkeiten für die Ansiedlung sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden (derzeit ist ein Fitnessstudio vorgesehen).

Die Anbindung der Pkw-Stellplätze des Plangebietes an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt unmittelbar über die Cloppenburger Straße ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen.

Für den Standort des Lidl-Marktes inkl. des Getränkefachmarktes und der Bäckerei besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 ‘‘LIDL-Markt‘‘. Im nun fortgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 ‘‘Einzelhandel Am Waldeck‘‘, der die projektierten Einzelhandelsentwicklungen über Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) steuern soll, muss eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet für Einzelhandel erfolgen.

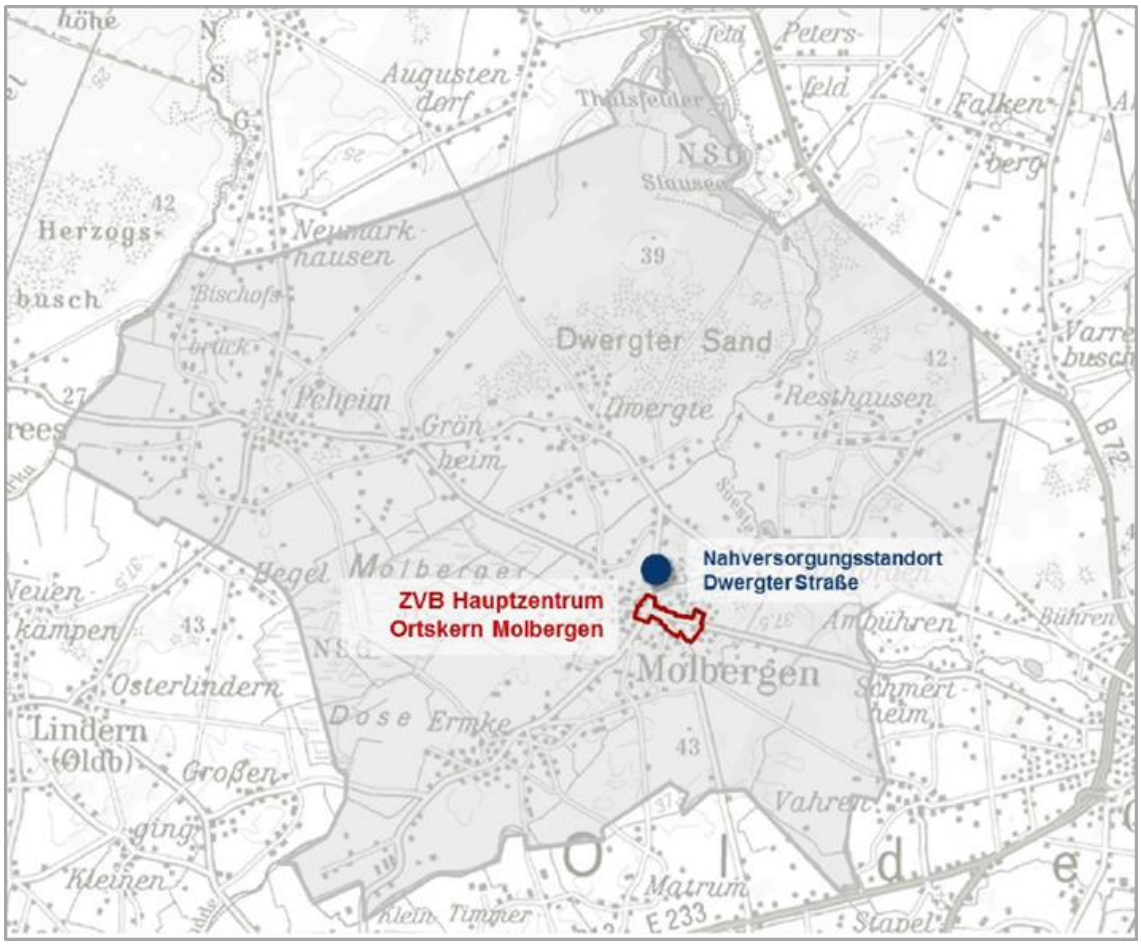
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 81 ‘‘Einzelhandel am Waldeck‘‘ - Entwurfsfassung



Quelle: Gemeinde Molbergen, 2019

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Molbergen ist der Standort des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich Ortskern und damit als Hauptzentrum der Gemeinde Molbergen eingeordnet worden.

Abbildung 11: Einordnung des Planstandortes in das Einzelhandelskonzept[11]



Quelle: Einzelhandelsuntersuchung und Entwicklungskonzept für die Gemeinde Molbergen, 2014

[11] Nach Betriebsaufgabe des ehemaligen Coma-Marktes an der Dwergter Straße steht das Objekt leer. Derzeit bestehen konkreten Planungen hinsichtlich einer Nachnutzung außerhalb des Einzelhandels.

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

4.1 Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im August 2019 erhoben.

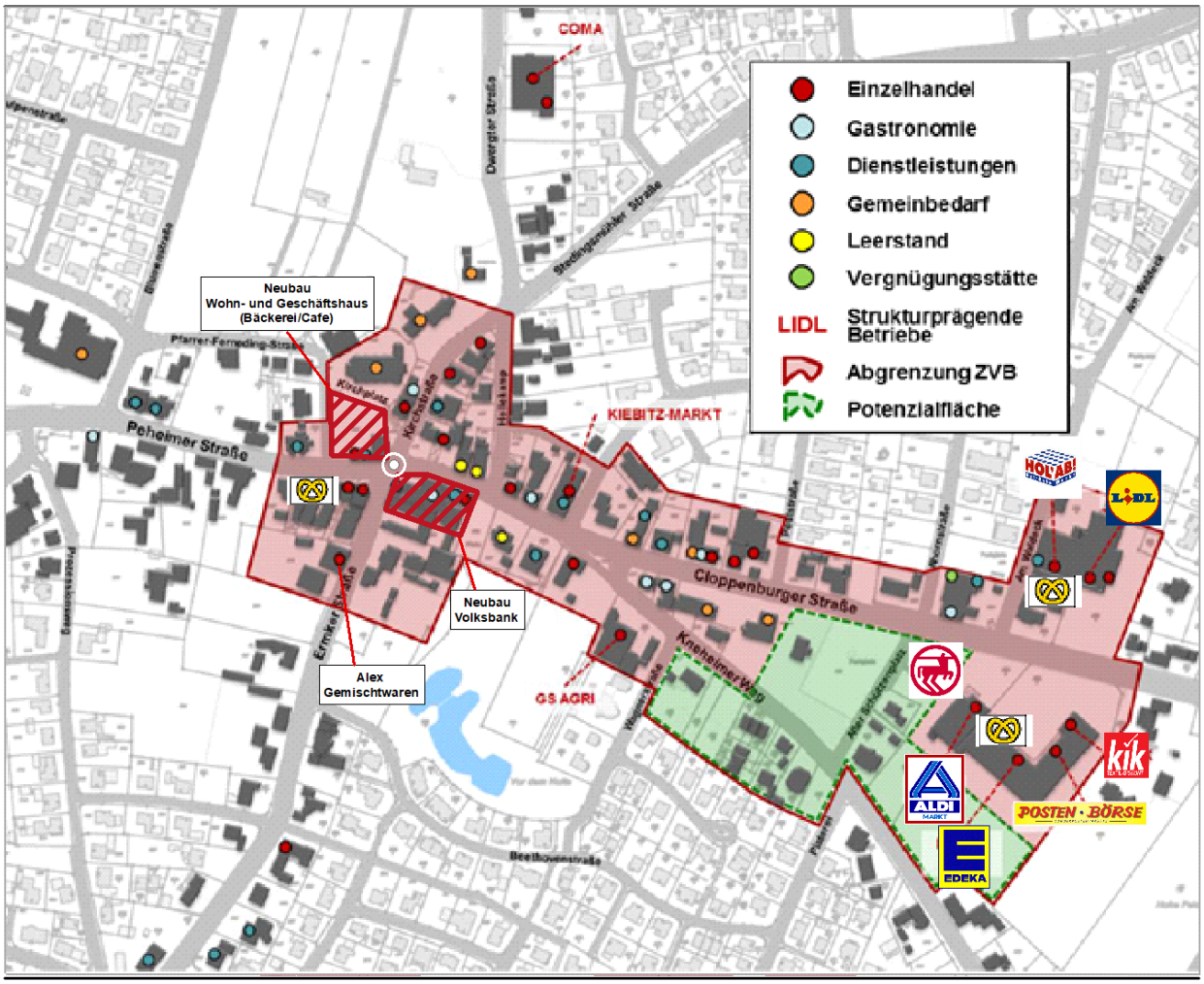
Es ist darauf hinzuweisen, dass dabei eine Totalerhebung der Wettbewerber erfolgte, d. h., es wurden alle Wettbewerbsbetriebe ermittelt, deren Kernsortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des Lidl-Marktes, Hol ‘Ab Getränkefachmarktes sowie der Bäckerei aufweisen. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente führen und als filialisierte Handelsbetriebe agieren. Es ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= filialisierte Lebensmitteldiscounter) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel für Versorgungseinkäufe sind und die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen (z.B. Lebensmittelvollsortimenter und Getränkefachmärkte), in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Drogeriefachmärkte oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Hofläden).

Im Hinblick auf die projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen der Planvorhaben sind aus Sicht der BBE Handelsberatung in erster Linie die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in der Gemeinde **Molbergen** sowie nachrangig in den Nachbargemeinden **Lastrup** und **Lindern** (Oldenburg) von Relevanz. Die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im dem rd. 9 km südöstlich gelegene Mittelzentrum Cloppenburg stehen aus gutachterlicher Sicht in keiner messbaren Wettbewerbsrelevanz zu der geplanten Lidl-Erweiterung in Molbergen. Das Mittelzentrum **Cloppenburg** verfügt über eine breite Palette an Verbrauchermärkten (u.a. famila, Kaufland), Lebensmittelvollsortimentern (u.a. combi, Edeka), Lebensmitteldiscountern (u.a. Aldi Lidl, Netto) sowie Drogeriefachmärkten (u.a. Rossmann, dm) inklusive einer attraktiven Innenstadt, sodass aus Sicht der BBE Handelsberatung mit keinen spürbaren Veränderungen des Einkaufsverhaltens der Cloppenburger Bevölkerung infolge der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes in Molbergen zu rechnen ist. Dies trifft auch auf die Molberger Bevölkerung zu, da der modernisierte Standortverbund an der Cloppenburger Straße mit den Anbietern Edeka, Aldi, Rossmann sowie den zu erweiternden Anbietern Lidl und Hol ‘Ab bereits ein standortadäquates Nahversorgungsangebot darstellt und die Notwendigkeit zum Auffinden dieser spezifischen Anbieterstrukturen in Cloppenburg ad acta legt.

4.1.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Molbergen

Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde ist der gewachsene Ortskern in Molbergen, der sich entlang der Cloppenburger Straße / Peheimer Straße sowie des Kreuzungsbereichs mit der Ermker Straße erstreckt. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 als Zentraler Versorgungsbereich Ortskern (ZVB Ortskern) eingestuft.

Abbildung 12: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Molbergen



Quelle: Kartengrundlage aus der Einzelhandelsuntersuchung und Entwicklungskonzept für die Gemeinde Molbergen, 2014; bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH 2019

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen und weist flächenseitig einen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Die Durchmischung mit weiteren Angeboten ergibt eine für die Ortsgröße attraktive Struktur der Nutzungen. Während in den Erdgeschosslagen Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende handelsaffine Nutzungen wie Dienstleistungen, gastronomische Angebote (u.a. Eisdiele) und Gemeindebedarfseinrichtungen (z.B. Rathaus, Kirche, Bücherei) vorzufinden sind, stehen die oberen Geschosslagen vorrangig für Wohnnutzungen zur Verfügung.

Diese Nutzungsmischung im Ortszentrum wird derzeit durch zwei im Bau befindliche Neubauprojekte weiter ausgebaut. So entsteht derzeit im Kreuzungsbereich Cloppenburger Straße / Ermker Straße ein mehrgeschossiger Neubau der Volksbank im Erdgeschoss sowie eine Tagespflegeeinrichtungen des St.-Pius-Stiftes inklusive 10 Wohneinheiten in den Obergeschossebenen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 anvisiert. Ein weiteres mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus entsteht unmittelbar vis à vis (Kirchplatz 1) des neu installierten Kreisverkehrs. Hier sind in den Obergeschossen 7 Wohneinheiten geplant, im Erdgeschoss wird sich die benachbarte Bäckerei Behrens-Meyer mit einem Bäckerei/Café neu aufstellen.

Innerhalb der Ortslage konzentriert sich neben den kleinteiligen Anbietern im Kreuzungsbereich Cloppenburger Straße / Ermker Straße / Peheimer Straße wie z.B. die Bäckerei Behrens-Meyer, Johannes Apotheke oder der Gemischtwarenladen Alex das Angebot mit größeren Fachmärkten in östlicher Ortseingangslage. Hier befindet sich zum einen der Planstandort mit den zu erweiternden Anbietern Lidl-Lebensmitteldiscounter, Hol ‘Ab Getränkefachmarkt sowie der Bäckerei Burrichter, zum anderen ist auf den unmittelbar vis à vis befindlichen Einzelhandelsverbund aus einem Edeka-Lebensmittelvoll-sortimenter, dem Sonderpostenmarkrt Postenbörse, einem Kik Textildiscounter sowie den modernisierten und erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter nebst neu realisiertem Rossmann Drogeriefachmarkt hinzuweisen.

Abbildung 13: Hauptwettbewerber im ZVB Ortskern Molbergen

Quelle: Eigene Aufnahmen, 2019

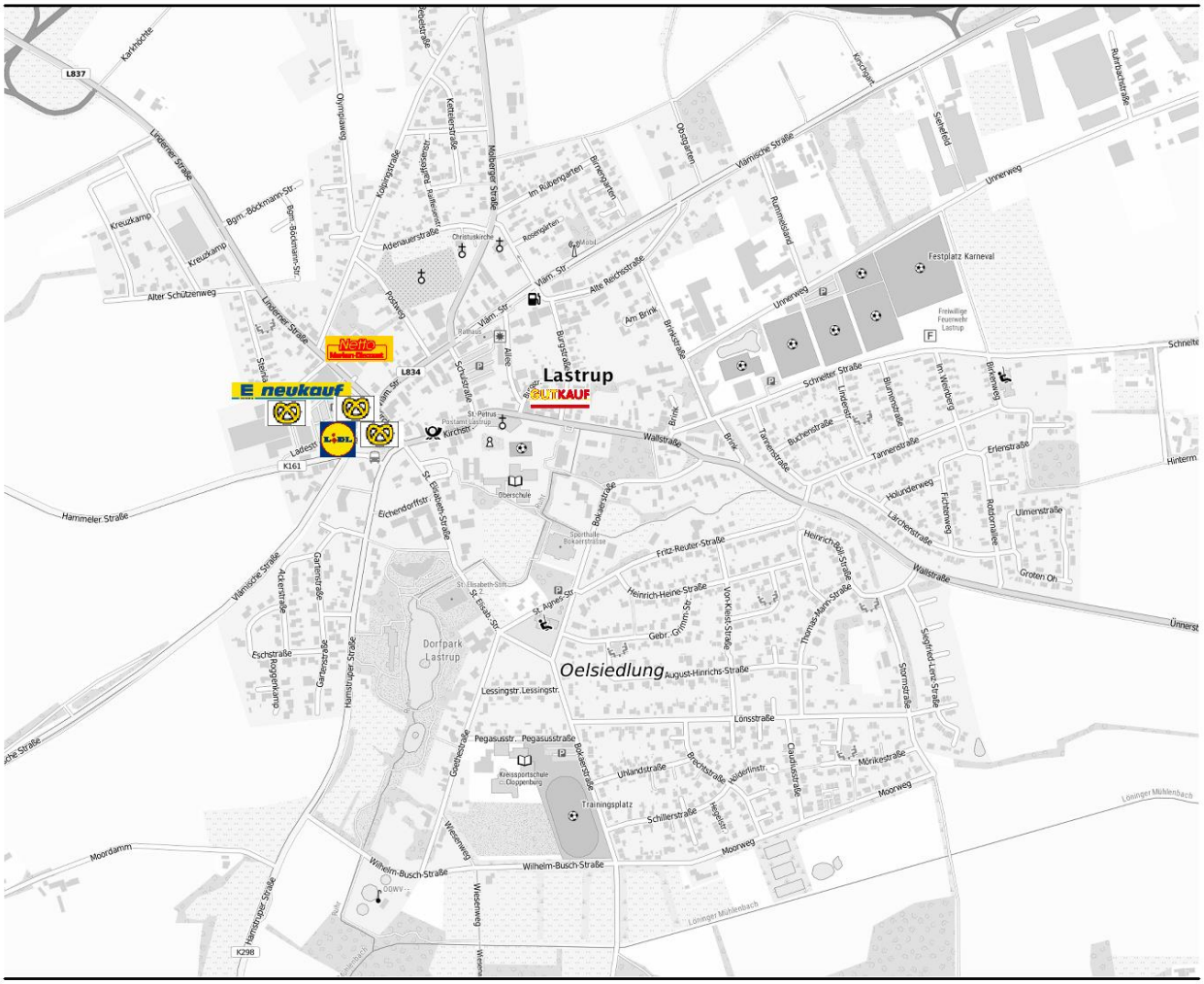
In den vom Siedlungsschwerpunkt abgesetzten Ortsteilen finden sich mit Ausnahme von **Peheim**, hier agiert ein kleinflächiger Nah & Gut Lebensmittelmarkt, keine nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen, da der ehemalige Anbieter Spar Grote im Ortsteil Ermke geschlossen hat.

4.1.2 Projektrelevanter Wettbewerb im der Gemeinde Lastrup

Die Ortslage von Lastrup erstreckt sich entlang der alten Bundesstraße, der Lindener Straße sowie der Flämischen Straße. Den räumlichen Mittelpunkt des Ortskerns bildet der Bereich rund um die Schul- und Kirchstraße.

Das Ortszentrum übernimmt mit seinem Angebot überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich grundzentrale Versorgungsfunktionen für die Einwohner der Gemeinde. Während sich die größeren Angebotsstätten im westlichen Bereich des Ortszentrums befinden, konzentrieren sich rund um Kirche und Rathaus sowie entlang der Vlämischen Straße neben Dienstleistern (u. a. Banken, Versicherungen) und gastronomischen Einrichtungen auch kleinflächige, inhabergeführte Angebotsstrukturen unterschiedlicher Sortimentsgruppen (u. a. Optik, Blumen, Möbel). Der Ortskern ist zum einen geprägt durch die Hauptdurchgangsstraße, verfügt aber mit dem Marktplatz über eine recht ansprechende Verweilqualität. In diesem Bereich ist auf den kleinen Lebensmittelmarkt Gut Kauf hinzuweisen.

Abbildung 14: Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Lastrup



Quelle: Kartengrundlage BKG, 2019; bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH 2019

In westlicher Randlage des gewachsenen Ortskerns hat sich in jüngerer Vergangenheit ein Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt Nahversorgung entwickelt. Die örtlichen Anbieter Edeka, Lidl und Netto ergänzt um den Sonderpostenmarkt Postenbörse stellen die wesentlichen Magnetbetriebe dar.

Abbildung 15: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Lastrup

Quelle: Eigene Aufnahmen, 2019

Die genannten Discountfilialen sowie der Vollsortimentsanbieter verfügen angesichts der Ortsgröße über angemessen dimensionierte und wettbewerbsfähige Verkaufsstätten, welche die Versorgung der hiesigen Bevölkerung sicherstellen.

4.1.3 Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Lindern (Oldenburg)

Die Ortslage von Lindern erstreckt sich schwerpunktmäßig entlang der Werlter Straße, der Lastruper Straße sowie den kreuzenden größeren Straßen Vreeser Straße und Bahnhofstraße.

Das Angebot innerhalb des Zentrums konzentriert sich vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Wesentliche Anbieter sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt sowie zwei größere Anbieter bei Schreibwaren und GPK. Ergänzende kleinformatige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Ladenhandwerk, Apotheke, Optiker, Schuhhaus) sowie Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsangebote runden das Angebot ab.

Abbildung 16: Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Lindern

Quelle: Kartengrundlage BKG, 2019; bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH 2019

Magnetbetriebe innerhalb des Ortes stellen die nahversorgungsrelevanten Anbieter NP und Combi dar. Beide sind in ihrer Dimensionierung auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet.

Abbildung 17: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Lindern

Quelle: Eigene Aufnahmen, 2019

4.2 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Insgesamt betrachtet steht im relevanten Untersuchungsgebiet eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung rd. 9.630 m² zur Verfügung, auf denen ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsumsatz von knapp 38,7 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Als Betriebsformen lassen sich derzeit drei Lebensmittelvollsortimenter (2 x Edeka, Combi), 5 Lebensmitteldiscounter (2 x Lidl, Aldi, Netto, NP), 13 Betriebe des Ladenhandwerks/kl. LEH-Geschäfte sowie insgesamt 6 Anbieter aus dem Bereich Drogeriemärkte/Parfümerien/Apotheken (davon 1 Rossmann Drogeriefachmarkt) differenzieren.

Abbildung 18: Betriebs-/Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in Mio. €	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	3	8,6%	3.260	33,9%	10,223	26,5%
Discountmärkte	5	14,3%	4.350	45,2%	20,790	53,8%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	13	37,1%	620	6,4%	2,771	7,2%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	6	17,1%	620	6,4%	3,140	8,1%
sonstige Angebotsformen*	8	22,9%	780	8,1%	1,709	4,4%
Gesamt	**35**	**100,0%**	**9.630**	**100,0%**	**38,632**	**100,0%**

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.
** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)
*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

Auf die Gemeinde Molbergen selbst entfallen zwei Discountanbieter, ein Supermarkt sowie ein Drogeriemarkt. Darüber hinaus sind weitere Angebote sowohl bei Fachmärkten als auch bei kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden. Das Angebot von rd. 4.500 qm Verkaufsfläche konzentriert sich in der Gemeinde Molbergen zu einem hohen Anteil auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern.

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

Abbildung 19: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Molbergen

Stadt- / Ortsteil bzw. stat. Bezirk	erzielte projekt-relevante Umsätze	einzelhandels-relevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in Mio. € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Mio. € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Molbergen	18,780	20,200	93,0%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

Es zeigt sich, dass heute rd. 93 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft in der Gemeinde Molbergen vor Ort gebunden werden können, während rd. 1,4 Mio. Euro des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials (Lebensmittel und Non-Food I) an Wettbewerbsstandorte außerhalb der Gemeinde abfließen. Diese fließen ist in erster Linie in das Mittelzentrum Cloppenburg mit seinen großflächigen Verbrauchermärkten (Kaufland, famila) für den Wochenendgroßeinkauf sowie die spezifischen Feinkostangeboten / Parfümerien in der Innenstadt von Cloppenburg.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet der Planvorhaben umfasst den Raum, aus dem diese den überwiegenden Teil ihres Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen Teilraum, in dem die Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe Versorgung übernehmen.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung vor allem folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[12]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können ggf. diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, Bahnlinien, topografische Gegebenheiten etc.) ergibt sich für die Planvorhaben folgendes perspektivisches Einzugsgebiet (vgl. Abbildung 20):

[12] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

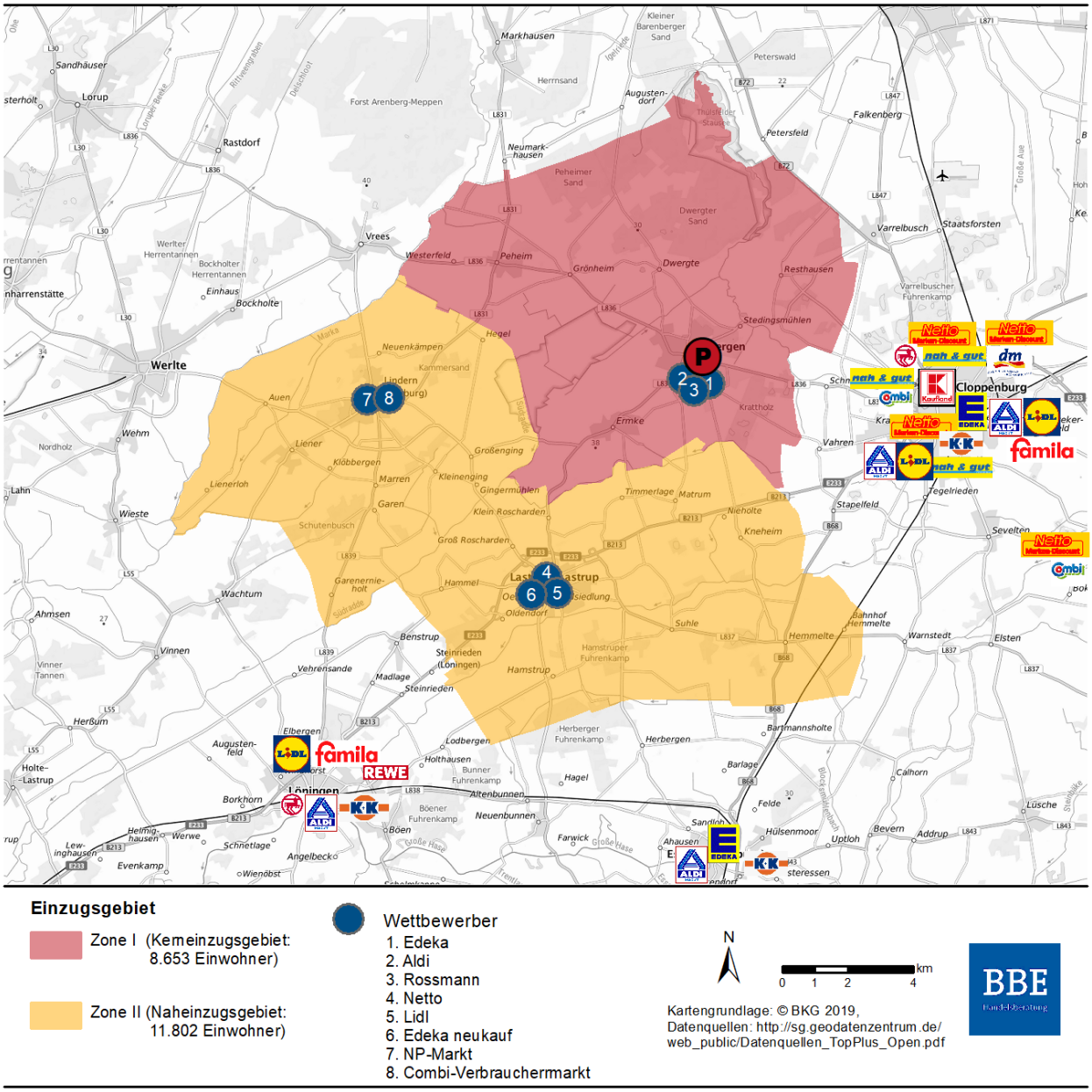
- Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) der geplanten Erweiterungsvorhaben fokussiert sich aus gutachterlicher Sicht auf das gesamte Gemeindegebiet von Molbergen und umfasst eine Einwohnerplattform von rd. 8.650 Personen.
- Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst aus Sicht der BBE Handelsberatung die Nachbargemeinden Lastrup sowie Lindern (Oldenburg) mit insgesamt rd. 11.800 Einwohnern. Die Einkaufsorientierung aus diesen beiden Gemeinden zum Planstandort dürfte zwar deutlich geringer ausfallen als im Kerneinzugsgebiet, jedoch verfügen beide Gemeinden über keinen Drogeriefachmarkt, sodass insbesondere für dieses Angebotssegment mit Einkaufsverflechtungen aus den benachbarten Gemeinden zu rechnen ist, von denen auch der vis à vis gelegene Planstandort profitiert.
- Insgesamt steht damit im gesamten perspektivischen Einzugsgebiet eine Einwohnerplattform von knapp 20.500 Personen zur Verfügung.

Eine weitere räumliche Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Wettbewerbssituation in der Stadt Cloppenburg bzw. Löningen nicht denkbar. Hierfür sprechen - neben der lokalen Wettbewerbssituation – auch folgende Gründe:

- Die Vergrößerung der Verkaufsflächen dient nicht der Veränderung der Sortimentsausrichtung, sondern primär der verbesserten Warenpräsentation und der Vereinfachung der logistischen Abläufe. Somit wird auch bei dem erweiterten Lebensmitteldiscountmarkt Lidl sowie dem Getränkefachmarkt Hol´ Ab bzw. der Bäckerei der eindeutige Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment liegen.
- Die Lidl-Filiale/Hol´ Ab-Filiale wird in Bezug auf ihr Sortiment somit künftig die gleichen Funktionen wie heute ausüben und weiterhin im Wesentlichen die innerhalb des Einzugsgebietes lebende Bevölkerung ansprechen. Neue Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf die räumliche Ausstrahlung des Einzugsgebietes ausüben könnten, werden nicht in das Angebot aufgenommen.
- Darüber hinaus sind alle drei zu erweiternden Anbieter mit ihren Filialen bereits seit mehreren Jahren am Markt etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Die angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen werden somit nicht mit einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen – damit sind zugleich Umsatzsteigerungen enge Grenzen gesetzt.
- Die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen werden bei unverändertem Sortiment somit nicht dazu geeignet sein, die nach außen gerichtete Kundenansprache gravierend zu verändern.

Damit verfügt der Planstandort in Summe über ein kompaktes, lokal orientiertes Einzugsgebiet, das insbesondere auch der wohnortbezogenen Nahversorgung in der Gemeinde Molbergen dient.

Abbildung 20: Perspektivisches Einzugsgebiet der Planvorhaben



5.2 Projektrelevante Nachfragevolumen

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerieartikel und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Auf die, gemessen am Niveau des Bundesdurchschnittes, spürbar unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Molbergen wird hiermit verwiesen. Diese drückt sich auch bei den sortimentsspezifischen Kaufkraftziffern für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (82,7),

sowie Drogeriewaren (81,7) aus. In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 51,3 Mio. Euro im abgegrenzten Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 20,2 Mio. Euro auf das Kerneinzugsgebiet (Molbergen) sowie rd. 31,1 Mio. Euro auf das erweiterte Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung).

Abbildung 21: Einwohner- und Nachfrageplattform im Einzugsgebiet

Gebietseinheit	Einwohner (31.12.2017)	Kaufkraft-potenzial Lebensmittel	Kaufkraft-potenzial Non-Food I*	Kaufkraftpotenzial Summe
Kerneinzugsgebiet (Zone I): Gemeinde Molbergen	8.653	17,3 Mio. €	2,9 Mio. €	20,2 Mio. €
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II): Gemeinden Lastrup/Lindern	11.802	26,7 Mio. €	4,4 Mio. €	31,1 Mio. €
Gesamt	20.455	44,0 Mio. €	7,3 Mio. €	51,3 Mio. €

Quelle: BBE-Berechnungen 2019; Rundungsdifferenzen möglich
* Non-Food I: = Drogerie/Parfümerie/Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tierfutter, Heimtierzubehör

5.3 Marktabschöpfung und Umsatzleistung der Planvorhaben

Die Einschätzung der durch die geplanten Erweiterungen zu erwartenden Mehr-Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung der Planvorhaben hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

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

Für die Bestandsbetriebe Lidl, Hol´ Ab und die Bäckerei Burrichter wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur und Angebotsstrukturen in Summe ein prognostizierter Bestandsumsatz von insgesamt rd. 6,38 Mio. Euro angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lidl-Marktes derzeit mit rd. 5.300 Euro/m² Verkaufsfläche deutlich unter dem Bundesdurchschnitt rangiert[13]. Dabei sind von Seiten der Gutachter die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte durch den modernisierten und erweiterten Aldi-Markt sowie die Neuansiedlung des Rossmann Drogeriefachmarktes unmittelbar vis à vis des Planstandorts berücksichtigt worden, die zu einem deutlich spürbaren

13 Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Lidl-Märkten beträgt rd. 7.400 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung (Quelle: Statista 2019)

Umsatzrückgang des systemgleichen Wettbewerbers Lidl geführt haben, was sich wiederum in der zugrunde gelegten unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Anbieters widerspiegelt.

Abbildung 22: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung	
LIDL	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Gesamt	1.050	100%	5.300	5,565
Hol`Ab	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Gesamt	445	100%	1.400	0,623
Bäckerei	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Gesamt	30	100%	6.600	0,198
Summe	**1.525**	100%	-	**6,386**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes um max. 405 m² wird im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultiert. Darüber hinaus werden bei der Definition der Eingangsparameter der Umsatzprognose die Lagegunst innerhalb des Standortverbunds im Umfeld der Cloppenburger Straße mit den modernisierten Anbieter Aldi sowie dem Neubau von Rossmann berücksichtigt.

Im Regelfall sinken die Flächenproduktivitäten von Einzelhandelsbetrieben proportional mit der Ausdehnung/Erweiterung ihrer Verkaufsflächen. Um hier jedoch vollumfänglich die möglichen ökonomischen und ggf. städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes zu bewerten, legen die Gutachter steigende Flächenleistungen für die geplante Lidl-Erweiterung zugrunde, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.

Demgemäß wird im Folgenden unterstellt, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung des **Lidl-Marktes** auf 1.455 m² VKF ein Umsatz von max. rd. **8,1 Mio. Euro** erwirtschaftet werden kann. Dies entspricht einem jährlichen Mehrumsatz von max. rd. **2,5 Mio. Euro**. Damit wird für den auf rd. 1.455 m² VKF erweiterten Markt eine Flächenleistung von rd. **5.600 Euro je m² Verkaufsfläche** prognostiziert. Dass diese Flächenleistung spürbar unterhalb der in der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2016[14] zugrunde gelegten Flächenleistung (rd. 5.900 Euro je m² VKF) des zu erweiternden Lidl-Marktes rangiert, hängt in

[14] BBE Standort- und Kommunalberatung Münster: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Molbergen.

erster Linie damit zusammen, dass bereits 'verlorene' Umsatzanteile des Lidl-Marktes infolge der Modernisierung des benachbarten Aldi-Marktes schwieriger zurückzugewinnen sind, als wenn beide Anbieter (Lidl und Aldi) gleichzeitig modernisiert und erweitert in den Markt eingetreten wären.

Abbildung 23: Umsatzerwartung der Flächensalden

Sortiment	Verkaufsflächenzuwachs		Flächenleistung maximal	
LIDL	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Food	304	75%	6.400	1,936
Non Food I	48	12%	6.500	0,312
Non Food II	53	13%	6.300	0,335
Gesamt	**405**	**100%**		**2,583**
Hol`Ab	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Food	55	100%	1.400	0,077
Non Food I	325	65%	5.010	0,179
Non Food II	100	20%	5.010	0,055
Gesamt	**55**	**100%**		**0,077**
Bäckerei	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Food	10	100%	4.200	0,042
Gesamt	**10**	**100%**		**0,042**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

Für den zu erweiternden **Hol´ Ab Getränkefachmarkt** mit derzeit rd. 455 m² VKF auf zukünftig rd. 500 m² VKF (rd. + 55 m² VKF) unterstellen die Gutachter eine konstant bleibende hohe Flächen-leistung von rd. 1.400 Euro je m² Verkaufsfläche. Daraus resultiert für den erweiterten Hol´ Ab Getränkefachmarkt ein **Mehr-Umsatz von rd. 77.000 Euro**.

Die Fläche der **Bäckerei Burrichter** wird sich aufgrund eines vergrößerten Gastronomiebereiches erhöhen. Die tatsächlich einzelhandelsrelevanten Flächen nehmen dabei jedoch nur geringfügig zu (rd. + 10 m² VKF), sodass für die Plansituation eine weitaus geringere Flächenleistung anzusetzen ist. Aufgrund der Standortattraktivierung ist auch für die Bäckerei von einem **Umsatzwachstum von rd. 42.000 Euro** gegenüber der Bestandssituation auszugehen.

Damit beläuft sich der **Umsatzzuwachs der Erweiterungsvorhaben in Summe auf rd. 2,7 Mio. Euro p.a.**, wovon knapp 2,4 Mio. Euro p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen (Food und Non Food I), sowie rd. 335.000 Euro p.a. auf die aperiodischen Randsortimente (Non Food II).

Abbildung 24: Umsatzerwartung der Flächensalden in Summe

Sortiment	Verkaufsflächenzuwachs		Flächenleistung maximal	
Summe	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Mio. €**
Food	369	100%	5.600	2,055
Non Food I	48	100%	6.500	0,312
Non Food II	53	100%	6.300	0,335
Gesamt	**470**	**100%**		**2,702**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind für die Planvorhaben aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen dienen nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Das Kaufkraftniveau für die nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt in der Gemeinde Molbergen mit rd. 82 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der benachbarte Aldi-Markt Anfang 2019 modernisiert und erweitert wurde. Da sich das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes ebenfalls auf die Gemeinde Molbergen bezieht, hat sich das Potenzial für den Mehrumsatz begrenzt.

Vor diesem Hintergrund sind die vorab dargelegten Eingangsbedingungen der Umsatzprognose als **„Worst-Case-Ansatz“** zu bewerten.

In der folgenden Abbildung sind die Umsatzerwartung bzw. Kundenanteile der Planvorhaben vor ihrer Erweiterung bzw. nach ihrer Erweiterung sowie die Marktabschöpfungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 51,3 Mio. Euro) für nahversorgungsrelevante Sortimente werden die Planvorhaben nach erfolgter Realisierung/ Erweiterung insgesamt voraussichtlich rd. 15,2 % binden können. Die potenzielle Marktdurchdringung dürfte infolge der Erweiterungen um knapp 5 Prozentpunkte ansteigen. Dabei stellt sich die Marktdurchdringung im Kerneinzugsgebiet (= Gemeinde Molbergen) erwartungsgemäß deutlich stärker dar, als im erweiterten Einzugsgebiet.

Für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass die geplanten Erweiterungsvorhaben in Summe im Kerneinzugsgebiet eine Marktabschöpfung von knapp 32 % erreichen können. Die prognostizierte Markabschöpfungsquote liegt damit in einem adäquaten Bereich und ermöglicht der Molberger Wohnbevölkerung potenzialseitig weitere Versorgungseinkäufe an anderen Nahversorgungsstandorten (in erster Linie die Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser bzw. spezifische Lebensmittel- und Parfümerieangebote in der Stadt Cloppenburg).

Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial von rd. 20,2 Mio. Euro entspricht dieser Marktanteil einem erwarteten Umsatz von rd. 6,4 Mio. Euro, was in etwa rd. 80 % des nahversorgungsrelevanten Prognoseumsatzes entspricht.

Abbildung 25: Prognose der Umsatzherkunft der Erweiterungsvorhaben in Summe

Umsatzherkunft	Erwartete Umsatzanteile	Erwartete Umsatzanteile		Nachfragepotenzial	Erwartete Marktabschöpfung	
	in %	in Mio. €		in Mio. €*	in %	
		vorher	*nachher*		*vorher*	*nachher*
Zone I (Kerneinzugsgebiet): Gemeinde Molbergen	80%	4,5	6,4	20,2	22,4%	31,8%
Zone II (Erweitertes Einzugsgebiet)	17%	1,0	1,4	31,1	3,1%	4,4%
Einzugsgebiet gesamt	**97%**	**5,5**	**7,8**	**51,3**	**10,7%**	**15,2%**
diffuser Umsatzanteil (z.B. Tourismus)	*3%*	*0,2*	*0,2*	-	-	-
Gesamt	**100%**	**5,7**	**8,0**	**51,3**	**11,0%**	**15,7%**

* Food, Non-Food I, Noon-Food II

BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

In Zone II ist mit einer deutlich schwächeren Marktdurchdringung von rd. 4,4 % auszugehen. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 1,4 Mio. Euro.

Zudem sind geringfügige diffuse Zuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes in einer Größenordnung von maximal rd. 0,2 Mio. Euro zu erwarten.

Die geplanten Erweiterungsvorhaben dienen somit überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung in der Gemeinde Molbergen.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Marktanteile die Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet erreichen werden und somit aufgezeigt, welche Versorgungsbedeutung die Erweiterungsvorhaben nach der geplanten Erweiterung übernehmen können.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

In seinem Urteil vom 6.11.2008 – 10 A1417/07 – bzw. – 10 A 2601/07 – hat das OVG Münster entschieden, dass im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei der Beurteilung, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind, zu berücksichtigen ist, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sind somit nur die durch die Erweiterung generierten Mehrumsätze für die Betrachtung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen relevant.

Für die Erweiterungsvorhaben ist in Summe ein Mehrumsatz von maximal rd. 2,70 Mio. Euro zu prognostizieren. Dabei werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 2,37 Mio. Euro) einen deutlich größeren Anteil einnehmen, als die sonstigen Sortimente (rd. 0,33 Mio. Euro). Bei den sonstigen Sortimenten (Non-Food II) handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen in diesem Angebotssegment unterhalb der Nachbarkeitsschwelle liegen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Die durch die Erweiterungsplanungen hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Somit sind als Hauptwettbewerber des Lidl Lebensmittel-Discountmarktes in erster Linie Lebensmittelmitteldiscounter im Untersuchungsraum anzusehen.

Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzumverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter

des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Grundsätzlich wären schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann anzunehmen, wenn es durch die Erweiterungsvorhaben zu einer Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Molbergen oder in den Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums eingeschränkt würde.

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet zugrunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (Maximalumsätze / **Worst-Case-Szenario**).

Abbildung 26: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case	
	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in Mio. €	in % der Bestands-umsätze
Standortlagen innerhalb des Einzugsgebietes				
ZVB Ortskern Molbergen	3.100	12.915	1,600	12,4%
sonstige Lagen Molbergen	230	0.970	---*	---*
Ortslage Lastrup	3.100	12.500	0,300	2,4%
Ortslage Lindern	1.800	5.800	0,150	2,6%
Umverteilung von außerhalb des Einzugsgebietes (u.a. Cloppenburg) sowie Streuumsätze	---	---	0,317	---
Gesamt	**8.230**	**31.215**	**2,367**	**7,6%**

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

** ohne die Bestandsflächen bzw. Umsätze der zu erweiternden Anbieter Lidl, Hol`Ab und Bäckerei Burrichter

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2019; Rundungsdifferenzen möglich

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planungen führen aller Voraussicht nach gegenüber dem **Ortskern von Molbergen** zu Umlenkungseffekten von maximal 12,4 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen damit oberhalb des Schwellenwertes von 10 %.

  Die absatzwirtschaftlichen Wettbewerbswirkungen werden sich in erster Linie auf den systemgleichen Wettbewerber Aldi fokussieren, der mit seinem modernisierten und erweiterten Marktauftritt einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben Lidl darstellt und unmittelbar vis à vis des Projektareals lokalisiert ist. Die Attraktivierung des Anbieters Aldi Anfang 2019 hat augenscheinlich zu spürbaren Umverteilungseffekten auf Seiten des Lidl-Marktes geführt. Dementsprechend wird die Neuaufstellung des Lidl Lebensmitteldiscounters wiederum zu einer Intensivierung der Wettbewerbswirkungen auf Seiten des Aldi-Marktes führen und 'verlorene' Umsatzanteile zurückgewinnen. Angesichts der erfolgten Modernisierung des Aldi-Marktes sowie der daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Anbieters wird der Lebensmitteldis-

counter das Gros der prognostizierten Umverteilungseffekte jedoch 'schultern' können. Aus gutachterlicher Sicht lassen sich aus den prognostizierten Umverteilungseffekten keine existenzgefährdenden Auswirkungen für den Aldi-Markt ableiten.

- Obwohl der Edeka-Markt als Vollsortimentsanbieter einer anderen Betriebsform angehört, dürften auch durch die Attraktivierung des Nahversorgungsstandortes vis à vis Umlenkungseffekte ausgelöst werden. Diese liegen allerdings in einer vergleichsweise geringen Größenordnung, so dass für den einzigen Supermarkt mit Vollsortiment vor Ort und der daraus resultierenden USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) für den Edeka-Markt keine Betriebsaufgabe zu erwarten ist.

  Auch im Hinblick auf die marginalen Verkaufsflächenerweiterungen des Hol ‘Ab Getränkefachmarktes sowie der Bäckerei/Café sind angesichts der geringen Größenordnung keine kritischen Umverteilungseffekte zu erwarten.

  Damit muss in der Summe zwar von spürbaren Umsatzumverteilungen zwischen den beiden benachbarten Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl ausgegangen werden. Angesichts der sowohl quantitativ wie auch qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung im Segment der periodischen Bedarfsgüter im Ortskern der Gemeinde Molbergen, können aus gutachterlicher Sicht auf der einzelbetrieblichen Ebene betriebsbedingte Absiedlungen ausgeschlossen werden.

  Vielmehr wird der gesamte Standortbereich insgesamt bei Realisierung der Erweiterungsvorhaben mittelfristig deutlich an Attraktivität und Leistungsfähigkeit gewinnen. Der aus städtebaulicher Sicht schützenswerte Zentrenbereich wird in seiner Funktion gefestigt bzw. deutlich gestärkt. Städtebaulich negative Beeinträchtigungen innerhalb des Ortskerns von Molbergen sind demnach auszuschließen.

  Durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind die Umlenkungen wettbewerblicher Art und somit städtebaulich abwägbar.

- Die Umsatzumlenkungen auf die **sonstigen Lagen in Molbergen**, u. a. das Grundversorgungsangebot im Ortsteil Peheim (Nah & Gut), finden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Aus den entsprechend marginalen Umverteilungseffekten lassen sich monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell negative Auswirkungen sind damit auszuschließen.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Ortslage in der Nachbargemeinde **Lastrup** belaufen sich auf maximal 2,4 % der Bestandsumsätze und liegen damit in einem geringfügigen Bereich.

  Wenngleich auch überschaubare Umsatzumlenkungen für den system- und betreibergleichen Anbieter Lidl in Lastrup zu erwarten sind, ist aufgrund der Erweiterungsvorhaben in Molbergen nicht mit Betriebsaufgaben und hieraus resultierenden städtebaulich negativen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung in Lastrup zu rechnen.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber der Nachbargemeinde **Lindern** bewegen sich bei maximal rd. 2,6 % der bestehenden Umsätze und sind damit ebenfalls als unproblematisch zu bewerten.

  Absatzwirtschaftlich werden die beiden örtlichen Lebensmittelmärkte NP und Combi tangiert. Diese sind heute konzeptionell überwiegend auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung

ausgerichtet, so dass eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb der Gemeindegrenzen sich nur bedingt auswirkt. Zudem sind die Anbieter schon heute dem Wettbewerb mit leistungsfähigen Angebotsstätten an benachbarten Standorten ausgesetzt. Städtebaulich negative Folgewirkungen für die Nachbarkommune Lindern sind somit nicht zu erwarten.

- Im Hinblick auf die in der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2016 prognostizierten Umverteilungseffekte auf das Mittelzentrum **Cloppenburg** ist aus gutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass sich diese mit Modernisierung des Aldi-Marktes sowie insbesondere der Realisierung des Rossmann Drogeriefachmarktes am Standort Molbergen weitestgehend aufgelöst haben. Demnach wurde mit der Etablierung eines leistungsstarken Drogeriefachmarktes eine zentrale Angebotslücke in der Gemeinde Molbergen geschlossen und ein wichtiger Beitrag zur Angebotsvielfalt vor Ort geleistet.

  Vor diesem Hintergrund besteht für die Molberger Bevölkerung derzeit keine Notwendigkeit mehr, ihren täglichen Versorgungseinkauf im Stadtgebiet von Cloppenburg zu tätigen, da die Gemeinde selbst mittlerweile über ein standortadäquates Nahversorgungsangebot aus einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem modernen Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriefachmarkt verfügt. Eine Ausnahme stellen zwar nach wie vor gezielte Wochenendgroßeinkäufe in die verkehrsorientierten Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser bzw. Kopplungseinkäufe infolge eines Innenstadtbesuches dar, diese stehen jedoch in keinem spürbaren Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes bzw. marginalen Erweiterung des Hol ‘Ab Getränkefachmarktes/Bäckerei.

  Für die relevanten Nahversorgungsangebote im westlichen Stadtgebiet von Cloppenburg, insbesondere der Nahversorgungsstandort an der Warthestraße (u.a. Combi, Aldi, Lidl, Hol ‘Ab) sowie der kürzlich realisierte Kaufland SB-Warenhaus an der Soestenstraße, sind in der Summe voraussichtlich Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,3 Mio. Euro zu erwarten. Daraus lässt sich in keiner Weise eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, des Nahversorgungszentrums Osterstraße/Höltinghauser Straße sowie anderer für die wohnortnahe Grundversorgung wichtige Angebotsstandorte ableiten.

In der Summe ist festzustellen, dass die prognostizierten Umlenkungseffekte nicht zu Betriebsaufgaben sowie zentrenschädlichen Auswirkungen und negativen Folgewirkungen führen. Die Umlenkungswerte innerhalb des Ortskerns von Molbergen stellen einen Wettbewerb innerhalb ein- und derselben städtebaulichen Standortkategorie dar und sind somit städtebaulich abwägbar.

6.2 Städtebauliche Bewertung der Planvorhaben

Die prognostizierten Umverteilungseffekte der Erweiterungsvorhaben sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Molbergen und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Da für den Planstandort die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, richtet sich das Genehmigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass im Realisierungsfall der Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde Molbergen und Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der Erweiterungsvorhaben solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanungen die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge der Planvorhaben flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- die Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- die Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnten.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen der drei Anbieter Lidl, Hol ‘Ab und Bäckerei Burrichter am Standort Cloppenburger Straße in der Gemeinde Molbergen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Molbergen sowie den angrenzenden Kommunen zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um bestandssichernde Maßnahmen für einen Nahversorgungsstandort an einem eingeführten Standort im östlichen Ortskern von Molbergen.
- Es werden durch die geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen keine negativen Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Molbergen wird durch die Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr wird der gesamte Ortskern insgesamt bei Realisierung der Erweiterungsvorhaben mittelfristig deutlich an Attraktivität und Leistungsfähigkeit gewinnen.
- Aufgrund der überschaubaren Dimensionierung der geplanten Erweiterungsflächen (insgesamt rd. + 470 m² Verkaufsfläche) sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen.
- Im Bereich der Randsortimente/Non-Food-II Sortimente ist in Summe mit einer Umsatzsteigerung von rd. 0,3 Mio. Euro zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.

Im Fazit stellen die Erweiterungsvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Ortskern von Molbergen dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Molbergen und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterungen auszuschließen.

7 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Molbergen

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Molbergen mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert worden:[15]

- Sicherung und Stärkung der gemeindlichen Versorgungsfunktion
- Stärkung und Weiterentwicklung des Ortskerns
- Gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung
- Identifizierung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele abgeleitet worden. Ziele für den zentralen Versorgungsbereich sind u. a.:[16]

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums,
- Konzentration und Bündelung insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich,
- Einbeziehung von geeigneten Potenzialflächen in den gewachsenen Besatz.

Die Ansiedlungsgrundsätze bezüglich nahversorgungsrelevanter Sortimente empfehlen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorrangig einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Entsprechend den Ausführungen des kommunen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Molbergen ist der Planstandort Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern. Das Gesamtvorhaben mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt entspricht damit der Zielvorstellung zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches und damit auch den formulierten Ansiedlungsgrundsätzen.

[15] Einzelhandelsuntersuchung und Zentrenkonzept für die Gemeinde Molbergen 2014, S. 52 ff.

[16] Einzelhandelsuntersuchung und Zentrenkonzept für die Gemeinde Molbergen 2014, S. 62

8 Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung

Das aktuell gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen sind.

Bei den Planvorhaben handelt es sich um einen etablierten Lidl-Markt sowie einen bereits ortsansässigen Hol ‘Ab Getränkefachmarkt/ Bäckerei, die sich konzeptionell neu aufstellen möchten, um den gewachsenen Kundenwünschen gerecht zu werden. Der Standort liegt im integrierten Ortskern von Molbergen und übernimmt für die Bevölkerung eine zentrale Nahversorgungsfunktion. Für die Gemeinde Molbergen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 vor. Das Projektareal liegt innerhalb des darin festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Molbergen.

Bewertung nach Konzentrationsgebot:

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Der Einzelhandel trägt als Frequenzbringer ganz wesentlich zu ihrer Stabilisierung bei. Es ist daher ein raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den zentralen Orten zuzuordnen. Das Konzentrationsgebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment. *‘‘Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig* (Konzentrationsgebot)‘‘ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Die Gemeinde Molbergen ist im RROP des Landkreises Cloppenburg (2005) als Grundzentrum eingeordnet worden und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Das Projektareal liegt im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Molbergen innerhalb des im Einzelhandelskonzept definierten Ortskern. Das Konzentrationsgebot wird damit aus gutachterlicher Sicht gewahrt.

Bewertung nach Integrationsgebot:

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz ‘‘Innenstadt‘‘ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroß-projekten die Funktionsfähigkeit zu wahren und zu stärken. Im Wesentlichen beschränkt sich das Integrationsgebot auf Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen nach dem Integrationsgebot im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen und über eine ÖPNV-Anbindung verfügen. *‘‘Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein‘‘* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

Der Projektstandort liegt laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Molbergen aus 2014 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ‘‘Ortskern Molbergen‘‘, ist städtebaulich integriert und verfügt über eine

fußläufige ÖPNV-Anbindung. Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung erfüllt das Projektareal die Kriterien des Integrationsgebotes nach LROP 2017.

Bewertung nach Kongruenzgebot:

Großflächige Einzelhandelsprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Kommune entspricht. Für Vorhaben mit periodischem Hauptsortiment umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich immer nur das eigene Gemeinde- bzw. Stadtgebiet.

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1)

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Die Prognose zur Umsatzherkunft in Abbildung 25 verdeutlicht, dass voraussichtlich spürbar weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Gemeindegebietes von Molbergen generiert werden. Mit der Neuaufstellung behält der bestehende Lidl Lebensmitteldiscounter wie auch der Hol 'Ab Getränkefachmarkt seine Betriebsform grundsätzlich bei und weitet das Einzugsgebiet nicht wesentlich auf Gebiete außerhalb der Gemeinde Molbergen aus.

Dementsprechend wird aus Sicht der Gutachter dem landesplanerischen Ziel des Kongruenzgebotes entsprochen.

Bewertung nach Beeinträchtigungsverbot:

Das Beeinträchtigungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbesondere auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit

derart beeinträchtig würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass infolge der geplanten Erweiterungsvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen in Molbergen oder der Nachbarkommunen und keine Gefährdung anderer städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH eingehalten.

9 Fazit

- In der Gemeinde Molbergen besteht derzeit die Planung, den bereits ortsansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Cloppenburger Straße 33 zu modernisieren und im Zuge dessen zu erweitern. Die Planung sieht vor, den Bestandsmarkt, der eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.050 m² aufweist, abzureißen und stattdessen einen Neubau mit ca. 1.455 m² VKF zur errichten. Im Zuge der Neubaumaßnahme soll darüber hinaus auch der benachbarte Getränkemarkt (Hol´ Ab) modernisiert und von heute ca. 445 m² auf künftig ca. 500 m² erweitert werden. Auch die bereits ansässige Bäckerei Burrichter soll modernisiert und von derzeit rd. 30 m² VKF auf rd. 40 m² VKF erweitert werden.
- Die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (im September 2017 übergegangen in die BBE Handelsberatung) hatte im Dezember 2016 bereits eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Molbergen“ vorgelegt, mit der unter anderem auch eine Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.420 m² VKF geprüft wurde.
- Ergänzend wurde von der BBE im März 2017 eine weitere Stellungnahme vorgelegt, die die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse in die einzelhandelsrelevanten Ziele des im Februar 2017 in Kraft getretenen LROP Niedersachsen einordnete. Die den damaligen Gutachten zugrundeliegenden Eckdaten haben sich zwischenzeitlich deutlich geändert. So wurde die im Jahre 2016 ebenfalls thematisierte Planung zur Erweiterung des nahegelegenen Aldi Lebensmittelmarktes auf rd. 1.200 m² VKF ebenso realisiert, wie die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit rd. 700 m² VKF.
- Im nun fortgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einzelhandel Am Waldeck“, der die projektierten Einzelhandelsentwicklungen über Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) steuern soll, wurde nunmehr eine Aktualisierung der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse erarbeitet.
- Die Erweiterungsvorhaben nehmen gemeinsam mit den sich anschließenden Nutzungen entlang der Cloppenburger Straße eine zentrale und integrierte Lage im Ortszentrum von Molbergen ein und verfügen in ihrem fußläufigen Erreichbarkeitsraum von ca. 10 Minuten über ein Einwohnerpotenzial von knapp 2.100 Personen.
- Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Molbergen aus dem Jahr 2014 befindet sich das Projektareal innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ‘‘Ortskern Molbergen‘‘.
- Auch nach der Erweiterung wird die Angebotsausrichtung primär bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Die Modernisierung und Erweiterung der Lebensmittelanbieter Lidl, Hol ‘Ab und Bäckerei Burrichter dient vor allem als standortsichernde Maßnahme.
- Das Kerneinzugsgebiet der Planvorhaben konzentriert sich auf den grundzentralen Verflechtungsbereich (= Gemeinde Molbergen) und umfasst damit ein Einwohnerpotenzial von etwa 8.650 Einwohnern. Mit rd. 80 % des Umsatzes stammt der überwiegende Umsatzanteil der Planvorhaben aus diesem Raum. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Nachbarkommunen Lastrup und Lindern mit einer Einwohnerplattform von rd. 11.800 Personen.

- Durch die anvisierten Erweiterungen wird unter Berücksichtigung von ‘‘Worst-Case-Annahmen“ in Summe eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 2,7 Mio. Euro prognostiziert. Diese entfallen mit knapp 2,4 Mio. Euro primär auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), während für die Nonfood-Sortimente (Non-Food II) nur marginale Veränderungen zu erwarten sind.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben führen aller Voraussicht nach gegenüber dem Ortskern von Molbergen zu Umlenkungseffekten von maximal 12,4 % der Bestandsumsätze. Dabei werden sich die absatzwirtschaftlichen Wettbewerbswirkungen in erster Linie auf den systemgleichen Wettbewerber Aldi fokussieren, der mit seinem modernisierten und erweiterten Marktauftritt einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben Lidl darstellt und unmittelbar vis à vis des Projektareals lokalisiert ist. Der Anbieter Aldi hat nach seiner erfolgten Attraktivierung Anfang 2019 augenscheinlich zu spürbaren Umverteilungseffekten auf Seiten des Lidl-Marktes geführt. Dementsprechend wird die Neuaufstellung des Lidl Lebensmitteldiscounters wiederum zu einer Intensivierung der Wettbewerbswirkungen auf den Aldi-Markt führen und 'verlorene' Umsatzanteile zurückgewinnen. Angesichts der erfolgten Modernisierung des Aldi-Marktes sowie der daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Anbieters, wird der Lebensmitteldiscounter das Gros der prognostizierten Umverteilungseffekte jedoch 'schultern' können.
- Obwohl der Edeka-Markt als Vollsortimentsanbieter einer anderen Betriebsform angehört, dürften auch durch die Attraktivierung des Nahversorgungsstandortes vis à vis Umlenkungseffekte ausgelöst werden. Diese liegen allerdings in einer vergleichsweise geringen Größenordnung, so dass für den einzigen Supermarkt mit Vollsortiment vor Ort und der daraus resultierenden USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) für den Edeka-Markt keine Betriebsaufgabe zu erwarten ist.
- Auch im Hinblick auf die marginalen Verkaufsflächenerweiterungen des Hol ‘Ab Getränkefachmarktes sowie der Bäckerei/Café sind angesichts der geringen Größenordnung keine kritischen Umverteilungseffekte zu erwarten.
- Damit muss in der Summe zwar von spürbaren Umsatzumverteilungen zwischen den beiden benachbarten Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl ausgegangen werden. Angesichts der sowohl quantitativ wie auch qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung im Segment der periodischen Bedarfsgüter im Ortskern der Gemeinde Molbergen, können aus gutachterlicher Sicht auf der einzelbetrieblichen Ebene betriebsbedingte Absiedlungen ausgeschlossen werden.
- Auch für die Nahversorgungsangebote in den Nachbarkommunen Lastrup und Lindern lassen sich aus den prognostizierten Umverteilungseffekten < 2,6 % keine existenzgefährdenden Auswirkungen ableiten.
- Im Fazit stellen die Erweiterungsvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Ortskern von Molbergen dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Molbergen und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterungen auszuschließen.

- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die geplanten Erweiterungsvorhaben im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Molbergen aus dem Jahr 2014 stehen. Auch werden die Ziele der Landesplanung in Niedersachsen (LROP 2017) gewahrt.

Köln, im September 2019

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Andreas Weidmann

i. V. Rainer Schmidt-Illguth