



Die Lohbecker Straße in Bersenbrück als Einzelhandelsstandort

Plausibilitäts- und Verträglichkeitsuntersuchung

im Auftrag der

Interessengemeinschaft
Innenstadt Bersenbrück

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

Hamburg, März 2011



Die Lohbecker Straße in Bersenbrück als Einzelhandelsstandort

Plausibilitäts- und Verträglichkeitsuntersuchung

Projektnummer	11DLP1298
Exemplarnummer	01
Auftraggeber	Interessengemeinschaft Innenstadt Bersenbrück
Auftragnehmer	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33 info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
Projektleitung	Mag. rer. nat. Ulrike Rehr
Unter Mitarbeit von	Dipl.-Ing. Boris Böhm M.A. Corinna Staude



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Zur Plausibilität der Annahmen aus dem Gutachten der CIMA.....	3
2.1	Zu den sozioökonomischen Rahmendaten in Bersenbrück.....	3
2.2	Zur Bestandssituation in Bersenbrück	5
2.3	Zum Einzugsgebiet und der Umsatzherkunft des Vorhabens	7
2.4	Zur Vorhabenprognose	10
2.5	Zur Wirkungsprognose und Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ...	12
3	Eigene Verträglichkeitsuntersuchung durch Dr. Lademann & Partner.....	16
3.1	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial.....	16
3.2	Umsatz- und Marktanteilsprognose.....	18
3.3	Wirkungsprognose.....	20
3.3.1	Prospektive Auswirkungen im periodischen Bedarf.....	21
3.3.2	Auswirkungen im Sortiment Bekleidung	22
3.4	Städtebauliche und raumordnerische Beurteilung	23
3.4.1	Zum Kongruenzgebot.....	24
3.4.2	Zum Beeinträchtigungsverbot	25
3.4.3	Zum Konzentrationsgebot	26
3.4.4	Zum Integrationsgebot	26
3.4.5	Zum Abstimmungsgebot.....	27
4	Fazit.....	28



1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Bersenbrück ist an der Lohbecker Straße auf dem Gelände des ehemaligen LNK- bzw. Feldmann-Möbelmarkts die Ansiedlung eines Fachmarktcenters (Gesamtverkaufsfläche von knapp 5.700 qm) mit folgenden Komponenten vorgehen:

- Verbrauchermarkt
- Lebensmittel-Discounter
- Konzessionäre
- Bekleidungsmarkt
- Möbelmarkt

Derzeit ist der Standort als Sondergebiet mit der Nutzung Möbelmarkt ausgewiesen, sodass für die Realisierung des Vorhabens eine B-Plan-Änderung erforderlich wäre. Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Bersenbrück die CIMA Beratung und Management GmbH (i.F. „CIMA“) mit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung des geplanten Fachmarktcenters in Bersenbrück.

Dieses empfiehlt die Ansiedlung des geplanten Fachmarktcenters. Da innerhalb der Interessengemeinschaft Bersenbrück als Mitglied der Fördergemeinschaft Aktuelles Bersenbrück e.V. jedoch Zweifel an der Plausibilität der im Gutachten getroffenen Annahmen bestehen, wurde Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (i.F. „Dr. Lademann & Partner“ oder „DLP“) mit der Erstellung einer eigenen Plausibilitäts- und Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

Hierfür wurden folgende Analyseschritte durchgeführt:

- Sichtung und differenzierte Auswertungen des vorliegenden Gutachtens zum Ansiedlungsvorhaben an der Lohbecker Straße,
- Abgleich und Prüfung der verwendeten Eingangsdaten, die in dem Verträglichkeitsgutachten Verwendung fanden,
- Überprüfung und Gegenrechnung der Vorhabenprognosen v.a. hinsichtlich der Größe und Struktur des Einzugsgebiets, der Flächenproduktivitäten, Umsätze und Marktanteile;
- Überprüfung der Wirkungsprognosen; Erstellen einer eigenen Wirkungsprognose auf der Basis plausibilisierter Eckdaten;
- Eigene städtebauliche und raumordnerische Bewertungen.

Für die Untersuchung wurden keine neuen Bestandserhebungen durchgeführt, sondern es wurde auf die Bestandserhebungen aus unserem eigenen Einzelhandelsentwicklungskon-

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Die Lohbecker Straße in Bersenbrück als Einzelhandelsstandort



zept¹ für die Stadt Bersenbrück sowie auf Erhebungen aus dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten zurückgegriffen.

¹ Vgl. Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bersenbrück - Einzelhandelsentwicklungskonzept im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Dezember 2005.



2 Zur Plausibilität der Annahmen aus dem Gutachten der CIMA

2.1 Zu den sozioökonomischen Rahmendaten in Bersenbrück

In der Bewertung der sozioökonomischen Rahmendaten für die Einzelhandelsentwicklung in Bersenbrück hält die CIMA Folgendes fest:

„Die Bevölkerungsentwicklung in Bersenbrück ist positiv zu bewerten, da die Stadt in den letzten Jahren an Einwohnern und damit an Kaufkraft gewonnen hat.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Pendlersaldo vermitteln als Indikatoren für die städtische Wirtschaftsentwicklung ebenfalls einen positiven Einruck. Durch die deutliche Erhöhung der Beschäftigten- und der Einpendlerzahlen hat die Stadt Bersenbrück potenzielle Nachfrager gewonnen.

Bei der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung ist zu beachten, dass sich die Stadt deutlich positiver entwickelt hat als der umliegende Kreis.

In der Gesamtschau der sozioökonomischen Eckdaten kann für die Stadt Bersenbrück eine positive Entwicklung konstatiert werden, welche sich voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen wird. Damit besteht auch Bedarf für eine weitere Entwicklung des Einzelhandels.“

Die CIMA stellt in ihrer Untersuchung zwar die Entwicklung der Rahmenbedingungen in der Vergangenheit dar, Prognosen für die zukünftige Entwicklung werden allerdings nicht dargestellt. Sie schließt einfach aus der Vergangenheit, dass sich die positive Entwicklung auch künftig fortsetzen kann, die dann auch Potenziale für die Einzelhandelsentwicklung generieren kann. Wie diese Potenziale dann in die spätere Wirkungsprognose eingeflossen sind, ist nicht nachprüfbar, weil weder die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet, noch das Nachfragepotenzial und die Nachfrageabschöpfung durch das Vorhaben dargestellt werden.

Grundsätzlich lässt sich jedoch festhalten, dass sich die sozioökonomischen Rahmendaten für den Einzelhandel in Bersenbrück aktuell gar nicht so positiv darstellen, wie von der CIMA konstatiert. Hierzu sollen ein paar Beispiele dienen:

- Die Einwohnerzahl in der Stadt Bersenbrück hat zwar über die vergangenen 5 Jahre insgesamt zugenommen. In der jüngeren Vergangenheit ist allerdings eine leicht rückläufige bis stagnierende Entwicklung zu beobachten. Die Einwohnerdynamik hat sich somit deutlich abgeschwächt.

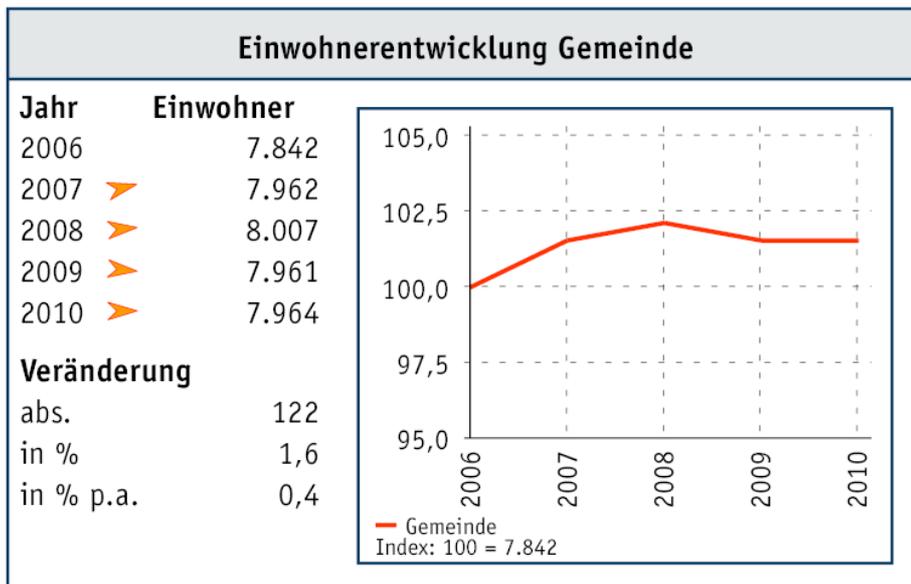


Abb. 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Bersenbrück, Quelle: Statistisches Bundesamt

- Die Stadt Bersenbrück verfügt nicht nur über ein im Kreis-, Landes- und Bundesvergleich deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau²; die Werte waren in der jüngeren Vergangenheit auch rückläufig, was auf rückläufige Nachfragepotenziale deutet.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer			
	2009	2007	2005
Gem.: Bersenbrück, Stadt	90,7	91,1	92,6
Kr.: Osnabrück	97,1	96,5	98,1
Niedersachsen	100,0	101,6	104,0
Deutschland	100,0	100,0	100,0

Abb. 2: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer, Quelle: GfK Geomarketing

- Es ist richtig, dass die Stadt Bersenbrück über einen positiven Pendlersaldo verfügt. Dabei sind allerdings auch Pendlerströme innerhalb des Samtgemeindegebiets zu berücksichtigen. Da die Bewohner der Samtgemeinde Bersenbrück ohnehin zum Marktgebiet des Bersenbrücker Einzelhandels zählen, generieren diese Einpendler keine zusätzlichen Kundenpotenziale. Insgesamt verfügt die Samtgemeinde Bersenbrück über einen negativen Pendlersaldo von 2.391 Personen. Insgesamt pendeln also deutlich mehr Personen aus der Samtgemeinde hinaus als herein.

² Dr. Lademann & Partner verwendet im Gegensatz zur CIMA Zahlen der GfK Geomarketing, die dem üblichen gutachterlichen Standard entsprechen.



Die sozioökonomischen Rahmendaten stellen sich für den Bersenbrücker Einzelhandel nicht so positiv dar wie von der CIMA konstatiert. Inwieweit die sozioökonomischen Rahmendaten und deren Prognosen in die Wirkungsprognosen eingeflossen sind, ist von der CIMA nicht dargestellt. Restriktive Rahmenbedingungen wirken sich jedoch einschränkend auf die Kompensationsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels bei Markteintritt eines Wettbewerbsvorhabens aus. Spätestens bei der Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen spielen diese Faktoren eine wesentliche Rolle.

2.2 Zur Bestandssituation in Bersenbrück

Der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand wurde von der CIMA in der Stadt Bersenbrück sowie im übrigen Untersuchungsraum vollständig erhoben. Eine zahlenmäßige Darstellung der Verkaufsflächenstrukturen erfolgt jedoch nur für das Stadtgebiet Bersenbrück insgesamt. Für Einzelstandorte innerhalb des Stadtgebiets sowie für den Bestand im Umland auch insgesamt erfolgt lediglich eine verbale Beschreibung (ohne Bewertung). Die Umsätze für diese Lagebereiche (in der Samtgemeinde Bersenbrück) sind nur aus der Tabelle mit den Umsatzumverteilungswirkungen auf Seite 46 des CIMA-Gutachtens „rückrechenbar“. Eine intensive Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Ausgangslage der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche (z.B. hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und Stabilität), die wesentlich für die Bewertung der modellierten Umsatzumverteilungswirkungen ist – denn die von der CIMA angenommene 10 %-Schwelle ist kein fester Grenzwert, sondern hängt wesentlich von der städtebaulichen Ausgangslage der betroffenen Einzelhandelslagen ab (s.u.) – ist nicht zu erkennen.

Insgesamt ermittelte die CIMA folgende vorhabenrelevante Angebotssituation in Bersenbrück³:

Vorhabenrelevante Angebotssituation in Bersenbrück nach CIMA			
Sortiment	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in € je qm
Periodischer Bedarf	7.385	35	4.710
Bekleidung/Wäsche	2.295	6	2.660
Schuhe/Lederwaren	645	2	3.100
Bücher/Schreibwaren	345	1	4.060
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	405	1	2.960
Spielwaren	490	1	2.450
Geschenkartikel, GPK, Hausrat	895	2	1.680
Möbel (inkl. Matratzen)	540	1	2.410
Gardinen, Heimtextilien	870	2	1.720
Zoobedarf/Tiernahrung	265	1	1.890
Summe	14.135	52	3.640

Quelle: Auswertung Gutachten CIMA Beratung + Managment GmbH. Rundungsdifferenzen möglich.

Tab. 1: Vorhabenrelevante Angebotssituation in Bersenbrück nach CIMA

³ Hinweis: Die Angaben zu den Flächenproduktivitäten (FP=Umsatz in € je qm VKF) sind eigene Berechnungen auf Basis der CIMA-Zahlen.



Es folgen sodann eine Beschreibung der Zentralitäten (Umsatz in Mio. € bezogen auf das Nachfragepotenzial in Mio. €) und der Einzelhandelslagen. Eine Bewertung des Angebots erfolgt hingegen nicht:

- Wie ist das Angebot quantitativ einzuschätzen? Wie stellt sich das Angebot bezogen auf die Bevölkerung dar? Sind bereits Überausstattungen zu erkennen (darauf bezieht sich im Übrigen das Regionale Raumordnungsprogramm in der Bewertung des Kongruenzgebots)?
- Wie stellt sich der innerstädtische Einzelhandel im Vergleich zur Gesamtstadt dar?

Diese Fragen bleiben in der CIMA-Untersuchung weitestgehend unbeantwortet. Wir möchten im Folgenden kurz darauf eingehen:

Ein Maß für die quantitative Ausstattung einer Kommune mit Einzelhandel ist die Verkaufsflächendichte (qm VKF je 1.000 Einwohner). Diese liegt im Bundesdurchschnitt bei rd. 1.450 qm je 1.000 Einwohner. Für Bersenbrück errechnet sich ein Wert⁴ von

rd. 2.230 qm je 1.000 Einwohner.

Damit ist im Bundesvergleich von einer deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächen-ausstattung auszugehen. Auch im Vergleich zu ähnlichen zentralen Orten ist Bersenbrück im oberen Bereich der Spannweite zu finden. Inbesondere im Bereich des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs, der für das Ansiedlungsvorhaben eine besondere Rolle spielt, ist von einer deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung auszugehen. Dabei finden sich sowohl im Vollversorger- als auch im Discountsegment bereits heute leistungsfähige Anbieter.

Flächendichte der Stadt Bersenbrück im Vergleich		
Branchen	Flächendichte*	
	Bersenbrück	Spannweite**
Nahversorgungsrelevante Sortimente	928	300 - 700
Bekleidung/Schuhe	369	150 - 550
Sonstiger Aperiodischer Bedarf	310	200 - 400
Elektro, Musikalien, Computer	51	50 - 150
Möbel/Teppiche/Heimtextilien	177	150 - 700
Do-it-Yourself, Gartenbedarf	396	150 - 500
Summe	2.231	1.000 - 2.500
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis CIMA-Gutachten 2011 und eigene Zahlen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. * in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. ** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner		

Tab. 2: Flächendichte der Stadt Bersenbrück im Vergleich

⁴ Da die CIMA nur Angaben zum vorhabenrelevanten Einzelhandel getätigt hat, sind die Zahlen zu den übrigen Sortimenten mit Werten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ergänzt, um ein vollständiges Bild zum Einzelhandel in Bersenbrück zu erhalten. Vgl. dazu Dr. Lademann & Partner, 2005, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bersenbrück.



Bereits in unserem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2005 haben wir darauf hingewiesen, dass die Innenstadt innerhalb des Einzelhandelsgefüges der Stadt Bersenbrück nicht die notwendige Dominanz hat, um der wesentlichste grundzentrale Versorgungsbereich zu sein. Dies wird auch durch die Zahlen der CIMA noch einmal bestätigt. Nur rd. 38 % des Umsatzes in den vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen wird auch in der Innenstadt getätigt. Bereits heute entfallen mehr als die Hälfte der Umsätze auf das Gewerbegebiet West. Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich diese Schieflage zulasten der Innenstadt noch weiter verstärken. Weniger als 30 % der Umsätze werden (nach einer Auswertung der CIMA-Zahlen) dann noch in der Innenstadt getätigt werden. Dies macht die Innenstadt noch angreifbarer und fragiler und muss in der Bewertung der Auswirkungen mit berücksichtigt werden.

Umsatzanteile nach CIMA in % (Auswahl)				
vor Vorhabenrealisierung				
	Innenstadt	Gewerbegebiet West	Restl. Stadtgebiet	Gesamtstadt
Periodischer Bedarf	28%	59%	13%	100%
Bekleidung	80%	20%	0%	100%
Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt	38%	52%	10%	100%
nach Vorhabenrealisierung (Berücksichtigung von Zusatzumsätzen durch das Vorhaben und Umverteilungswirkungen)				
	Innenstadt	Gewerbegebiet West	Restl. Stadtgebiet	Gesamtstadt
Periodischer Bedarf	18%	72%	9%	100%
Bekleidung	68%	32%	0%	100%
Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt	27%	66%	7%	100%

Quelle: Auswertung Gutachten CIMA Beratung + Managment GmbH. Rundungsdifferenzen möglich.

Tab. 3: Umsatzanteile der Bersenbrücker Versorgungslagen nach CIMA

Die Stadt Bersenbrück verfügt bereits heute über ein sehr umfangreiches Einzelhandelsangebot. Insbesondere im Bereich des periodischen Bedarfs ist von einer deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung auszugehen. Dabei spielt allerdings die Innenstadt nicht die notwendige Rolle, um als wesentlichste Versorgungslage wahrgenommen zu werden. Dieses Ungleichgewicht wird sich mit der Realisierung des Vorhabens noch weiter verschärfen und auch die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt aus Tragfähigkeitsgesichtspunkten einschränken.

2.3 Zum Einzugsgebiet und der Umsatzherkunft des Vorhabens

Das prognostizierte Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst in erster Linie das Gebiet der Samtgemeinde Bersenbrück. Die CIMA geht jedoch davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiets mit Umverteilungseffekten zu rechnen ist, da bislang Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet in benachbarte Standorte abfließt. Vor diesem Hintergrund wurde der Untersuchungsraum deutlich größer gezogen: Als Grundlage für die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde zunächst ein Fahrzeitradius von 20 Minuten um den Planstandort definiert, der dann anhand der Wettbewerbssituation sowie der Erreichbarkeitsbeziehungen modifiziert wurde. So wurden in den Untersuchungsraum beispielsweise auch die beiden Mittelzentren Bramsche und Quakenbrück mit einbezogen. Hierbei ist auf folgende Entfernungen aus Bersenbrück zu verweisen.



- Entfernung nach Bramsche: knapp 20 km
- Entfernung nach Quakenbrück: rd. 16 km

Die CIMA begründet diesen regionalen Untersuchungsraum mit der Annahme, dass dem Einzelhandel in dem Raum, der über die Samtgemeinde Bersenbrück hinaus geht, ebenfalls in einem deutlichen Umfang Umsatz verloren gehen wird, weil die Einwohner der Samtgemeinde Bersenbrück künftig stärker vor Ort (sprich im neuen Fachmarktzentrum in Bersenbrück) einkaufen werden und damit die Nachfrage nicht mehr in dieses weite Umland abfließt. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass die Bersenbrücker Bevölkerung (sowohl der Stadt als auch der übrigen Gemeinden) bereits heute in einem sehr großen Umfang in der Stadt Bersenbrück ihre Einkäufe erledigen (v.a. im periodischen Bedarfsbereich, der den Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens darstellt). Daneben kommt auch dem Einzelhandel im Grundzentrum Ankum, das ebenfalls zur Samtgemeinde Bersenbrück zählt, eine wichtige Rolle zu.

So weisen die folgenden Zentralitäten⁵ für die wesentlichen vorhabenrelevanten Sortimente bereits heute auf eine hohe Orientierung auf den Bersenbrücker Einzelhandel:

- Lebensmittel, Reformwaren: 173 %
- Gesundheits- und Körperpflege: 139 %
- Bekleidung: 171 %
- Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt: 150 %

Einzig im Möbelsegment ist mit rd. 61 % auf eine unterdurchschnittliche Zentralität zu verweisen. Dies ist allerdings zum einen für ein Grundzentrum kein ungewöhnlicher Befund und zum anderen wäre die Ansiedlung eines Möbelmarkts sogar mit dem am Standort bestehenden Baurecht möglich und daher auch nicht zu beanstanden.

Die CIMA erklärt insbesondere die hohe Zentralität im Segment Lebensmittel/Reformwaren mit „der besonderen Versorgungsfunktion, die dem Grundzentrum Bersenbrück innerhalb der Samtgemeinde Bersenbrück zukommt“.

Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass nicht nur der Stadt Bersenbrück innerhalb der Samtgemeinde eine grundzentrale Versorgungsfunktion zukommt, sondern auch der Gemeinde Ankum. Auch in übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde wird darüber hinaus ein Einzelhandelsangebot im Segment Lebensmittel/Reformwaren zur Deckung der Grundversorgung vorgehalten. Nimmt man alle relevanten Umsätze in diesem Segment des Einzelhandels in der Samtgemeinde⁶ und stellt sie dem Nachfragepotenzial im Bereich Lebensmittel/Reformwaren in der Samtgemeinde gegenüber, errechnet sich eine Zentralität für die Samtgemeinde insgesamt von rd. 95 %. Das heißt, per saldo fließen nur rd. 5 % der

⁵ Vgl. CIMA-Gutachten, Seite 19

⁶ Vg. CIMA-Gutachten, Seite 46.



relevanten Nachfrage aus der Samtgemeinde ab. Von umfangreichen „Rückholpotenzialen“ für das Ansiedlungsvorhaben an der Lohbecker Straße ist somit nicht auszugehen.

Dies deckt sich auch mit den Befunden der telefonischen Haushaltsbefragung, die wir in 2005 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts durchgeführt haben. Eine Sonderauswertung der damaligen Zahlen zeigt, dass die Einwohner aus der Samtgemeinde rd. 95 % (Einwohner Stadt Bersenbrück) bzw. rd. 85 % (Einwohner übrige Samtgemeinde) ihrer Ausgaben im periodischen Bedarfsbereich (zu dem das Segment Lebensmittel/Drogeriewaren zu zählen ist) innerhalb des Samtgemeindegebiets tätigen (v.a. Bersenbrück und Ankum).

Im Weiteren stellt dann die CIMA auf folgende „Umsatzherkunftsanteile“ ab. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf zu verweisen, dass die CIMA den Begriff nicht – wie in der gutachterlichen Beratungspraxis üblich – für den Umsatzanteil bezogen auf die Kundenherkunft verwendet, sondern als Angabe darüber, wie viel Prozent des Gesamtumsatzes gegen die einzelnen untersuchten Standortbereiche wirkt.

"Umsatzherkunft" des Planvorhabens		
Bereich	in Mio. €	in %
ZV Bersenbrück Innenstadt	1,2	6
Bersenbrück Gewerbegebiet West	3,8	18
ZV Ankum Ortszentrum	0,5	2
EKZ Ankum	1,2	6
ZV Alfhausen Ortszentrum	0,4	2
Übrige Samtgemeinde Bersenbrück	1,7	8
Samtgemeinde Bersenbrück gesamt	8,8	41
Fürstenau (Innenstadt und sonstige Lagen)	1,7	8
Sonstige Samtgemeinde Fürstenau	1,0	4
Merzen (Innenstadt und sonstige Lagen)	0,3	1
Quakenbrück (Innenstadt, Artland-Center, sonstige Lagen)	2,6	13
Sonstige Samtgemeinde Artland	0,7	4
Dinklage (Innenstadt und sonstige Lagen)	1,2	5
Neuenkirchen (Ortszentrum und sonstige Lagen)	0,6	3
Bramsche (Innenstadt, Osnabrücker Straße und sonst. Lagen)	4,2	19
Untersuchungsgebiet ohne SG Bersenbrück gesamt	12,3	57
Orte außerhalb des Untersuchungsgebiets	0,5	2
Gesamt	21,6	100
Quelle: Auswertung Gutachten CIMA Beratung + Management GmbH. Rundungsdifferenzen möglich.		

Tab. 4: Umsatzherkunft des Planvorhabens nach CIMA

Auffällig ist dabei, dass die CIMA nur rd. 41 % des Gesamtumsatzes gegen den Einzelhandel in der Samtgemeinde Bersenbrück wirken „lässt“. Dies ist insofern erstaunlich, als dass die Verbraucher der Samtgemeinde – wie bereits aufgezeigt - bereits heute eine sehr hohe Einkaufsorientierung auf den Einzelhandel in der eigenen Samtgemeinde aufweisen. Dass rd. 57 % des Vorhabenumsatzes durch eine „Rückholung“ bisheriger Abflüsse generiert werden sollen, ist somit weder sachgerecht noch realistisch. Diese Annahme trägt lediglich



dazu bei, die Herkunft der Vorhabenumsätze weit zu streuen, um die möglichen Umsatzumverteilungswirkungen in der Samtgemeinde möglichst gering zu halten.

Die CIMA legt für ihre Untersuchung ein deutlich zu großes Untersuchungsgebiet zugrunde (bis zu 20 Minuten Fahrzeit). Damit werden die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenansiedlung im Nahbereich (Samtgemeinde und insbesondere Stadt Bersenbrück) unterschätzt.

2.4 Zur Vorhabenprognose

Insgesamt legt die CIMA für das Vorhaben folgende Umsatzstruktur zugrunde:

Struktur des Gesamtvorhabens			
Sortiment	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm
periodischer Bedarf	3.925	18,5	4.701
Bekleidung, Wäsche	530	1,0	1.906
Schuhe, Lederwaren	10	0,0	3.000
Bücher, Schreibwaren	10	0,1	5.000
Elektro	50	0,2	4.800
Spielwaren	45	0,1	1.778
Geschenkartikel, GPK, Hausrat	280	0,5	1.786
Möbel	580	0,8	1.293
Gardinen, Heimtextilien	180	0,3	1.500
Zoobedarf/Tiernahrung	80	0,1	1.750
Summe aperiodischer Bedarf	1.765	3,1	1.739
Einzelhandel gesamt	5.690	21,5	3.782
Quelle: Auswertung Gutachten CIMA Beratung + Managment GmbH. Rundungsdifferenzen möglich.			

Tab. 5: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens nach CIMA

Um diese Zahlen besser einordnen zu können, soll im Folgenden die Umsatzprognose für den Verbrauchermarkt, der den Hauptanteil des Ansiedlungsvorhabens ausmachen wird, detailliert analysiert werden:

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für den Verbrauchermarkt beträgt im CIMA-Gutachten rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche.



Struktur des Verbrauchermarkts			
Sortiment	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm
periodischer Bedarf	2.940	12,0	4.088
Bekleidung, Wäsche	25	0,1	3.200
Schuhe, Lederwaren	10	0,0	3.000
Bücher, Schreibwaren	10	0,1	5.000
Elektro	25	0,1	4.400
Spielwaren	10	0,0	2.000
Geschenkartikel, GPK, Hausrat	150	0,3	1.800
Möbel	-	-	-
Gardinen, Heimtextilien	-	-	-
Zoobedarf/Tiernahrung	80	0,1	1.750
Summe aperiodischer Bedarf	310	0,7	2.258
Einzelhandel gesamt	3.250	12,7	3.914
Quelle: Auswertung Gutachten CIMA Beratung + Managment GmbH. Rundungsdifferenzen möglich.			

Tab. 6: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts nach CIMA

Dieser Wert liegt deutlich unter der durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität aller Verbrauchermärkte in der Größe 2.500 – 4.999 qm⁷ von etwa 4.370 € je qm Verkaufsfläche; Auch wenn für Bersenbrück aus unserer Sicht restriktive sozioökonomische Rahmenbedingungen zu konstatieren sind (was die CIMA anders einschätzt) und bereits eine intensive Wettbewerbssituation gegeben ist, so ist der CIMA-Wert doch zu niedrig angesetzt, zumal im Sinne des Baurechts (Worst-Case-Betrachtung), die Auswirkungen einer Ansiedlung eines leistungsfähigen Betriebs zu überprüfen ist – Pressemeldungen zufolge ist die Ansiedlung eines Kaufland-Verbrauchermarkts im Gespräch, der im Durchschnitt eine Flächenproduktivität von gut 5.000 € erzielen kann⁸. Auch wenn das Baurecht keine betreiberspezifischen Festsetzungen vorsieht, so ist doch zu unterstellen, dass ein moderner Betrieb angesiedelt wird. Der EHI-Wert stellt jedoch einen Durchschnittswert der Verbrauchermärkte aller Betreiber dieser Größenordnung dar und enthält damit auch zahlreiche „schwache“ Nahversorgungsstandorte.

Problematisch sind darüber hinaus insbesondere die Flächenleistungen für die beiden Hauptwarenbereiche Periodischer und Aperiodischer Bedarf zu beurteilen. Sie widersprechen Erfahrungswerten der Branche, so zum Beispiel dem Betriebsvergleich des Europäischen Handelsinstituts EHI in Köln. Danach ergeben sich für 2008 völlig andere Flächenleistungen (Verbrauchermärkte 2.500 bis 4.999 qm):

- für den Periodischen Bedarfsbereich ca. 5.700 €/qm p.a. brutto
- für den Aperiodischen Bedarfsbereich ca. 1.300 €/qm p.a. brutto

⁷ Vgl. EHI, Handel aktuell 2009/2010, Seite 299.

⁸ Vgl. Trade Dimensions, TOP-Firmen 2011.



Das heißt, die Annahmen für den periodischen Bedarfsbereich sind im CIMA-Gutachten deutlich zu niedrig angesetzt, zumal CIMA auch für den relevanten bestehenden Einzelhandel in Bersenbrück eine Flächenproduktivität von gut rd. 4.700 € angesetzt hat, der auch leistungsschwache Betriebe sowie Getränkemärkte, Drogeriemärkte umfasst, die in der Regel deutlich niedrigere Flächenproduktivitäten aufweisen als Verbrauchermärkte.

Bei der Würdigung der Produktivitätseckdaten ist auch zu berücksichtigen, dass Verbrauchermärkte und auch SB-Warenhäuser Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) sind. Dagegen beherrschen sie das Nonfood-Geschäft vergleichsweise schlecht. Infolgedessen sind die Flächenleistungen bei Lebensmitteln im Vergleich zu anderen Betriebsformen des LEH sehr hoch, im Nonfoodbereich dagegen relativ niedrig.

Für die übrigen geplanten Betriebe gehen wir für den Lebensmitteldiscounter, den Möbelmarkt und die Konzessionäre tendenziell von einer sachgerechten Umsatzschätzung aus. Bezogen auf den Bekleidungsmarkt ist wiederum von einer Unterschätzung der Umsatzleistung auszugehen. Zum Vergleich: die CIMA setzt in diesem Segment für den Textilfachmarkt im Bekleidungssegment eine Flächenleistung von knapp 1.800 € je qm Verkaufsfläche an, während sie für die Umsatzschätzung des Bestandseinzelhandels in Bersenbrück eine Flächenproduktivität von knapp 2.700 € je qm Verkaufsfläche zugrunde legt. Da der Bekleidungsmarkt und der Verbrauchermarkt allerdings zusammen knapp 70 % der Vorhabenverkaufsfläche ausmachen, ist insgesamt von einer zu niedrigen Umsatzschätzung für das Vorhaben auszugehen.

Die CIMA unterschätzt v.a. für den Verbrauchermarkt und den Bekleidungsfachmarkt die Umsatzpotenziale des Vorhabens. Damit werden prospektiv auch zu niedrige Umsatzumverteilungswirkungen modelliert. Innerhalb des Verbrauchermarkts ist auch darauf zu verweisen, dass für den periodischen Bedarf zu niedrige und für den aperiodischen Bedarfsbereich zu hohe Flächenleistungen angesetzt wurden.

2.5 Zur Wirkungsprognose und Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens

Wie bereits dargelegt, gehen wir davon aus, dass die CIMA die Umverteilungswirkungen des Vorhabens bezogen auf den Einzelhandel in der Samtgemeinde Bersenbrück deutlich unterschätzt hat (v.a. durch zu niedrige Umsatzprognose für das Vorhaben, zu hohe Annahme von Rückholprozessen aus dem regionalen Untersuchungsraum etc.). Hier sind Auszüge der Wirkungsmodellierungen der CIMA dargestellt:



Umverteilungswirkungen in der Samtgemeinde Bersenbrück nach CIMA (Auswahl)			
Standort	periodischer Bedarf	Bekleidung	Vorhaben gesamt
Innenstadt Bersenbrück	-8,5%	-6,0%	-6,3%
Gewerbegebiet-West Bersenbrück	-16,6%	-7,2%	-13,9%
Ortszentrum Ankum	-6,4%	-1,1%	-2,6%
EKZ Ankum	-10,5%	-6,5%	-8,8%
Ortszentrum Alfhausen	-6,7%	-0,7%	-2,6%
Sonstige Samtgemeinde	-7,6%	-1,3%	-6,2%
Quelle: Auswertung Gutachten CIMA Beratung + Management GmbH.			

Tab. 7: Umverteilungswirkungen in der Samtgemeinde Bersenbrück nach CIMA

Nichtsdestotrotz ist auch unter Zugrundelegung der CIMA-Werte und –Annahmen nicht von einer verträglichen Einfügung des Vorhabens auszugehen. Wie bereits von der CIMA ausgeführt, gilt es in der Bewertung eines Vorhabens folgende Kriterien heranzuziehen (Siehe dazu auch Kapitel 3.3):

Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot bezieht sich auf das Einfügen eines Vorhabens in den Verflechtungsbereich eines Zentralen Orts. Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist es erfüllt, wenn weniger als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt wird. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) nennt weitere Kenngrößen dafür, da die Verflechtungsbereiche der Grundzentren nicht klar definiert sind:

- Max. Verkaufsflächendichte in einem Grundzentrum (inkl. bestehender Einzelhandel) im periodischen Bedarfsbereich von 0,9 qm je Einwohner (=900 qm je 1.000 Einwohner)
- Max. Verkaufsflächendichte in einem Grundzentrum (inkl. bestehender Einzelhandel) im aperiodischen Bedarfsbereich von 1,5 qm je Einwohner (=1.500 qm je 1.000 Einwohner)

Der Einzelhandel in Bersenbrück verfügt bereits heute im periodischen Bedarfsbereich über eine Verkaufsflächendichte von rd. 930 qm je 1.000 Einwohner und im aperiodischen Bedarfsbereich von rd. 1.300 qm je 1.000 Einwohner. Mit Realisierung des Vorhabens würde der Wert im periodischen Bedarf auf rd. 1.420 qm je 1.000 Einwohner und im aperiodischen Bedarf auf rd. 1.530 qm je 1.000 Einwohner ansteigen. Damit sind sowohl die beiden Schwellenwerte überschritten (im periodischen Bedarf sogar klar) und es wären auch keine Entwicklungspotenziale mehr für die Innenstadt, die deutliche Defizite aufweist, „übrig“.

Auf diese Schwellenwerte aus dem RROP geht die CIMA gar nicht ein, sondern sie zieht sich nur darauf zurück, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich nicht definiert wäre und damit die 30 %-Regel nicht anwendbar ist. Aber bei rd. 57 % Umsatzherkunft (Annahme CIMA) aus einem regionalen Untersuchungsgebiet (ohne SG Bersenbrück), das u.a. auch zwei leistungsstarke Mittelzentren umfasst, kann auch nicht von der Einhaltung der 30 %-Regel die Rede sein. Die CIMA zieht hingegen ein „eigenes“ Kriterium für die Einhaltung des Kongruenzgebots heran, das rechtlich in Niedersachsen gar nicht hergeleitet ist. Sie stellt lediglich den Vorhabenumsatz (komplett) dem Nachfragepotenzial in der Stadt Ber-



senbrück (komplett) gegenüber und stellt fest, dass der Umsatz kleiner als das Nachfragepotenzial ist. Damit würde das Vorhaben dem Kongruenzgebot entsprechen. Wie aufgezeigt, entspricht das Vorhaben allerdings nicht dem Kongruenzgebot.

Beeinträchtungsverbot: Auch wenn wir davon ausgehen, dass die CIMA die Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf den Einzelhandel in der Samtgemeinde Bersenbrück unterschätzt, so ist sogar bei den Umverteilungswirkungen, die die CIMA ermittelt hat, eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen nicht auszuschließen. Der von der CIMA angeführte 10 %-Schwellenwert ist nicht als fester Grenzwert anzusehen – Zur Beurteilung der Frage, wann die Auswirkungen eines Vorhaben in eine städtebauliche Strukturschädigung umschlagen, ist auch eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit heranzuziehen:

- Die Bersenbrücker Innenstadt verfügt bereits heute nicht über die notwendige Dominanz im Einzelhandelsgefüge der Stadt. Damit können auch Umverteilungswirkungen von unter 10 % zu einer starken Beeinträchtigung führen. Rd. 50 % des innerstädtischen Einzelhandels werden derzeit im periodischen Bedarf getätigt, damit ist von einer starken Innenstadtprägung dieses Sortimentsbereichs auszugehen. Bei Umverteilungswirkungen von rd. 9 % ist allerdings eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Bersenbrücker Innenstadt nicht auszuschließen.
- Für das Bersenbrücker Gewerbegebiet ermittelt die CIMA im periodischen Bedarf sogar Umsatzrückgänge von rd. 17 %. Dennoch geht sie davon aus, dass das Vorhaben verträglich ist, denn selbst wenn Betriebe im Gewerbegebiet durch das Vorhaben aufgeben müssten, kämen ja ohnehin die neuen Betriebe dazu, sodass die Versorgung gewährleistet ist. Hier gilt es aber zu berücksichtigen, dass man dann das Leerfallen heute leistungsfähiger Betriebe bewusst in Kauf nehmen würde.
- Das Baurecht sieht nicht nur den Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor, sondern auch der Nahversorgung im Allgemeinen. Für das Einkaufszentrum Ankum im benachbarten Ankum werden jedoch von der CIMA Umverteilungswirkungen im periodischen Bedarf von rd. 11 % prognostiziert. Auch wenn es sich dabei um einen leistungsfähigen Standort handelt, ist eine raumordnerische Beeinträchtigung der Nahversorgung im Grundzentrum nicht auszuschließen.

Insgesamt ist also auch auf Basis der Zahlen der CIMA von einer Verletzung des Beeinträchtungsverbots auszugehen.

Konzentrationsgebot: Es ist richtig, dass der Vorhabenstandort im zentralen Stadtgebiet der Stadt Bersenbrück liegt. Damit ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

Integrationsgebot: Wie auch die CIMA dargestellt hat, ist der Vorhabenstandort nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs und damit ist auch das Integrationsgebot nicht erfüllt.

Abstimmungsgebot: Die CIMA begründet die Erfüllung des Abstimmungsgebots mit dem reinen Vorhandensein eines Regionalen Raumordnungsprogramms und verbindlichen Zulässigkeitskriterien für Einzelhandelsgroßprojekte. Dass das Vorhaben beispielsweise gegen die



abgestimmten Schwellenwerte der Verkaufsflächendichten verstößt, wird jedoch nicht erwähnt. Die interkommunale Abstimmung des Vorhabens muss erst durchgeführt werden.

Selbst auf Basis der Zahlen der CIMA ist davon auszugehen, dass das Vorhaben gegen das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot verstößt. Nur das Konzentrationsgebot ist erfüllt. Auch das Abstimmungsgebot ist noch nicht mit dem alleinigen Vorhandensein eines Regionalen Raumordnungsprogramms erfüllt.



3 Eigene Verträglichkeitsuntersuchung durch Dr. Lademann & Partner

3.1 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Bersenbrück übertragen. Dabei wurden neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann (siehe Marktanteilsprognose). Die Umsatzherkunft ergibt sich also entgegen den Annahmen der CIMA aus dem Kundenanteil und nicht daraus, wie viel Umsatz an den anderen Einzelhandelsstandorten vom Vorhaben verdrängt wird. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in zwei Zonen untergliedert wurde.



Abb. 3: Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens nach Dr. Lademann & Partner

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Norden bis Nortrup und Badbergen, im Osten bis Neuenkirchen-Vörden und im Süden bis nach Rieste. Im Westen reicht es bis nach Eggermühlen und Kettenkamp. Damit erstreckt sich das Einzugsgebiet größtenteils auf die Samtgemeinde Bersenbrück.

Im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit rd. 35.200 Personen. Im voraussichtlichen Jahr der vollen Marktwirksamkeit 2013 wird das Einzugsgebiet aufgrund von Bevölkerungsrückgängen im Einzugsgebiet insgesamt⁹ ein Einwohnerpotenzial von insgesamt

rd. 35.100 Einwohnern

aufweisen.

Darüber hinaus kann mit einer Potenzialreserve¹⁰ von insgesamt 10 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 3.700 Personen in 2013) gerechnet werden. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2013 somit

rd. 38.800 Personen.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Bersenbrück			
Bereich	Zonen	2010	2013
Nahbereich	Zone 1	7.962	8.000
Fernbereich	Zone 2	27.228	27.100
Einzugsgebiet	Zonen 1-2	35.190	35.100
Potenzialreserve	10%	3.700	3.700
Gesamt		38.890	38.800
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.			

Tab. 8: Einwohnerstruktur im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus¹¹ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimentsbereiche aktuell rd. 167,5 Mio. €.

⁹ In Bersenbrück selbst wird es noch zu leichten Einwohnerzuwächsen kommen. Bis zur Marktwirksamkeit des Vorhabens werden die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet insgesamt jedoch wie im gesamten Landkreis Osnabrück rückläufig sein, wenn auch in abgeschwächerter Form als im Kreisvergleich.

¹⁰ Diese setzt sich überwiegend aus Pendlern, Durchreisenden und Einwohnern, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und lediglich sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen, zusammen.

¹¹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2009, GfK Geomarketing.



Unter Annahme eines konstanten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes sowie der in Zukunft leicht schrumpfenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Prognosejahr 2013 (mögliche Marktwirksamkeit des Vorhabens) im Einzugsgebiet des Vorhabens ein Nachfragepotenzial – inkl. Potenzialreserve – über alle vorhabenrelevanten Branchen von

insgesamt ca. 166,9 Mio. €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2013 in Mio. €				
Daten	Bersenbrück (Zone 1)	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf	15,1	53,5	7,6	76,3
Bekleidung	3,9	13,8	2,0	19,7
Möbel	1,8	6,3	0,9	8,9
sonstiger aperiodischer Bedarf	12,3	43,4	6,2	61,9
Gesamt	33,1	117,1	16,7	166,9

Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 10 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.

Tab. 9: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2013 etwa 38.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit in 2013 leicht auf rd. 167 Mio. € absinken.

3.2 Umsatz- und Marktanteilsprognose

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 21 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur in der Zone 1 im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf mit rd. 45 % erzielt.



Marktanteile (Abschöpfungspotenziale) des Vorhabens im Einzugsgebiet			
	Stadt Bersenbrück (Zone 1)	übriges Einzugsgebiet (Zone 2)	Gesamt*
Periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,1	53,5	68,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,8	10,6	17,4
Marktanteile	45%	20%	25%
Bekleidung			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	13,8	17,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,6	1,0
Marktanteile	10%	5%	6%
Möbel			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,77	6,26	8,03
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,28	0,45	0,73
Marktanteile	16%	7%	9%
sonstiger aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,3	43,4	55,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,8	1,2
Marktanteile	4%	2%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	19,0	67,4	86,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,2	11,3	18,4
Marktanteile	38%	17%	21%

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Streuumsätze.

Tab. 10: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von etwa 3.980 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 22,7 Mio. € belaufen.

Umsatzprognose des Vorhabens			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächenpro- duktivität*	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	3.925	4.920	19,3
davon Verbrauchermarkt	2.940	4.400	12,9
davon Lebensmitteldiscounter	715	5.700	4,1
davon Konzessionäre	270	8.500	2,3
Aperiodischer Bedarf	1.765	1.900	3,4
davon Bekleidung	530	2.200	1,2
davon Möbel	580	1.400	0,8
davon sonstiger aperiodischer Bedarf	655	2.100	1,4
Gesamt	5.690	3.980	22,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *in € je qm VKF.

Tab. 11: Umsatzprognose für das Vorhaben



Das Vorhaben in Bersenbrück erreicht einen Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt etwa 21 %. Nach den Modellrechnungen errechnet sich ein Umsatzvolumen für das Ansiedlungsvorhaben von rd. 22,7 Mio. €. Die höchsten Marktanteile werden aufgrund der Vorhabenstruktur prospektiv in der Zone 1 des Einzugsgebiets (Stadt Bersenbrück) im periodischen Bedarfsbereich erzielt werden. Diese werden bei etwa 45 % liegen.

3.3 Wirkungsprognose

Mit der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (sonstiger aperiodischer Bedarf, der sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammensetzt) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von max. rd. 4 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort die als kritisch angesehene „10 %-Schwelle“ bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen des Vorhabens verzichtet.

Da auf dem Vorhabengrundstück bereits Baurecht für einen Möbelfachmarkt besteht, wurde ebenfalls auf Berechnungen zu den Auswirkungen im Möbelsegment verzichtet. Die Möbelkomponente wäre ohne eine Veränderung des B-Plans umsetzbar.

Die Auswirkungen des Vorhabens in den übrigen Sortimentsbereichen (periodischer Bedarf und Bekleidung) sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2013) sowie die Nachfrageströme im Raum berücksichtigt werden:

- Zunächst muss die Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen Standortbereiche im Einzugsgebiet aufgeteilt werden. Diese Modellierung orientiert sich sehr stark an der Typgleichheit des Angebots, der Wettbewerbssituation sowie an der Entfernung zum Vorhabenstandort.
- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe sind von Bevölkerungsrückgängen im Einzugsgebiet betroffen. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des prospektiven Marktanteils, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, schränkt jedoch die Kompensationsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels ein.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet heraus – wenn auch nur in einem sehr gerin-



gen Maße - zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss den Händlern vor Ort zuvor nicht vollständig zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

3.3.1 Prospektive Auswirkungen im periodischen Bedarf

Das Ansiedlungsvorhaben wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 17,4 Mio. € erzielen.

Wirkungsverschärfend muss dabei berücksichtigt werden, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von der Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen betroffen sind (zusammen rd. 0,3 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben jedoch in der Lage, bisherige Abflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken (rd. 3,4 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 14,2 Mio. €.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von rd. 19,6 %. Die höchsten Umverteilungswirkungen sind dabei im Gewerbegebiet West in Bersenbrück zu erwarten. Für die Innenstadt von Bersenbrück errechnet sich immerhin eine Umverteilungsquote von rd. 15,2 %. In der Zone 2 wird das Grundzentrum Anikum mit etwa 22,0 % Umverteilung belastet.

Wirkungsprognose 2013 des Vorhabens in Bersenbrück - periodischer Bedarf						
Faktoren	Zone 1			Zone 2		Einzugsgebiet gesamt
	Bersenbrück Innenstadt	Gewerbegebiet Bersenbrück	Bersenbrück Rest	Anikum	übriges Einzugsgebiet	
Vorhabenumsatz zu Lasten von (unbereinigt)	1,8	6,3	1,0	4,2	4,2	17,4
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung im Einzugsgebiet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,4	- 1,2	- 0,2	- 0,8	- 0,8	- 3,4
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an der Marktschrumpfung im Einzugsgebiet	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz bereinigt	1,5	5,1	0,8	3,4	3,4	14,2
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz im bestehenden Einzelhandel in	15,2%	25,1%	17,0%	22,0%	15,4%	19,6%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tab. 12: Wirkungsprognose periodischer Bedarf

Die Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf durch das Ansiedlungsvorhaben in Bersenbrück werden im Einzugsgebiet insgesamt bei etwa 20 % liegen. Die prospektiv höchsten Auswirkungen werden dabei im Gewerbegebiet West in Bersenbrück mit rd. 25 % zu erwarten sein.



3.3.2 Auswirkungen im Sortiment Bekleidung

Das Ansiedlungsvorhaben wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen einzelhandelsrelevanten Umsatz im Bereich Bekleidung von rd. 1,05 Mio. € erzielen.

Wirkungsverschärfend muss auch hier berücksichtigt werden, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von der Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen betroffen sind (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben jedoch in der Lage, bisherige Abflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken (rd. 0,1 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz in diesem Sortiment rd. 1,03 Mio. €.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet im Sortiment Bekleidung gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von rd. 4,6 %. Die höchsten Umverteilungswirkungen sind dabei in der Innenstadt von Bersenbrück mit etwa 7,4 % zu erwarten. In der Zone 2 erreicht der Wert für das Grundzentrum Ankum eine Größenordnung von rd. 4,8 %.

Wirkungsprognose 2013 des Vorhabens in Bersenbrück - Bekleidung						
Faktoren	Zone 1			Zone 2		Einzugsgebiet gesamt
	Bersenbrück Innenstadt	Gewerbegebiet Bersenbrück	Bersenbrück Rest	Ankum	übriges Einzugsgebiet	
Vorhabenumsatz zu Lasten von (unbereinigt)	0,37	0,04	-	0,54	0,10	1,05
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung	0,00	0,0002	-	0,00	0,000	0,004
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,03	- 0,003	-	- 0,04	- 0,01	- 0,08
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an der Marktschrumpfung	0,02	0,002	-	0,03	0,01	0,06
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz bereinigt	0,36	0,04	-	0,53	0,10	1,03
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz im bestehenden Einzelhandel in	7,4%	3,4%	-	4,8%	1,8%	4,6%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tab. 13: Wirkungsprognose Bekleidung

Die Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Bekleidung durch das Ansiedlungsvorhaben in Bersenbrück werden im Einzugsgebiet insgesamt bei etwa 5 % liegen. Die prospektiv höchsten Auswirkungen wird das Vorhaben nach den Modellrechnungen in der Bersenbrücker Innenstadt mit gut 7 % auslösen.



3.4 Städtebauliche und raumordnerische Beurteilung

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben¹² in Verbindung mit den Vorgaben nach § 11 Abs. 3 sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben von Bedeutung:

- Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).
- Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- 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.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt, oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Ausgenommen von den standörtlichen Beschränkungen sind Einrichtungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Diese Ausnahme gilt nicht für eine Agglomeration von Einzelhandelsgeschäften, deren Auswirkungen insgesamt denen eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder denen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechen.

¹² Vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010.



Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte, insbesondere in den Versorgungskernen sowie die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere in den herausgehobenen Nahversorgungsbereichen, sind in allen Teilen des Landkreises Osnabrück langfristig zu sichern und zu entwickeln. Dabei ist die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadt-/Ortszentren und Stadtteil- /Ortsteilzentren zu erhalten und zu stärken.

In den in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl.

- des periodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die Verkaufsflächendichte von 1,1 m² VKF/EW und in Grundzentren von 0,9 m² VKF/EW und bzgl.
- des aperiodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die gesamte Verkaufsflächendichte von 2,3 m² VKF/EW und in Grundzentren von 1,5 m² VKF/EW nicht überschritten wird.

Dabei ist für die Berechnung dieses Schwellenwertes das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich. Insbesondere bei deutlicher Überschreitung des periodischen Schwellenwertbereiches sind bei zukünftigen Ansiedlungsvorhaben näher gehende Aussagen zur möglichen Überversorgung von Seiten des Investors oder der Gemeinde vorzunehmen.

Im Abschnitt 3.1 des Regionalen Raumordnungsprogramms (Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr) wurde an ausgewählte Standortgemeinden die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ vergeben. In diesen Städten und Gemeinden ist nach raumordnerischer Prüfung eine abweichende Größenordnung bei dem Verhältnis VKF/EW möglich. Diese Einstufung hat die Stadt Bersenbrück allerdings nicht.

3.4.1 Zum Kongruenzgebot

Mit dem Kongruenzgebot soll im Rahmen des zentralörtlichen Gliederungssystems der Grundbedarf in den Grundzentren und der mittel- und langfristige Bedarf in den Mittel- und Oberzentren sichergestellt werden. Sowohl das Warensortiment als auch die Verkaufsfläche haben dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu entsprechen. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt wird. Ergänzend geben die aufgeführten Schwellenwerte aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Hinweise für eine entsprechende Versorgungsabdeckung mit Gütern im Gemeindegebiet.

Die grundzentralen Verflechtungsbereiche des Landkreises Osnabrück sind nicht klar definiert. Da die Nachbargemeinde von Bersenbrück – die Gemeinde Ankum – ebenfalls als Grundzentrum ausgewiesen ist, ist nicht auszuschließen, dass das Vorhaben über den grundzentralen Versorgungsauftrag Bersenbrücks hinausreicht. Zur Konkretisierung des



Kongruenzgebots nennt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück weitere Kenngrößen (max. Verkaufsflächendichten). Hier ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese für zentrale Versorgungsbereiche gelten. Der Vorhabenstandort ist im RROP allerdings als solitär gelegener Einzelstandort¹³ festgelegt:

- Max. Verkaufsflächendichte in einem Grundzentrum (inkl. bestehender Einzelhandel) im periodischen Bedarfsbereich von 0,9 qm je Einwohner (=900 qm je 1.000 Einwohner)
- Max. Verkaufsflächendichte in einem Grundzentrum (inkl. bestehender Einzelhandel) im periodischen Bedarfsbereich von 1,5 qm je Einwohner (=1.500 qm je 1.000 Einwohner)

Der Einzelhandel in Bersenbrück verfügt bereits heute im periodischen Bedarfsbereich über eine Verkaufsflächendichte von rd. 930 qm je 1.000 Einwohner und im aperiodischen Bedarfsbereich von rd. 1.300 qm je 1.000 Einwohner. Mit Realisierung des Vorhabens würde der Wert im periodischen Bedarf auf rd. 1.420 qm je 1.000 Einwohner und im aperiodischen Bedarf auf rd. 1.530 qm je 1.000 Einwohner ansteigen. Damit sind die beiden Schwellenwerte überschritten (im periodischen Bedarf sogar klar) und es wären auch keine Entwicklungspotenziale mehr für die Innenstadt „übrig“.

Das Kongruenzgebot wird bei Realisierung des Vorhabens verletzt.

3.4.2 Zum Beeinträchtigungsverbot

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose für das Vorhaben. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Dabei sind allerdings die städtebauliche Ausgangslage und die Leistungsfähigkeit bzw. eine ggf. vorhandene „Vorschädigung“ der Versorgungslagen zu berücksichtigen.

¹³ Hierzu heißt es: Für den Bereich Möbel sind als Folgenutzung nicht-zentrenrelevante Sortimente verträglich. Darüber hinausgehende veränderte Planungsabsichten sind in einem gesonderten raumordnerischen Verfahren zu beurteilen. Aufgrund der geringen räumlichen Entfernung zum Ortskern der Stadt sollen zentrenrelevante Sortimente in der zentralen Versorgungslage vorgehalten werden.



- Die Bersenbrücker Innenstadt verfügt bereits heute nicht über die notwendige Dominanz im Einzelhandelsgefüge der Stadt. Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit können somit sogar auch Umverteilungswirkungen unter 10 % zu einer starken Beeinträchtigung führen. Rd. 50 % des innerstädtischen Einzelhandels werden derzeit im periodischen Bedarf getätigt, damit ist von einer starken Innenstadtprägung dieses Sortimentsbereichs auszugehen. Bei Umverteilungswirkungen von rd. 15 % ist allerdings eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Bersenbrücker Innenstadt nicht auszuschließen.

Auch im Bekleidungssegment werden deutlich spürbare Wirkungen von gut 7 % erreicht, was die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt deutlich einschränkt. Die Innenstadt bedarf dringend weiterer Magnetbetriebe insbesondere in den hoch zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung. Mit der Entwicklung zentrenrelevanter Betriebe im Gewerbegebiet wird diese gewünschte Entwicklung allerdings in Frage gestellt.

Darüber hinaus ist auf die restriktiver werdenden sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Bersenbrück zu verweisen, die die Entwicklungs- und Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels – insbesondere in der Innenstadt – einschränken.

- Für das Bersenbrücker Gewerbegebiet errechnen sich im periodischen Bedarf sogar Umsatzrückgänge von rd. 25 %. Eine vorhabeninduzierte Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben kann nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Bersenbrück verfügt bereits heute über eine hohe Versorgungsbedeutung in diesem Bedarfssegment, sodass die neuen Betriebe ihre Umsätze v.a. über Verdrängung generieren müssten. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass man dann das Leerfallen heute leistungsfähiger Betriebe bewusst in Kauf nehmen würde.
- Das Baurecht sieht nicht nur den Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor, sondern auch der Nahversorgung im Allgemeinen. Im benachbarten Ankum, das ebenfalls als Grundzentrum ausgewiesen ist und damit Versorgungsaufgaben in der Nahversorgung übernehmen soll, ergeben die Modellrechnungen in diesem Sortimentsbereich von rd. 22 %. Auch wenn Ankum leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen vorhält, ist eine raumordnerische Beeinträchtigung der Nahversorgung im Grundzentrum nicht auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird bei Realisierung des Vorhabens verletzt.

3.4.3 Zum Konzentrationsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Bersenbrück.

Das Konzentrationsgebot wird bei Realisierung des Vorhabens erfüllt.

3.4.4 Zum Integrationsgebot

Mit Ausnahme des Möbelmarkts (der über das bestehende Baurecht bereits umsetzbar wäre) sehen die Vorhabenplanungen nur Betriebe mit einem zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt vor. Gemäß den Vorgaben des LROP Niedersachsen ist die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nur an städtebaulich integrierten Standorten



in einem engen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Vorhabenstandort ist nicht Teil der Bersenbrücker Innenstadt – auch ist ein funktionaler Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich weder vorhanden noch herstellbar.

Das Integrationsgebot wird bei Realisierung des Vorhabens verletzt.

3.4.5 Zum Abstimmungsgebot

Das Regionale Raumordnungsprogramm definiert zwar Schwellenwerte der Verkaufsflächen-dichte¹⁴, die als raumordnerisch abgestimmt gewertet werden können. Diese werden durch das Vorhaben jedoch sowohl hinsichtlich des periodischen (deutlich!) als auch hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs überschritten, sodass eine raumordnerische Abstimmung nicht vorausgesetzt werden kann. Die interkommunale Abstimmung kann und muss erst im B-Plan-Verfahren durchgeführt werden.

Die raumordnerische Abstimmung auf Basis der Schwellenwerte im Raumordnungsprogramm kann nicht vorausgesetzt werden.

Zusammengefasst zeigt somit die Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens folgendes Bild:

Zusammenfassende Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens	
Kongruenzgebot	nicht erfüllt
Beeinträchtungsverbot	nicht erfüllt
Konzentrationsgebot	erfüllt
Integrationsgebot	nicht erfüllt
Abstimmungsgebot	Schwellenwerte aus dem RROP werden überschritten; raumordnerische Abstimmung kann nicht vorausgesetzt werden.
Quelle: Dr. Lademann & Partner.	

Tab. 14: Zusammenfassende Verträglichkeitsbewertung

¹⁴ Siehe dazu auch Kapitel 3.4.1.



4 Fazit

An der Lohbecker Straße in Bersenbrück ist die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 5.700 qm vorgesehen. Die Schwerpunkte entfallen dabei auf den periodischen Bedarf (u.a. Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter) sowie auf das Segment Bekleidung.

Für das Vorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten der Cima Beratung und Management GmbH vorgelegt. Im Ergebnis heißt es, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, auch wenn das Vorhaben nur teilweise den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung entspricht. Die Umsetzung des Vorhabens wird in der geplanten Größenordnung empfohlen. Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung sowie einer eigenen Verträglichkeitsuntersuchung hat sich die Dr. Lademann und Partner GmbH ebenfalls mit dem Vorhaben auseinandergesetzt und ist dabei zu gegensätzlichen Ergebnissen gekommen.

So ist durchaus von negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere im Bezug auf die Innenstadt von Bersenbrück auszugehen. Das Vorhaben wird Umsatzumverteilungseffekte induzieren, die die Funktionsfähigkeit der Innenstadt langfristig gefährden. Schon heute verfügt die Bersenbrücker Innenstadt nicht über die nötige Dominanz im Einzelhandelsgefüge, was sich bei der Vorhabenrealisierung noch weiter verschärfen würde. Eine künftige Weiterentwicklung der Innenstadt wird aufgrund des begrenzten Nachfragepotenzials im Falle der Vorhabenrealisierung zudem in Frage gestellt, wenn im umfangreichen Maße zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in der Peripherie entstehen. Auch muss von negativen raumordnerischen Auswirkungen ausgegangen werden. So lassen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten auch negative Auswirkungen auf das benachbarte Grundzentrum Ankum erwarten, wodurch die lokale Nahversorgung gefährdet ist.

Hinzukommt, dass das Vorhaben über den grundzentralen Versorgungsauftrag Bersenbrücks hinausreicht und damit gegen das raumordnerische Kongruenzgebot verstößt. Bereits heute sind die aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück entnommenen Schwellenwerte zur Verkaufsflächendichte von Grundzentren teilweise überschritten bzw. werden bei der Umsetzung des Vorhabens deutlich überschritten sein. Aufgrund der peripheren Lage des Vorhabenstandorts außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt Bersenbrück) wird zudem das raumordnerische Integrationsgebot nicht erfüllt, dass Betrieb mit zentrenrelevanten Schwerpunkten auf die zentralen Versorgungsbereiche verweist.

Dr. Lademann & Partner kommt daher zum Ergebnis, dass das Vorhaben in der aktuellen Größendimensionierung – im Hinblick auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente – weder den städtebaulichen noch den raumordnerischen Bewertungskriterien gerecht wird und damit als unverträglich einzuschätzen ist.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Die Lohbecker Straße in Bersenbrück als Einzelhandelsstandort



Hamburg, 10. März 2011

Ulrike Rehr

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH