

PETER URBAN **BERGER**

Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung

Auswirkungsanalyse

Edeka-Markt und ergänzende Fachmärkte am Standort Geeste-Dalum, Busackerweg

Auftraggeber:
Gemeinde Geeste

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Peter U. Berger
(Projektverantwortung)

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Sachverständiger für Handel im Städtebau

Eichenweg 14
53804 Much
Deutschland

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel. + 49 2245 61 07 58
Fax + 49 2245 58 57
E-Mail info@peter-urban-berger.de

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© Peter U. Berger/ 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 der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der Arbeitsgemeinschaft Peter U. Berger/ BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Much/ Köln, im März / Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Methodischer Ansatz	4
2 Makrostandort Geeste	5
3 Mikrostandort Busackerweg	7
4 Wettbewerbsanalyse	10
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	17
5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	20
6 Auswirkungsanalyse	24
6.1 Umsatzumverteilungseffekte	24
6.2 Städtebauliche Bewertung	29
6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	33
7 Abschließende Bewertung	38

Abbildungsverzeichnis:

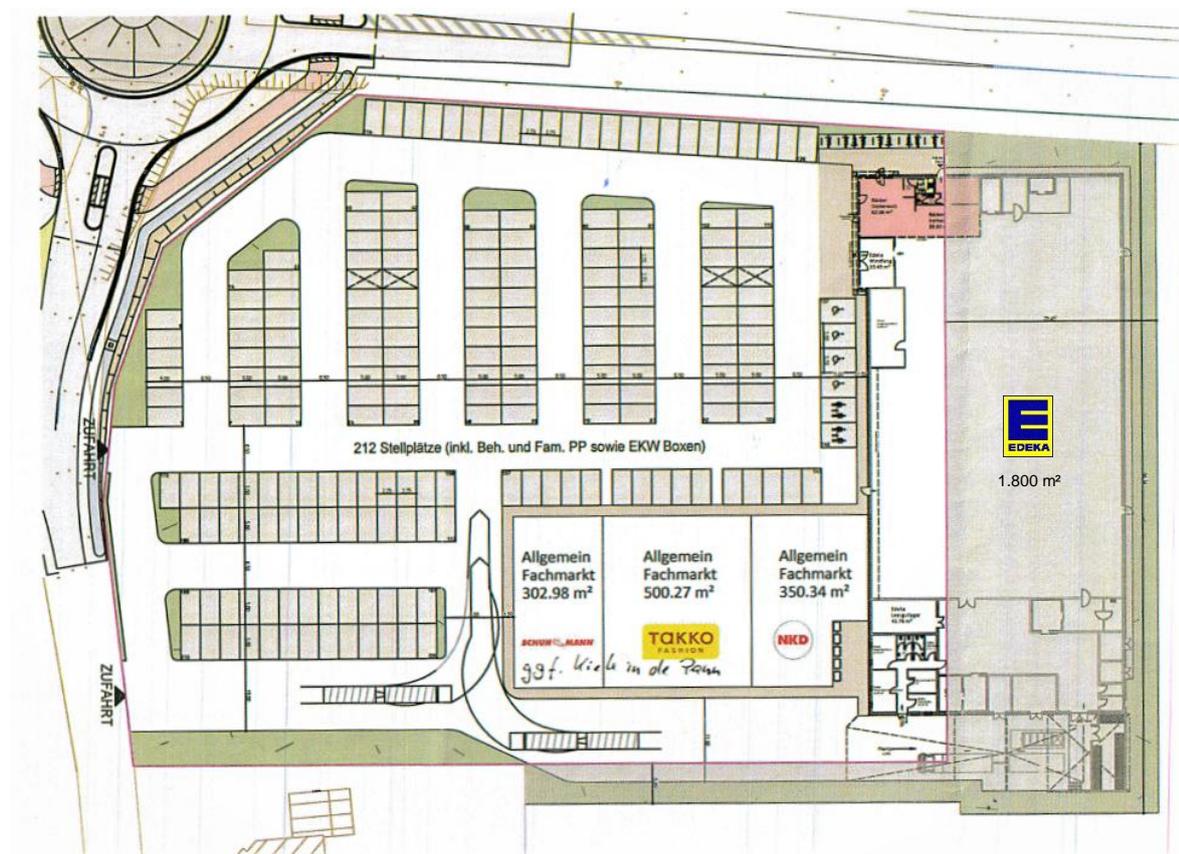
	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lageplan	3
Abbildung 2: Einwohner der Gemeinde Geeste nach Ortsteilen	5
Abbildung 3: Mikrostandort und zentraler Versorgungsbereich	8
Abbildung 4: Wettbewerbssituation (Lebensmittelmärkte – Auswahl)	13
Abbildung 5: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	15
Abbildung 6: Projektbezogenes Einzugsgebiet	18
Abbildung 7: Projektrelevantes Kaufkraftvolumen	20
Abbildung 8: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	22
Abbildung 9: Umverteilungseffekte des Planvorhabens	27

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation

Am Standort Geeste-Dalum, östlich des Kreuzungsbereichs Busackerweg / An der Emsbrücke, ist die Errichtung eines Edeka Lebensmittelmarktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche in einem Standortverbund mit drei Fachmärkten (Takko 500 m², NKD 350 m², Schuh-Mann 303 m² Verkaufsfläche) projektiert. Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse sollen die potenziellen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Auftrag der Gemeinde Geeste vom 21.12.2020 gutachterlich untersucht werden. Nachdem zunächst die Auswirkungsanalyse in eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Geeste aus dem Jahr 2012 eingebunden werden sollte, ist nunmehr die Erarbeitung einer separaten Auswirkungsanalyse vorgesehen.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kruse Planungsbüro, Stand 06.07.2020

Die Auswirkungsanalyse soll als Abwägungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren bzw. für ein vereinfachtes Zielabweichungsverfahren des Landkreises Emsland und das anschließende Bauleitplanverfahren im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 137 „Sondergebiet Einzelhandel am Busackerweg“ der Gemeinde Geeste dienen. Hierzu sind die raumordnerischen Fragestellungen des LROP und RROP und die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche des Grundzentrums Geeste und der Nachbargemeinden unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkung des Vorhabens zu untersuchen.

1.2 Methodischer Ansatz

Die vorhabenbezogene Verträglichkeitsstudie wird in Form einer Worst-Case-Auswirkungsanalyse durchgeführt. Hierzu werden die in den projektrelevanten Sortimenten¹ zurzeit ansässigen Betriebe in der Gemeinde Geeste und den Nachbarkommunen Lingen (Ems), Meppen und Wietmarschen gutachterlich nach Größe und Umsatztätigkeit (Schätzwerte) erfasst,² um eine Umsatz-/Kaufkraftbilanz auf der Grundlage der in der Gemeinde Geeste verfügbaren sortimentspezifischen Kaufkraft zu erarbeiten und die potenziellen Umverteilungswirkungen zu prognostizieren. Folgende Aspekte werden dabei bewertet:

- Umverteilungswirkungen durch die geplante Edeka-Ansiedlung im Zusammenwirken mit den projektierten Fachmärkten mit den aperiodischen Sortimenten Bekleidung, Textilien / Dekoration, Schuhe / Lederwaren im Sinne einer Agglomeration
- Städtebauliche Auswirkungen der prognostizierten Umsatzverteilungseffekte auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und andere zentralörtlich bedeutsame Versorgungsstandorte
- Kompatibilität mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung (vor allem Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) sowie mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste aus dem Jahre 2012
- Abschließende Bewertung des Vorhabens.

¹ Periodische Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen sowie aperiodische Sortimente: Bekleidung, Textilien / Dekoration, Schuhe / Lederwaren

² Infolge der bei Erstellung der Untersuchung bestehenden, Corona-bedingten Geschäftsschließungen wird teilweise auf Daten aus den vorliegenden Einzelhandelskonzepten für die Stadt Lingen (GMA, Stand 02/2021, Entwurf) und Meppen (GMA, Stand 2018) zurückgegriffen.

2 Makrostandort Geeste

Die Gemeinde Geeste ist dem südwestlichen Bereich des Landkreises Emsland zugeordnet. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an die Stadt Meppen, im Osten befindet sich die Stadt Haselünne, südlich die Stadt Lingen (Ems) und im Westen wird das Gemeindegebiet durch die Gemeinden Wietmarschen und Twist begrenzt.

Die Gemeinde (ca. 11.650 Einwohner) entstand durch den Zusammenschluss ehemals selbstständiger Gemeinden. Den einwohnerstärksten Ortsteil stellt Dalum mit ca. 4.590 Einwohnern dar.³ Im Norden des Gemeindegebietes befinden sich die Ortsteile Groß Hesepe (ca. 2.400 Einwohner) und Klein Hesepe (ca. 810 Einwohner). Im östlichen Gemeindegebiet ist die stärkste Bevölkerungskonzentration in den Ortsteilen Geeste (ca. 1.780 Einwohner) und Osterbrock (ca. 1.710 Einwohner) feststellen. Die Ortsteile Bramhar und Varloh vereinen zusammen ca. 360 Einwohner auf sich.

Abbildung 2: Einwohner der Gemeinde Geeste nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	
	abs.	in %
Bramhar	184	1,6
Dalum	4.590	39,4
Geeste	1.775	15,2
Groß Hesepe	2.399	20,6
Klein Hesepe	811	7,0
Osterbrock	1.711	14,7
Varloh	179	1,5
Gemeinde Geeste gesamt	11.649	100,0

Quelle: Gemeinde Geeste, Stand: 31.12.2020 (nur Hauptwohnsitze)

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an die Autobahn 31, der direkten Nachbarschaft zu Meppen und Lingen sowie des günstigen Wohnbaulandes ist die Bevölkerungszahl in den letzten Jahrzehnten deutlich angestiegen. Die Erschließung weiterer Wohnbauflächen (u. a. Eschkamp, Busacker) lässt eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung erwarten.

³ Angaben der Gemeinde Geeste, Stand: 31.12.2020 (nur Hauptwohnsitze)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland 2010 ist die Gemeinde Geeste am Standort Dalum mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums ausgewiesen. Damit sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Der grundzentrale Verflechtungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet.

Der Ortsteil Dalum weist innerhalb der Gemeinde das größte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf und erfüllt im Ortskern gesamtgemeindliche, grundzentrale Versorgungsaufgaben. Die Gemeindeentwicklungspolitik verfolgt das Ziel, den Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt in Dalum zu sichern und in den Bereichen Groß- / Klein-Hesepe und Geeste / Osterbrock wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen aufrecht zu erhalten bzw. die wohnungsnaher Versorgung zu verbessern.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in Dalum erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Straßenzuges Meppener Straße / Wietmarscher Damm (L 67) und weist im Kreuzungsbereich Am Rathaus / Lingener Straße einen Schwerpunkt der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auf. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Combi, Lidl, Netto und Aldi) befinden sich im nördlichen Abschnitt der Meppener Straße. Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Geeste aus dem Jahre 2012⁴ erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich beidseits der Straßenachse Meppener Straße / Wietmarscher Damm zwischen den Kreuzungsbereichen Meppener Straße / An der Emsbrücke im Norden und Wietmarscher Damm / Erlenweg im Süden.

Hier sind weitere einzelhandels- und dienstleistungsbezogene Einrichtungen vorhanden, sodass der zentrale Versorgungsbereich über eine den grundzentralen Versorgungsfunktionen entsprechende Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verfügt. Mit den benachbarten schulischen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen kommen der Ortsmitte Dalum weitere wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge zu. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt als städtebaulicher und funktionaler Schwerpunkt des Grundzentrums gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen.

Das Plangrundstück grenzt unmittelbar östlich an den im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Geeste abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich an. Gleichzeitig wurden bzw. werden im Osten des Ortskerns Dalum mit den Baugebieten Eschkamp und Busacker große zusätzliche Wohngebiete erschlossen, sodass dem Standort eine siedlungsstrukturelle Einbindung beizumessen ist.

⁴ Peter U. Berger / BBE Handelsberatung Köln, 2012, Einzelhandelskonzept Geeste

3 Mikrostandort Busackerweg

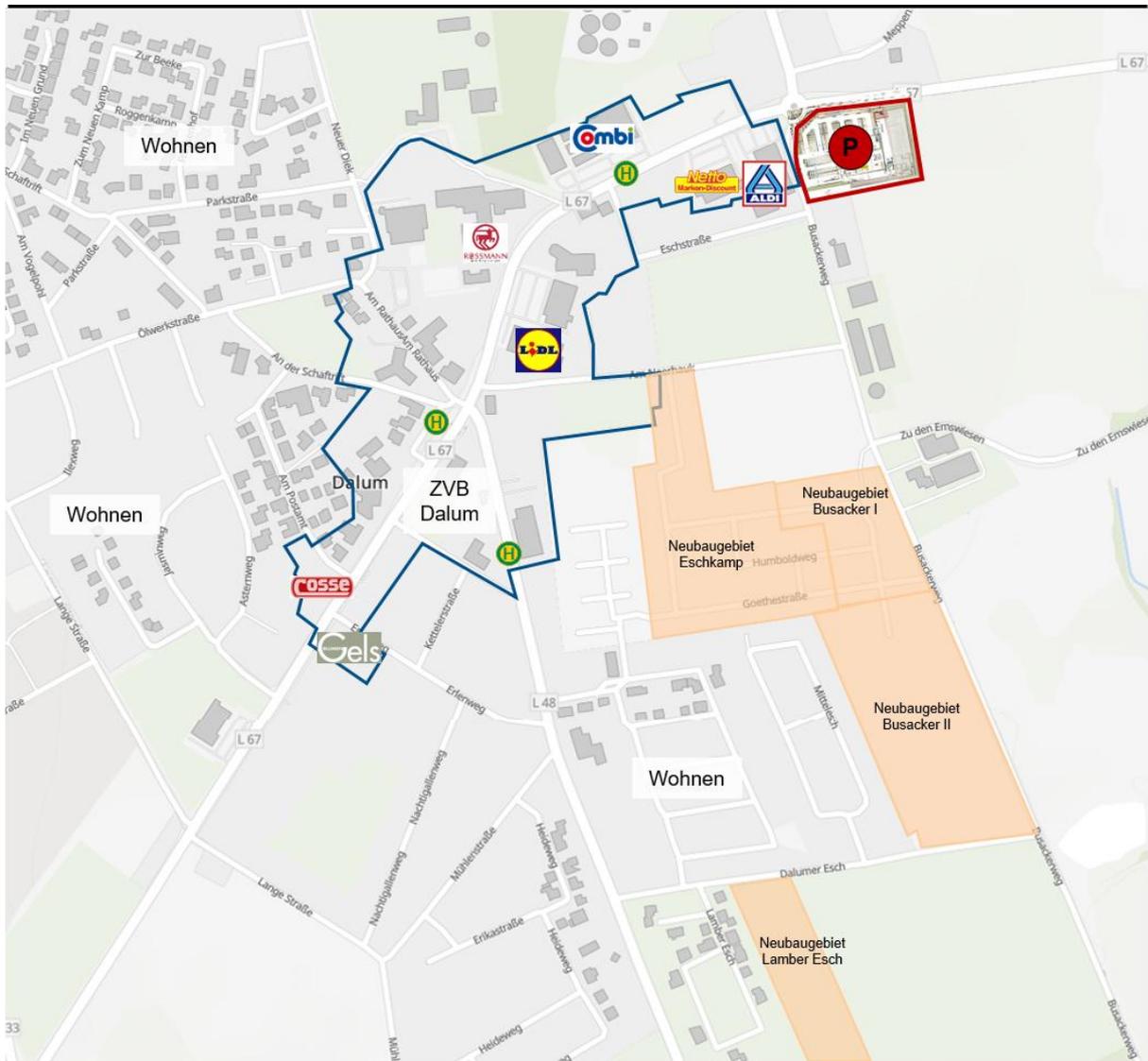
Der Untersuchungsstandort Busackerweg / An der Emsbrücke befindet sich unmittelbar östlich an den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Dalum angrenzend, der als Vorrangstandort für die Weiterentwicklung der einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Geeste im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Geeste ausgewiesen ist und im RROP Emsland als Zentraler Ort klassifiziert ist. Dies bezieht sich vor allem auf großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Dalum erstreckt sich auf ca. 900 m entlang der Straßenachse Meppener Straße / Wietmarscher Damm. Im Südwesten umfasst er die Einzelhandelsbetriebe Blumen Gels und Elektro Cosse. Nach Nordwesten schließt sich ein bandartiger Bereich gewerblicher Nutzungen an, der einen hohen Freiflächenanteil der öffentlichen und privaten Grundstücke aufweist. Nach Nordosten ist eine Nutzungsmischung von Lebensmittel- und Fachmärkten (u. a. Lidl, Postenbörse, Getränke Hoffmann, Rossmann, Combi, Netto, Aldi, Raiffeisenmarkt), kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen (u. a. Bäckereien, Blumenhandel) sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (u. a. Café, Friseur) prägend.

Im Falle der Realisierung des projektierten Einzelhandelsobjektes wäre das Untersuchungsgrundstück faktisch als Teil des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass der geplante Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Fachmärkte gemeinsam mit den westlich des Straßenzuges Busackerweg gelegenen Einzelhandelsbetrieben eine funktionale Einheit bilden würden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft entstünden starke Verbundeffekte mit den im bislang abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Weiterhin ist von Bedeutung, dass dem Straßenzug Busackerweg eine wichtige Erschließungsstraße für die geplanten bzw. in Umsetzung befindlichen Neubaugebiete Eschkamp und Busacker zukommt, ohne dass er aufgrund seiner untergeordneten Verkehrsfunktion eine städtebauliche Zäsur darstellt.

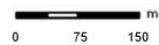
Zusammenfassend ist der Geschäftsbereich Wietmarscher Damm / Meppener Straße unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich mit einem differenzierten Versorgungsangebot zu charakterisieren. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs übernimmt der Geschäftsstandort Meppener Straße im Nordosten mit einer Konzentration der größeren Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkten wesentliche Nahversorgungsfunktionen in Ergänzung zu dem Geschäftsbereich im „engeren“ Ortskern von Dalum, der durch kleinteiligere Grundstücks- und Gebäudestrukturen geprägt ist und damit keine geeigneten Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines weiteren bedarfsgerechten Vollsortiment-Lebensmittelmarktes bietet.

Abbildung 3: Mikrostandort und zentraler Versorgungsbereich



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Neubaugelbiet



Kartengrundlage: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri | © BBE Handelsberatung 2020



Quelle: Eigene Darstellung 2021

Da künftig im Osten des Ortskerns Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung mit den Neubaugebieten Eschkamp, Busacker und Lamber Esch gesetzt werden, ist der Planstandort sinnvoll den Siedlungsbereichen zugeordnet. Auch nördlich des Untersuchungsgrundstücks sind Wohnbauflächen vorhanden, die eine siedlungsstrukturelle Einbindung ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über Meppener Straße / An der Emsbrücke, die als Landesstraße (L 67) wichtige Erschließungsfunktionen zwischen Wietmarschen und Geeste / Osterbrock sowie den Anschluss an die A 31 und die B 70 übernimmt. In das nördliche Gemeindegebiet schafft die L 48 (Meppener Straße) die Anbindung. Durch die Bushaltestelle Dalum, Einkaufszentrum, ist der Planstandort angemessen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Es besteht damit eine funktionsfähige Verkehrserschließung für einen Einzelhandelsstandort, der aufgrund seiner Lage im Zentralen Ort Dalum gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernimmt.

4 Wettbewerbsanalyse

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Fachmärkte mit Sortimentsschwerpunkten bei Bekleidung, Textilien / Dekoration, Schuhen / Lederwaren in Geeste-Dalum hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Planvorhabens erforderlich. Hierbei bezieht sich der Untersuchungsraum auf den maßgeblichen Kongruenzraum (Gemeinde Geeste) sowie auf die übergemeindlich ausstrahlenden Wettbewerber in den angrenzenden größeren Einkaufsstädten Lingen (Schwerpunkt Innenstadt und nördliches Stadtgebiet) und Meppen (Schwerpunkt Innenstadt und südliches Stadtgebiet) sowie in den Gemeinden Wietmarschen und Bawinkel.

Die Wettbewerbssituation des Edeka-Vorhabens wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser, Discountmärkte) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel.

Auch für die geplanten Fachmärkte (Takko, NKD und Schuh-Mann) ist zu berücksichtigen, dass diese preisorientierten Anbieter ebenfalls vor allem mit solchen Bekleidungs- und Schuhanbietern in Wettbewerb stehen, die eine vergleichbare Zielgruppenansprache aufweisen, wohingegen für den spezialisierten Facheinzelhandel mit einem individuellen, höherpreisigen Angebot (u. a. Boutiquen) keine bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zentraler Versorgungsbereich Dalum

Der zentrale Versorgungsbereich Dalum umfasst die wichtigsten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen des Grundzentrums Dalum (vgl. hierzu auch Kap. 3). Dazu zählen als Hauptfunktions-träger der grundzentralen Versorgung die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gaststätten, öffentliche, kirchliche und soziale Einrichtungen. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt auch im periodischen Angebot gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen, da nur in Groß Hesepe mit dem NP-Markt eine eigenständige wohnungsnaher Versorgung gegeben ist.

Der Geschäftsbesatz konzentriert sich entlang der Achse Wietmarscher Damm / Meppener Straße. Nutzungsschwerpunkte des Einzelhandels bilden im Südwesten Euronics Cosse und Blumen Gels sowie im Nordosten die Geschäftsagglomeration im Bereich Meppener Straße mit den Lebensmittelmärkten Combi (ca. 1.650 m² Verkaufsfläche), Lidl (ca. 1.300 m²), Netto (ca. 800 m²) und Aldi (ca. 1.204 m²),

dem Rossmann Drogeriemarkt (ca. 600 m²), der Posten Börse (ca. 800 m²) und dem Raiffeisenmarkt (ca. 699 m²).

Darüber hinaus sind Ladenhandwerksbetriebe, ein Getränkemarkt, ein Raumausstatter und sonstige Fachgeschäfte ohne Wettbewerbsbezug ansässig. Fachanbieter für Bekleidung und Schuhe sind im zentralen Versorgungsbereich Dalum nicht vorhanden.

Sonstiges projektrelevantes Versorgungsangebot in den Ortsteilen der Gemeinde Geeste

Im Ortsteil **Groß Hesepe** ist mit dem NP Lebensmittelmarkt (ca. 750 m²) und einer Bäckerei ein wohnungsnahes Versorgungsangebot vorhanden. Im Bereich Schuhe ist das Schuhhaus Scheid mit einem handwerklichen Schwerpunkt ansässig.

Der Ortsteil **Geeste** weist eine Bäckerei sowie das Haushalts- und Elektrowarengeschäft Bruns auf.

In **Osterbrock** fungiert der Dorfladen Kemper als ortsteilbezogener Nahversorger.

Zusammenfassend ist in den Ortsteilen der Gemeinde Geeste nur ein geringes Einzelhandelsangebot im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung vorhanden, sodass bei Einkäufen des Wochenbedarfs an Lebensmitteln eine starke Einkaufsorientierung auf den Zentralen Ort Dalum und beim Kauf aperiodischer Bedarfsgüter (gehobener Bedarf) auf die benachbarten Mittelzentren besteht.

Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Lingen (Ems)

Die **Lingener Innenstadt** wird durch den Konrad-Adenauer-Ring, die Bernd-Rosemeyer-Straße, Am Wall-Süd, Kirchstraße und Elisabethstraße begrenzt. Der Hauptgeschäftsbereich ist überwiegend als Fußgängerzone gestaltet. Wichtige Magnetbetriebe sind in der Lookentor-Passage ansässig. Die Lingener Innenstadt weist keinen größeren Lebensmittelmarkt und auch keine Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines solchen Anbieters auf.⁵

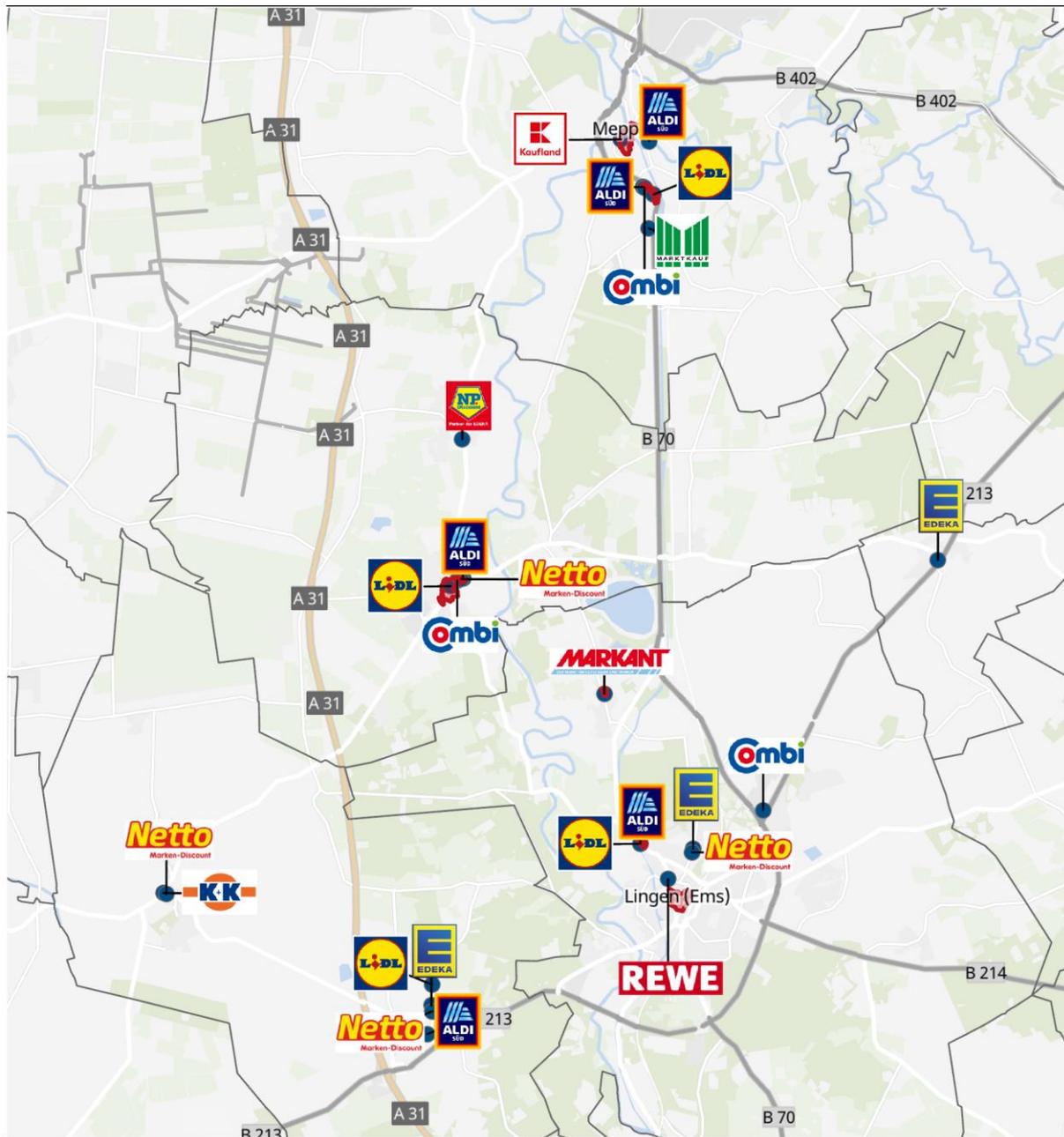
Im Bereich Bekleidung und Schuhe (inkl. Sport) weist das Hauptzentrum aktuell 60 Betriebe mit über 22.000 m² Verkaufsfläche auf. Neben den Magnetbetrieben H & M, C & A, Modehaus Löning und Modehaus Mensing wird das Angebot durch zahlreiche Markenshops (Cecil, Tom Tailer, S'Oliver, Tamaris u. a.) und Fachmärkte (New Yorker, Jeans Fritz, Ernsting's Family, Deichmann u. a.) bestimmt.

Im **nördlichen Stadtgebiet** sind Lebensmittelmärkte mit einem Wettbewerbsbezug zu dem Untersuchungsvorhaben vor allem im Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße) mit Aldi (ca. 700 m²), Lidl (ca. 1.050 m²), Getränke- und Drogeriemarkt, im Nahversorgungszentrum Holthausen mit Markant (ca. 740 m²), am Nahversorgungsstandort Waldstraße mit Edeka und Netto (jeweils ca.

⁵ Vgl. GMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems), Entwurf 02/2021

1.050 m²), im Umfeld des Stadtparks mit Rewe (Meppener Straße, ca. 1.650 m²) sowie am Sonderstandort Schillerstraße mit Combi (ca. 1.500 m², in Verbindung mit Bau- und Einrichtungsmärkten) ansässig.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation (Lebensmittelmärkte – Auswahl)



Wettbewerbssituation

 Zentraler Versorgungsbereich



Kartengrundlage: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri | © BBE Handelsberatung 2020

Quelle: Eigene Darstellung 2021

Ein Bekleidungs- und Schuhangebot mit überörtlicher Ausstrahlung ist im nördlichen Lingener Stadtgebiet nicht vorhanden.

Mittelzentrum Meppen

Die **Meppener Innenstadt** wird durch die Ringerschließung (An der Bleiche, Wallstraße) im Süden und Westen begrenzt. Darüber hinaus zählt der nördlich des Flusslaufes der Hase gelegene Bahnhofsbereich (Bahnhofsstraße) mit dem Einkaufszentrum MEP zum zentralen Versorgungsbereich.⁶ Magnetfunktionen übernehmen vor allem die im Einkaufszentrum MEP ansässigen Fachmärkte (u. a. C & A, New Yorker), der am Neuen Markt ansässige Verbrauchermarkt Kaufland (gemeinsam mit Takko, Ernsting's Family) sowie die im Bereich des Marktplatzes und der Hasestraße ansässigen Fachgeschäfte (u. a. Textilhaus Löning, H & M, Modehaus Böckmann, Deichmann, Schuh-Mann).

Die Innenstadt weist bei Bekleidung und Schuhen (inkl. Sport) ein Angebot von ca. 50 Betrieben und ca. 15.000 m² Verkaufsfläche auf. Das innerstädtische Lebensmittelangebot bezieht sich vor allem auf den Kaufland Verbrauchermarkt (ca. 4.500 m²) und innerstädtische Ladenhandwerksbetriebe / Fachgeschäfte.

Im **südlichen Stadtgebiet** weisen der Sonderstandort Nödike mit dem Marktkauf SB-Warenhaus (ca. 6.000 m²) und ergänzenden Fachmärkten (u. a. Möbel Albers, Toom Baumarkt) sowie das Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße mit Combi (ca. 1.400 m²), Aldi (Erweiterung auf 1.270 m² geplant), Lidl (ca. 800 m²) und weiteren Fachmärkten eine starke Ausstrahlungskraft auf die Gemeinde Geeste auf.

Grundzentrum Wietmarschen

In der Gemeinde bestehen mit den Ortskernen Lohne und Wietmarschen zwei Geschäftsbereiche mit grundzentralen Funktionen.⁷ Der gewachsene **Ortskern von Lohne** befindet sich rund um das neue Rathaus an der Hauptstraße. Wesentliche Magnetbetriebe für den Ortskern des Grundzentrums stellen die ansässigen nahversorgungsrelevanten Anbieter dar, die durch eine Mischung aus kleinteiligen Fachgeschäften und Dienstleistungen ergänzt werden. Im Bereich Schützenplatz befinden sich die Anbieter Edeka (rd. 1.150 m²) und Rossmann, an der südlichen Hauptstraße ist der Discountmarkt Netto (rd. 800 m²) platziert. Die Märkte, deren Einzugsgebiet sich wesentlich auf Lohne konzentriert, verfügen allesamt über moderne und wettbewerbsfähige Betriebsstrukturen. Im Bekleidungssektor bildet das Modehaus Scholz einen wichtigen örtlichen Anbieter.

⁶ Vgl. GMA, Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenkonzept Meppen, 2018

⁷ Nach vorliegenden Informationen existiert für die Gemeinde Wietmarschen kein gemeindliches, verbindlich verabschiedetes Einzelhandelskonzept, sodass die Lagezuordnungen anhand der tatsächlichen Situation vorgenommen werden.

Abbildung 5: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum

Zentraler Versorgungsbe- reich/Standort	Lebensmittelmärkte		EH mit Bekleidung, Schuhen	
	Verkaufsfl.	Umsatz	Verkaufsfl.	Umsatz
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Geeste-Dalum	4.550	22,5	-	-
Nahversorgung Geeste-Groß Hesepe	750	3,0	80	0,2
Hauptzentrum Innenstadt Lingen	-	-	22.340	60,0
Nahversorgungszentrum Lingen-Altenlingen	1.750	14,0	-	-
Nahversorgungszentrum Lingen-Holthausen	740	3,0	150	0,4
Nahversorgungsstandort Lingen-Waldstraße	2.100	9,0	-	-
Nahversorgungsstandort Lingen-Meppener Straße	1.650	8,0	-	-
Sonderstandort Lingen-Schillerstr.	1.500	6,8	-	-
Hauptzentrum Innenstadt Meppen	4.500	21,5	14.660	38,0
Nahversorgungszentrum Meppen-Fürstenbergstraße	3.470	20,0	-	-
Sonderstandort Meppen-Nödike	6.000	24,5	-	-
Nahversorgung Bawinkel	800	3,2	-	-
Ortsteil Wietmarschen-Lohne	3.700	21,5	1.600	3,6
Ortskern Wietmarschen	1.800	7,7	330	1,0
Untersuchungsraum gesamt	33.310	164,7	39.160	103,2

Quelle: Eigene Berechnungen 2021

Über die Anbieter im Ortskern hinaus befinden sich in Lohne ein Aldi Markt an der Lohner Straße (rd. 800 m² in Verbindung mit einem NKD Textilfachmarkt⁸ und Postenbörse) im Süden und ein Lidl Markt

⁸ Zwischenzeitlich wurden die NKD und Kik Bekleidungsfachmärkte in Wietmarschen-Lohne aufgegeben (Stand 17.05.2021).

Am Hermelinghof (rd. 950 m² in Verbindung mit einem Kik Bekleidungsfachmarkt) und im Norden noch zwei weitere Solitärstandorte.

Im Ortskern Wietmarschen (Lingener Straße) bestimmen vor allem die Lebensmittelmärkte K + K sowie Netto und wenige kleine Fachgeschäfte (u. a. Mode Ecke, Double S Fashion, Schuhhaus Lühn) die Angebotsstruktur.

Gemeinde Bawinkel (Samtgemeinde Lengerich)

Im Ortskern von Bawinkel (keine zentralörtliche Funktionszuweisung) ist ein auf die Nahversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot mit einem Edeka-Markt (ca. 800 m²) und Ladenhandwerksbetrieben (Bäckerei, Metzgerei) vorhanden.

Unter Berücksichtigung aller Betriebe mit periodischen Kernsortimenten⁹ (ca. 7.000 m² Verkaufsfläche, inkl. Ladenhandwerk, Rossmann) liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Geeste insgesamt aktuell bei ca. 0,6 m² je Einwohner und belegt damit eine differenzierte Verkaufsflächenausstattung zur Versorgung der Geester Bevölkerung, während in den zum aperiodischen Bedarf zählenden Segmenten Bekleidung, Textilien / Dekoration und Schuhe / Lederwaren keine bedarfsgerechte Versorgung in der Gemeinde Geeste sichergestellt wird und damit Kaufkraftabflüsse vor allem nach Lingen und Meppen bestehen.

Der Gesamtumsatz in der Gemeinde Geeste mit periodischen Sortimenten liegt bei ca. 29 Mio. €. Die Gegenüberstellung mit der verfügbaren Kaufkraft für periodische Sortimente (ca. 32,8 Mio. €, vgl. nachfolgendes Kap. 5.1) zeigt in diesem Segment eine hohe Versorgungsbedeutung des örtlichen Einzelhandels für die Bevölkerung der Gemeinde Geeste.

In den Nachbargemeinden Wietmarschen und Bawinkel sind Lebensmittelmärkte vorhanden, die vorwiegend einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in den benachbarten Siedlungsbereichen dienen, ohne dass diese eine bedeutsame übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten. In der Stadt Meppen sind insbesondere im südlichen Gewerbegebiet Nödike und am Innenstadtrand mit Marktkauf und Kaufland zwei große Lebensmittelanbieter ansässig, die auf das ländlich geprägte Umland und damit auch auf die Gemeinde Geeste ausstrahlen. Im nördlichen Lingener Stadtgebiet sind differenzierte Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die ergänzende Versorgungsfunktionen auch für die Bevölkerung der Gemeinde Geeste im Rahmen der ausgeprägten Pendlerbeziehungen übernehmen.¹⁰

⁹ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen

¹⁰ Am städtebaulich nicht-integrierten Standort Rheiner Straße ist mit Famila, Rewe und Aldi eine Agglomeration größerer, sehr attraktiver Lebensmittelmärkte vorhanden, die jedoch aufgrund der Lage im südlichen Lingener Stadtgebiet keine bedeutsame Ausstrahlung auf die Gemeinde Geeste entfalten.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das projektrelevante Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem das Einzelhandelsvorhaben den überwiegenden Teil seines Umsatzes generieren und dadurch einen hohen Marktanteil erreichen kann. Es markiert somit denjenigen gemeindlichen Teilraum, in dem das Einzelhandelsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahе Versorgung übernehmen wird.

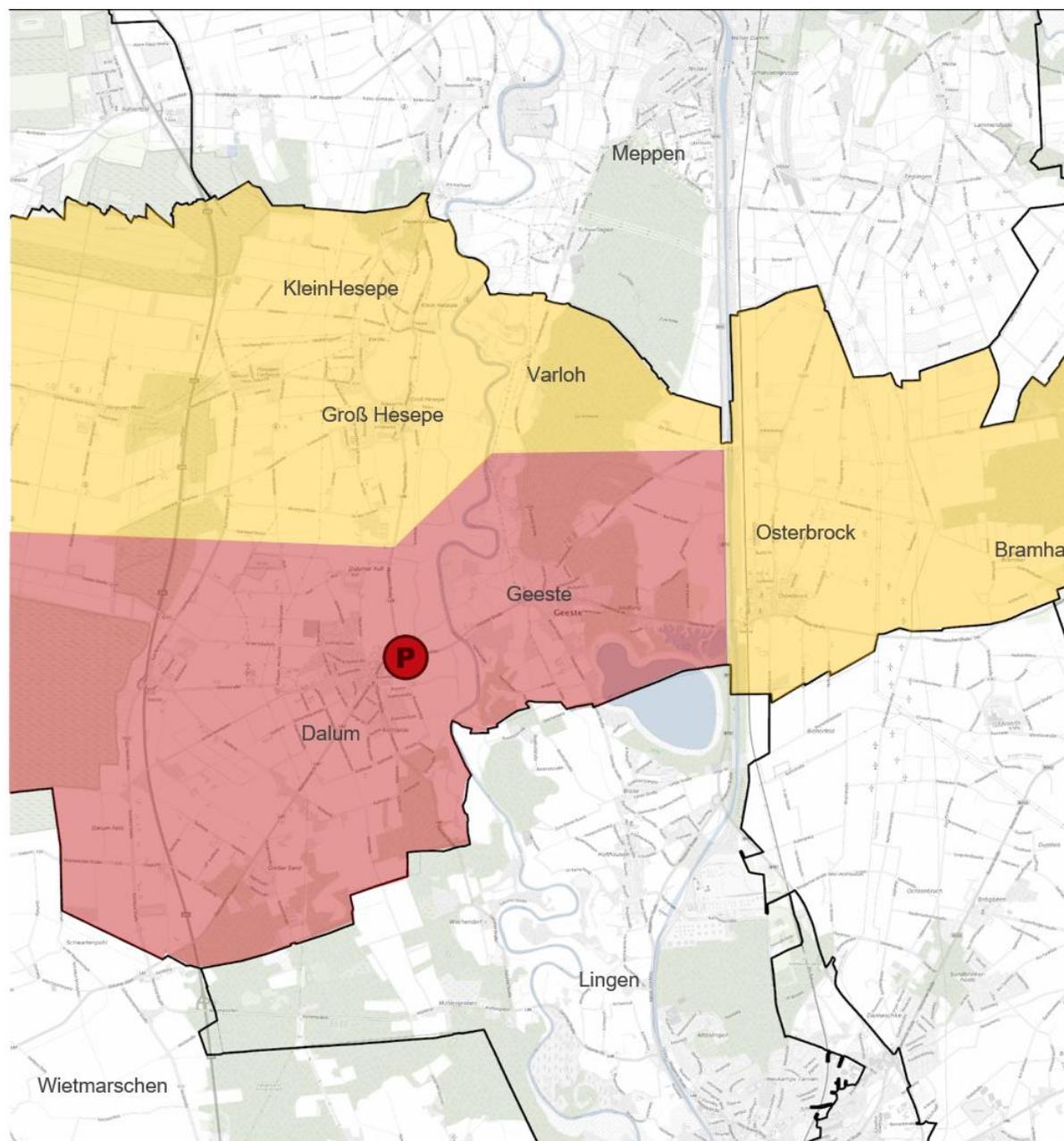
Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Grundsätzlich sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹¹
- 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. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde bzw. des Ortsteils.

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 diffuse Zuflüsse von außerhalb, z. B. im Rahmen des Pendlerverkehrs, erwartet werden.

¹¹ 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).

Abbildung 6: Projektbezogenes Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Zone 1
-  Zone 2

N
0 405 810 1.620 m
Kartengrundlage: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri | © BBE Handelsberatung 2020



Quelle: Eigene Darstellung 2021

Die Ausdehnung des projektbezogenen Einzugsgebietes wird maßgeblich durch die Erreichbarkeit, mögliche Verbundeffekte am Standort und die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum beeinflusst.

Der Projektstandort befindet sich in einer nordöstlichen Randlage der Dalumer Ortslage. Im unmittelbaren Standortumfeld sind die strukturprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs Geeste-Dalum ansässig, sodass starke Verbundeffekte mit den bestehenden Betrieben des Geschäftszentrums Dalum zu erwarten sind. Die Ausstrahlung des Hauptgeschäftsbereiches von Dalum bezieht sich im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet, wobei dem engeren Einzugsgebiet (Zone 1) die Ortsteile Dalum und Geeste mit zusammen ca. 6.370 Einwohnern zuzurechnen sind (vgl. Abbildung 6). Die Zone 2 umfasst die peripheren Ortsteile Groß Hesepe und Klein Hesepe, Varloh, Osterbrock und Bramhar (insgesamt ca. 5.280 Einwohner).

Darüber hinaus sind nicht genauer zu quantifizierende Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich nicht festzulegenden Bereich zu erwarten, da die Landesstraße 67 eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr darstellt. Im Norden der Ortsdurchfahrt wird dessen Anteil im Rahmen einer Verkehrsanalyse im Jahr 2016¹² auf 45% geschätzt. Nach den Erhebungsdaten weist der Kreuzungsbereich Meppener Straße West und Nord / An der Emsbrücke / Busackerweg eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 Kfz/24 h auf. In der Verkehrsuntersuchung wird der Anteil der Fahrzeuge, die im Bereich der Einzelhandelsbetriebe die Durchfahrt unterbrechen, mit ca. 15 bis 20 % beziffert.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.936 € für periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen),¹³ gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer. Für Bekleidung, Textilien / Dekoration und Schuhe / Lederwaren liegen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei zusammen 734 € p.a.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in einem Siedlungsbereich verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für periodische Sortimente in der Gemeinde Geeste liegt bei 95,0, für die projektrelevanten Sortimente Bekleidung, Textilien / Dekoration und Schuhe bei 95,4 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0.¹⁴

¹² Vgl. PGT - Verkehrsuntersuchung in Geeste, Hannover, 05.08.2016

¹³ Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2020 (auf Basis des Marktvolumens 2019)

¹⁴ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet (Gemeinde Geeste) ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 32,8 Mio. € im Jahr für die periodischen Sortimente und ca. 8,2 Mio. € für Bekleidung, Textilien / Dekoration und Schuhe / Lederwaren zur Verfügung. Davon entfallen auf die Zone 1 (Dalum / Geeste) ca. 17,9 Mio. € bzw. 4,5 Mio. € und auf das sonstige Gemeindegebiet (Zone 2) ca. 14,9 Mio. € bzw. 3,7 Mio. €.

Abbildung 7: Projektrelevantes Kaufkraftvolumen

Zone	Zone 1 Dalum / Geeste	Zone 2 sonst. Gemeinde Geeste	Gemeinde Geeste gesamt
Kaufkraft in Mio. €			
periodische Sortimente*	17,9	14,9	32,8
Bekleidung / Wäsche	3,2	2,7	5,9
Textilien / Dekoration	0,5	0,4	0,9
Schuhe/ Lederwaren	0,8	0,6	1,4

* Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen
Quelle: Eigene Berechnungen unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben / MBR-Kaufkraftkennziffern

Im Fazit bezieht sich das Einzugsgebiet vor allem auf die Gemeinde Geeste mit ca. 11.650 Einwohnern. Umsätze mit Kunden aus Nachbarkommunen beschränken sich auf diffuse Streuumsätze.

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch den geplanten Edeka-Markt und die ergänzenden Fachmärkte zu erwartenden Umsätze bildet die Grundlage für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität. Dabei sind auch die durch den Standortverbund der projektierten und der benachbarten, bereits ansässigen Anbieter (insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte) ausgelösten Agglomerationseffekte bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen.

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine sortimentsbezogene Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzes vorzunehmen. Dieser lässt sich aus der Gegenüberstellung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Annahme

einer maximalen Kaufkraftabschöpfung vornehmen. Dabei kann ein einzelner Anbieter bei geringer Wettbewerbsdichte im Naheinzugsgebiet nach eigenen Erfahrungswerten einen maximalen Marktanteil von 35 % erreichen.

Mit steigender Entfernung der Kundenwohnorte zum Einzelhandelsbetrieb nimmt auch die Marktbedeutung ab. Dieser Annahme liegt die Marktbeobachtung 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 periodischen Bedarfs – wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren – aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Daraus resultiert, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und der Attraktivität des Untersuchungsobjektes kann der projektierte **Edeka Lebensmittelsupermarkt** im Naheinzugsgebiet (Zone 1: Dalum / Geeste) eine Kaufkraftbindung von max. 20 % bei den periodischen Sortimenten erreichen. Im sonstigen Gemeindegebiet von Geeste ist aufgrund der räumlichen Entfernung eine Kaufkraftbindung von ca. 17 % realistisch. Insgesamt entspricht dies einem Umsatz mit Kunden aus der Gemeinde Geeste von max. 6,2 Mio. € im Bereich der periodischen Sortimente.

Mit auswärtigen Kunden kann ein (diffuser) Streuumsatz von ca. 0,9 Mio. € erzielt werden. Auf die aperiodischen Randsortimente des Lebensmittelsupermarktes¹⁵ entfallen zudem ca. 5 % des Umsatzes (ca. 0,4 Mio. €).

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (max. 1.800 m² Verkaufsfläche) ist somit ein Gesamtumsatz von max. 7,5 Mio. € zu prognostizieren, sodass der relativ große Markt eine vergleichsweise hohe Flächenleistung von ca. 4.200 € je m² Verkaufsfläche erzielen kann.¹⁶

Für den projektierten **Takko Bekleidungsmarkt** können angesichts der geringen Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern in der Gemeinde Geeste hohe Marktanteile (10 - 12 % der Bekleidungskaufkraft in der Gemeinde Geeste) unterstellt werden. Unter Berücksichtigung der Streuumsätze (Umsätze mit auswärtigen Kunden) ist der Maximalumsatz des Bekleidungsmarktes auf ca. 0,7 Mio. € zu prognosti-

¹⁵ u. a. Haushalts- und Schreibwaren

¹⁶ Im Durchschnitt erzielen die deutschen Supermärkte eine Flächenleistung von ca. 4.200 € je m² Verkaufsfläche (vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2020). Die Edeka-Filialen erwirtschaften auf Verkaufsflächen von durchschnittlich ca. 1.260 m² einen Durchschnittsumsatz von ca. 5,6 Mio. € (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021).

zieren (vgl. Abbildung 8). Damit kann der geplante Bekleidungsmarkt das Durchschnittsniveau einer deutschen Takko-Filiale (ca. 0,7 Mio. €) erreichen.¹⁷

Abbildung 8: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Betrieb/ Sortiment	Zone 1			Zone 2			Streu- umsätze	Umsatz- erwar- tung gesamt
	Kaufkraft	Erw.Kauf- kraftbind.	Umsatz- erwart.	Kaufkraft	Erw.Kauf- kraftbind.	Umsatz- erwart.		
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €		
Edeka Lebensmittelmarkt								
Periodische Sortimente	17,9	20	3,6	14,9	17	2,6	0,9	7,1
Sonstige Sortimente ¹	./.	./.	0,2	./.	./.	0,1	0,1	0,4
Lebensmittelmarkt ge- samt	./.	./.	3,8	./.	./.	2,7	1,0	7,5
Takko Bekleidungsmarkt	3,2	12	0,4	2,7	10	0,3	0,1	0,7
NKD Textilfachmarkt								
Bekleidung / Wäsche	3,2	8	0,3	2,7	6	0,2	0,1	0,6
Textilien / Dekoration	0,5	8	0,1	0,4	6	(*)	(*)	0,1
Sonstige Sortimente ²	./.	./.	(*)	./.	./.	(*)	(*)	(*)
NKD gesamt	./.	./.	0,4	./.	./.	0,2	0,1	0,7
Schuh-Mann Schuhfachmarkt	0,8	35	0,3	0,6	32	0,2	0,1	0,6

¹ u. a. Schreibwaren, Haushaltswaren, Tchibo-Shop
² u. a. Spielwaren, sonstige Hartwaren
(*) marginal (< 0,1 Mio. € / < 1 %)
Quelle: Eigene Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Der projektierte **NKD-Markt** weist neben einem Bekleidungsassortiment (ca. 75 % des Umsatzes) auch Haustextilien und Dekorationsartikel (ca. 20 %) und sonstige Hartwaren (ca. 5 %) auf. Die Marktanteile in der Gemeinde Geeste werden mit max. 6 – 8 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft prognostiziert, sodass unter Berücksichtigung von Streuumsätzen ein Gesamtumsatz von ca. 0,7 Mio. € zu erwarten

¹⁷ Quelle: Statista, veröffentlicht 08-09/2020: 1.100 Takko-Filialen in Deutschland erzielen eine Gesamtumsatz von ca. 762 Mio. € (inkl. MwSt.).

ist. Damit kann das Planvorhaben eine Umsatzleistung erzielen, die das NKD-Durchschnittsniveau überschreitet.¹⁸

In den Sortimenten **Schuhe/ Lederwaren** ist in der Gemeinde Geeste nur ein rudimentäres Angebot vorhanden, sodass durch den spezialisierten Schuhfachmarkt Schuh-Mann eine Kaufkraftbindung von ca. 30 - 35 % in der Gemeinde Geeste erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen ist ein Gesamtumsatz von max. 0,6 Mio. € zu prognostizieren. Gemessen an dem Durchschnittsumsatz vergleichbarer Anbieter ist damit eine rentable Betriebsführung zu unterstellen.¹⁹

Im Fazit ist für das Planvorhaben ein Gesamtumsatz von ca. 9,5 Mio. € zu prognostizieren, davon entfallen ca. 7,1 Mio. € auf periodische Sortimente²⁰ und ca. 2,4 Mio. € auf aperiodische Sortimente (vor allem Bekleidung, Textilien / Dekoration und Schuhe / Lederwaren). Der überwiegende Umsatzanteil (ca. 87 %) wird mit Kunden aus der Gemeinde Geeste erzielt. Die Umsätze mit auswärtigen Kunden werden sich voraussichtlich auf ca. 1,2 Mio. € belaufen und entsprechen damit ca. 13 % des Gesamtumsatzes. Die Einschätzung der zu erwartenden Umsätze mit Auswärtigen berücksichtigt die verkehrsgünstige Lage des Plangrundstücks an der Meppener Straße / An der Emsbrücke (L 67 / L 48), die im Bereich des Kreisverkehrs eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 Kfz / 24 Std. aufweisen.

Die projektierten Lebensmittel- und Fachmärkte sind damit geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Geeste zu ergänzen. Insbesondere in den Bereichen Bekleidung, Textilien und Schuhe weist die Gemeinde zurzeit kein bedarfsgerechtes Sortimentsangebot auf. Der projektierte Edeka Supermarkt stellt einen das örtliche Angebot in Geeste-Dalum ergänzenden Betriebstyp der Lebensmittel-Grundversorgung mit einem differenzierten Vollsortiment dar.

Die zu erwartende Umsätze werden vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung und Umsatzverlagerungen im Gemeindegebiet resultieren, wohingegen eine übergemeindliche Ausdehnung des Marktgebietes angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen im Umland der Gemeinde Geeste nicht zu erwarten ist.

¹⁸ In Deutschland bestehen ca. 1.300 NKD-Filialen mit einem Gesamtumsatz von 400 Mio. € (inkl. MwSt.).
Quelle: Statista, veröffentlicht 08-09/2020

¹⁹ Für Schuh-Mann sind keine Betriebsdaten verfügbar. Wettbewerber wie K+K Schuh-Center, ABC Schuh-Center, Shoe4you, Schuhpark (Kienast-Gruppe) erzielen einen Durchschnittsumsatz von ca. 0,5 Mio. € (inkl. MwSt.) je Filiale, Quelle: Bundesanzeiger/Statista, veröffentlicht 09-10/2020

²⁰ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte innerhalb des Geschäftszentrums Dalum.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei der Projektrealisierung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Im Folgenden wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes eine Auswirkungsanalyse auf Basis der maximal erzielbaren Umsätze der projektierten Betriebe (vgl. vorangegangenes Kap. 5.2) durchgeführt.

Im Rahmen der Prognose ist zu unterstellen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Die Annahme geht darauf zurück, dass neue Anbieter nicht das verfügbare Kaufkraftpotenzial vergrößern, sondern lediglich eine räumliche Umverteilung des Umsatzes verursachen. Dies ist grundsätzlich als ein raumordnerisch und städtebaurechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierten Umsatzverlagerungen dazu führen, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnahе Versorgung anderenorts funktional gefährdet werden, könnten dadurch gegebenenfalls städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden, welche die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage stellen können. Als Maßstab hierfür kann der zu erwartende Kaufkraftabfluss (= Umsatzumverteilung) herangezogen werden, wobei die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen je nach Betreiberkonzept differieren können.

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

- Die Marktbeobachtung zeigt, dass die durch ein Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber gehen, die eine vergleichbare Marktposition und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Edeka-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Auch für die anderen zu untersuchenden Fachmärkte mit aperiodischen Sortimenten bedeutet dies, dass als Hauptwettbewerber vergleichbare Standorte und Betriebstypen anzusehen sind. Die Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Nachbarstädte mit einem entsprechenden Fachmarktangebot beziehen.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe und -standorte.

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.

- Für den Einkauf von Bekleidung, Textilien und Schuhen ist eine starke Differenzierung der Einkaufsorientierungen festzustellen, bei dem neben den benachbarten Mittelzentren auch dem Einkauf im Internet eine hohe und künftig weiter zunehmende Bedeutung beizumessen ist.

Mit der projektierten Einzelhandelsansiedlung als Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches Dalum sind folgende grundsätzliche Entwicklungen zu erwarten:

- Der Einzelhandel in der Gemeinde Geeste kann derzeit vor allem in den periodischen Sortimenten²¹ eine weitgehende Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Die Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in den periodischen Sortimenten zeigt mit einem Wert von 88 % auf, dass per Saldo knapp 4 Mio. € periodische Kaufkraft aus der Gemeinde Geeste abfließen. Der projektierte Edeka-Markt wird damit in starken Wettbewerb zu den in Dalum bestehenden Lebensmittelmärkten treten.
- In den projektierten aperiodischen Sortimenten Bekleidung, Textilien und Schuhe weist das Grundzentrum hingegen nahezu kein Einzelhandelsangebot auf. Das Planobjekt ist damit geeignet, den zentralen Versorgungsbereich Dalum aufzuwerten und die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Geeste zu ergänzen.
- Damit steht das Planvorhaben gleichermaßen mit dem Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Geeste als auch mit den (größeren) Innenstädten und anderen verkehrsgünstig gelegenen Fachmarktstandorten in der Region im Wettbewerb. Weniger betroffen sind hingegen die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Gemeinde- und Umlandbereich, die im Wesentlichen der Grundversorgung der Bevölkerung in den Nahbereichen der kleineren Ortschaften dienen.

²¹ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen

- Die Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Dalum wird zu sortimentsbezogenen Steigerungen der Kaufkraftbindung führen, die sich vor allem auf das Gemeindegebiet beziehen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet wird auch zukünftig nicht angesprochen, die Umsätze mit auswärtigen Kunden werden sich vorrangig auf Streuumsätze u. a. mit Pendlern beziehen.
- Aufgrund des geringen aperiodischen Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Geeste besteht gegenwärtig eine starke Orientierung auf Versorgungsstrukturen außerhalb der eigenen Gemeinde (vor allem Lingen, Meppen). Das Planvorhaben wird daher solche Kunden aus dem Gemeindegebiet zusätzlich binden, die bisher ihren Bedarf in den größeren Nachbarstädten gedeckt haben.
- Das Planvorhaben ist geeignet, in begrenztem Maße auch Kaufkraft, die aktuell in den Onlinehandel fließt, in den stationären Handel „zurückzuholen“. Dies gilt besonders für „online-affine“ Sortimente, wie z. B. Bekleidung, Textilien und Schuhe, die nach allgemeiner Marktbeobachtung immer dann weniger online gekauft werden, wenn ein entsprechend attraktives Einzelhandelsangebot (ggf. auch Cross-Channel-Angebot) am Wohnort vorhanden ist.

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die projektierte Ansiedlung des Edeka-Marktes bzw. der ergänzenden Fachmärkte zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Geeste und ggf. in Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Anbieter (Lebensmittelmarkt bzw. Bekleidungs- und Schuhanbieter) schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Die Wettbewerbswirkungen des **Edeka Lebensmittelmarktes** werden sich vorrangig auf die nächstgelegenen Wettbewerber mit einem vergleichbaren Angebot beziehen. Demgemäß sind vor allem die Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Dalum (u. a. Combi, Lidl, Aldi) von Wettbewerbswirkungen (Umverteilung ca. 3,6 Mio. €, entspricht ca. 16 % des Wettbewerberumsatzes) betroffen. Die Höhe der Umsatzverluste lässt erwarten, dass die Betriebe ihrerseits mit Anpassungsmaßnahmen auf die Wettbewerbsverschärfung reagieren werden, um marktfähig zu bleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um langjährig ansässige Anbieter handelt, die i. d. R. über eine starke Kundenbindung verfügen.

Die Wettbewerbswirkungen auf die benachbarten Mittelzentren Lingen und Meppen sind als gering einzuschätzen, da sich die wichtigsten Wettbewerber außerhalb des Untersuchungsraums bzw. des Einzugsgebietes des Vorhabens befinden. Dies gilt u.a. auch für die aktuell geplanten Neuansiedlungen, wie z.B. in Lingen den Edeka Markt mit ca. 2.500 m² VK auf dem BvL-Gelände, in Meppen-

Esterfeld die Erweiterung des Edeka Marktes auf ca. 1.400 – 1.500 m² VK und in Meppen die projektierte Ansiedlung eines Nahversorgers mit ca. 800 m² VK am Helter Damm.

Abbildung 9: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standort	Edeka Lebensmittelmarkt			Ergänzende Fachmärkte Bekleidung, Textilien, Schuhe		
	Umsatz	Umverteilung		Umsatz	Umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
Zentraler Versorgungsbe- reich Geeste-Dalum	22,5	3,6	16	(*)	(*)	(*)
Nahversorgung Geeste-Groß Hesepe	3,0	0,2	7	0,2	(*)	(*)
Hauptzentrum Innenstadt Lingen	(*)	(*)	(*)	60,0	1,0	2
Nahversorgungszentrum Lingen-Altenlingen	14,0	0,4	3	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Lingen-Holthausen	3,0	0,1	3	0,4	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lingen-Waldstraße	9,0	0,2	2	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lingen-Meppener Straße	8,0	0,5	6	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Lingen- Schillerstr.	6,8	0,2	3	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Innenstadt Meppen	21,5	0,3	1	38,0	0,6	2
Nahversorgungszentrum Meppen-Fürstenbergstr.	20,0	0,3	2	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Meppen- Nödike	24,5	1,0	4	(*)	(*)	(*)
Nahversorgung Bawinkel	3,2	0,2	6	(*)	(*)	(*)
Ortsteil Wietmarschen- Lohne	21,5	0,2	1	3,6	0,1	2
Ortskern Wietmarschen	7,7	(*)	(*)	1,0	(*)	(*)
Sonstige Standorte / Onlinehandel	./.	0,3	./.	./.	0,3	./.
Untersuchungsraum ge- samt	./.	7,5		./.	2,0	./.

(*) marginal
Quelle: Eigene Berechnungen 2021

Für die Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Groß Hesepe und in der Nachbargemeinde Bawinkel sind deutlich geringere Umsatzeinbußen von jeweils ca. 0,2 Mio. € (gleichbedeutend 6 – 7 % des relevanten Wettbewerberumsatz) zu prognostizieren. Dies resultiert vor allem daraus, dass nur geringe Wettbewerbswirkungen für die überwiegend auf die lokale Versorgung ausgerichteten Betriebe ausgelöst werden.

Darüber hinaus übernehmen die Nachbarstädte Lingen und Meppen aktuell ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Geeste. Demgemäß ist im Falle einer Angebots-ergänzung in Geeste-Dalum mit Umverteilungseffekten im nördlichen Stadtgebiet von Lingen und im südlichen Stadtgebiet von Meppen zu rechnen. Eine stärkere Wettbewerbsauseinandersetzung ist vor allem mit dem regional ausstrahlenden Fachmarktstandort in Meppen-Nödike zu erwarten, da hier u. a. mit dem Marktkauf SB-Warenhaus ein Betrieb ansässig ist, der aktuell auch Kaufkraft aus der Gemeinde Geeste bindet. Mit der Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in Geeste-Dalum kann dieser Kaufkraftabfluss in begrenztem Umfang reduziert werden. Die Umsatzumverteilung wird auf ca. 4 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes prognostiziert.

Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. wohnungsnahen Versorgungsstandorte in Lingen und Meppen werden von der Erweiterung des auf die Versorgung der Bevölkerung in Geeste ausgerichteten Lebensmittelangebotes nur in geringem Umfang tangiert. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen von ca. 1 - 3 % des jeweiligen Wettbewerberumsatzes resultieren vor allem aus einer Reduzierung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Geeste.

Für die **ergänzenden Fachmärkte Takko, NKD und Schuh-Mann** sind Umsätze von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € je Betrieb zu erwarten, die zu Umverteilungseffekten vor allem bei Anbietern mit vergleichbaren Sortimentsstrukturen führen. In der Gemeinde Geeste ist aktuell kein entsprechendes Einzelhandelsangebot vorhanden, sodass die entsprechende Kaufkraft der Geester Bevölkerung in die Nachbarstädte und in den Onlinehandel abfließt. Die nächsten Filialen der projektierten Betreiber sind der Takko Bekleidungsmarkt Am Neuen Markt in der Meppener Innenstadt, die Schuh-Mann-Filiale in der Altstadt von Meppen und der NKD-Markt in Wietmarschen-Lohne. Darüber hinaus weisen vor allem die Lingener und die Meppener Innenstadt ein Angebot mit weiteren vergleichbaren Wettbewerbern auf. Die Umverteilungseffekte werden sich demgemäß vor allem auf die innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiche von Lingen und Meppen beziehen und hier einen Umfang von max. 2 % des entsprechenden Wettbewerberumsatzes erreichen. Auch gegenüber den Bekleidungsanbietern in Wietmarschen beläuft sich die Umsatzumverteilung auf max. 2 %. Aufgrund der geringen absoluten und relativen Höhe der Umsatzverluste können Betriebsgefährdungen und damit städtebaulich relevante Effekte an den Versorgungsstandorten der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Im **Fazit** ist festzuhalten, dass der projektierte Edeka-Markt und die ergänzenden Fachmärkte für Bekleidung, Textilien und Schuhe zu einer Komplettierung des grundzentralen Versorgungsangebotes bei aperiodischen Bedarfsgütern in der Ortslage Dalum führen werden. Angesichts der Höhe des

maximalen Umsatzes von ca. 9,5 Mio. € kann ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die (anderen) zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum der Gemeinde Geeste und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden. Die Ansiedlungsvorhaben sind geeignet, die Versorgung im Zentralen Ort Dalum bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne schutzwürdige Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

6.2 Städtebauliche Bewertung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Geeste und in den Nachbarkommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²² Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Märkte 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 Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.

²² Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der (anderen) zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.

Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter, vielmehr sollen städtebauliche Strukturen erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnen und der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind durch das Planvorhaben keine städtebaulich bedeutsamen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und wohnungsnaher Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Geeste sowie in den Nachbarstädten Lingen und Meppen sowie den Nachbargemeinden Wietmarschen und Bawinkel zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Die in Geeste-Dalum projektierten Lebensmittel- und Fachmärkte sind faktisch dem zentralen Versorgungsbereich Dalum zugeordnet. Der zentrale Ort übernimmt bereits gegenwärtig Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet von Geeste. Die betrieblichen Einzugsgebiete der zu untersuchenden Lebensmittel- und Fachmärkte stimmen mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Grundzentrums überein. Damit ist die Ansiedlung der projektierten Lebensmittel- und Fachmärkten geeignet, die Entwicklung des innerörtlichen Geschäftsbereiches Dalum zu festigen und die Versorgung in der Gemeinde Geeste zu verbessern. Weiterhin ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben Einzelhandelsbetriebe in marktüblichen Größenordnungen umfasst.
- Die Projektplanung ist somit mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste vereinbar, da durch die projektierte Angebotserweiterung die Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches der Ortskerns Dalum sinnvoll weiterentwickelt werden. Das Vorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes Dalum im periodischen Bedarf zu ergänzen und durch ein spezialisiertes Angebot von Bekleidung, Textilien und Schuhen zu erweitern. Dabei ist zu beachten, dass der künftig siedlungsstrukturell integrierte Planstandort mit Realisierung des geplanten zentrenprägenden Einzelhandelsangebotes als Teil des zentralen Versorgungsbereiches fungieren wird und Verbundeffekte mit den im bislang abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auslösen wird. Die entsprechenden Agglomerations-effekte wurden bei der Prognose der Umsatzleistung der Betriebe berücksichtigt.
- Durch die geplante **Ansiedlung des Lebensmittelmarktes** werden die benachbarten Lebensmittelmärkte im Geschäftszentrum Dalum die stärksten Umsatzeinbußen erfahren. Die verfüg-

bare Kaufkraft und die starke Einkaufsorientierung der Bevölkerung auf die Gemeinde Geeste lässt jedoch – trotz der hohen Umverteilungseffekte – auch zukünftig eine rentable Betriebsführung der ansässigen Wettbewerber erwarten. Aufgrund der gefestigten Versorgungsstrukturen können die betroffenen Betriebe die zu erwartenden Umsatzverluste voraussichtlich durch betriebliche Anpassungsmaßnahmen kompensieren.

- Unter städtebaulichen Aspekten ist darüber hinaus von Bedeutung, dass – selbst bei Schließung eines der Wettbewerber – die Versorgungsfunktion des Geschäftsbereichs Dalum durch die Umsetzung der Projektplanung gefestigt würde, sodass die Versorgung der Bevölkerung durch Nahversorgungsangebote im Zentralen Ort Dalum auch künftig gesichert ist.
- Die vom Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen werden die Nahversorgung der Ortsteile der Gemeinde Geeste nicht gefährden. Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen können angesichts der überwiegend auf die Gemeinde Geeste ausgerichteten Versorgungsfunktion des projektierten Lebensmittelmarktes in Dalum ausgeschlossen werden.
- Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der **projektierten Fachmärkte für Bekleidung, Textilien und Schuhe** sind die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu betrachten.
- Die **Lingener Innenstadt** ist als gewachsene Geschäftslage entlang der Achsen Große Straße / Am Markt / Marienstraße sowie Neue Straße / Burgstraße und Lookentorstraße charakterisiert. Der zentrale Geschäftsbereich ist als Fußgängerzone gestaltet. Von besonderer Bedeutung ist die Lookentor-Passage mit einem großen Angebot im filialisierten Einzelhandel. Größere Leerstände sind im zentralen Versorgungsbereich nicht ablesbar. Die wenigen ungenutzten Ladenlokale sind in den Randbereichen vorzufinden; diese beziehen sich zumeist auf kleinere Einheiten, sodass eine gefestigte Geschäftsstruktur gegeben ist. Als Magnetbetriebe für die Vielzahl von kleineren und mittleren Betrieben fungieren vor allem Anbieter des Bekleidungssegmentes, dagegen ist kein größerer Lebensmittelmarkt in der Lingener Innenstadt vorhanden. Der Geschäftsbereich ist als gefestigt zu bewerten.
- Die **Stadt Meppen** weist ein umfangreiches Einzelhandelsangebot in der Innenstadt und im Gewerbegebiet Nödike auf, das über die Stadtgrenzen insbesondere auch auf die Gemeinde Geeste ausstrahlt. Die innenstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen erstrecken sich beiderseits des Flusslaufs der Hase und weisen mit der Fußgängerzone und dem innerstädtischen Einkaufsstandort Am Neuen Markt, ungeachtet der Strukturprobleme der Meppener Einkaufspassage (MEP), eine hohe städtebauliche Qualität auf. Als Magnetbetriebe fungieren neben verschiedenen Bekleidungsanbietern auch der Kaufland Verbrauchermarkt.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren insgesamt positiven Entwicklung des innerstädtischen Geschäftsbereiches können Vorschädigungen ausgeschlossen werden.

- Südlich der Gemeinde Geeste grenzt die **Gemeinde Wietmarschen** mit einem vorwiegend auf die eigene Gemeinde ausgerichteten Einzelhandelsbesatz an. Im Ortsteil Lohne sind u. a. mit dem Modehaus Scholz und den Bekleidungsfachmärkten Kik und NKD²³ auch über den periodischen Bedarf hinausreichende Angebot vorhanden. Die Geschäftsbereiche in Wietmarschen und Lohne weisen ein differenziertes Nahversorgungsangebot auf. Auch hier sind keine Anhaltspunkte für eine Vorschädigung durch dezentrale Einzelhandelsentwicklungen ablesbar.
- In der Gemeinde Bawinkel konnte das kleinteilige Nahversorgungsangebot in den letzten Jahren bedarfsgerecht neu aufgestellt werden.
- Aufgrund der gegebenen Distanzbezüge stehen die projektierten Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Sortimenten in Geeste-Dalum vor allem mit den zentralen Versorgungsbereichen Lingen-Innenstadt und Meppen-Innenstadt in Wettbewerbsbeziehungen. Eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der innerstädtischen Strukturen der Nachbarstädte infolge der projektierten kleinteiligen Einzelhandelsansiedlungen in Geeste-Dalum ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Einzelhandelsvorhabens (3 Fachmärkte à 300 - 500 m²) sowie der gefestigten Angebots- und Nachfragestrukturen der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Dabei ist von Bedeutung, dass sich die Tragfähigkeit der projektierten Einzelhandelsnutzungen in punkto Betriebsgrößen und Umsatzleistungen aus der Kaufkraft der Geester Bevölkerung herleiten lässt. Weiterhin ist dem Vorhaben aufgrund der Sortimentsstruktur auch keine nennenswerte Ausstrahlungskraft auf Städte und Gemeinden im Umland beizumessen.
- Auch die Entwicklungspotenziale der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe überwiegend der Versorgung der Geester Bevölkerung dienen: So wird der Lebensmittelmarkt nach eigener Prognose knapp 90 % seines Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Geeste tätigen. Auch die ergänzenden Fachmärkte werden min. 80 % ihres Umsatzes mit Geester Kunden erwirtschaften.

Zusammenfassend kann eine „**beachtliche Funktionsstörung**“ der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden. Die Zentren im Untersuchungsraum werden folglich auch nach der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelsupermark-

²³ Zwischenzeitlich wurde die NKD und Kik Bekleidungsfachmärkte in Wietmarschen-Lohne aufgegeben (Stand 17.05.2021).

tes im Zusammenwirken mit ergänzenden Fachmärkten für Bekleidung, Textilien und Schuhen in Dalum ihren jeweiligen Versorgungsauftrag sowohl in punkto Betriebsbesatz als auch sortimentspezifisch erfüllen können. Somit sind durch das Planvorhaben in Dalum keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgungsstrukturen innerhalb und außerhalb der Gemeinde Geeste zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren** und der wohnungsnahe Versorgung können damit ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Dalum handelt, die auf die Ergänzung des Warenangebotes für die Bevölkerung des Grundzentrums Geeste ausgerichtet ist. Für die betroffenen anderen Versorgungsstandorte werden keine so hohen Umsatzverluste eintreten, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte in ihren Versorgungsfunktionen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO gefährdet würden.

Gleichzeitig wird auch das **Beeinträchtungsverbot** gewahrt; denn es ist auszuschließen, dass das Erweiterungsvorhaben die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten und ihrer Geschäftszentren / Versorgungskerne gefährden oder wesentlich beeinträchtigen wird.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NDS) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

■ **Agglomerationen**

Für Agglomerationen gelten nach dem LROP die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, **raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt**. Demnach sind Ansammlungen von Einzelhandelbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne zu bewerten und unterliegen gleichermaßen den Zielen der Raumordnung. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 02).

Das Planvorhaben weist neben einem großflächigen Lebensmittelmarkt drei ergänzende Fachmärkte auf, die die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Damit gilt für das Planvorhaben die **Agglomerationsregel**. Die nachfolgenden Ziele der Raumordnung sind somit durch das Gesamtvorhaben einzuhalten.

■ **Konzentrationsgebot**

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den Zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)" (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Die Einheitsgemeinde Geeste übernimmt nach dem RROP des Landkreises Emsland 2010 die Funktionen eines Grundzentrums und ist somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Geeste, der gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste zur Sicherung der Grundversorgung weiterentwickelt werden soll.

Das Konzentrationsgebot entsprechend dem LROP wird somit eingehalten.

■ **Integrationsgebot**

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. "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 Untersuchungsstandort ist funktional dem zentralen Versorgungszentrum Dalum eng zugeordnet. Dabei ist vor allem von Bedeutung, dass der projektierte Lebensmittelmarkt in Verbindung mit den ergänzenden Fachmärkten als frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe ebenfalls zentrenprägende Wirkung entfalten wird. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, sodass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ausgelöst werden. Da keine anderen geeigneten Potenzialflächen für die Ansiedlung eines marktfähigen Nahversorgungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Dalum gegeben sind, ist eine räumliche Arrondierung des planerischen Versorgungsbereiches um ein unmittelbar angrenzendes Grundstück als sinnvoll

zu bewerten. Dies gilt auch unter dem Aspekt, dass der Planstandort den großen Neubaugebieten benachbart ist, die künftig im östlichen Bereich von Dalum im Rahmen einer Arrondierung der Siedlungsflächen des Kernortes entwickelt werden. Eine funktionsfähige Verkehrserschließung wurde durch den Bau des Kreisverkehrs Meppener Straße / Busackerweg sichergestellt.

Der Planstandort wird mit Projektrealisierung faktisch Teil des zentralen Versorgungsbereichs Dalum der Gemeinde Geeste und ist über den fußläufig erreichbaren Bushaltepunkt Dalum-Polizei / Einkaufszentrum in den ÖPNV eingebunden. Das Plangebiet liegt im räumlichen Zusammenhang mit umliegenden Wohngebieten. Diese Situation wird durch die Entwicklung weiterer Wohngebiete im näheren Umfeld (Eschkamp, Busacker und Lamber Esch) zukünftig sogar noch verstärkt. Insofern ist der Standort mit Projektrealisierung als städtebaulich integriert zu bewerten.

■ **Kongruenzgebot**

Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

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 Gemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung des zugeordneten Verflechtungsraumes 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 vorliegende Umsatzprognose für die geplanten Nutzungen (Edeka-Markt und ergänzende Fachmärkte) zeigt auf, dass bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² nur rd. 13 % des Planumsatzes mit auswärtigen Kunden erzielt würden. Auch für die geplanten ergänzenden Fachmärkte (Takko, NKD, Schuh-Mann) sind Umsatzanteile mit auswärtigen Kunden lediglich von max. 15 – 20 % zu erwarten (vgl. Kap. 5.2). Damit wird das Kongruenzgebot eingehalten.

■ **Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte (insb. 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).

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung anderer städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch das Vorhaben beachtet.

■ **Abweichung von den Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Emsland**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland 2010 ist das Plangebiet des Vorhabens am Standort Busackerweg in Geeste-Dalum zeichnerisch als „**Vorhaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials**“ sowie als „**Vorhaltsgebiet Natur und Landschaft**“ dargestellt. Das Plangrundstück befindet sich demnach außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) der Gemeinde Geeste, Ortsteil Dalum. Damit ist die Zulässigkeit des Vorhabens („Einzelhandelsgroßprojekt“ gemäß LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 02) grundsätzlich nicht ohne weiteres gegeben. In diesem Zusammenhang ist auch ein Verstoß gegen das Integrationsgebot der Landesplanung und Raumordnung Niedersachsen festzustellen: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

Die vorstehend skizzierten landesplanerischen und raumordnerischen Rahmensetzungen erfordern ein „**Zielabweichungsverfahren**“, um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens am Planstandort zu erwirken. Eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung nach § 6 Abs. 2 ROG in der Fassung vom 6. Dezember 2017 kann nur im Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden zu-

gelassen werden. Das Instrument des Zielabweichungsverfahrens ermöglicht die Überprüfung, ob im Einzelfall ausnahmsweise von einem im Raumordnungsplan festgelegten Ziel der Raumordnung abgewichen werden kann, ohne damit die Grundzüge der Planung aufzugeben. Es dient dazu, Planungslücken für atypische Einzelfälle zu schließen.²⁴

Unter Würdigung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens und der engen siedlungs-räumlichen Zuordnung des Plangrundstücks zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Geeste-Dalum erscheint ein Zielabweichungsverfahren angemessen, um die Zulässigkeit des Vorhabens zu erreichen. Im Falle der Zulassung einer Zielabweichung wäre anschließend die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geeste und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Darüber hinaus ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste mit Anpassung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Dalum notwendig.

Im Hinblick auf das weitere Procedere des Genehmigungsverfahrens für das Vorhaben Edeka / Fachmärkte am Standort Dalum, Busackerweg, wird auf das Abstimmungsergebnis des Landkreises Emsland und der Gemeinde Geeste in der nachfolgenden, abschließenden Bewertung verwiesen.

²⁴ vgl. hierzu: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Juli 2018

7 Abschließende Bewertung

- Im Ortskern von Geeste-Dalum soll östlich des Kreuzungsbereichs Busackerweg / An der Emsbrücke ein Edeka Lebensmittelmarktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche und drei ergänzende Fachmärkte (Takko 500 m², NKD 350 m², Schuh-Mann 303 m² Verkaufsfläche) im Rahmen eines Neubaus realisiert werden.
- Aufgrund der engen Zuordnung des Standortes zum zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums und zum zentralen Versorgungsbereich Dalum werden - **unter der Prämisse eines positiven Ergebnisses eines RROP-Zielabweichungsverfahrens** - das Konzentrations- und das Integrationsgebot eingehalten. Hierbei ist von Bedeutung, dass der Untersuchungsstandort funktional dem zentralen Versorgungszentrum Dalum zugeordnet ist und die projektierten Einzelhandelsbetriebe gemeinsam mit den benachbarten Versorgungsstrukturen an der Meppener Straße eine zentrenprägende Wirkung entfalten können. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, sodass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ausgelöst werden.
- Durch das projektierte **Einzelhandelsgroßobjekt mit insgesamt ca. 2.950 m² Verkaufsfläche** kann die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im grundzentralen Versorgungsbereich angemessen weiterentwickelt werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren. Dabei ordnet sich der Planstandort sinnvoll in die siedlungsstrukturelle Entwicklung von Dalum ein, die durch große Neubaugebiete im unmittelbaren Umfeld geprägt ist.
- Die **fußläufige Erreichbarkeit** für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege gesichert. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Bushaltepunkt in fußläufiger Entfernung in das ÖPNV-Netz eingebunden.
- Die projektierten Einzelhandelsbetriebe werden vor allem eine **Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Gemeindegebiet Geeste** übernehmen, das als Versorgungsbereich des Grundzentrums Dalum zu bewerten ist. Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes infolge des Vorhabens kann ausgeschlossen werden, da nur diffuse Umsätze mit Kunden erzielt werden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen. Somit werden auch der geplante Lebensmittelsupermarkt und die ergänzenden Fischmärkte vornehmlich (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Geeste übernehmen.
- Das Planobjekt wird unter Berücksichtigung von „Worst-Case-Annahmen“ und der unterstellten Agglomerationswirkung benachbarter Betriebe eine jährliche **Umsatzleistung von max. 9,5 Mio. €** erreichen. Davon entfallen auf den Edeka-Markt max. 7,5 Mio. € Umsatz, für die Bekleidungs-, Textilien- und Schuhfachmärkte sind Umsätze von 0,6 – 0,7 Mio. € je Betrieb zu prognostizieren.

- Die zu erwartenden **Umsatzumverteilungen** des Edeka-Marktes betreffen vor allem die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte, allen voran in Dalum (Combi, Lidl, Netto und Aldi). In den Nachbarkommunen beziehen sich die Wettbewerbseffekte auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten, wobei keine Nachbarkommune von größeren Umsatzverlusten betroffen sein wird. Für die ergänzenden Fachmärkte sind die wesentlichen Wettbewerbseffekte für die Lingener und Meppener Innenstädte zu erwarten, die aktuell von dem Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Geeste überwiegend profitieren. Aufgrund der Vielzahl der betroffenen Betriebe sind hier keine existenzgefährdenden Auswirkungen zu prognostizieren.
- Die Prognose der zu erwartenden Umlenkungseffekte zeigt, dass zwar wettbewerbliche, aber **keine wesentlichen strukturellen bzw. städtebaulichen Auswirkungen** auf die Versorgung der Bevölkerung, den Bestand und die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Damit wird auch das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung und Landesplanung eingehalten, nach dem die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten und ihrer integrierten Versorgungsstandorte / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Im Fazit ist festzuhalten, dass im Realisierungsfall der geplanten Ansiedlung des Vorhabens negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnaher Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden von dem Vorhaben gewahrt, sofern die Abweichung vom Integrationsgebot im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens „geheilt“ werden kann und die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Dalum im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste angepasst wird.

Ergebnis der Abstimmung zwischen der Gemeinde Geeste und dem Landkreis Emsland²⁵

Der Landkreis Emsland hat der Gemeinde Geeste im Rahmen der Abstimmung mitgeteilt, dass ein Zielabweichungsverfahren im Falle des Vorhabens der Edeka- und Fachmarktansiedlung am Standort Geeste – Dalum, Busackerweg, wegen der fehlender Atypik des Vorhabens nicht möglich sei. Stattdessen regt der Landkreis an, das im Jahr 2012 erstellte Einzelhandels- und Standortkonzept der Gemeinde Geeste zu aktualisieren und anzupassen, in dem der zentrale Versorgungsbereich mit entsprechender Begründung erweitert wird. Ansonsten stünde das Beeinträchtungsverbot den problematischen Umverteilungswirkungen des Vorhabens im derzeit abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich entgegen, der einen besonderen städtebaulichen Schutz genießt.

²⁵ Quelle: Landkreis Emsland, Mitteilung an die Gemeinde Geeste vom 10.03.2021