



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

Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung eines Gartengeräte- und Fahrradfachmarktes am Standort Langholter Str. 43 in der Gemeinde Ostrhauderfehn

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Arne Decker

Hannover, September 2020

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH

Berliner Allee 12 30175 Hannover

T 0511-220079-50

cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Ausführungen zum Planvorhaben	6
3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	7
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	7
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	9
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ostrhauderfehn	9
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Idafehn	10
3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Rhauderfehn	10
3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Ramsloh, Saterland	11
3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Flachsmeer, Westoverledingen	11
3.2.6 Weitere Wettbewerber im sonstigen Gemeindegebiet	12
4 Wirkungsprognose	13
4.1 Herkunft des Umverteilungsumsatzes des Planvorhabens	14
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	15
5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	18
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	19
7 Methodik	20

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Planstandortes in Ostrhauderfehn (Makrostandort)	6
Abb. 2:	Luftbild des Planstandortes	6
Abb. 3:	Einwohner, Kaufkraft und Nachfragepotenziale in den Gemeinden des Untersuchungsgebiets	7
Abb. 4:	Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet	8
Abb. 5:	Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Ostrhauderfehn	9
Abb. 6:	Abgrenzung des ZVB Nebenzentrum Idafehn	10
Abb. 7:	Abgrenzung des ZVB Rhaderfehn	10
Abb. 8:	Abgrenzung des ZVB Ramsloh, Saterland	11
Abb. 9:	Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Flachsmeer, Westoverledingen	11
Abb. 10:	Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	13
Abb. 11:	Umsatzherkunft des Planvorhabens	14
Abb. 12:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	17
Abb. 13:	cima-Warengruppen	20

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verträglichkeit der Verkaufsflächenenerweiterung eines Gartengeräte- und Fahrradfachmarktes am Standort Langholter Str. 43 in der Gemeinde Ostrhauderfehn.

Auftraggeber

Gemeinde Ostrhauderfehn
Hauptstraße 117
26842 Ostrhauderfehn

Untersuchungszeitraum

August bis September 2020

Untersuchungsdesign

- Bewertung des Mikrostandortes des Planvorhabens
- Analyse der Nachfrage und der vorhabenrelevanten Angebotssituation in den umliegenden Zentren und an sonstigen Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsgebiet
- Umsatzschätzung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Dokumentation der Umsatzverlagerungen durch Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen auf den Einzelhandel (Ausweisung von Verdrängungsquoten i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB)
- Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die baurechtlich schützenswerten Versorgungsstrukturen

- Raumordnerische Prüfung (hier: nur Beeinträchtigungsverbot) nach den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Methodische Grundlagen

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Bestandserhebung durch die cima im März 2019. Ergänzt wurden diese Daten durch eine Überprüfung im Gemeindegebiet sowie eine Neuerhebung im sonstigen Untersuchungsgebiet durch die cima im August 2020. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung statt, außerhalb wurden nur Betriebe mit dem Hauptsortiment Fahrräder (inkl. Fahrradzubehör) aufgenommen.

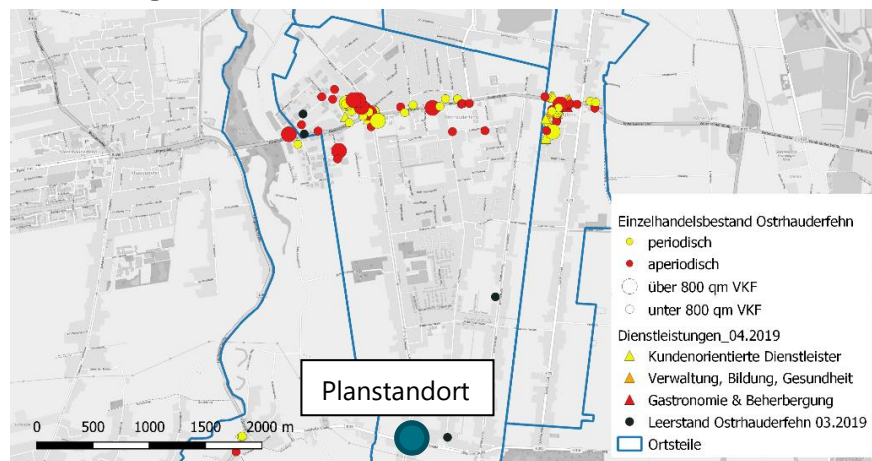
Die Untersuchung beschränkt sich auf das Sortiment „Fahrräder“ inkl. Fahrradzubehör.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2020.

2 Ausführungen zum Planvorhaben

In der Gemeinde Ostrhauderfehn wird derzeit die Verkaufsflächenenerweiterung eines Fachmarktes für Gartengeräte und Fahrräder am Standort Langholter Str. 43 diskutiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ und Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung von derzeit ca. 1060 qm auf rund 1850 qm geschaffen werden.

Abb. 1: Lage des Planstandortes in Ostrhauderfehn (Makrostandort)



Quelle: Einzelhandelskonzept Ostrhauderfehn, cima 2020
 Bearbeitung: cima 2020

Der Vorhabenstandort liegt in siedlungsstruktureller Randlage ca. 3 km südlich der Hauptstraße bzw. des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Hauptzentrum Ostrhauderfehn (vgl. Abb. 1). Im direkten Umfeld, dem Kreuzungsbereich Langholter Straße – 1. Südweike, sind ein Bekleidungsgeschäft und ein Restaurant ansässig. Das weitere Umfeld ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlicher Nutzung. Damit

befindet sich der Vorhabenstandort in keiner städtebaulich integrierten Lage.

Abb. 2: Luftbild des Planstandortes



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2020
 Bearbeitung: cima 2020

Der Ortskern von Ostrhauderfehn ist in rd. 5 Minuten PKW-Fahrzeit zu erreichen. Durch seine Lage an der von Ost nach West verlaufenden Langholter Straße ist zudem die Erreichbarkeit des Ortsteils Langholt bzw. Ramsloh (Gemeinde Saterland) gegeben. Parkmöglichkeiten sind unmittelbar am Vorhabenstandort vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die unweit des Planstandortes gelegene Bushaltestelle „Wilken“ gegeben. Die hier verkehrenden Buslinien 656, 698 sowie 706, 713 sind jedoch überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte zum einen auf Grundlage einer PKW-Fahrzeitanalyse von rund 15 Minuten. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen. Zum anderen erfolgte die Abgrenzung auf Grundlage einer qualitativen Analyse der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation.

Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Verkaufsflächenenerweiterung wird somit ein Gebiet definiert, welches neben der Gemeinden Ostrhauderfehn einen Großteil der Gemeinde Rhaderfehn und angrenzende Ortsteile der Gemeinden Westoverledingen, Saterland und Barßel (Elisabethfehn) umfasst.

In den kommunalen Einzelhandelskonzepten der einzelnen Gemeinden des Untersuchungsgebietes sind fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen (vgl. auch Abb. 4):

- ZVB Hauptzentrum Ostrhauderfehn
- ZVB Nebenzentrum Idafehn (Ostrhauderfehn)
- ZVB Rhaderfehn
- ZVB Ramsloh (Saterland)
- ZVB Nahversorgungszentrum (NVZ) Flachsmeer (Westoverledingen)

Diese städtebaulich schützenswerten Bereiche werden in Kapitel 3.2 näher beschrieben und anschließend deren mögliche Schädigung durch das Planvorhaben untersucht (vgl. Kapitel 4).

Abb. 3: Einwohner, Kaufkraft und Nachfragepotenziale in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes

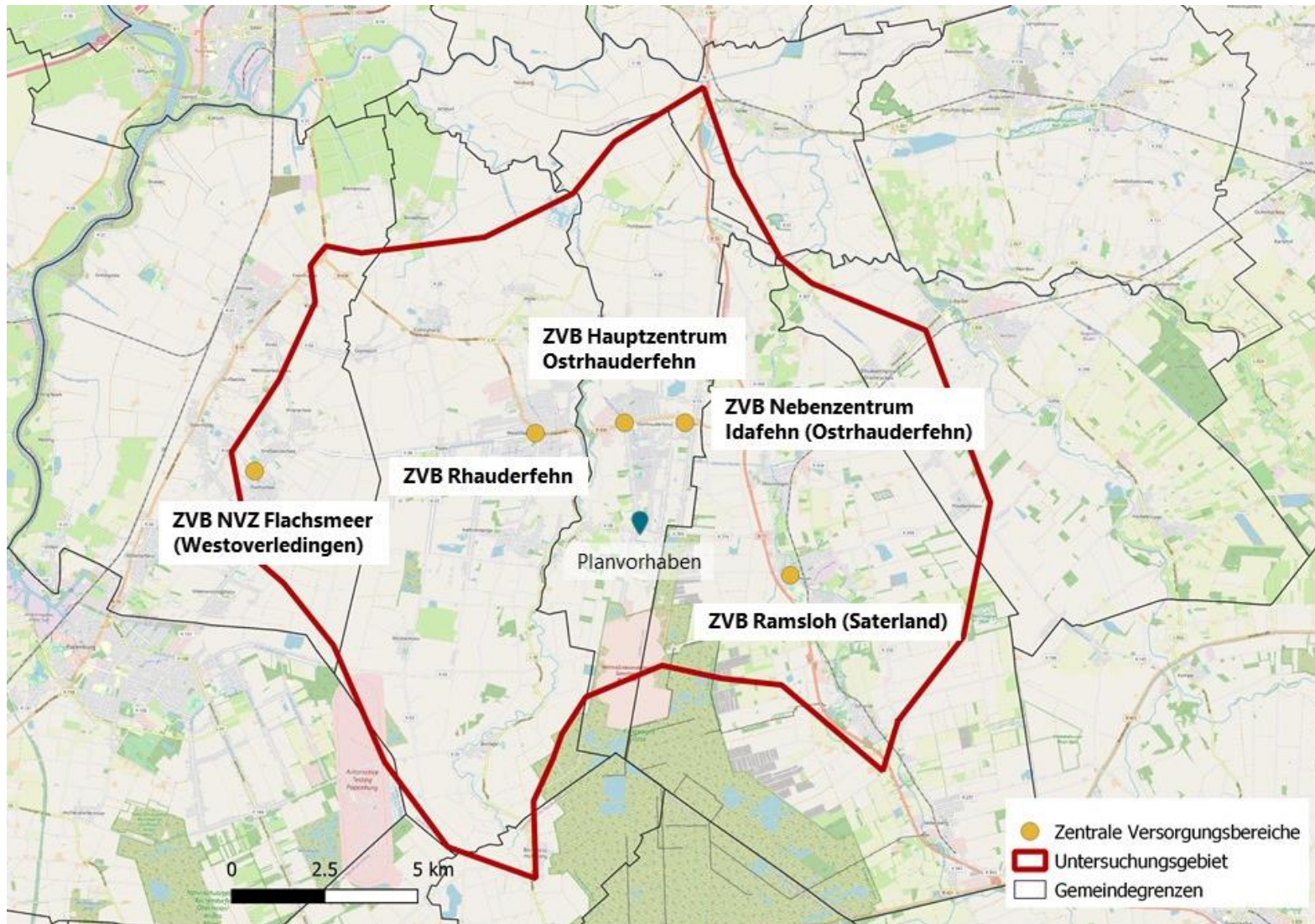
Gemeinden im Untersuchungsgebiet	Einwohner	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Fahrräder (in Mio. €)
Ostrhauderfehn	11.318	85,3	0,6
Rhaderfehn	18.212	85,6	0,6
Saterland	13.701	84,6	0,8
Barßel	13.039	84,2	0,7
Westoverledingen	21.019	86,0	1,2
gesamt	77.289	85,2	3,9

Quelle: cima 2020

Anmerkung: Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Einwohnerzahl (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stichtag 31.12.2019), der zugehörigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (Quelle: MB Research, 2020) sowie der Ausgabesätze für die jeweiligen Sortimente. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Gemeinden, die ganz oder zum Teil im Untersuchungsgebiet liegen, verfügen bei einer Einwohnerzahl von insgesamt 77.289 Einwohnern und einer Kaufkraftkennziffer von 84,2 – 86 % (gewichteter Durchschnitt 85,2 %) über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Sortiment Fahrräder (inkl. Fahrradzubehör) von jährlich rd. 3,9 Mio. €.

Abb. 4: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Bearbeitung: cima 2020

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des Fachmarktes für Gartengeräte und Fahrräder ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Verkaufsflächengröße sowie die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage und der bauliche Zustand der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über nur ein begrenztes Angebot im Bereich Fahrräder. Die Wettbewerber des Planvorhabens sind in unterschiedlichen, z.T. auch städtebaulich integrierten, Lagen angesiedelt. Die dazugehörigen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden den gültigen kommunalen Einzelhandelskonzepten der Gemeinden des Untersuchungsgebietes entnommen.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Wettbewerbslagen hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungsfähigkeit beschrieben.

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ostrhauderfehn

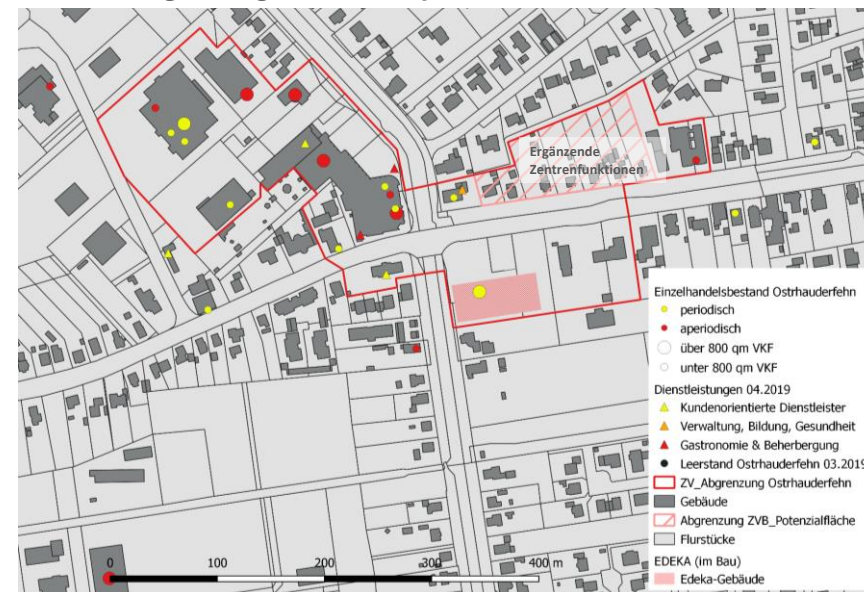
In der Gemeinde Ostrhauderfehn sind insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept 2020 beschlossen worden. Der zentrale Versorgungsbereich Ostrhauderfehn übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde. Innerhalb des definierten Bereichs ist ein bedeutender Anteil des Einzelhandelsbesatzes der Gemeinde Ostrhauderfehn vorhanden (vgl. Abb. 5). Ergänzend finden sich dort einzelhandelsnahe Dienstleistungen, freizeitbezogene Einrichtungen (z.B. Gastronomie) sowie Gesundheitseinrichtungen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die folgenden Lagebereiche: Hauptstraße (zwischen Im Gewerbegebiet und Friesenstraße), Untenende (südl. EURONICS, PLANTEN & BLOEMEN) und 1. Süd- wieke (bis einschließlich EDEKA).

Da kein eigenständiger Fahrradladen vorhanden ist, beschränkt sich das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches sich auf ein geringes Sortiment im WREESMANN SONDERPOSTEN /KAUFHAUS KORRELVINK sowie Fahrradzubehör im Verbrauchermarkt COMBI.

Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ostrhauderfehn beträgt rd. 5 Minuten Fahrzeit bzw. 3 km Fahrstrecke für den Pkw-Kunden.

Abb. 5: Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Ostrhauderfehn



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostrhauderfehn, cima 2020

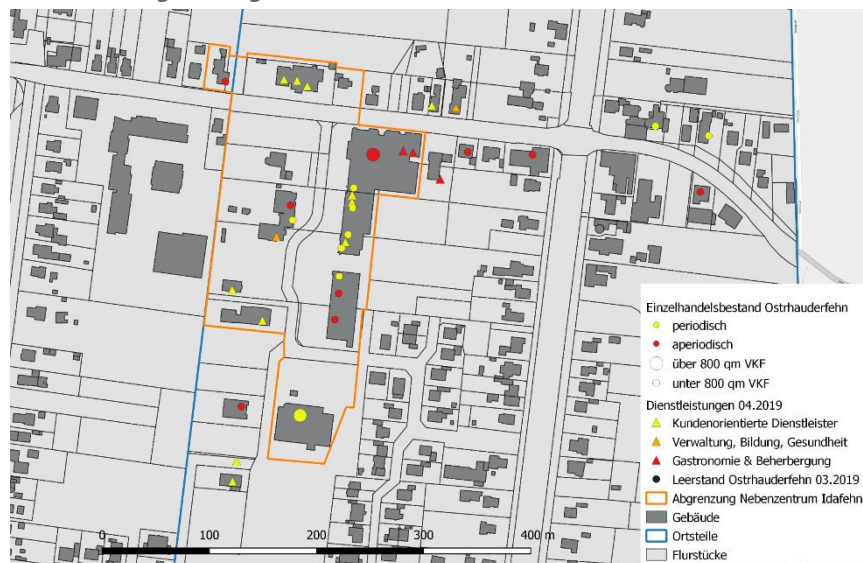
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Idafehn

Die zweite Einzelhandelsagglomeration in der Gemeinde Ostrhauderfehn liegt im Ortsteil Idafehn und ist ebenfalls im kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzt worden. Dieser zentrale Versorgungsbereich in der Funktion eines Nebenzentrums umfasst die Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter entlang der Straße Idafehn-Mitte bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße im Norden (vgl. Abb. 6). Großzügige Pkw-Parkflächen prägen das Bild der langgestreckten Handelslage.

Ein vorhabenrelevantes Einzelhandelsangebot ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht vorhanden.

Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 5 Minuten Fahrzeit bzw. 4,2 km Fahrstrecke für den Pkw-Kunden.

Abb. 6: Abgrenzung des ZVB Nebenzentrum Idafehn



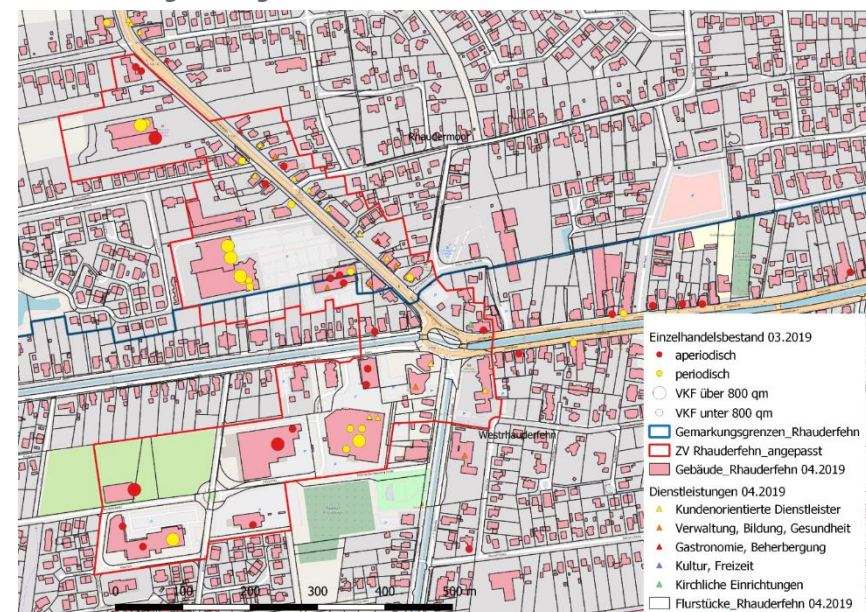
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostrhauderfehn, cima 2020

3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Rhaderfehn

In der benachbarten Gemeinde Rhaderfehn befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Rhaderfehn. Dieser umfasst im Wesentlichen die folgenden Lagebereiche: Rhaderwieke (südl. Vereinswieke), Rajen (bis zum Fehnmuseum), 1. Südwieke (nördl. Teil), Untenende (westl. Teil) sowie Hagiusring und Rosmarinheide.

Der Besatz des ausgedehnten zentralen Versorgungsbereichs zeichnet sich durch eine Funktionsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung und Gastronomie/ Hotellerie aus. Für Pkw-Kunden sind weitläufige Parkplatzflächen vorhanden. Zu allen Seiten des ZVBs schließt Wohnbebauung an. Eine ÖPNV-Anbindung nach Ostrhauderfehn ist durch den VLL-Busbahnhof gegeben.

Abb. 7: Abgrenzung des ZVB Rhaderfehn



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rhaderfehn, cima 2019

Vorhabenrelevante Anbieter im Gemeindegebiet sind zwei Fahrradgeschäfte, die allerdings außerhalb des ZVB liegen (vgl. Abschnitt 3.2.6). Innerhalb des Zentrums führt der BBM BAUMARKT (vormals TOOM) ein kleines Fahrradsortiment, Fahrradteile gibt es bei BAUDI Der Baudiscounter sowie im COMBI-Markt.

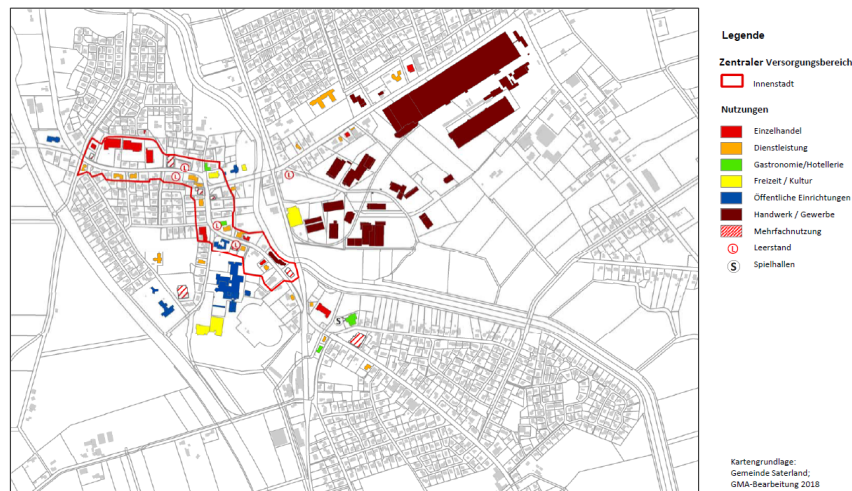
Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 6 Minuten Fahrzeit bzw. 5,5 km Fahrstrecke für den Pkw-Kunden.

3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Ramsloh, Saterland

Das östliche Untersuchungsgebiet reicht in die Gemeinde Saterland hinein. Der zentrale Versorgungsbereich Ramsloh, der im Jahr 2018 auf Basis eines GMA-Gutachtens beschlossen wurde, umfasst die Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter entlang der Hauptstraße (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Abgrenzung des ZVB Ramsloh, Saterland

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ramsloh



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Saterland, GMA 2018

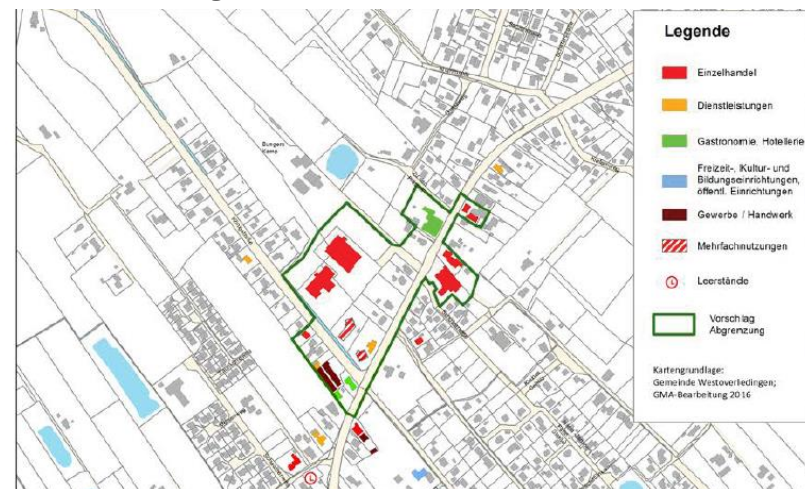
Größte Märkte sind MARKANT, LIDL, ALDI, NETTO, TEDI. Das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf ein kleines Fahrradgeschäft, RADSPORT HELLMANN, an der Hauptstraße.

Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort an der Hauptstraße in Ostrhauderfehn und dem zentralen Versorgungsbereich Ramsloh beträgt rd. 6 Minuten Fahrzeit bzw. 5,4 km Fahrstrecke für Pkw-Kunden.

3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Flachsmeer, Westoverledingen

Der in ca. 13 km Fahrdistanz bzw. 15 Pkw-Minuten westlich vom Vorhabenstandort gelegene ZVB Nahversorgungszentrum Flachsmeer befindet sich im gleichnamigen Westoverledinger Ortsteil an der Leerer Straße,

Abb. 9: Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Flachsmeer, Westoverledingen



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, GMA 2016

Das Angebot besteht im Kern aus den Lebensmittelmärkten LIDL und MARKANT sowie dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN, dem Non-Food-Discounter TEDI und dem Bekleidungsgeschäft NKD. Ergänzt wird der ortsteilbezogene Besatz u.a. um eine Fahrschule, Imbiss, Gaststätte, Gesundheitsdienstleister, Sparkasse und ein Möbelgeschäft.

Seit Aufgabe der Filiale von ZWEIRAD HERRLICH an der Papenburger Str. 73 ist kein vorhabenrelevantes Sortiment im Bereich Fahrräder mehr vorhanden.

3.2.6 Weitere Wettbewerber im sonstigen Gemeindegebiet

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes bestehen z.T. nennenswerte Angebote im Bereich Fahrräder (inkl. Fahrradzubehör). Aufgenommen wurden in diesen solitären oder sonstigen Lagen nur Betriebe, die vollwertige Fahrräder im Sortiment führen. Kleinstflächen von Fahrradteilen und -zubehör in Randsortimenten anderer Märkte sind mangels Größe und Auswahl nicht wettbewerbsrelevant und bleiben unberücksichtigt. Umfangreichere Verkaufsflächen von z.T. mehreren 100 qm bieten folgende Geschäfte:

- FAHRRAD SERVICE WILKENS, Rajen 203, Rhauferfehn
- ZWEIRAD TEUTENBERG, Untenende 41, Rhauferfehn
- ZWEIRAD HERRLICH, Leerer Str. 37, Westoverledingen
- HAGEBAU, Im Gewerbegebiet 1a, Ostrhauderfehn

Das Umfeld aller Märkte erfüllt jeweils nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher sind hier keine Schutzansprüche vor städtebaulichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO vorhanden.

4 Wirkungsprognose

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Fachmarktes für Gartengeräte und Fahrräder von derzeit insgesamt ca. 1.060 qm auf rund 1.850 qm Verkaufsfläche am Standort Langholter Str. 43 in der Gemeinde Ostrhauderfehn. Die Teilverkaufsfläche für Fahrräder steigt dabei von ca. 440 qm auf ca. 790 qm.

Auftragsgemäß wird die Wirkungsprognose nur für das Sortiment Fahrräder (inkl. Fahrradzubehör) vorgenommen, da dieses in Einzelhandelskonzepten einiger angrenzender Gemeinden als zentrenrelevant deklariert wurde:

Im Einzelhandelskonzept der **Gemeinde Ostrhauderfehn** ist es aufgrund der ortsspezifischen räumlichen Verteilung der Anbieter als nicht zentrenrelevant festgesetzt (vgl. ebd. Ostrhauderfehner Sortimentsliste, S. 55).

Laut Einzelhandelskonzept der **Gemeinde Rhauderfehn** (cima, 2019) sind „Fahrräder und Fahrradzubehör“ nicht zentrenrelevant (vgl. ebd. S. 44).

Im Einzelhandelskonzept für die **Gemeinde Westoverledingen** (GMA 2016) ist das Sortiment „Fahrrad / Zubehör“ als zentrenrelevant (vgl. ebd. S. 34) eingeordnet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der **Gemeinde Saterland** (GMA 2018) weist das „Fahrrad / Zubehör“ ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zu (vgl. ebd. S. 39).

Die **Gemeinde Barbel** verfügt über kein aktuelles, vollwertiges Einzelhandelskonzept, da das „Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Barbel“ (GMA 2006) keine Abgrenzung zentraler Versorgungsbe-
reiche und keine örtlich hergeleitete Sortimentsliste enthält.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische

Wettbewerbssituation in Ostrhauderfehn und im Untersuchungsgebiet angepasst wurden, um maximal zu erwartende Umsätze darstellen zu können.

Als absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens werden nur die zusätzlichen Neuumsätze des Fachmarktes betrachtet. Es wird allerdings berücksichtigt, dass als Folge der Erweiterung die Gesamtattraktivität des Marktes für den Kunden steigen wird.

Abb. 10: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand Gartengeräte- und Fahrrad- Fachmarkt		Planung Gartengeräte- und Fahrrad- Fachmarkt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Aperiodischer Bedarf gesamt	440	0,92	790	1,58	350	0,66
Fahrräder	440	0,92	790	1,58	350	0,66
Gesamt	440	0,92	790	1,58	350	0,66

Quelle: cima 2020

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Der umverteilungsrelevante Umsatz im Sortiment Fahrräder beträgt demnach ca. 0,66 Mio. €.

4.1 Herkunft des Umverteilungsumsatzes des Planvorhabens

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des CIMA-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die CIMA aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells¹ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,

- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der CIMA Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Abb. 11: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft Fahrräder durch Umverteilung	in Mio. €	in %
in Bereichen des Untersuchungsgebietes:	0,54	82,5
ZVB Hauptzentrum Ostrhauderfehn	***	3,0
ZVB Rhauderfehn	***	4,5
ZVB Ramsloh	***	5,0
Sonstiges Gemeindegebiet	0,46	70,0
außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffus)	0,11	17,5
Gesamtsumme	0,66	100

Quelle: CIMA 2020

*** Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

¹ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmittel, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die

Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 82,5 % der durch das Planvorhaben generierten Mehrumsätze im Sortiment Fahrräder innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (vgl. Abb. 11). Anschaffungen von Fahrrädern folgen einem eher langfristigen Bedarf, daher ist angesichts der begrenzten Auswahl in z.T. sehr kleinen Läden die Bereitschaft der Bevölkerung größer, weite Strecken auf sich zu nehmen. Rund 17,5 % werden daher als diffuse Umsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes gewertet.

Am stärksten betroffen sind die Anbieter im sonstigen Gemeindegebiet, d.h. in den sonstigen und solitären Längen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Abschnitt 3.2.6). Von ihnen stammen ca. 70 % des neu entstehenden Umsatzes durch das Planvorhaben (0,46 Mio. €). Sie konkurrieren aufgrund ihrer Größe und Angebotsbreite am meisten mit dem Planvorhaben.

In den ZVBs Hauptzentrum Ostrhauderfehn, Rhaderfehn und Ramsloh fällt die prognostizierte Umsatzherkunft mit 3-5 % sehr gering aus.

Im ZVB Nebenzentrum Idafehn und ZVB Nahversorgungszentrum Flachsmeer befinden sich wie in Kapitel 3.2 beschrieben keine Händler mit einem Fahrradangebot.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung und Umsatzsteigerung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.² Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).³ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Laut Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁴

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

² Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

³ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (Centro)

⁴ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁵ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁶

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁷

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁸ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der

Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend diskutiert und gutachterlich bewertet.

⁵ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁶ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

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

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

⁸ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abb. 12: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Fahrräder	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	1,65	0,54	
davon ZVB Hauptzentrum Ostrhauderfehn	0,03	***	***
ZVB Rhauderfehn	0,10	***	***
ZVB Ramsloh	0,19	***	***
Sonstiges Gemeindegebiet	1,33	0,46	35
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,11	

Quelle: cima 2020

*** Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Die ökonomischen Wirkungsprognose ergibt entsprechend deutlich unterschiedliche Umverteilungsquoten. Am höchsten liegen diese mit rd. 35 % (0,46 Mio. €) im sonstigen Gemeindegebiet. Die dort umgelenkten Umsätze verteilen sich allerdings auf vier Märkte (vgl. Abschnitt 3.2.6), denen aufgrund ihrer Lage keine wichtige Zentrenfunktion zuteilkommt.

Für die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche in Ostrhauderfehn (Hauptzentrum), Rhauderfehn und Ramsloh ergeben sich umverteilte Umsätze von jeweils unter 0,05 Mio. €. Diese liegen damit unterhalb der Nachweisgrenze und werden nicht ausgewiesen.

Im Falle vom ZVB Hauptzentrum Ostrhauderfehn und ZVB Rhauderfehn sind von den errechneten Umsatzumverteilungen keine Fahrradläden betroffen, da sich diese in den beiden Gemeinden nicht in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind. Die geringen heutigen Umsätze werden überwiegend mit Fahrradteilen und -zubehör auf kleinen Randsortimentsflächen getätigt. Betriebsschließungen und somit Funktionsverluste der ZVBs sind nahezu ausgeschlossen.

Im ZVB Ramsloh befindet sich ein kleiner Fahrradladen, der sich bislang gegen den bereits heute ca. 10x größeren Wettbewerber am Planstandort behaupten konnte. Mit Umsatzumlenkungen zwischen 15-20 %⁹ wird das Geschäft einer weiteren Verschärfung der Wettbewerbssituation durch die Verkaufsflächenenerweiterung ausgesetzt sein. Einen nennenswerten Umsatz, zusätzlichen zum reinen Verkauf von Rädern, generieren kleinere Läden wie der in Ramsloh jedoch durch Reparatur- und Serviceleistungen der angeschlossenen Werkstatt und durch den Verleih von Fahrrädern an Touristen und Tagesbesucher. In diesem Bereich ist der Ramsloher Fahrradladen gut aufgestellt. Sollte die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit wider Erwarten zukünftig nicht mehr gegeben sein, sind aus Gutachtersicht trotz der Zentrenrelevanz gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saterland städtebauliche Auswirkungen und Funktionsverluste für den ZVB Ramsloh durch eine mögliche Betriebsschließung allerdings nicht zu erwarten. Der grundzentrale Versorgungsauftrag könnte insbesondere mit dem breiten Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erfüllt werden.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsflächen im Sortiment Fahrräder als überwiegend verträglich anzusehen. Bei einer Umsatzmehrerwartung von rd. 0,66 Mio. € lassen sich aus der ökonomischen Wirkungsprognose keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche ableiten. Die höchsten Umverteilungsquote liegt für die Anbieter in solitären und sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vor. Im ZVB Ramsloh wird der ansässige kleine Fahrradladen die Verschärfung der Wettbewerbssituation spüren, sie aber z.T. mit Reparatur- und Serviceleistungen bzw. Einnahmen aus dem Fahrradverleih kompensieren. Mit einer möglichen Betriebsaufgabe gingen aus Gutachtersicht keine wesentlichen Funktionsverluste für den ZVB Ramsloh einher.

⁹ Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € und deren prozentualer Anteil am vor Ort bislang generierten Umsatz werden nicht explizit ausgewiesen.

5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Wird festgestellt, dass es sich um ein großflächiges, raumbedeutsames Planvorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, hat stets eine Prüfung der Ziele der Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017) zu erfolgen.

Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist als ein Grundzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im zugehörigen Verflechtungsbereich auszurichten.

Im Falle des vorliegenden Planvorhabens ist eine landesplanerische Stellungnahme aufgrund der vorliegenden betrieblichen Atypik z.T. bereits durch den Landkreis erfolgt. Daher beschränkt sich die raumordnerische Prüfung der cima auf das Beeinträchtigungsverbot zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen und der Funktionsfähigkeit zentraler Orte.

Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08).

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde in Kapitel 4.2 eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens für das Sortiment Fahrräder durchgeführt. Im Ergebnis ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In diesem Gutachten wurde die städtebauliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenenerweiterung eines Fachmarktes für Gartengeräte und Fahrräder am Standort Langholter Str. 43 in der Gemeinde Ostrhauderfehn untersucht. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit insgesamt ca. 1.060 qm auf rund 1.850 qm, die Teilverkaufsfläche für Fahrräder von ca. 440 qm auf ca. 790 qm, steigen. Untersucht wurde nur das Sortiment Fahrräder, welches laut kommunalem Einzelhandelskonzept nicht zentrenrelevant ist, in einigen Umlandgemeinden aber anderslautend eingruppiert wird.

Der Planstandort befinden sich außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereichs Ostrhauderfehns in verkehrsgünstiger Lage. Parkmöglichkeiten sind vorhanden, eine ÖPNV-Anbindung ist durch eine unweit des Planstandortes gelegene Bushaltestelle gegeben. Das Umfeld ist geprägt von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlicher Nutzung.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Erweiterung in dem genannten Verkaufsflächenumfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauGB darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Die Anbieterstruktur im Untersuchungsgebiet ähnelt dem Planvorhaben. Die größten Anbieter sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig, und verfügen daher nicht über eine Zentrenfunktion, die zur Belebung der Ortsmitten und zum Erhalt der grundzentralen Versorgungsstrukturen beiträgt.

Auch wird durch das Vorhaben in Bezug auf das Sortiment Fahrräder das raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot des LROP Niedersachsen 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben eingehalten.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang befürworten.

7 Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Bestandserhebung durch die cima im März 2019 bzw. August 2020.

Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 13: cima-Warengruppen

CIMA Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2020

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt

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

Lebensmitteldiscounter

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

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shopping-Center

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

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.