



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung Posten Börse und der Aldi-Filiale in Lingen (Ems)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 23.07.2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2022 erteilte die Stadt Lingen (Ems) der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die Erweiterung der Posten Börse und der Aldi-Filiale in der Meppener Straße zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch die Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Lingen (Ems) und in den Umlandgemeinden ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können. Die Auswirkungsanalyse (Stand August 2022) wurde im Rahmen der Beteiligung den Trägern öffentlicher Belange (IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland) vorgelegt. Die eingereichten Bedenken wurden im Rahmen einer Stellungnahme von der GMA ausgeräumt und in die jetzige Fassung der Auswirkungsanalyse eingearbeitet.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der MB Research Nürnberg, des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Im Juli 2022 wurde der für dies Vorhaben relevante Wettbewerb in Lingen (Ems) erfasst. Die Grundlage zur Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche in Lingen (Ems) bildet das Einzelhandelskonzept von 2020 / 2021.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

GMA
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 23.07.2024

KST wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage	5
2. Rechtsrahmen	5
3. Definitionen, ausgewählte Marktdaten und Sortimente der Vorhaben	6
4. Makrostandort Lingen (Ems)	9
5. Mikrostandort	12
II. Relevante Angebotssituation	14
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	14
2. Angebotssituation im periodischen Bedarf	14
3. Angebotssituation bei Sonderpostenmärkten	15
III. Bewertung der raumordnerischen Ziele	17
1. Konzentrationsgebot	17
2. Integrationsgebot	17
3. Kongruenzgebot	17
3.1 Einzugsgebiet der Vorhaben	18
3.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
3.3 Umsatzprognose	20
3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes	21
4. Beeinträchtigungsverbot	22
4.1 Wettbewerbliche Wirkungen	22
4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	24

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Seit über 20 Jahren werden die Filialen der Posten Börse, der Biener Landbäckerei Wintering und von Aldi in einer Immobilie in der Meppener Straße 131 betrieben. Seit mehreren Jahren wird die Modernisierung dieser Filialen im Zuge einer Erweiterung angestrebt. Geplant ist die Erweiterung¹ der Posten Börse von derzeit ca. 1.100 m² auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche und von Aldi von ca. 795 m² auf ca. 1.250 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche der Bäckerfiliale (derzeit ca. 20 m²) wird ebenfalls erhöht, wobei dies insbesondere für die gastronomische Fläche und die Außengastronomie gilt. Eine genaue Verkaufsfläche der Bäckerfiliale (ohne Gastronomie) liegt nicht vor. Die GMA unterstellt eine übliche Verkaufsfläche von ca. 30 m².

Die jetzige Immobilie entspricht nicht mehr den Anforderungen an die neuen Konzepte von Aldi und der Posten Börse. Die Erweiterungen werden angestrebt, um

- /// die jeweiligen neuen Flächenkonzepte umzusetzen,
- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren,
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicappte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender präsentieren zu können.

Die Immobilie liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans aus dem Jahr 2001 mit der Ausweisung als Gewerbegebiet. Der Verbundstandort ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Altenlingen“ (Meppener Straße), welcher im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2020 / 2021 festgelegt wurde. Für die Vorhaben wird ein Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet aufgestellt.

Da es sich um Einzelhandelsgroßprojekte handelt, sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu untersuchen.

2. Rechtsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schäd-

¹ Zu den 1.000 m² Innenverkaufsfläche kommt eine Freifläche von ca. 100 m² hinzu.

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

liche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was lt. Rechtsprechung bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.³
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die **Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar**. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3. Definitionen, ausgewählte Marktdaten und Sortimente der Vorhaben

Als **Verkaufsfläche** (VK) eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁴ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

⁴ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 399.

Bei **Aldi** handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit einer Einheit von knapp 800 m², welche seit Jahren einen Modernisierungstau aufweist. Aldi-Nord hält ein periodisches Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) vor und führt in seinen Filialen im Bundesgebiet 1.700 Artikel in 18 Warengruppen, davon mit einem hohen Eigenmarkenanteil von fast 80 %. Die Artikelzahl blieb in den letzten Jahren in etwa konstant (2018: 1.649 Artikel)⁵. Bei den bis zu dreimal wöchentlich wechselnden Aktionswaren handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um aperiodische Sortimente. Hier werden ganz unterschiedliche Artikel mit einem Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushalts- und Elektrowaren, Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf verkauft. Letztlich ist die Zusammensetzung jedoch äußerst heterogen und umfasst fast alle Warengruppen, d.h. auch z.T. saisonale Sortimente wie z.B. Gartenmöbel. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche entfällt jedoch auf das periodische Kernsortimente.

Nach Angaben von Aldi Nord wurden in den vergangenen Jahren viele Filialen modernisiert, wobei

*„der Fokus auf einer hellen und freundlichen Einkaufsatmosphäre liegt. Dazu trägt v. a. das moderne Licht-, Raum- und Farbkonzept der Filiale bei. Insbesondere das Angebot an frischem Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch und Backwaren wird hier meist vergrößert. Breite Gänge ermöglichen zudem ein entspanntes Einkaufserlebnis für unsere Kunden“.*⁶

Oftmals werden die Filialen neu gebaut, so dass moderne energetische Konzepte, wie z. B. Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern, im Gegensatz zu den älteren Gebäuden installiert werden. Zudem bereitet Aldi „den bedarfsgerechten Aufbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf den Filial-Parkplätzen“ vor.

Sonderpostenmärkte stellen eine besondere Form des Einzelhandels dar, so dass eine allgemeingültige Definition des Betriebstyps nicht vorliegt. Es handelte sich ursprünglich um eine Transaktionsform aus dem zwischenbetrieblichen Handel. Als spezielle Form entwickelte sich der Sonderpostenmarkt oder Restpostenmarkt. Dies hatte seine Gründe nicht nur in dem Wunsch der Händler und Hersteller neue Absatzwege für Überproduktionen, Retouren zu erschließen, sondern auch im Preisbewusstsein breiter Bevölkerungsschichten. Zu den Zielgruppen gehören nicht nur preisorientierte Billigkäufer, sondern auch Schnäppchenjäger und Smart Shopper, die überall dort einkaufen, wo es preisgünstige Gelegenheiten gibt.

Ein Restposten- oder Sonderpostenmarkt ist ein discountorientierter Fachmarkt. Zu den bundesweit agierenden Betreibern gehören Mäc Geiz, Posten Börse oder Kodi. In Norddeutschland sind zudem Thomas Philipps, Jawoll, Zimmermann und die Posten Börse vertreten. Relativ neu am Markt ist der Nonfood Discounter Action, welcher ein hohes Expansionstempo in Deutschland vorlegt. Zum Sortiment der Sonderpostenmärkte gehören typischerweise Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Süßigkeiten, Getränke), Drogeriewaren, (inkl. Wasch- / Putzmittel) Schreib- / Spielwaren, Bekleidung / Wäsche, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Gartenbedarf, Werkzeug und Kleinelektroartikel. Betreiber wie Jawoll oder Posten Börse halten ein umfangreiches Angebot im Gartenbedarf, einschl. Pflanzen / Zubehör und Gartenmöbel, vor.

Hinsichtlich der Artikelzahl unterscheiden sich die einzelnen Betreiber deutlich. So führt die Posten Börse zwischen 12.000 – 13.000 Artikel, Tedi ca. 9.000 Artikel und Action Nonfood-Discounter ca. 6.000 Artikel. Auch die durchschnittlichen Größen variieren sehr stark. Tedi belegt Einheiten zwi-

⁵ Kennzahlen 2021 Aldi-Nord.

⁶ Quelle: homepage Aldi Nord.

schen ca. 300 – 800 m² Verkaufsfläche sowohl in innerstädtischen Lagen als auch in sog. Verbundlagen, so v. a. mit Kik Textildiscounter. Action Nonfood-Discounter sind i. d. R. ca. 800 m² groß, wobei zunehmend Standorte in Innenstädte belegt werden.

Die **Posten Börse** ist mit über 80 Filialen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und in Rheinland-Pfalz vertreten. Die Verkaufsflächen variieren zwischen ca. 600 – 1.500 m². Die Filialen befinden sich sowohl in Innenstädten / Ortsmitten (zentrale Versorgungsbereiche) als auch an solitär gelegenen Standorten bzw. Fachmarktstandorten.

Seit etwa fünf Jahren werden Filialen der Posten Börse modernisiert und in diesem Zusammenhang etwas erweitert. Die Modernisierungen sind notwendig, da die meisten Filialen länger als 20 Jahre bestehen und den Anforderungen an eine moderne Warenpräsentation, breitere Gänge und niedrigere Regale nicht mehr entsprechen. Modernisierungen wurden z.B. in den Filialen in Damme und Bramsche bereits vollzogen. Bei der Filiale in Lingen (Ems) handelt es sich um eine Filiale, welche einen umfangreichen Modernisierungsstau aufweist. Der Verkaufsraum ist sehr verwinkelt, unübersichtlich, beengt und mit alten Warenträgern bestückt.



Zentrenrelevante Sortimente in der Filiale in Lingen



Gartenmöbel in der Filiale in Lingen



Eingangsbereich der Filiale in Lingen



Haushaltswaren in der Filiale in Lingen

GMA-Fotos, Juli 2022

Die Verkaufsfläche der Posten Börse verteilt sich auf die Innenräume (ca. 1.000 m²) und die Freifläche (ca. 100 m²) für Pflanzen / Zubehör und Erden. Das Kernsortiment⁷ umfasst die nicht zentrenrelevante Sortimente¹ Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör / Erden (inkl. saisonale Waren), Gar-

⁷ Sortimentseinteilung entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes von Lingen (Ems), vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems), Tabelle 8, S. 48.

tenmöbel, Sonnenschirme, Schirmständer, Sitzauflagen, Werkzeuge, Autozubehör / Fahrradzubehör, Tierbedarf / Zubehör (einschl. Großgebände), Planschbecken / Schwimmbereich (saisonal) sowie Beleuchtungsmittel auf einer Verkaufsfläche von ca. 640 m². Das zentrenrelevante Sortiment umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 460 m². Von der zusätzlich geplanten Verkaufsfläche von ca. 200 m² entfallen ca. 160 m² auf nicht zentrenrelevanten Sortimente und ca. 40 m² auf zentrenrelevanten Sortimente. Zukünftig sollen insbesondere die Sortimente Gartenbedarf (inkl. Saisonware an Pflanzen für Weihnachten, Ostern, Sommer, Frühjahr), Gartenmöbel und Bau- und Heimwerkerbedarf ausgebaut und großzügiger präsentiert werden. Auch die Verkaufsfläche der Sortimente Auto- bzw. Fahrradzubehör, Tierbedarf bzw. Ausstattung werden etwas erhöht. Bei zentrenrelevanten und periodischen Sortimenten bleibt die Verkaufsfläche in etwa gleich.

Tabelle 1: Zusammensetzung der Sortimente der Posten Börse im Bestand und geplant

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Plan	Saldo
Nahrungs- und Genussmittel	10	10	-
Drogeriewaren, Wasch- / Putzmittel	100	100	-
Tiernahrung	10	10	-
Schreibwaren, Bastelbedarf	80	90	10
Spielwaren	50	50	-
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	60	70	10
Wolle / Kurzwaren	10	10	-
Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Bilder / Rahmen	140	160	20
Summe zentrenrelevant	460	500	40
Pflanzen / Zubehör / Erden	150	200	50
Gartenmöbel, Sonnenschirme, Sitzauflagen	150	160	10
Werkzeuge	150	180	30
Beleuchtungsmittel	10	10	-
Autozubehör / Fahrradzubehör	40	40	-
Planschbecken, Schwimmbereich	90	140	50
Tierbedarf / Zubehör	50	70	20
Summe nicht zentrenrelevant	640	800	160
Summe	1.100	1.300	200

GMA Aufnahmen 05 / 2024

4. Makrostandort Lingen (Ems)

Für das Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Lingen (Ems) ist eine hohe Zunahme um fast 2.000 Einwohner für die letzten fünf Jahre bezeichnend, wobei das Wachstum dem Referenzwert im Landkreis Emsland entsprachen, jedoch deutlich über dem Durchschnitt in Niedersachsen lag.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung von Lingen (Ems) im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 2017 / 2022	
	31.03.2017	31.03.2022	abs.	in %
Lingen (Ems)	53.958	55.922	1.964	3,6
Meppen	35.096	35.732	636	1,8
Papenburg	36.921	38.181	1.260	3,4
LK Emsland	322.328	334.213	11.885	3,7
Niedersachsen	7.948.351	8.074.446	126.095	1,6

Quelle: LSN 2022

Mit fast 29.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist Lingen (Ems) der bedeutende Arbeitsplatzstandort im Emsland mit einem Einpendlerüberschuss von fast 8.000 Beschäftigten. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2020 / 2021 wurden folgende zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

- / Das **Hauptzentrum Innenstadt** umfasst die historisch gewachsene Altstadt im Bereich um den Marktplatz und den angrenzenden Straßenzügen zwischen dem Konrad-Adenauer-Ring und der Bernhard-Rosemeyer-Straße, einschließlich Einkaufszentrum Loo kentor. Neben inhabergeführten Fachgeschäften, Filialisten und Woolworth sind v. a. Magnetbetriebe aus dem Bekleidungssektor (u.a. Mode Löning, „das macht SiNN“, MAX3, New Yorker, C&A, H&M) ansässig. Im periodischen Bedarf zählen die Drogeriemärkte dm und Rossmann sowie der Biomarkt Kornblume zu den Frequenzbringern. Eine Filiale von Action-Nonfood Discounter ist in der Immobilie von ehem. Spiele Max in der Marienstraße neu hinzugekommen.
- / Das **Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung** erstreckt sich entlang der Durchgangssachse Georgstraße zwischen der Wilhelm-Berning-Straße bis etwa hin zur Demannstraße. Einbezogen sind Teilbereiche der Friedrichstraße und ein kurzes Stück der Herrmannstraße. Zu den Frequenzbringern zählen Aldi und ein Elektrofachmarkt.
- / Das **Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße)** liegt an der Durchgangssachse Meppener Straße kurz vor dem Kreisverkehr an der Oberhofstraße und umfasst den dahinterliegenden Bereich um die Lidl-Filiale und den Rossmann Drogeriemarkt. Zu den Magnetbetrieben zählen neben den Vorhaben Aldi und Posten Börse der weitere Lebensmitteldiscounter Lidl und der Rossmann-Drogeriemarkt.
- / Im Stadtteil **Holthausen** ist ein **Nahversorgungszentrum** ausgewiesen, welche die Bereiche entlang der Achse Am Treffpunkt umfasst. Der Frequenzbringer bezieht sich auf den Markt-Supermarkt.
- / Zum **Nahversorgungszentrum Bramsche** im gleichnamigen Stadtteil gehören Teilbereiche der Durchgangssachsen Mundersumer Straße und Bramsche Straße mit dem Edeka-Supermarkt als Magnetbetrieb.

Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind neben Altenlingen entsprechend den Entfernungen zum Standort das Hauptzentrum Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Holthausen von Bedeutung.

Abbildung 1: Hauptzentrum Innenstadt

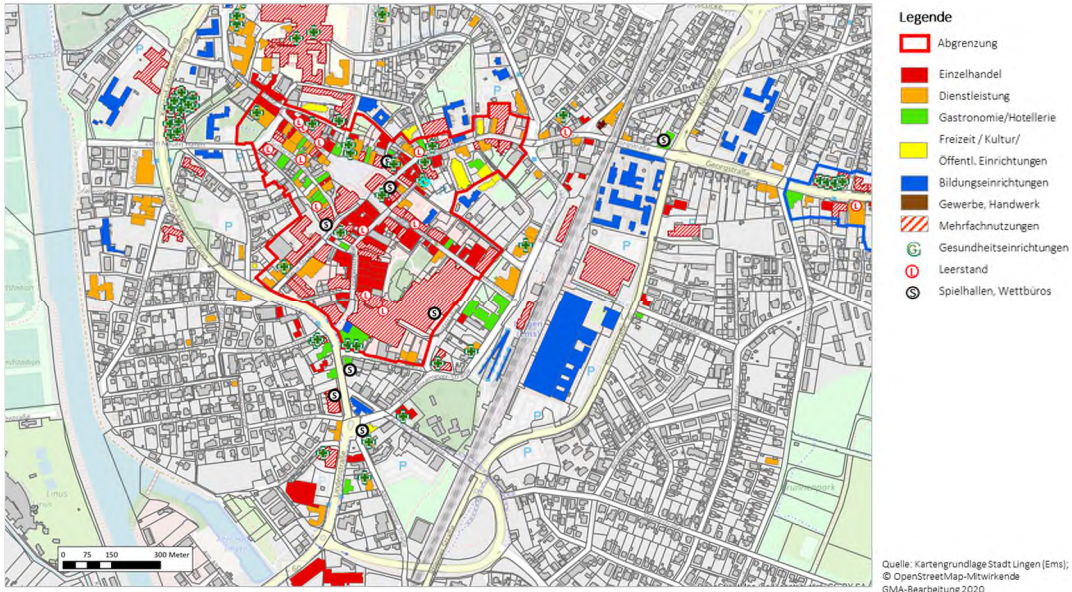


Abbildung 2: Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße)

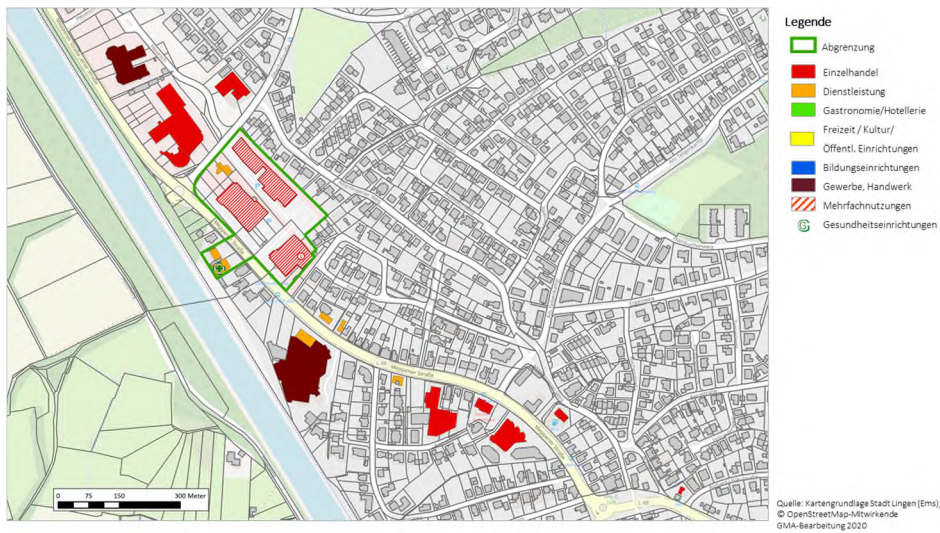
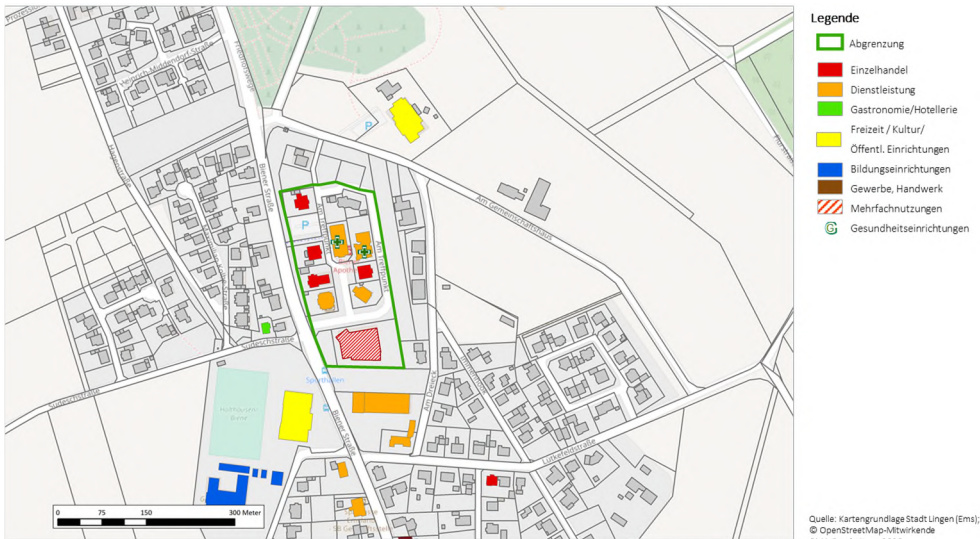


Abbildung 3: Nahversorgungszentrum Holthausen



5. Mikrostandort

Beim Standort handelt es sich um einen Verbundstandort, welcher an der Hauptdurchgangssache Meppener Straße liegt. Von dieser Achse aus bestehen zwei Zu- und Abfahrten zu den ebenerdigen Stellplätzen. Längsseits der Bestandsimmobilien von Aldi, Posten Börse, Bäckerfiliale und Schnellgastronomie erstreckt sich eine weitere Immobilie mit dem internationalen Lebensmittelmarkt Conti, einer Bäckerfiliale mit kleiner Außengastronomiefläche sowie einer Filiale von Hoffmann Getränkemarkt. Im hinteren Bereich bestehen die Filialen von Lidl und Rossmann in zwei Immobilien, wobei in der Immobilie von Rossmann noch Dienstleister untergebracht sind. Auch von der Oberhofstraße besteht eine direkte Zufahrt zur Rossmann-Filiale und weiter zu Lidl, über die Stellplätze kann der vordere Bereich erreicht werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Meppener Straße sind Dienstleistungen, medizinische Praxen, gewerbliche Betriebe (Autohaus) sowie Wohnhäuser lokalisiert.

Die Konzeption des Eigentümers sieht den Abriss der jetzigen Immobilie und den Neubau von zwei Immobilien am selben Standort vor. In Ecklage zur Oberhofstraße ist die Posten Börse und im vorderen Teil die Bäckerfiliale Wintering mit einer gastronomischen Fläche einschließlich Außenterrasse geplant. In der zweiten Immobilie ist die Filiale von Aldi vorgesehen. Zwischen den beiden Immobilien erstrecken sich die ebenerdigen Parkplätze sowie auch entlang der Meppener Straße mit ca. 130 Parkplätzen. Nach wie vor werden die Parkplätze über zwei Zu- und Abfahrten direkt von der Meppener Straße aus erschlossen.



Aldi, Meppener Straße



Posten Börse, Biener Landbäckerei



Getränke Hoffmann, Conti, Bäcker



Lidl, Meppener Straße

GMA-Fotos Juli 2022

Abbildung 4: Lageplan







II. Relevante Angebotssituation

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im Juli 2022 wurden die für die Vorhaben relevanten Wettbewerber in Lingen (Ems) erhoben. Hierzu zählen Betriebe, welche Sortimente des periodischen Bedarfs (Supermarkt, Lebensmittel-discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Nahversorger, Bäcker, Fleischer, Fachgeschäfte, Apotheke) führen, und Sonderpostenmärkte. Die Bestandsaufnahme bezog sich auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Altenlingen und Holthausen sowie auf die Lebensmittelbetriebe bzw. relevanten Wettbewerber für den Sonderpostenmarkt in Altenlingen und den angrenzenden Stadtquartieren.

2. Angebotssituation im periodischen Bedarf

In **Altenlingen** sowie den angrenzenden Stadtquartieren sind folgende leistungsfähige und stark frequentierte Wettbewerber zu nennen:

-  Im direkten Standortumfeld sind **Lidl** mit ca. 1.050 m² VK, **Rossmann** mit ca. 570 m² VK, **Getränke Hoffmann** mit ca. 510 m² VK, **Conti** mit ca. 300 m² VK und **Bäcker Fehren** (30 m² VK) vertreten.
-  **Edeka** ist in der Waldstraße mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerfiliale ansässig und übernimmt eine Versorgungsfunktion für die im nördlichen Stadtgebiet lebende Wohnbevölkerung.
-  In direkter Nachbarschaft zu Edeka ist **Netto Marken-Discount** mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.070 m² zzgl. Bäckerfiliale vertreten. Es handelt sich allerdings nicht um einen Verbundstandort mit Edeka, da die Parkplätze getrennt sind und zwei unterschiedliche Zu- und Abfahrten bestehen.
-  **Rewe** ist in der Meppener Straße mit ca. 1.650 m² Verkaufsfläche an einem sehr exponierten Standort lokalisiert. Allerdings sind die Standortbedingungen hinsichtlich Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten / Parkplatzsituation nicht optimal. Da in der Innenstadt kein Supermarkt vorhanden ist, übernimmt dieser auch eine Versorgungsfunktion für ein großes Gebiet.

Neben dem Lebensmittelmarkt Conti ist ein weiterer internationaler Lebensmittelmarkt **Oriental-Markt** in der Meppener Straße mit ca. 150 m² VK vorhanden. Zudem bestehen hier zwei Apotheken und ein Tankstellenshop. Die Verkaufsfläche der Betriebe in der Meppener Straße (außerhalb des Nahversorgungszentrums) und der Waldstraße summiert sich auf ca. 4.100 m², auf welcher ein Umsatz von ca. 15 – 16 Mio. € p. a. in den periodischen Kernsortimenten erzielt wird.

Im **Nahversorgungszentrum Holthausen** sind der Markt-Supermarkt (ca. 740 m² VK) mit einer Bäckerfiliale (ebenfalls Biener Landbäckerei Wintering), eine Apotheke sowie ein Blumenfachgeschäft vertreten. Insgesamt liegt eine Verkaufsfläche von ca. 910 m² vor, der Umsatz wird auf ca. 5,0 Mio. € p. a. geschätzt.

Im **Hauptzentrum Innenstadt** liegt eine Verkaufsfläche in Betrieben mit periodischem Kernsortiment von ca. 3.400 m² vor; der Umsatz wird auf ca. 21 – 22 Mio. € p. a. geschätzt. Zu den größten Betrieben zählen dm (ca. 450 m² VK), Rossmann (ca. 670 m² VK) und der Biomarkt Kornblume (ca. 560 m² VK). Hinzu kommen eine Reihe von Bäckerfilialen, u. a. 2 x Filialen von Biener Landbäckerei, Reformhäuser, Fachgeschäfte für Kaffee, Tee, Tabakwaren, Obst / Gemüse sowie Kioske.

Aldi-Filialen befinden sich an drei weiteren Standorten im Stadtgebiet, wobei die Filiale in der Rheiner Straße das modernste Format mit ca. 1.270 m² VK aufweist. Die Filiale am Laxtener Esch ist 900 m² und jene in der Friedrichstraße ca. 700 m² groß.

Zu den größten Supermärkten mit einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion gehört **familia** in der Rheiner Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.200 m², welcher modernisiert wird.

3. Angebotssituation bei Sonderpostenmärkten

In Altenlingen und den angrenzenden Stadtquartieren sind außer der Posten Börse keine weiteren Sonderpostenmärkte ansässig. Im **Hauptzentrum Innenstadt** sind zwei Sonderpostenmärkte vertreten:

- / **Action Nonfooddiscounter** in der Marienstraße mit ca. 620 m² VK, davon ca. 170 m² VK Drogeriewaren, Lebensmittel, Tiernahrung; ca. 360 m² VK Bekleidung, Schreib- und Spielwaren, Elektrokleinartikel, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; ca. 50 m² VK Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör.
- / **TEDi** in der Lookenstraße mit ca. 470 m² VK mit den üblichen Sortimenten Schreib- und Spielwaren (ca. 190 m² VK), Haushaltswaren, GPK (ca. 140 m² VK); die restliche Verkaufsfläche verteilt sich auf Drogeriewaren, Lebensmittel, Baumarktartikel, Bekleidung und Kleinelektrowaren.

Außerhalb der Innenstadt ist eine **weitere TEDi-Filiale** in der Kaiserstraße im Verbund zu einer Netto-Filiale mit ca. 340 m² VK ansässig. Auch hier entfällt der überwiegende Teil der Verkaufsfläche auf Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik.

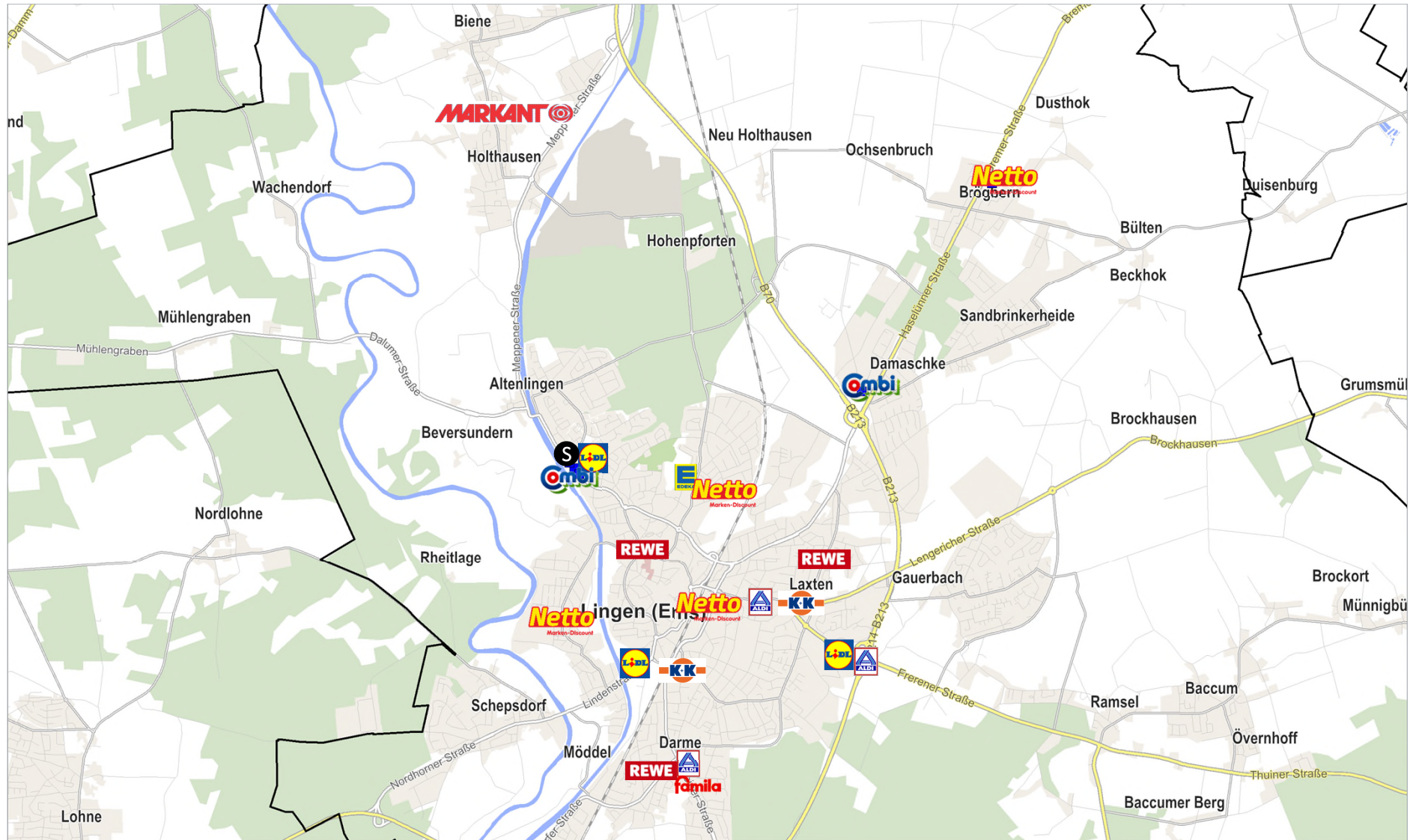
Weiterhin zu nennen, ist der **Sonderpreis-Baumarkt** in der Lindenstraße mit ca. 520 m² VK (davon ca. 40 m² Freifläche), welcher momentan⁸ aufgrund des Brandfalls in der Rheiner Straße hier betrieben wird. Geführt werden v. a. baumarktrelevante Sortimente auf ca. 400 m² VK sowie Gartenbedarf (ca. 70 m² VK). Die restliche Verkaufsfläche verteilt sich auf Kleinkleinartikel und Fahrradzubehör. Die Filiale soll wieder am Standort in der Rheiner Straße auf einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² betrieben werden.

Im Bau-/ Heimwerker- / Gartenbedarf sind etliche großflächige Fachmärkte, wie OBI (ca. 6.700 m² VK), toom (ca. 6.000 m² VK), Baucenter Wessmann (ca. 7.000 m² VK), Baumarkt Friesen (ca. 4.000 m² VK), Gartencenter Schomaker (ca. 2.000 m² VK), Gartencenter Klukkert (ca. 6.600 m² VK) ansässig. Verschiedene spezialisierte kleinere Fachmärkte runden das Angebot ab.

Der Baumarkt Profi Friesen in der Oberhofstraße liegt in direkter Nachbarschaft zur Posten Börse und führt neben vielen baumarktrelevanten Sortimenten bzw. Haushaltswaren, Elektrogeräte insbesondere Gartenmöbel (inkl. Strandkörbe, Sitzauflagen) und Grills mit zusammen ca. 1.100 m² VK. Die Sortimente bewegen sich im mittleren Preissegment. In der Oberhofstraße ist die Gärtnerei Simon (ca. 800 m² VK) mit Eigenproduktion von Pflanzen ansässig, welche v. a. auf den Verkauf von Schnittblumen, Pflanzen / Zubehör einschließlich Accessoires spezialisiert ist. Zudem ist eine Postannahme integriert.

⁸ Aufnahme der wesentlichen Wettbewerber im Juli 2022.

Karte 1: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist das Konzentrationsgebot zu prüfen.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, 2.3.04)

Lingen (Ems) ist ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, der Standort der Vorhaben ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. **Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.**

2. Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der Standortbereich von Aldi und der Posten Börse einzuordnen ist. Da das Kernsortiment von Aldi zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5, Sätze 1 und 2)

Bei der Posten Börse handelt es sich um einen Betrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, welcher nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung auch außerhalb städtebaulicher Lagen zulässig ist. Da der Standort der Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage im Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße) liegt, wird **das Integrationsgebot ohnehin erfüllt.**

3. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot ist im LROP 2017 als Grundsatz der Raumordnung dargestellt worden.

*„In einem **Mittel- oder Oberzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03. Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

*In einem **Mittel- oder Oberzentrum** soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).⁴ Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Der grundzentrale Kongruenzraum bezieht sich auf Lingen (Ems) selbst mit fast 56.000 Einwohnern.

3.1 Einzugsgebiet der Vorhaben

Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit **regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten** Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßige Einkaufsorientierung zum Vorhaben zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung des Standortes ist i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Projektkonzeption (Sortimente, Anbieter, Größe) und daraus zu erwartende Anziehungskraft
- /// Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und in angrenzenden Bereichen
- /// nächstgelegene Filialen von Aldi und der Posten Börse.

Eine weitere Filiale der Posten Börse ist im Verbund mit einer Lidl-Filiale (ca. 800 m² VK, zzgl. Freiflächen) in Geeste-Dalum in einer Entfernung von ca. 9 km bzw. ca. 11 Pkw-Fahrminuten vorhanden. Hier besteht eine moderne Filiale von Aldi mit ca. 1.270 m² VK im Verbund mit einem modernen Raiffeisenmarkt (ca. 870 m² VK). Beide Filialen begrenzen das Einzugsgebiet in dieser Richtung.

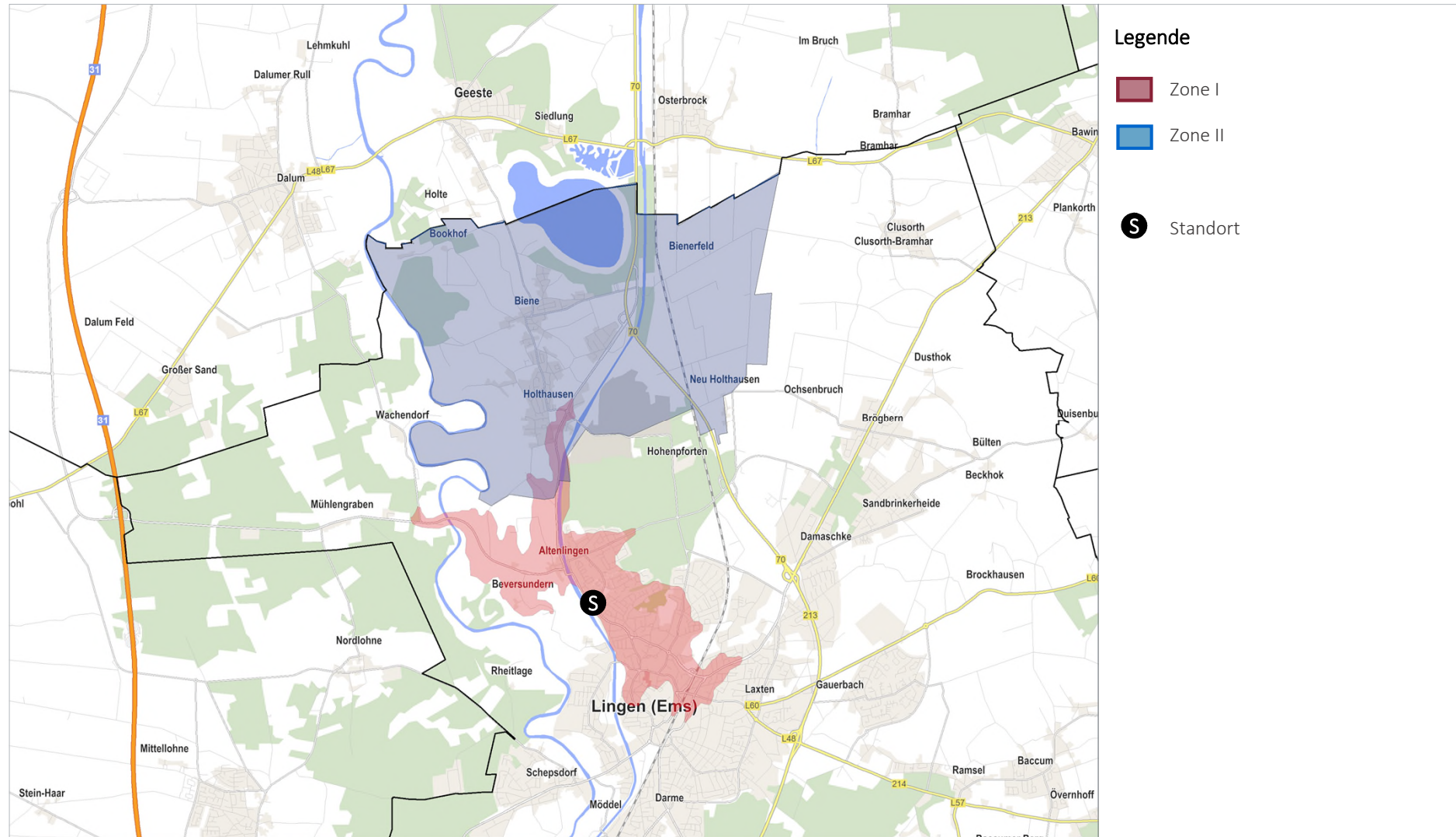
Aufgrund der großen Ausdehnung des Lingener Stadtgebietes, der Vielzahl an zugehörigen Stadtteilen sowie der Versorgungsausrichtung der Betriebe im Nahversorgungszentrum Altenlingen auf angrenzende Wohnquartiere wird das Einzugsgebiet wie folgt zoniert:

- /// **Zone I:** 5 Pkw-Fahrminuten ca. 9.000 Einwohner
- /// **Zone II:** Holthausen-Biene ca. 3.200 Einwohner⁹

Der Stadtteil Holthausen wird aufgrund der Lage und der geringen Entfernung zum Standort in der Meppener Straße mit einbezogen. Da die Meppener Straße sehr stark befahren ist und eine Durchgangssachse ins Umland darstellt, werden zudem sog. Streuumsätze berechnet. Diese Nachfragezuflüsse mit Verbrauchern aus anderen Stadtquartieren von Lingen (Ems) bzw. aus dem Umland werden bei der Umsatzberechnung berücksichtigt.

⁹ Angaben der Stadtverwaltung.

Karte 2: Das voraussichtliche Einzugsgebiet der Vorhaben



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

3.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Das Kernsortiment der Aldi-Filiale bezieht sich auf periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften); der Pro-Kopf-Ausgabesatz¹⁰ liegt bei 3.212 € p. a.

Der Pro-Kopf-Ausgabesatz für die Posten-Börse liegt bei 560 € im Kernsortiment (Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf, Gartenmöbel) in den relevanten Randsortimenten bei ca. 360 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Jahr 2022 in Lingen (Ems) bei 99,4 und damit auf einem etwa durchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt).

Das Kaufkraftvolumen beläuft sich in den periodischen Sortimenten auf ca. 39,0 Mio. € p. a.; im Kernsortiment des Sonderpostenmarktes auf ca. 6,8 Mio. € p. a. und in den relevanten Randsortimenten auf ca. 4,4 Mio. € im Einzugsgebiet.

3.3 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der vorgesehenen Nutzungen wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß die Nutzungen in der Lage sind, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistungen lässt sich anhand des Marktanteilkonzeptes ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem jeweiligen Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden.

Sowohl bei Aldi als auch bei der Posten Börse wird die höchste Kaufkraftabschöpfung in einem Umkreis von ca. 5 PKW-Fahrminuten angenommen. Für Aldi wird diese Abschöpfung mit ca. 15 % prognostiziert, wobei eine höhere Abschöpfung aufgrund des Wettbewerbsumfeldes nicht realistisch ist. Aus Holthausen wird eine etwas geringe Kaufkraftabschöpfung von ca. 12-13 % prognostiziert, da die neue Aldi-Filiale in Dalum fast genauso schnell, wie jene in der Meppener Straße zu erreichen ist. In Dalum sind nicht nur Aldi, sondern auch Lidl, Getränke Hoffmann, Rossmann und die Posten Börse an gut erreichbaren Standorten ansässig, d. h. in Dalum finden sich mit Ausnahme von Conti alle Betriebe des Nahversorgungszentrums Altenlingen.

Der Streuumsatz von ca. 10 % bezieht sich insbesondere auf Kunden aus weiteren Lingener Stadtquartieren, z. B. Innenstadt oder Stadtteilen.

¹⁰ Der Pro-Kopf-Ausgabesatz ist auf das Jahr 2022 bezogen. Dementsprechend beziehen sich die Berechnungen zum Kaufkraftvolumen und zur Umsatzprognose auf das Jahr 2022.

¹¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. Unter anderem sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Für die erweiterte Aldi-Filiale wird der Umsatz im Kernsortiment mit ca. 6,2 Mio. € prognostiziert.

Tabelle 3: Umsatzprognose für Aldi im Kernsortiment (periodischer Bedarf)

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
5 PKW-Fahrminuten	28,7	15	4,3	68,7
Holthausen	10,2	12-13	1,3	20,6
Streuumsätze			0,6	9,7
Summe			6,2	100

GMA-Berechnungen 08 / 2022, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Die Bäckerfiliale dürfte durch die Neuaufstellung den Umsatz etwas steigern, wir gehen von ca. 0,3 Mio. € Umsatz nach der Erweiterung aus (ohne Gastronomie).

Für die erweiterte Filiale der Posten Börse wird der Umsatz auf ca. 1,7 Mio. € geschätzt.

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für die Posten Börse

Sortiment / Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
5 PKW-Fahrminuten	5,0	15	0,8	59
Holthausen	1,8	12-13	0,2	17,5
Streuumsatz	-		0,3	13,5
Summe Kernsortiment	6,8		1,3	100
5 PKW-Fahrminuten	3,2	7-8	0,2	53,8
Holthausen	1,1	5	0,06	12,8
Streuumsatz	-	-	0,10	35,1
Summe Randsortiment	4,4		0,40	100

GMA-Berechnungen 08 / 2022; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Der Streuumsatz bezieht v.a. Verbraucher aus Stadtquartieren in Lingen (Ems) mit ein, welche über die 5 PKW-Fahrminuten hinausgehen. Aus den Nachbarkommunen Geeste oder Meppen sind hingegen kaum Kunden zu erwarten, da in diesen Orten die Posten Börse ebenfalls vertreten ist.

Der prognostizierte Umsatz der Posten Börse liegt i.S. einer worst-case-Betrachtung über dem üblichen Filialumsatz¹² von ca. 1,1 – 1,2 Mio. €. Der überwiegende Teil des Umsatzes entfällt mit ca. 1,2 Mio. € auf das Kernsortiment.

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben wie folgt bewertet:

- // Die Filialen von Aldi und der Posten Börse werden auch nach der Erweiterung das Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern, was mit der Wettbewerbssituation und den weiten Entfernungen innerhalb des Lingener Stadtgebietes zusammenhängt.
- // Für die Vorhaben ist als Kongruenzraum die Stadt Lingen (Ems) ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Bei allen geplanten Einheiten wird der Umsatz fast ausschließlich mit Verbrauchern aus Lingen (Ems) erzielt, sodass das Kongruenzgebot eingehalten wird. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

¹² Angabe der Firma Posten Börse.

4. Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune und in den benachbarten Zentralen Orten nicht beeinträchtigen 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 (Beeinträchtigungsverbot).“ (LROP 2017, 2.3.08)

4.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Der über das Marktanteilkonzept errechnete Umsatz der Vorhaben wird gegenüber Wettbewerbslagen im Untersuchungsraum umverteilt. Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in deren Leistungsfähigkeit führen, **ein Konkurrenzschutz des bestehenden Einzelhandels ist nicht begründbar**. Entscheidend ist, ob sich die Ansiedlung, Erweiterung oder Umstrukturierung eines Vorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt.

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Orientierungswert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Im Einzelfall sind jedoch auch Kriterien, wie die konkrete städtebauliche Situation möglicherweise betroffener zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Bei Umverteilungsquoten von unter 10 % können allerdings auch städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten, wenn z. B. ein Magnetbetrieb eines zentralen Versorgungsbereichs so stark geschwächt wird, dass daraus eine Betriebsaufgabe resultiert. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten.

Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen. Rein wettbewerbliche Auswirkungen sind nicht als Begründung zur Beschränkung von Verkaufsflächen heranzuziehen, es ist vielmehr auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen abzustellen.

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung von Aldi werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- / Die Aldi Filiale wird auf der erweiterten Verkaufsfläche einen Umsatz von ca. 7,2 Mio. € erzielen.
- / Zu berücksichtigen ist, dass es sich um eine Erweiterung handelt, so dass mit Blick auf die Umsatzumverteilungen der Bestandsumsatz zu berücksichtigen ist. Der Mehrumsatz von Aldi wird im periodischen Kernsortiment mit ca. 1,2 Mio. € beziffert.

Die Umsatzumverteilungen werden sich insbesondere auf die Betriebe im Nahversorgungszentrum Altenlingen und in der Meppener Straße bzw. Waldstraße beziehen. Zudem sind auch Umverteilungen zu Lasten der größeren Filiale von Aldi in der Rheiner Straße und den dortigen modernen Supermärkten Rewe und Famila zu erwarten.

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilung durch Aldi im periodischen Kernsortiment

Kaufkraftbindung / Umverteilung	in Mio. €	in %
Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale von Aldi	5,0	-
Umverteilung ggü. Betrieben im Nahversorgungszentrum Altenlingen	0,5	5-6
Umverteilung ggü. Betrieben in der Meppener Straße / Waldstraße	0,4 – 0,5	3-4
Umverteilung ggü. Betrieben an weiteren Standorten, z.B. Rheiner Straße	0,2	< 1
Umsatz Vorhaben gesamt	6,2	

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet

Hinsichtlich der Posten Börse wurden folgende Annahmen zur Umverteilung getroffen:

- / Bei der Posten Börse wird der Umsatz nach der Erweiterung auf ca. 1,7 Mio. € geschätzt.
- / Da die jetzige Filiale der Posten Börse sehr gut am Markt eingeführt ist und stark frequentiert wird, wird auf der Fläche von ca. 1.100 m² bereits ein sehr hoher Umsatz erzielt. Dieser Umsatz kann nur noch marginal gesteigert werden (+ ca. 0,3 Mio. €), da die Erweiterung nicht einer Vertiefung des Sortiments dient, vielmehr sollen internen Prozesse optimiert und die Kundenfreundlichkeit verbessert werden. Der Umsatzzuwachs entfällt größtenteils auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment (ca. 0,2 Mio. €). Auf die Randsortimente entfallen ca. 0,1 Mehrumsatz.

Die Umverteilung nach Standorten wird wie folgt prognostiziert:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilung der Posten Börse im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment

Kaufkraftbindung / Umverteilung	in Mio. €	in %
Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale der Posten Börse	1,1	-
Umverteilung ggü. Betrieben im Nahversorgungszentrum Altenlingen	-	
Umverteilung ggü. Betrieben im Umfeld	0,1 – 0,2	< 2
Umverteilung ggü. Betrieben an weiteren Standorten	0,1 – 0,2	nicht nachweisbar
Umsatz Vorhaben gesamt	1,3	

GMA-Berechnungen 06 / 2024; ca.-Werte gerundet

4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen¹³. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Für Aldi werden die zu erwartenden Umsatzrückgänge von ca. 5-6 % im periodischen Bedarf zu Lasten der Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Altenlingen (u.a. Lidl, Rossmann) keine nachteiligen Wirkungen auslösen. Es handelt sich um wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz. Die weiteren Umsatzumverteilungen zu Lasten weiterer Standorte sind ebenfalls mit Umverteilungen bei max. ca. 3-4 % rein wettbewerblich zu sehen.

Aufgrund der gleichbleibenden Sortimente im aperiodischen Bereich, ist mit der Erweiterung der Aldi-Filiale kein Mehrumsatz in dieser Sortimentsgruppe zu erwarten.

Aus der angestrebten Erweiterung der Posten Börse resultieren im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment geringe Umsatzrückgänge, wovon auch der nahegelegene Baumarkt Profi betroffen sein dürfte. Profi Friesen hält auf einer Verkaufsfläche von fast 800 m² ein umfangreiches Sortiment an Gartenmöbeln, Strandkörben und Zubehör (Sitzauflagen für Gartenbänke, Gartenstühle) sowie Sonnenschirmen (inkl. Ständer) vor. Zudem werden Werkzeuge, allerdings mit dem Schwerpunkt im Bau- und Heimwerkerbedarf, Haushaltswaren und Klein elektrogeräte geführt. Das Preisniveau dieses Fachanbieters fällt im Vergleich zur Posten Börse deutlich höher aus, wobei sehr viele Marken geführt werden. Bezeichnend für Profi Friesen ist das umfangreiche und qualitativ hochwertige Sortiment, die persönliche Kundenansprache und Beratung sowie die angegliederte Werkstatt mit Reparaturleistungen. Insofern liegen nur geringe Sortimentsüberschneidung vor. Selbst wenn man für den worst-case eine Umsatzumverteilung zu Lasten dieses Fachanbieters annimmt, wird diese nicht einmal 2 % im Kernsortiment betragen. Diese Umsatzumverteilung liegt deutlich unter dem Schwellenwert von ca. 10 %, so dass negative Wirkungen, wie z.B. eine Betriebsaufgabe, nicht in Folge der Erweiterung der Posten Börse eintreten werden.

Die ebenfalls nahegelegene Gärtnerei Simon hält eine Verkaufsfläche von ca. 250 m² vor für Pflanzen / Zubehör (Zimmer- und Freiland), saisonale Waren, Blumen und Wohnaccessoires vor. Zudem ist eine Postannahmestelle integriert. Die Gärtnerei ist Bestandteil eines Betriebs für Garten- und Landschaftsbau. Bezogen auf den Verkauf von Pflanzen etc. werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungen durch die geplante Erweiterung der Posten Börse ausgelöst, welche sich in einem rechnerisch kaum nachweisbaren Bereich bewegt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Profi Friesen und die Gärtnerei Simon außerhalb des Nahversorgungszentrums Altenlingen liegen. Insofern sind diese Betriebe für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Altenlingen nicht ausschlaggebend.

¹³ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Zu Lasten der weitem großflächigen Fachmärkte, wie z.B. Obi, Gartencenter Klukkert oder auch zu Lasten des Nonfooddiscounters action, welcher auch Artikel im Gartenbedarf führt, liegen unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.

Die angestrebte Erweiterung des Sonderpostenmarktes Posten Börse in der Meppener Straße wird nicht zu Funktionsstörungen zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Lingen (Ems) führen.

Das Beeinträchtigungsverbot kann auch bei der Posten Börse in allen Sortimenten eingehalten werden. Im Zuge der Erweiterung von Aldi und der Posten Börse sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. **Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.**

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	16
Karte 2:	Das voraussichtliche Einzugsgebiet der Vorhaben	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammensetzung der Sortimente der Posten Börse im Bestand und geplant	9
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung von Lingen (Ems) im Vergleich	10
Tabelle 3:	Umsatzprognose für Aldi im Kernsortiment (periodischer Bedarf)	21
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für die Posten Börse	21
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilung durch Aldi im periodischen Kernsortiment	23
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilung der Posten Börse im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Hauptzentrum Innenstadt	11
Abbildung 2:	Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße)	11
Abbildung 3:	Nahversorgungszentrum Holthausen	11
Abbildung 4:	Lageplan	13