



Auswirkungsanalyse zum Neubau des Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Bassumer Straße 14 in Sulingen

Endbericht

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, Juli 2022

München Stuttgart Forchheim Köln
Leipzig Berlin Hannover Lübeck
Frankfurt a. M. Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22 00 79 50
F 0511-22 00 79 99
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

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).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. 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 der auftraggebenden Stelle 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 ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5	6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	31
2 Darstellung des Planvorhabens	6	7 Methodik	32
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet	9		
3.1 Untersuchungsgebiet	9		
3.2 Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet	11		
3.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	12		
3.4 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Sulingen.....	15		
3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sulingen	15		
3.4.2 Sonstiges Stadtgebiet Sulingen.....	15		
3.5 Vorhabenrelevante Angebotssituation in den Umlandgemeinden	16		
3.5.1 Samtgemeinde Kirchdorf	16		
3.5.2 Samtgemeinde Schwaförden.....	17		
3.5.3 Samtgemeinde Siedenburg.....	18		
4 Auswirkungen des Planvorhabens	19		
4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes	21		
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	23		
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen und der Raumordnung	26		
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.....	26		
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung	27		

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Netto-Marken-Discount Bassumer Straße 14, Sulingen.....	6
Abb. 1:	Detailplan des Planvorhabens	7
Abb. 2:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Sulingen (Makrostandort).....	8
Abb. 3:	Vorhabenstandort.....	8
Abb. 4:	Untersuchungsgebiet.....	10
Abb. 5:	Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Sulingen und umliegenden Samtgemeinden in Mio. €.....	11
Abb. 6:	Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet.....	14
Abb. 7:	Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	15
Abb. 8:	Faktischer zentraler Versorgungsbereich Kirchdorf	17
Abb. 9:	Faktischer zentraler Versorgungsbereich Schwaförden	17
Abb. 10:	Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	20
Abb. 11:	Umsatzherkunft Nahrungs- und Genussmittel	22
Abb. 12:	Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	25
Abb. 13:	Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches	29
Abb. 14:	Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	30
Abb. 15:	cima-Warengruppen	32

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsuntersuchung zum Neubau des Lebensmittel-discounters Netto am Standort Bassumer Straße 14 in Sulingen.

Auftraggebende Stelle

RATISBONA Handelsimmobilien
Weimarerische Straße 16a
99099 Erfurt

Bearbeitungszeitraum

Juli 2022 auf Basis erfolgter Voranalysen November 2020 -
Februar 2021 und Januar - März 2022

Untersuchungsdesign

- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse des geplanten Neubaus des Netto-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Sulingen (Ausweisung von Verdrängungsquoten für betroffene zentrale Versorgungsbereiche in Sulingen)
- Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes
- Prüfung auf die Einhaltung raumordnerischer Vorgaben
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

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 Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer sortimentsbezogenen Erhebung sowie eine Vor-Ort-Begehung der cima im November 2020.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Hauptsortiment des Netto-Marktes: **Nahrungs- und Genussmittel.**

2 Darstellung des Planvorhabens

Planvorhaben

In der Stadt Sulingen wird derzeit der Neubau des am Standort Bassumer Straße 14 ansässigen Nahversorgungsbetriebes Netto Marken-Discount diskutiert. Der Neubau sieht eine Verkaufsfläche des Netto-Marktes von rd. 1.200 qm, um den heute bestehenden Markt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 630 qm (zzgl. 30 qm für einen bestehenden Bäckereibetrieb) zu modernisieren und den Standort insgesamt zu revitalisieren. Der Bäckereibetrieb wird im Zuge der Planungen aufgegeben.

Bei der Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes wird beabsichtigt, eine Anpassung an die heute üblichen betriebswirtschaftlichen Standards im Lebensmitteleinzelhandel vorzunehmen (ansprechende Warenpräsentation, einfacheres Gestalten von Betriebsabläufen u. a. bei der Bestückung mit Waren). Eine wesentliche Ausweitung der derzeit angebotenen Artikelzahl ist nicht geplant. Somit handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 540 qm. Um einen Dienstleistungsbetrieb ergänzt wird das Planvorhaben im Obergeschoss durch ein Fitnessstudio.

Abb. 1: Netto-Marken-Discount Bassumer Straße 14, Sulingen



Foto: cima 2020

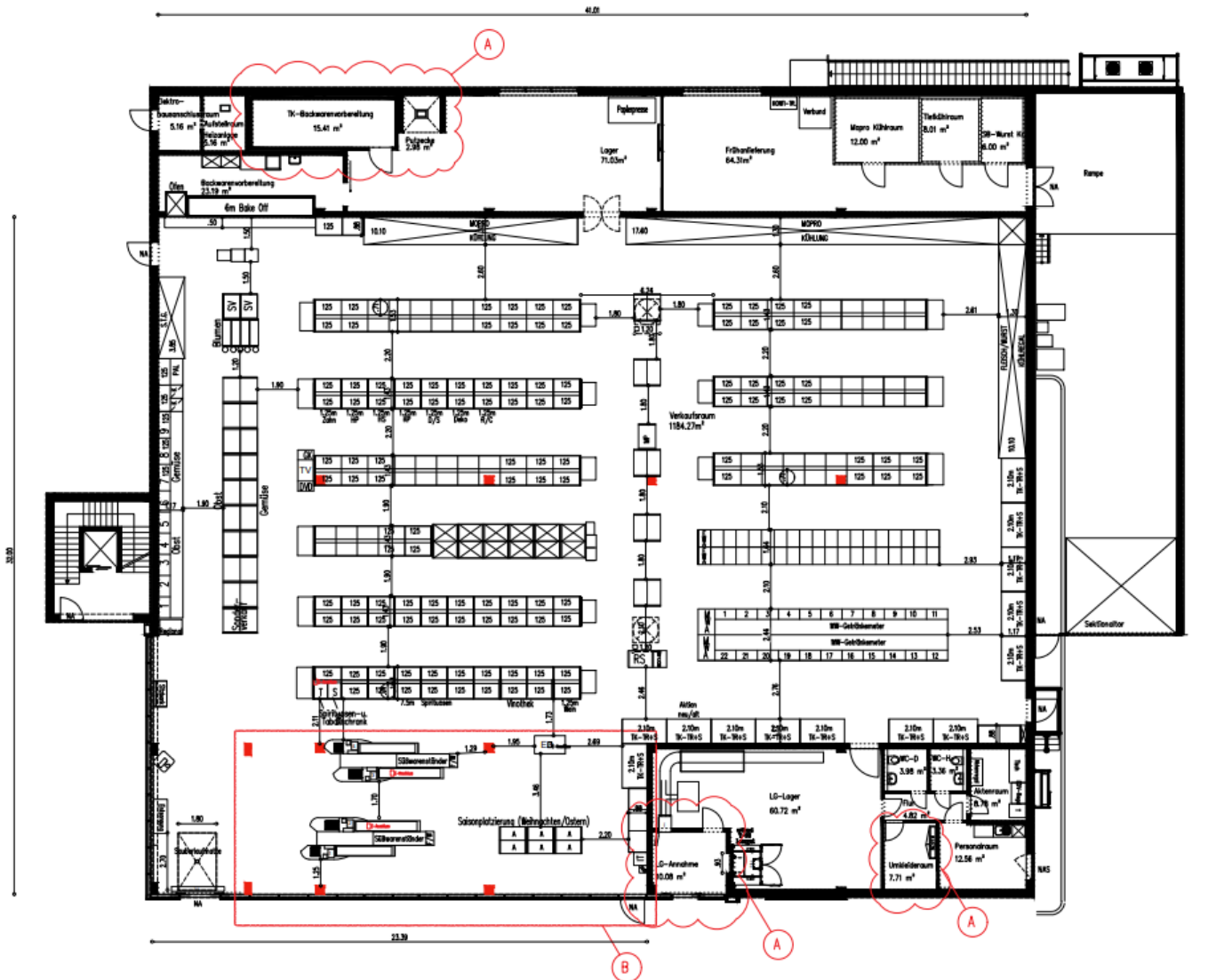
Makrostandort

Der Vorhabenstandort des bereits etablierten Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich im Westen der 12.886 Einwohner fassenden Stadt Sulingen. Die Stadt Sulingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und hat somit zunächst einen Versorgungsauftrag für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf im eigenen Stadtgebiet sowie auch für die umliegenden Gemeinden im Zuge der mittelzentralen Versorgungsaufgabe.¹

Das Umland der Stadt Sulingen ist vorwiegend ländlich geprägt. Teilweise müssen für Einkaufsfahrten weite Fahrdistanzen in Kauf genommen werden. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit über die Bassumer Straße aus, die eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 61 darstellt. In Ost-West Richtung ist die Bassumer Straße Teil der städtischen Verbindungsachse (Lange Straße/Nienburger Straße). Durch die nahe gelegene

¹ Vgl. LROP Niedersachsen 2017

Abb. 2: Detailplan des Planvorhabens



Index	Beschreibung	Datum
A	LG-Annahme u. Umkleide angepasst	22.09.2021
B	TK-BO u. Bäckerei angepasst	24.03.2022
	Bäckerei entfernt	24.03.2022

Plan genehmigt:
 -1000 Konzept 2021-
 Gesamtmietfläche ohne Rampe: 1509.53m²

PROJEKT: SULLINGEN
 Bassumer Str.
 MIEßERLASSUNG: Großverkauf
 FILIALNR.: 000
 Baumaßnahme: Netto Neubau
 Regalhersteller: LINOVAG

19427 QUADRMETER	23.75	MOPROFIL
208.00 PERIMETER	13.75	SH-KÜHLSCH.
32.80 WF-GERÄTEPERIMETER	13	TK-SCHRANK
18 EF-FIL.	12.25	BSF-4 GEWÖ.

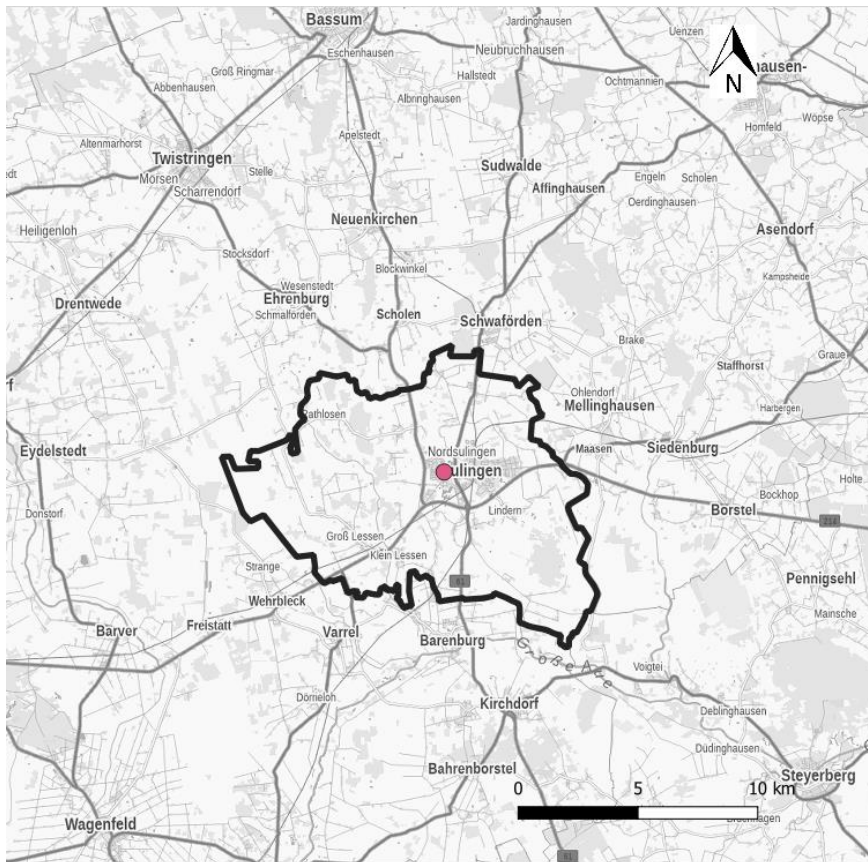
GEZÖHNET: REHER DAT.: 19.04.2021
 GEZEICHNET: MEYER DAT.: 24.03.2022 M :1/200
 PLAN-NR.: 04054

Netto Individualität Perfektion
 92759 MANNHEIM-HADRODT
 TEL.07147/220-0

Quelle: RATISBONA Handelsimmobilien, 2022

Auffahrt zur B64 ist der Standort in Nord-Süd Richtung ebenfalls gut aus dem weiteren Stadtgebiet Sulingens sowie den umliegenden Gemeinden zu erreichen.

Abb. 3: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Sulingen (Makrostandort)

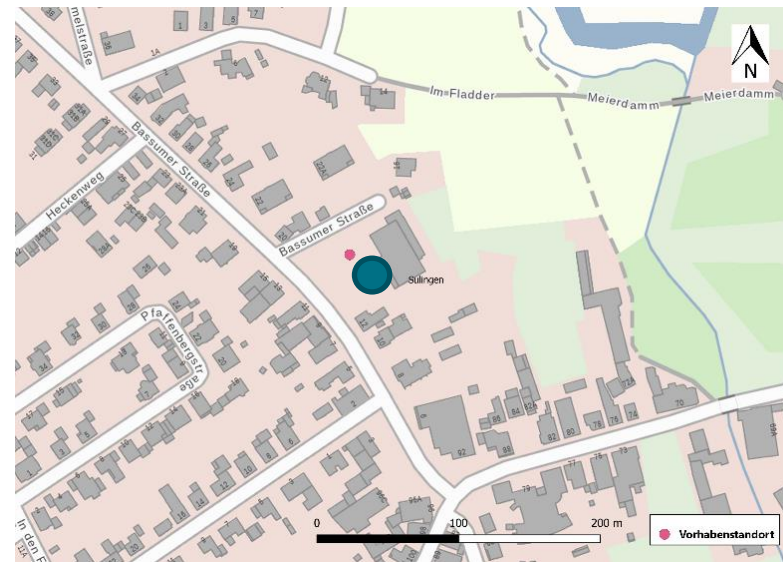


Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2020
 Bearbeitung: cima 2020

Mikrostandort

Der Standort ist von Wohnbebauung umgeben und ist insbesondere aus den Wohngebieten der westlichen Stadtbereiche Sulingens gut erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die in ca. 250 m Entfernung situierte Bushaltestelle „Bassumer Straße“ am Standort gegeben. Der Standort ist damit an das übrige Stadtgebiet und angrenzende Ortsteile angebunden.

Abb. 4: Vorhabenstandort



Kartengrundlage: WebAtlas Niedersachsen GeoBasis-DE/BKG 2021
 Bearbeitung: cima 2021

Im Rahmen der Untersuchung des Planvorhabens durch die cima wurde eine Vor-Ort-Begehung des Vorhabenstandortes und dem Umfeld durchgeführt.

Die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind damit insgesamt als gut zu bewerten. Der Standort ist als siedlungsstrukturell integriert einzustufen, da er siedlungsräumlich in unmittelbarem Zusammenhang zu Wohnquartieren steht.

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Untersuchungsgebiet

Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen der Kernstadt Sulingen. Das gesamte Stadtgebiet Sulingens bildet zusammen mit Teilbereichen der umliegenden Samtgemeinden das Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 4):

- Stadt Sulingen
- Samtgemeinde Kirchdorf: Kirchdorf (Teilbereich), Barenburg, Varrel, Freistatt, Wehrbleck
- Samtgemeinde Schwaförden (Teilbereich): Schwaförden, Scholen, Neuenkirchen, Ehrenburg
- Samtgemeinde Siedenburg (Teilbereich): Siedenburg, Borstel, Maasen, Mellinghausen

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“. „Nahrungs- und Genussmittel“ stellen das Hauptsortiment des Netto-Marktes dar. Die weiteren Randsortimente des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet vertreten.

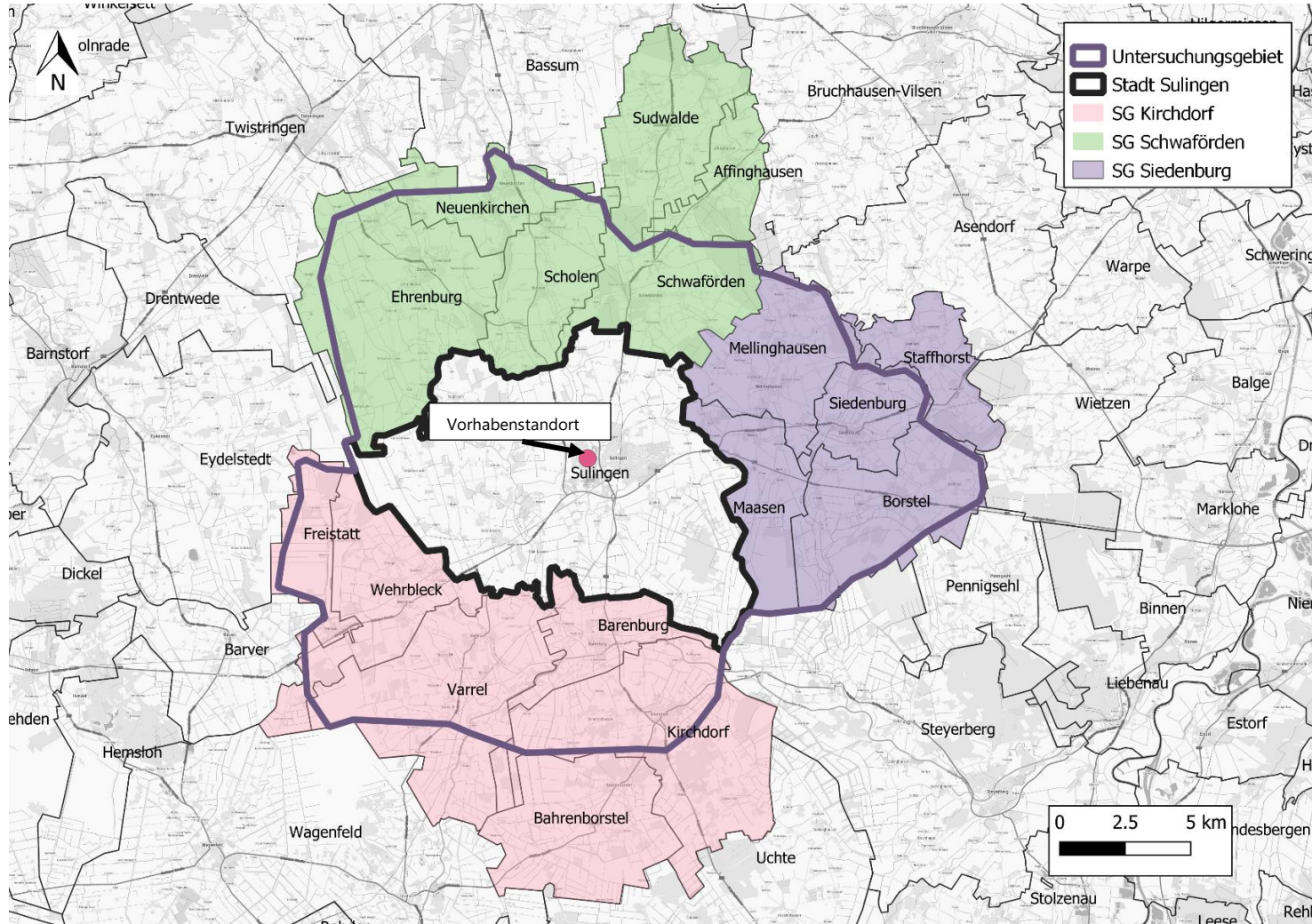
Aus diesem Grund wird für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes insbesondere die Wettbewerbssituation in der Kernbranche „Nahrungs- und Genussmittel“ berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Für die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Netto-Discounters in der Stadt Sulingen ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation innerhalb des relevanten Umlands erforderlich.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurden die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten in der Stadt Sulingen und im Umland analysiert und in die Betrachtung mit einbezogen. Anhand der tatsächlichen Bestands- und Konkurrenzsituationen wurde das Untersuchungsgebiet abschließend modifiziert. In diesem Zusammenhang wurde die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams aufgenommen; insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerbsbetriebe sind dabei von Bedeutung. Ferner wurden Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebietes im Standortbereich Bassumer Straße und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im gesamtstädtischen Bezug entlang der Bundesstraßen 61 und 214, da über diese Verbindungsachsen eine Erreichbarkeit der Stadt Sulingen und auch des Planvorhabenstandortes ermöglicht wird. Insgesamt wird deutlich, dass sich das Einzugsgebiet des Netto-Marktes maßgeblich auf das weitläufige Sulinger Stadtgebiet und die direkt angrenzenden Umlandgemeinden bezieht. Direkte Wettbewerbssituationen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten etwa nach Norden nach Bassum (rd. 19 km) und Twistringen (rd. 17 km) bzw. in südwestlicher Richtung nach Wagenfeld (rd. 20 km) sind bei MIV-Fahrtzeiten von mehr als 15 Minuten zu vernachlässigen.

Abb. 5: Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Webatlas Niedersachsen, GeoBasis-DE/BKG 2021
 Bearbeitung: cima 2021

3.2 Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der beschriebenen Branchenstruktur des avisierten Netto-Lebensmittel-Discounters wird die Branche „Nahrungs- und Genussmittel“ in der Darstellung der vorhabenrelevanten Nachfragesituation zu Grunde gelegt.

Die Stadt Sulingen ist gem. LROP Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum hat die Stadt Sulingen Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln². Mit der Neuaufstellung des Marktes kann das Nahversorgungs-Angebot im westlichen Gebiet der Kernstadt Sulingen perspektivisch gesichert werden.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens darf gemäß den Vorgaben der Raumordnung den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Sulingen in Bezug auf seine **periodischen Sortimente** nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral gem. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 Abs 2.3 Ziff. 03). Daher wird in der Folge das Sulinger Stadtgebiet als Abwägungsgrundlage herangezogen. Lediglich als Vergleichswerte werden zudem die umliegenden Samtgemeinden herangezogen.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindegrenzenbezogenen Einwohnerzahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, welche das Kernsortiment des Netto-Marktes bildet, wird für das Jahr 2022 ein einzelhandelsbezogener Pro-Kopf-Ausgabesatz von 2.348 € (bundesweit) zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Sulingen beträgt nach Angaben der Firma MB Research für das zur Verfügung stehende

Jahr 2021 **95,9** (D = 100). Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial in der Stadt Sulingen beläuft sich auf **29,0 Mio. €**.

Abb. 6: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Sulingen und umliegenden Samtgemeinden in Mio. €

Orte im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung LSN 31.12.2020	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Stadt Sulingen	12.886	95,9	29,0
SG Kirchdorf	7.303	93,1	16,0
SG Schwaförden	6.809	94,5	15,1
SG Siedenburg	4.424	100,0	10,4
	31.422		70,5

Quelle: cima 2022

Quelle Bevölkerung: LSN Stand 31.12.2020

² LROP Niedersachsen 2017: Abs. 2.2 Satz 05 Ziff.4

3.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 qm ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe in der Stadt Sulingen und den relevanten Umlandkommunen wurde durch Vor-Ort-Recherchen des cima-Teams im November 2020 bewertet. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Betriebe sind dabei von Bedeutung. Im Kontext der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse erfolgte eine Erhebung aller Wettbewerbsbetriebe in der Branche „Nahrungs- und Genussmittel“ im Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über ein unterschiedlich ausgeprägtes Nahversorgungsangebot. Während in der Stadt Sulingen bereits eine gute Versorgung für die Wohnbevölkerung vorgehalten wird und direkte Wettbewerbsbeziehungen bestehen, müssen in den eher ländlichen geprägten Umlandgemeinden teilweise weite Wege zum nächstgelegenen Nahversorgungsbetrieb zurückgelegt werden.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen³ wird die Innenstadt Sulingens als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

In den umliegenden Samtgemeinden wurden durch die cima faktische zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Diese befinden sich am Sitz der jeweiligen grundzentralen Funktion der Samtgemeinden (Kirchdorf, Schwaförden, Siedenburg) und können so in der Umsatzumverteilung Berücksichtigung finden. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein

³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Sulingen 2020 mit redaktionellen Ergänzungen Februar 2021 (Ratsbeschluss vom 23.03.2021)

⁴ Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08. sowie

Einzelhandelsstandort ggf. als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG⁴ und der Rechtsprechung des OVG Münster⁵ und relevanten Kommentierungen zum BauGB (bzgl. Regelungen gem. §11 Abs.3 BauNVO und §34 Abs. 3 BauGB).

Die Grundzentren sind im Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2016 festgelegt. Einzelhandelskonzepte wurden in diesen Kommunen nicht vorgefunden.

Ausgehend von den Abgrenzungskriterien umfasst das Untersuchungsgebiet die folgenden Gebiete, die im Folgenden tiefergehend beschrieben werden:

Stadt Sulingen

- Innenstadtzentrum Sulingen: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Edeka, Aldi, K+K)
- Sonstiges Stadtgebiet Sulingen

Umlandgemeinden

- faktische zentrale Versorgungsbereiche:
 - Kirchdorf (Combi-Vollsortimenter)
 - Schwaförden (nah und gut)
- Sonstiges Untersuchungsgebiet der jeweiligen Samtgemeinde (Teilbereiche)

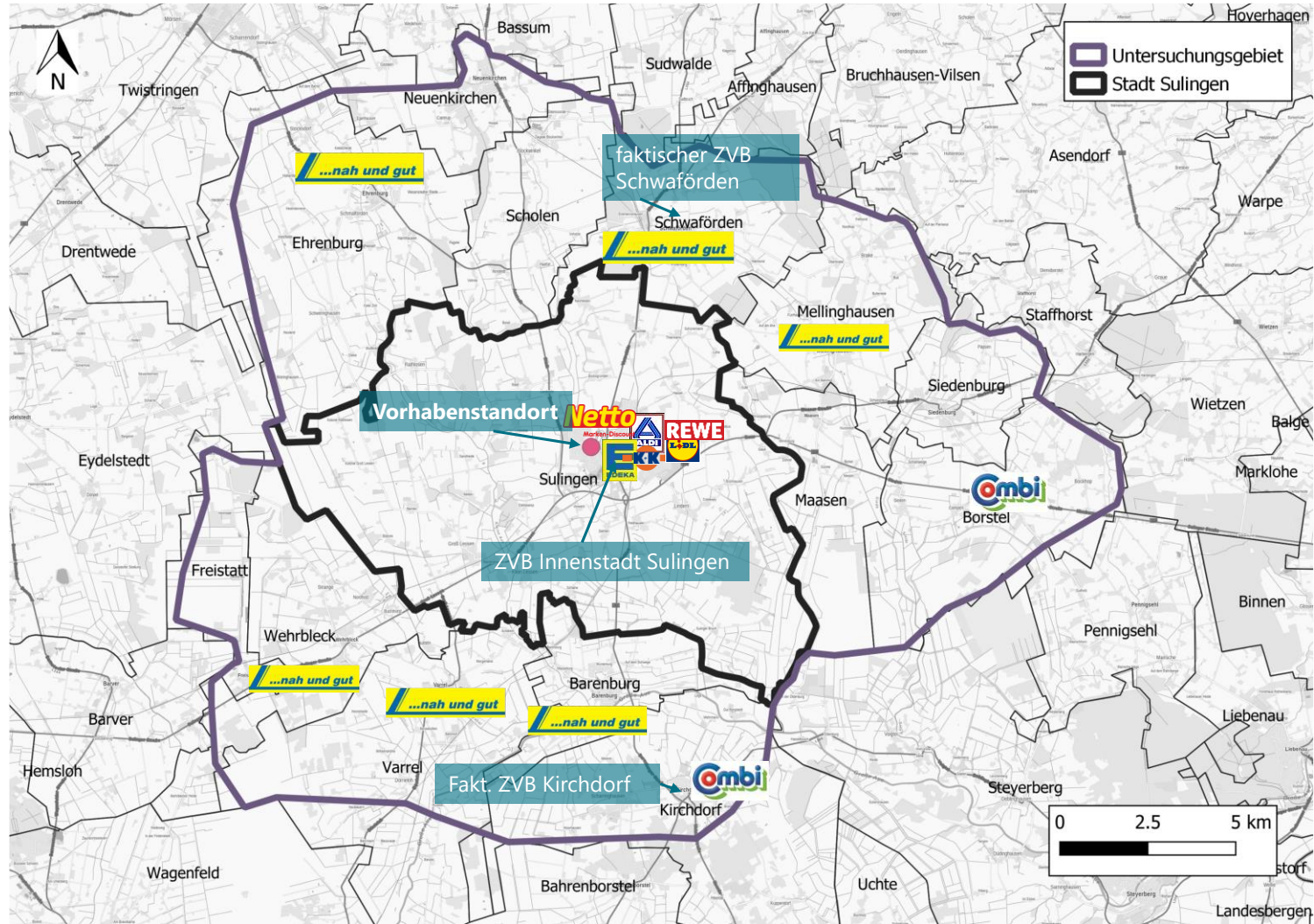
Darüber hinaus existieren weitere, meist kleinflächige Anbieter an solitären Standorten. Das Angebot wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Obst- und Gemüseläden, Kioske u.ä. ergänzt, die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

BVerwG, Urte. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

⁵ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Dem Standort Bassumer Straße ist insbesondere für die Stadt Sulingen eine Bedeutung als Nahversorgungsstandort beizumessen, da er für die westlichen Wohngebiete entlang der Bassumer Straße der nächstgelegene Nahversorgungsstandort ist. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen als privilegierter Nahversorgungsstandort geführt.

Abb. 7: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.4 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Sulingen

3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sulingen

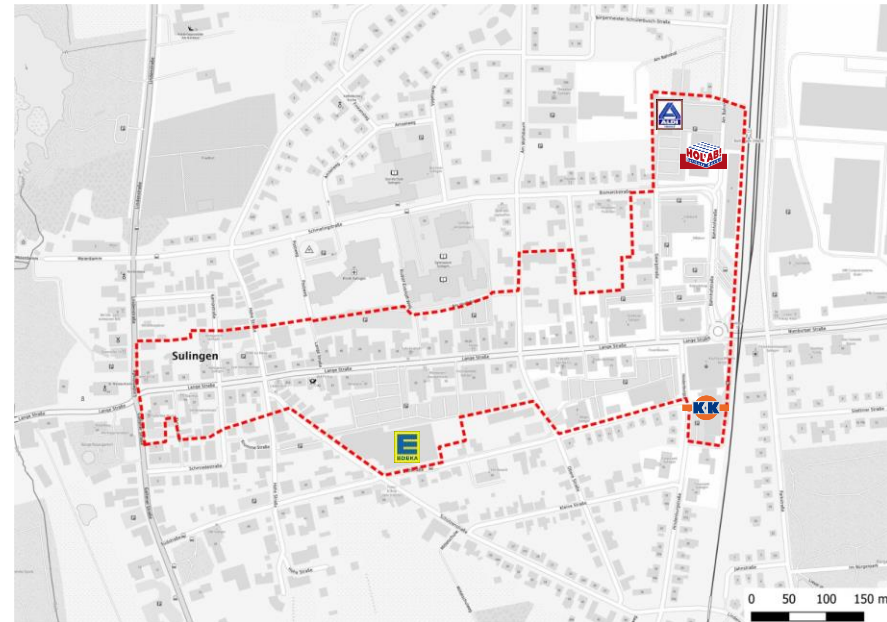
In der Stadt Sulingen wird der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Sulinger Innenstadtzentrum gemäß derzeit gültigem Einzelhandelsentwicklungskonzept herangezogen⁶. Der ZVB Innenstadt Sulingen befindet sich etwa 500 m östlich zum Vorhabenstandort. Der Bereich erstreckt sich entlang der Langen Straße bis zum Kreisverkehr zur Nienburger Straße im Osten.

Im Hauptzentrum Innenstadt befinden sich ein Edeka-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein K+K-Lebensmittelmarkt sowie ein Getränkemarkt. Es handelt sich um den Hauptwettbewerbsstandort im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** innerhalb der Stadt Sulingens. Zudem agieren im ZVB Innenstadt mehrere kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischerei), sowie diverse Lebensmittelspezialgeschäfte, die Nahrungs- und Genussmittel führen.

Das genannte Edeka-Center stellt im Verbund mit dem Rossmann-Drogeriemarkt einen Hauptanziehungspunkt für den Sulinger Einzelhandel dar und hält daher ein umfassendes Parkplatzangebot für PKW-Kundschaft bereit.

Im ZVB-Innenstadtzentrum gehen 19 Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einem Umsatz von rd. 23,0 Mio. € in die Wirkungsanalyse ein.

Abb. 8: Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

3.4.2 Sonstiges Stadtgebiet Sulingen

- Im **Umfeld des Vorhabenstandortes** befinden sich kleinere Einzelhandelsnutzungen, die teilweise auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten (Alaa Markt Bassumer Straße, Neo-Markt Memelstraße). Zudem ist hier eine Apotheke angesiedelt.
- An der **Nienburger Straße** agiert ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in ca. 1,8 km Entfernung vom Vorhabenstandort an einem als „privilegierten Nahversorgungsstandort“ ausgewiesenen Standort (Einzelhandelskonzept Sulingen).

⁶ EHEK Sulingen 2020 mit redaktionellen Ergänzungen Februar 2021

- Etwa 2,4 km östlich des Vorhabenstandortes befindet sich zudem das **Gewerbegebiet Ost**. Es ist durch großflächige Einzelhandelsbetriebe des periodischen und des aperiodischen Bedarfs (Rewe, Jawoll, Hammer, JYSK (vormals „Dänisches Bettenlager“) geprägt und weist einen eher gewerblichen Charakter auf. Als bedeutende wettbewerbsrelevante Betriebe sind ein Rewe-Vollsortimenter und ein Jawoll-Sonderpostenmarkt am Standort vertreten, die Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Wohnnutzungen sind lediglich eingeschränkt im Umfeld vorhanden. Der gemäß Einzelhandelskonzept als „Ergänzungsstandort“ ausgewiesene Bereich⁷ ist vorwiegend auf PKW-Kundschaft ausgerichtet und unterliegt nicht dem städtebaulichen Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort befindet sich unmittelbar an der Nienburger Straße im östlichen Ortseingangsbereich der Stadt. Weitläufige Parkplatzflächen weisen zudem auf die MIV-Affinität des Standortes hin.
- Die **weiteren Sulinger Ortsteile** Rathlosen, Klein Lessen und Groß Lessen verfügen nicht über eigenständige Nahversorgungsstrukturen. Einzig in Groß Lessen wurde eine Bäckerei vorgefunden.

Im sonstigen Stadtgebiet Sulingen gehen acht Betriebe mit einem Umsatz von rd. 13.6 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in die Wirkungsanalyse ein.

3.5 Vorhabenrelevante Angebotssituation in den Umlandgemeinden

3.5.1 Samtgemeinde Kirchdorf

Die Samtgemeinde Kirchdorf mit insgesamt sechs Gemeinden schließt sich südlich der Stadt Sulingen an und ist u.a. über die Bundesstraße 61 an das Mittelzentrum Sulingen angebunden.

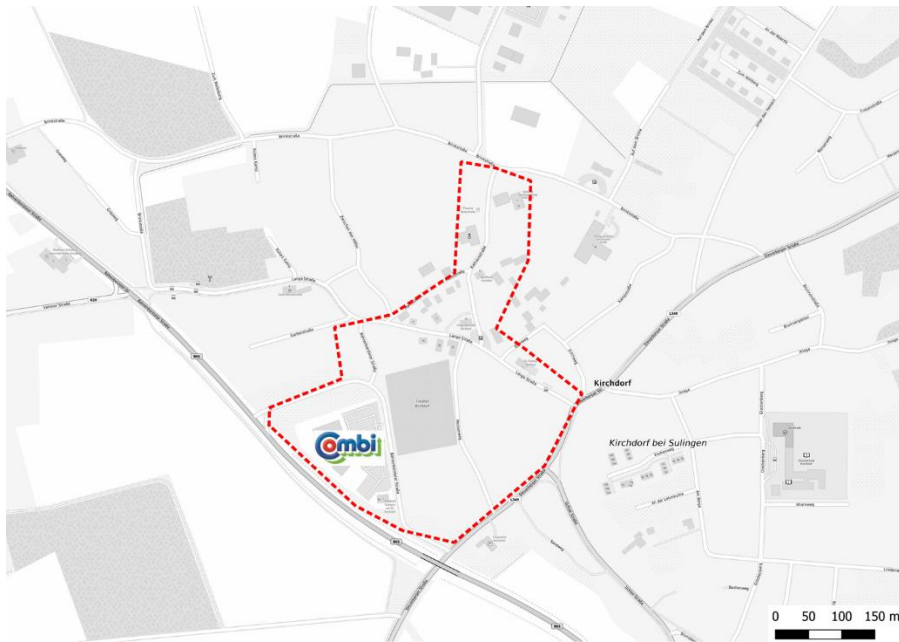
In der Samtgemeinde Kirchdorf ist die Gemeinde Kirchdorf als Grundzentrum ausgewiesen. Daher wurde hier ein zentraler Versorgungsbereich faktisch abgegrenzt. Der faktische zentrale Versorgungsbereich Kirchdorf befindet sich etwa 10 km südlich zum Vorhabenstandort und erstreckt sich von der Bahrenborsteler Straße und der Steyerberger Straße im Süden bis hin zur Brinkstraße in Norden.

Im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Kirchdorf agiert ein großflächiger Combi-Vollsortimenter, der Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führt.

Kleinere Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Metzgerei), Bankfilialen und eine Apotheke sind neben weiteren Dienstleistungen (Postfiliale, Orthopädie, Fahrschule) vorhanden.

⁷ EHEK Sulingen 2020 mit redaktionellen Ergänzungen Februar 2021

Abb. 9: Faktischer zentraler Versorgungsbereich Kirchdorf



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2022
Quelle: cima 2022

Im sonstigen Samtgemeindegebiet Kirchdorf agieren zudem drei kleinflächige Nahversorger (Nah und Gut) in den Gemeinden Varrel, Freistatt und Wehrbleck.

Im Teilbereich der Samtgemeinde Kirchdorf, die in dieser Untersuchung berücksichtigt wurden, gehen acht Betriebe mit einem Umsatz von rd. 8,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in die Wirkungsanalyse ein.

3.5.2 Samtgemeinde Schwaförden

Die Samtgemeinde Schwaförden mit ebenfalls sechs Gemeinden schließt sich direkt nordwestlich der Stadt Sulingen an und ist u.a. über die Bundesstraße 61 an das Mittelzentrum Sulingen angebunden.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich Schwaförden befindet sich etwa 6,5 km nördlich zum Vorhabenstandort an der Dorfstraße (K11) und erstreckt sich westlich bis Poststraße und östlich bis Langer Weg.

Im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Schwaförden befindet sich ein Dorfmarkt (nah und gut), der Nahrungs- und Genussmittel führt, um ein Grundangebot in Schwaförden zu sichern. Eine Volksbank, eine Kirche, sowie eine Oberschule sind weiterhin prägend für den faktischen zentralen Versorgungsbereich.

Abb. 10: Faktischer zentraler Versorgungsbereich Schwaförden



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2022
Quelle: cima 2022

Weitere Wettbewerber agieren nicht im hier untersuchten Teilbereich der Samtgemeinde Schwaförden. Daher kommt hier der Stadt Sulingen auch eine Versorgungsfunktion für die direkt nördlich gelegenen Gemeinden zu.

Im Teilbereich der Samtgemeinde Schwaförden, die in dieser Untersuchung berücksichtigt wurden, gehen 2 Betriebe mit einem Umsatz von rd. 1,2 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein.

3.5.3 Samtgemeinde Siedenburg

Die Samtgemeinde Siedenburg liegt mit den fünf Einheitsgemeinden nordöstlich der Stadt Sulingen und ist u.a. über die Bundesstraße 214 an Sulingen angebunden.

Im Grundzentrum Siedenburg wurde eine Untersuchung hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches durchgeführt. Im Ort Siedenburg als Sitz der zentralörtlichen Funktion ist kein wettbewerbsrelevanter Nahversorger ansässig. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird im Ortskern zurzeit lediglich durch einen Bäckereibetrieb angeboten. Bankfilialen und eine Apotheke wurden neben einem gastronomischen Betrieb vorgefunden. Aufgrund der geringen Angebotssituation wurden nicht ausreichend Anhaltspunkte vorgefunden, um eine Abgrenzung als zentralen Versorgungsbereich zu begründen.

Ein weiterer Wettbewerber ist in der Gemeinde Borstel ansässig. Hier agiert ein kleinflächiger Combi-Vollsortimenter. In der Gemeinde Mellinghausen sichert zudem ein kleiner Dorfmarkt die dortige Grundversorgung.

Im Teilbereich der Samtgemeinde Siedenburg, die in dieser Untersuchung berücksichtigt wurden, gehen sechs Betriebe mit einem Umsatz von rd. 5,2 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in die Wirkungsanalyse ein

4 Auswirkungen des Planvorhabens

Im Zuge der Erweiterung soll die Gesamtverkaufsfläche des Netto-Marktes von derzeit ca. 630 qm auf ca. 1.200 qm vergrößert werden. Bei der Neuplanung wird zudem die Betriebsaufgabe eines Bäckerei-Konzessionärs mit derzeit rd. 30 qm vorgesehen. Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen stellt den derzeit aktuellen Planungsstand dar. In Summe würde sich die Verkaufsfläche am Standort um ca. 540 qm erhöhen.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Lebensmittelmärkten orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in Sulingen angepasst wurden. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Anbietern.

Die Neuumsätze des Lebensmitteldiscounters Netto bilden die infolge der Erweiterung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Es wird berücksichtigt, dass als Folge der Neustrukturierung die Gesamtattraktivität des Netto-Marktes für den Kunden steigen wird. Die Modernisierung und Erweiterung ist nicht mit einer maßgeblichen Angebotsausweitung verbunden.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von ca. 2,00 Mio. € pro Jahr (vgl. Abb. 10).

Die vorhabenrelevanten Randsortimente setzen sich im Wesentlichen aus den folgenden Sortimentsgruppen des periodischen und überwiegend aperiodischen Bedarfsbereichs zusammen:

- Zeitungen, Zeitschriften (periodisch)
- Schnittblumen, Floristik (periodisch)
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Zooartikel
- Bekleidung
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Pflanzen, Gartenbedarf

Im Zuge der Erweiterung werden diese Flächen insgesamt nur leicht vergrößert. Da sich der gesamte Verkaufsflächenzuwachs auf verschiedene Sortimente aufteilt, liegen die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und bleiben in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt.

Der prüfrelevante, zusätzliche Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, der auf das Wettbewerbsumfeld wirkt, beträgt demnach insgesamt ca. 1,82 Mio. €.

Abb. 11: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Warengruppe	Bestand Netto-Markt		Bestand Bäckereibetrieb		Planung Netto-Markt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz	
	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	595	2,93	30	0,23	1.140	5,09	515	1,94
Nahrungs- und Genussmittel	550	2,75	30	0,23	1.065	4,79	485	1,82
<i>sonstige periodische Sortimente</i>	<i>45</i>	<i>0,18</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>75</i>	<i>0,30</i>	<i>30</i>	<i>0,12</i>
aperiodische Randsortimente	35	0,10	0	0,00	60	0,16	25	0,06
Gesamt	630	3,03	30	0,23	1.200	5,25	540	2,00

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich
 Quelle: cima 2022

4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Die 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 werden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts 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-Simulationsmodells⁸ 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.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

⁸ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmmodell, 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.

Nahrungs- und Genussmittel:

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 97 % der durch das Planvorhaben zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes generierten Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Abb. 12: Umsatzherkunft Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,76	97
ZVB Innenstadt Sulingen	1,17	65
sonstiges UG Sulingen	0,44	24
faktischer ZVB Kirchdorf	0,09	5
sonstiges UG in SG Kirchdorf	***	1
faktischer ZVB Schwaförden	***	1
sonstiges UG in SG Schwaförden	***	0
sonstiges UG in SG Siedenburg	***	2
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,05	3
Gesamtsumme	1,82	100

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: CIMA 2022; rundungsbedingte Abweichungen möglich.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens, finden die Umsatzumverteilungen in diesem Sortiment vorrangig innerhalb der Stadt Sulingen statt.

Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel werden die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (E-Center, Aldi, K+K) mit rd. 65 % des Mehrumsatzes belastet. Die übrigen Lebensmittelmärkte im sonstigen Untersuchungsgebiet (Lidl, Rewe) sind aufgrund von Lage und Konkurrenzsituation weniger stark von Umsatzumverteilungen betroffen.

Der Umsatzanteil, der vom faktischen zentralen Versorgungsbereich Kirchdorf umverteilt würde, bleibt mit 5 % in einem geringfügigen Bereich.

Die Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in der Samtgemeinde Kirchdorf liegen unterhalb von 0,05 Mio. € und sind daher zu vernachlässigen. Auch aus den Samtgemeinden Schwaförden und Siedenburg wird keine nennenswerte Umsatzverlagerung erwartet.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig nur ca. 3 % und ist aufgrund des geringen absoluten Werts von rd. 0,05 Mio. € zu vernachlässigen.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung 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 differenzierte 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.⁹ 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.).¹⁰ 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.

Lt. 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.¹¹

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.¹² 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.¹³

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.¹⁴

⁹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹⁰ 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)

¹¹ 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

¹² 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

¹³ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁴ 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.

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 %.¹⁵ 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 für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

¹⁵ 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.

Untersucht wurde die Erweiterung eines bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters am Standort Bassumer Straße in Sulingen. Nahrungs- und Genussmittel stellen das Hauptsortiment des Netto-Marktes dar.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

Abb. 13: Umverteilungseffekte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	52,2	1,76	3,4
davon ZVB Innenstadt Sulingen	23,1	1,17	5,1
sonstiges UG Sulingen	13,6	0,44	3,2
faktischer ZVB Kirchdorf	6,2	0,09	1,5
sonstiges UG in SG Kirchdorf	2,7	***	***
faktischer ZVB Schwaförden	0,5	***	***
sonstiges UG in SG Schwaförden	0,7	***	***
sonstiges UG in SG Siedenburg	5,3	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,05	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: CIMA-Berechnungen nach HUFF 2022; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich absolut betrachtet die größte Umsatzumverteilung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (1,17 Mio. €). Dieser Wert geht mit einer relativen Umsatzumverteilung von 5,1 % einher. Negative städtebauliche Effekte aufgrund der geplanten Verkaufsflächen im Bereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel können somit ausgeschlossen werden.

Der faktische ZVB Kirchdorf ist mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 1,5 % nur geringfügig vom Planvorhaben betroffen. Dies entspricht einem Verdrängungsumsatz von rd. 0,09 Mio. €. Das Planvorhaben wird somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Zentrum auslösen.

Für die weiteren schätzenwerten Lagen (faktischer ZVB Kirchdorf, faktischer ZVB Schwaförden) konnten Umsatzumverteilungsquoten ermittelt werden, die deutlich unterhalb von 10 % liegen und/oder aufgrund der Geringfügigkeit nicht ausgewiesen werden können. Negative städtebauliche Effekte aufgrund der geplanten Verkaufsflächen im Bereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel können somit ausgeschlossen werden.

In den sonstigen Lagen der Stadt Sulingen wird eine absolute Umsatzumverteilung von 0,44 Mio. € prognostiziert. Diese verteilt sich auf die weiteren Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet Sulingens (u.a. Rewe, Lidl). In den sonstigen Lagen der umliegenden Samtgemeinden Kirchdorf, Schwaförden und Siedenburg, die durch eine wohnortnahe Grundversorgung geprägt sind, sind Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb des Nachweisbarkeitsschwellenwertes von 0,05 Mio. € zu erwarten. Schädigende Wirkungen können damit ausgeschlossen werden.

Insgesamt bewegen sich die Umverteilungsquoten im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Negative Städtebauliche Auswirkungen sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eindeutig nicht zu erwarten.

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment (Netto-Lebensmitteldiscounter).

Der Standort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept an einem Standort außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort ist allerdings als „privilegierter Nahversorgungsstandort“ definiert. Dabei handelt es sich um „Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels, denen aufgrund ihrer stadträumlichen Lage eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird, die aber nicht als breit aufgestellter zentraler Versorgungsbereich weiterentwickelt werden sollen. Dennoch soll den bestehenden Betrieben eine Entwicklungsperspektive eingeräumt werden.“ (aus: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Stand Februar 2021, S. 75)

Für den Prüfstandort und der Art des Vorhabens (Erweiterung eines Lebensmittelmarktes) sind folgende Ansiedlungsleitsätze und übrige Inhalte des Einzelhandelskonzeptes relevant:

„Ansiedlungsleitsatz I: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung bedingt auch an sonstigen integrierten Standorten.

- *Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment im Innenstadtzentrum anzusiedeln.*
- *Nachgeordnet ist zu empfehlen: Absicherung/Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten an privilegierten Nahversorgungsstandorten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. In sonstigen integrierten Lagen nur unter der Voraussetzung: Sie dienen der Nahversorgung der im Nahbereich vorhandenen Wohnbevölkerung und lassen keine Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt bzw. die privilegierten Nahversorgungsstandorte erwarten.*
- *Vor dem Hintergrund der Gefahr einer Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in nicht-integrierten Lagen auszuschließen. Gewerbegebiete sind vom nahversorgungsrelevanten Einzelhandel freizuhalten. (Ausnahme: Bestandsschutz für bestehende Betriebe).“*

(aus: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Stand Februar 2021, S. 80)

Für die Stadt Sulingen wurde ein „Entwicklungsrahmen“ von rd. 1.300 – 1.900 qm zusätzlicher Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf identifiziert:

„Dieser Entwicklungsrahmen sollten [sic] zur Weiterentwicklung/Bestandsicherung bereits bestehender Betriebe und zur Absicherung der verbraucher-nahen Grundversorgung genutzt werden. **Dabei sind Entwicklungen in der Innenstadt und an den privilegierten Nahversorgungsstandorten [...] prioritär zu verfolgen, um die Zukunftsfähigkeit dieser Standorte langfristig sicherstellen zu können.**“ (aus: Perspektiven der

Einzelhandelsentwicklung in Sulingen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Stand Februar 2021, S. 60, Hervorhebungen im Original)

Die Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, dem gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept eine privilegierte Versorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete zugeordnet wurde, ist gem. Ansiedlungsleit-sätzen eindeutig zu empfehlen.

Das Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes an der Bassumer Straße steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. 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.

Zum Begriff des Einzelhandelsgroßprojektes

„Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogrammes umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).“

„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für

Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.“

„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3).

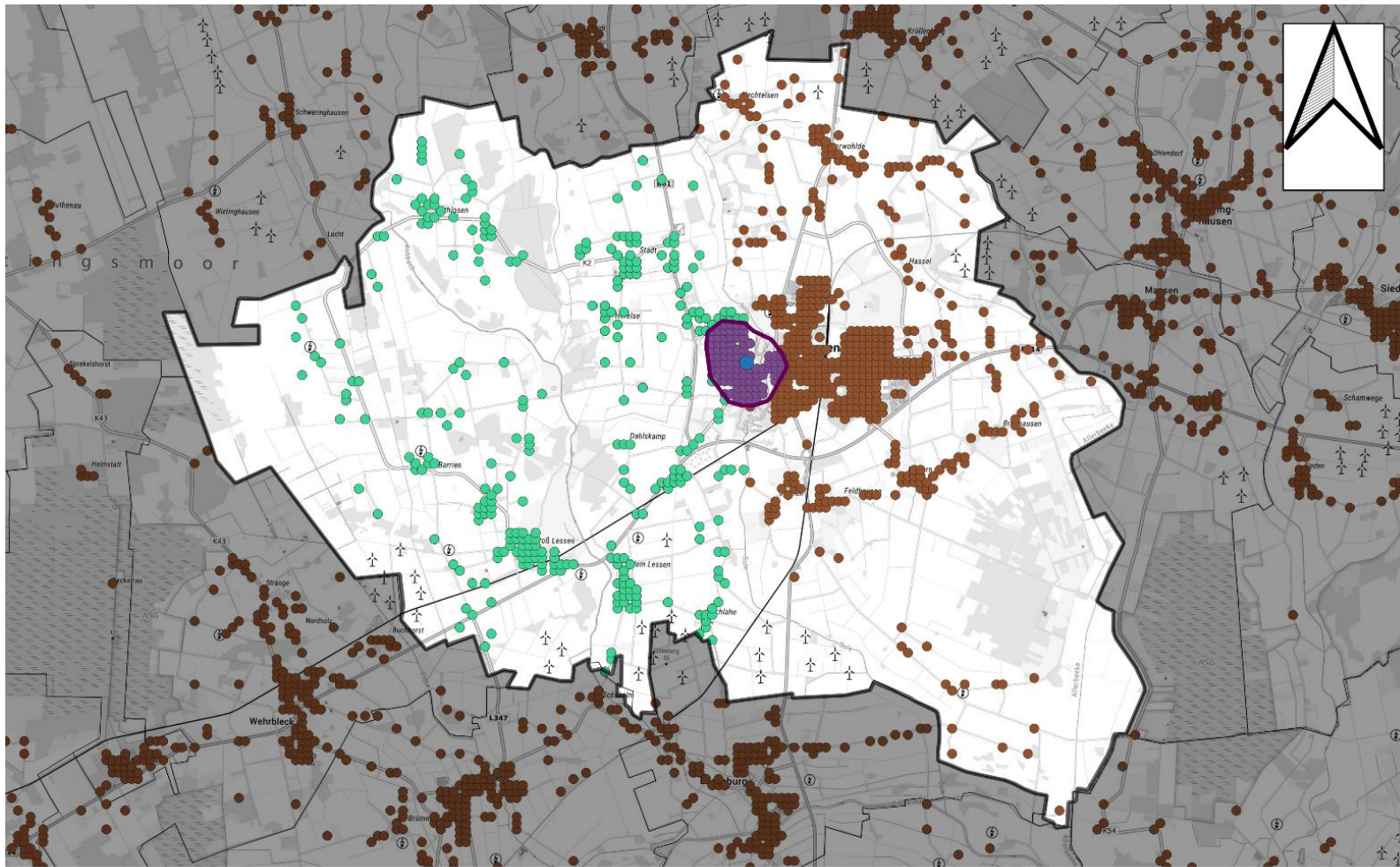
Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **1.200 qm** die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm. Es zielt allerdings vorwiegend auf eine wohnortnahe Nahversorgung ab.

Dabei besteht das Planvorhaben zu mehr als 90 % der Verkaufsflächen-größe aus periodischen Sortimenten. Der Vorhabenstandort weist mit an-grenzender Wohnbebauung in siedlungsstrukturell eingefasster Lage ei-nen fußläufigen Einzugsbereich auf. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die in ca. 250 m Entfernung situierte Bushaltestelle „Bassumer Straße“ am Stand-ort gegeben. Der Standort ist damit an das übrige Stadtgebiet und angren-zende Ortsteile angebunden.

Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens besteht im Wesentlichen aus den angrenzenden Wohngebieten im westlichen Bereich der Kernstadt und den westlich gelegenen Ortschaften.

Zur Prüfung, ob das Planvorhaben die Kriterien zur Einordnung als woh-nortbezogene Nahversorgung erfüllen kann, wurde unter Einbezug der neuen Wegführung zunächst der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10-Minuten-Gehzeit (rd. 1.000 Meter) ermittelt (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches



- Fußläufiger Einzugsbereich 10 Minuten
- Stadtgebiet Sulingen
- Vorhabenstandort
- Bevölkerung 10 Minuten Gehzeit
- Bevölkerung Westliches Stadtgebiet
- Bevölkerung Restliches Stadtgebiet

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Herleitung der Umsatzherkunft des Planvorhabens muss zunächst ermittelt werden, wie viel der im Kerneinzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft das Planvorhaben potenziell abgeschöpft werden kann (Abschöpfungsquote). In Abb. 15 wird dargelegt, dass im fußläufigen Einzugsbereich, welcher am Vorhabenstandort in etwa 2.928 Personen¹⁶ umfasst, rd. 6,6 Mio. € Kaufkraft im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden ist.

Diese Kaufkraft wird derzeit aufgrund des bereits bestehenden Angebots am Standort zum Teil bereits gebunden. Aufgrund von Einkaufsgewohnheiten, Pendelverflechtungen usw. kann die Kaufkraft allerdings nicht vollständig am Vorhabenstandort gebunden werden.

Durch die Wettbewerbsstruktur im Umfeld mit vier weiteren Lebensmittelmarkt im näheren Umfeld wurde im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** eine erzielbare Abschöpfungsquote von rd. 40 % für den fußläufigen Einzugsbereich (10 Min. Gehzeit, rd. 1.000 m) angenommen (vgl. Abb. 15). Die Einschätzung erfolgte unter Berücksichtigung des verwendeten Worst-Case-Szenarios. Daraus ergibt sich, dass nach Einschätzung der CIMA etwa 2,65 Mio. € Kaufkraft (Umsatzanteil des Planvorhabens von rd. 55 %) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden können.

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von 55 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Damit erfüllt das Vorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 15: Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung Zensus 2011	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Zone 1a: Fußläufiger Einzugsbereich 10 Minuten Gehzeit	2.928	6,6	40	2,65	55%
Zone 2a: Westliches Stadtgebiet Sulingen	1.925	4,4	24	1,05	22%
Zone 2b: Restliches Stadtgebiet Sulingen	7.717	17,5	4	0,70	15%
Streuumsätze				0,40	8%
Summe				4,79	100%

Quelle: CIMA 2022; rundungsbedingte Abweichungen möglich, kleinräumige Bevölkerungszahlen des Zensus 2011

¹⁶ Berechnet aus Bevölkerungszahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2011

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Sulingen wird derzeit der Neubau des am Standort Bassumer Straße 14 ansässigen Nahversorgungsbetriebes Netto Marken-Discount diskutiert. Der Neubau sieht eine Verkaufsfläche des Netto-Marktes von rd. 1.200 qm, um den heute bestehenden Markt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 630 qm (zzgl. 30 qm für einen bestehenden Bäckereibetrieb) zu modernisieren und den Standort insgesamt zu revitalisieren. **Der Bäckereibetrieb wird im Zuge der Planungen aufgegeben.**

Bei der Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes wird beabsichtigt, eine Anpassung an die heute üblichen betriebswirtschaftlichen Standards im Lebensmitteleinzelhandel vorzunehmen (ansprechende Warenpräsentation, einfacheres Gestalten von Betriebsabläufen u. a. bei der Bestückung mit Waren). Eine wesentliche Ausweitung der derzeit angebotenen Artikelzahl ist nicht geplant. Somit handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 480 qm. Um einen Dienstleistungsbetrieb ergänzt wird das Planvorhaben im Obergeschoss durch ein Fitnessstudio.

Der Standort des Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich im Westen der Stadt Sulingen und wird im Einzelhandelskonzept Sulingen 2020 als „privilegierter Nahversorgungsstandort“ definiert. Der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit über die Bassumer Straße aus, die die B64 schließlich mit Einfahrt in die Lange Straße in Ost-West Richtung mit der Stadt Sulingen verbindet. Durch die nahe gelegene Auffahrt zur B64 eine gute MIV-Erreichbarkeit in Nord-Süd Richtung ebenfalls gegeben. Fußläufig ist der Netto-Markt aus den umliegenden Wohngebieten zudem gut erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung ist u.a. durch die in ca. 250 m Entfernung situierte Bushaltestelle „Bassumer Straße“ gegeben.

Nach Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose sind negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Sortiment Nahrungs-

und Genussmittel **auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung** im Untersuchungsgebiet aus gutachterlicher Sicht eindeutig nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist durch die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes mit einer übermäßigen Verschärfung der Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsgebietes zu rechnen.

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von 55 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Damit erfüllt das Vorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Das Planvorhaben steht zudem im Einklang mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sulingen.

Die cima empfiehlt das Planvorhaben zum Neubau des Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Bassumer Straße in Sulingen.

7 Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer sortimentsbezogene Erhebung sowie eine Vor-Ort-Begehung der cima im November 2020.

Bei der Bestandsanalyse 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. 16: 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 2021

Die cima unterscheidet 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.