



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Sonderposten- marktes in Rhede (Ems), Im Timphauk- Vorab-Exemplar -

AUFTRAGGEBER: Geiger & Santen, Rhede (Ems)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 31.03.2021

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

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Vorbemerkung

Im Dezember 2020 erteilte die Firma Geiger & Santen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die Ansiedlung der Posten Börse in Rhede (Ems), Im Timphauk zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Rhede (Ems) bzw. im Umland ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der Bundesagentur für Arbeit, der MB Research Nürnberg, des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Da die Posten Börse ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment, insbesondere Bau-, _Heimwerker- und Gartenbedarf führt, konnten die wesentlichen Wettbewerber in Papenburg aufgrund des Lockdowns erst Anfang März 2021 aufgenommen werden.

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 31.03.2021
KST-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage	5
2. Rechtsrahmen	5
2.1 Bauleitplanung	5
2.2 Definitionen und ausgewählte Marktdaten	6
3. Projektbeschreibung	7
4. Makrostandort Rhede (Ems)	9
5. Mikrostandort	11
II. Relevante Angebotssituation	13
1. Angebotssituation in Rhede (Ems)	13
2. Angebotssituation in Papenburg	13
III. Umsatzprognose und mögliche Auswirkungen	15
1. Einzugsgebiet des Vorhabens	15
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	15
2.1 Umsatzprognose	17
2.2 Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	18
2.3 Umsatzumverteilung durch das Vorhaben	19
3. Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	19
IV. Raumordnerische Bewertung	20
1. Konzentrationsgebot	20
2. Integrationsgebot	20
3. Kongruenzgebot	20
4. Beeinträchtigungsverbot	21
Verzeichnisse	22

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Aktuell ist die Ansiedlung einer Filiale der Posten Börse in Rhede (Ems) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich in direkter Nähe zum K+K Supermarkt in der Achse Im Timphauck.

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, welcher ein Mischgebiet vorsieht. Da es sich um ein großflächiges Vorhaben handelt, ist die Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung als Sondergebiet notwendig. Im Rahmen der aktuellen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Rhede (Ems) wird der Standortbereich zusammen mit dem K+K-Standort als zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ neu eingeordnet.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Angaben zum Vorhaben
- /// Wesentliche Strukturdaten zum Makro- und Mikrostandort
- /// Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation in Rhede (Ems)
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des Vorhabens und Ermittlung der projektrelevanten Kaufkraft
- /// Berechnung des Umsatzes
- /// Darlegung der ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Bewertung des Vorhabens nach § 11, Abs. 3 BauNVO

2. Rechtsrahmen

2.1 Bauleitplanung

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

„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,

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche 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.²
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.

2.2 Definitionen und ausgewählte Marktdaten

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.³ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht

² 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).

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 399.

zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

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 Non-Food Discounter action, welcher ein hohes Expansionstempo in Deutschland vorweist.

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 Klein elektroartikel. 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 zwischen 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 und befinden sich überwiegend an Ausfallachsen, häufig werden auch leergezogene Discountstandorte nachbelegt.

Posten Börse ist mit aktuell 85 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.

3. Projektbeschreibung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes⁴ der Gemeinde Rhede (Ems) (2018) wurden die Sortimente nach deren Zentrenrelevanz eingeordnet. Diese Einteilung wird der Sortimentsaufteilung des Vorhabens zugrunde gelegt.

⁴ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde (Ems), 2018, Sortimentsliste Seite 33.

Fast zwei Drittel der Verkaufsfläche ist für die nicht zentrenrelevanten Sortimente Gartenbedarf, Gartenmöbel, Bau- / Heimwerkerbedarf und Autozubehör vorgesehen. Ein umfangreiches Angebot wird im Gartenbedarf mit Freilandpflanzen, Gehölzen, Obstbäumen, Pflanzgefäßen, Zubehör, Gartenwerkzeuge sowie Erden / Torfe, Sämereiartikel vorgehalten. Im Gartenbedarf ist die Saisonware an Pflanzen für Weihnachten, Ostern, Sommer, Frühjahr enthalten.

Geführt werden zudem periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) auf einer geringen Verkaufsfläche von ca. 100 m² bzw. ca. 10 % der Verkaufsfläche. Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmittel beschränkt sich auf sehr wenige Artikel, wie v. a. Getränke und Süßwaren. Bei Drogeriewaren werden insbesondere Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel angeboten.

Tabelle 1: Verteilung der Verkaufsflächen nach deren Zentrenrelevanz

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in %
periodische Sortimente	100	10
zentrenrelevante Sortimente	285	27
nicht zentrenrelevante Sortimente	665	63
Summe	1.050	100

Quelle: Firma Posten Börse; GMA-Zusammenstellung 2021

Etwa 27 % der Verkaufsfläche entfällt auf Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Wolle, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires und Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen, Ausstattung; Spielzeug) und Fahrräder / Zubehör.

Tabelle 2: Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	
	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	40	4
Drogeriewaren / Kosmetik	50	5
Tiernahrung	10	1
Schreibwaren, Bastelbedarf	40	4
Spielwaren	50	5
Bekleidung, Accessoires, Schuhe	35	3
Haushaltswaren, Glas / Porzellan, Dekorationsartikel	130	12
Gartenbedarf (Pflanzen, Gefäße, Erden, Werkzeuge)	350	33
Gartenmöbel	210	20
Bau / Heimwerkerbedarf	95	9
Autozubehör	20	2
Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen)	20	2
Summe	1.050	100

Quelle: Firma Posten Börse; GMA-Zusammenstellung 2021

4. Makrostandort Rhede (Ems)

Das ca. 4.3500 Einwohner zählende Stadt Rhede (Ems) liegt im Landkreis Emsland westlich von Papenburg in Nähe zu den Niederlanden. Die Gemeinde ist als Grundzentrum ausgewiesen, wobei die nächst gelegenen Grundzentren Dörpen ca. 13 km bzw. 12 Pkw-Fahrminuten und Weener ca. 14 km bzw. ca. 15 Pkw-Fahrminuten entfernt von der Ortsmitte liegen. Hingegen liegt der leistungsstarke Verbundstandort mit Combi, Aldi, Rossmann und Fachmärkten in Aschendorf nur ca. 4,5 km bzw. ca. 5 Pkw-Fahrminuten entfernt von der Ortsmitte. In die Papenburger Innenstadt beträgt die Entfernung ca. 12 Pkw-Fahrminuten bzw. ca. 12 km.

Die Gemeinde Rhede (Ems) zeichnet sich durch eine hohe Einwohnerzunahme in den letzten fünf Jahren aus, das Wachstum fiel doppelt so hoch aus im Vergleich zum Landkreis Emsland.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Gemeinde Rhede (Ems) im Vergleich

Daten	Einwohner (30.09)		Veränderung	
	2015	2016	abs.	In %
Rhede (Ems)	4.164	4.338	174	4,2
Meppen	34.882	35.481	599	1,7
Papenburg	36.456	37.585	1.129	3,1
Haren (Ems)	23.461	24.044	583	2,5
SG Lathen	11.281	12.105	824	7,3
SG Dörpen	16.298	17.065	767	4,7
LK Emsland	318.887	329.065	10.178	3,2
Niedersachsen	7.884.320	8.006.404	122.084	1,5

Quelle: LSKN 2020

In Rhede (Ems) waren 1.622 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im vergangenen Jahr am Arbeitsort registriert.⁵ In Relation zur Einwohnerzahl liegt ein Beschäftigtenbesatz von 375 Beschäftigten je 1.000 Einwohner vor. Der dominierende Arbeitsplatzstandort im nördlichen Emsland ist das Mittelzentrum Papenburg. Insgesamt pendelten nach Rhede (Ems) knapp 1.200 Beschäftigte ein, denen 1.230 Auspendler gegenüberstehen. Für ein Grundzentrum ist ein quasi ausgeglichener Pendlersaldo außergewöhnlich.

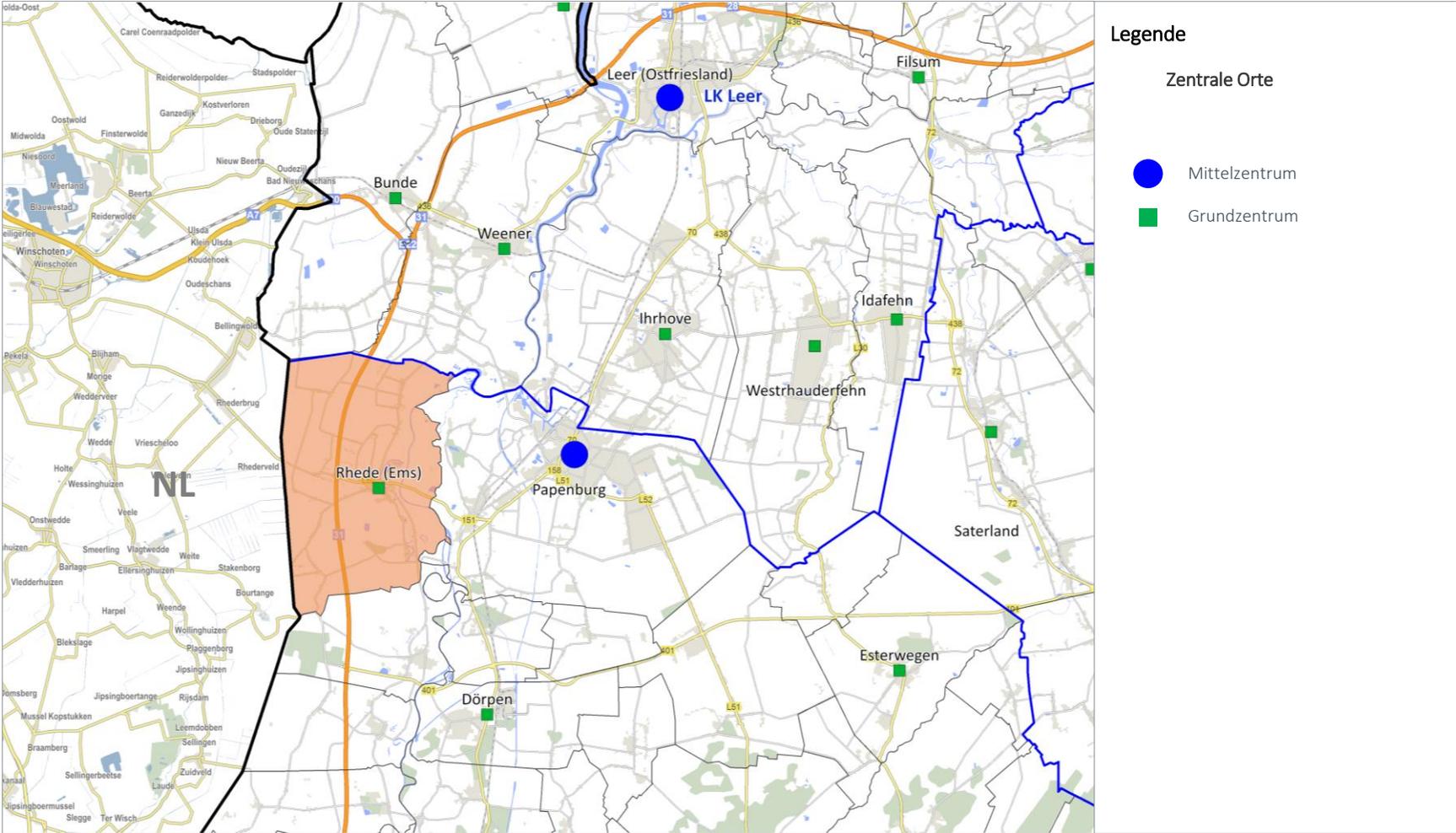
Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich

Daten	Beschäftigte	Einwohner	Besch./1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Saldo
Rhede (Ems)	1.622	4.321	375	1.227	1.230	-3
Meppen	20.575	35.425	581	12.663	6.535	6.128
Papenburg	23.483	37.586	625	13.877	6.285	7.592
Dörpen	3.537	5.340	662	2.752	1.434	1.318
LK Emsland	142.651	328.006	435	36.231	29.462	6.769

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019; Quelle zu den Einwohnern: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.06.2020).

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

Karte 1: Lage von Rhede (Ems) und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2021

Der überwiegende Teil der Einpendler nach Rhede (Ems) kommt aus dem Emsland und hier insbesondere aus Papenburg, Heede und Dörpen. Etwa ein Drittel aller Einpendler kommen aus Städten und Gemeinden des Landkreises Leer und hier in erster Linie aus Weener.

Tabelle 5: Einpendler nach Rhede (Ems) differenziert nach Wohnorten

Einpendler aus...	abs.	Einpendler aus Rhede	abs.
Papenburg	262	Weener	131
Heede	50	Westoverledingen	85
Dörpen	39	Bunde	68
Dersum	27	Leer	47
Haren(Ems)	19	Übrige Gemeinden	106
Walchum	19	Summe LK Leer	331
Surwold	13	weitere Orte in Niedersachsen	161
Kluse	12	Sonstige Orte	162
Lehe	10		
Übrige Gemeinden	122		
Summe LK Emsland	573		

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.09.2020

Bezogen auf die Auspendler pendeln ca. 46 % nach Papenburg, auf Dörpen entfallen rd. 9 % und auf Meppen rd. 4 % der Auspendler. Da sowohl Papenburg als auch Dörpen ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, v. a. mit großflächigen Formaten aufweisen, profitiert der dortige Einzelhandel erheblich von Kaufkraftzuflüssen aus Rhede (Ems). Umgekehrt bestehen nur wenige Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland in den Einzelhandel von Rhede (Ems), was mit dem geringen Einzelhandelsangebot und der spezifischen Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte, zusammenhängt. Von Kaufkraftzuflüssen profitieren eher die Betriebe in Gewerbegebietslage, wobei es sich hier um Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 wurde ein zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ abgegrenzt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen wurde der zentrale Versorgungsbereich neu abgegrenzt und umfasst nicht nur Teilbereiche des historisch gewachsenen Ortskerns, sondern bezieht auch den Standortbereich um den K+K-Markt und den Vorhabenstandort mit ein.

5. Mikrostandort

Das zur Überplanung anstehende unbebaute Areal befindet sich südlich des K+K-Marktes in der Achse Im Timphauck. Westlich des Areals bestehen Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (Emsländische Volksbank, VGH-Versicherung, Bausparkasse). Diese Betriebe liegen direkt an der Burgstraße. In östlicher Richtung schließt sich ein relativ neues Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an.

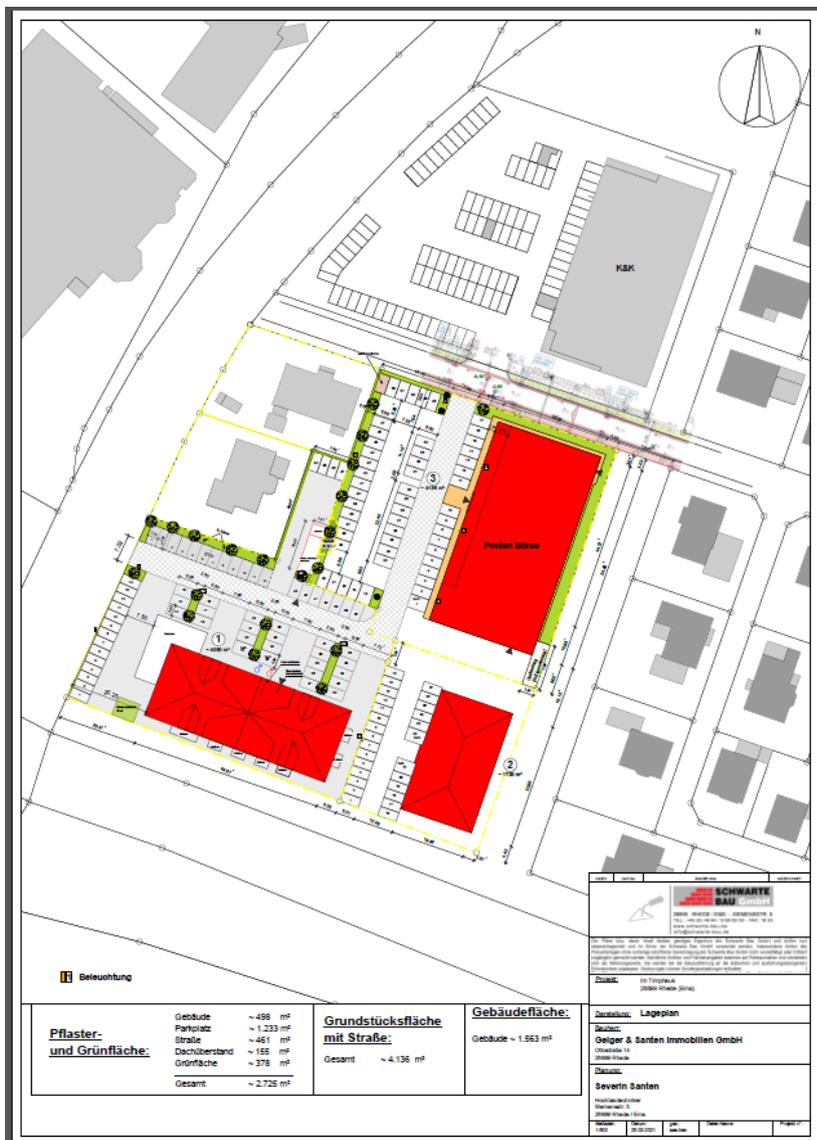
Auf der westlichen Seite der Burgstraße sind gewerbliche Betriebe (Tischlerei, Autohaus) sowie an der Achse „Zur alten Ems“ ein mittelgroßes Fahrradgeschäft bzw. ein Motorradhändler

lokalisiert. Die Burgstraße stellt die Verbindung von der Bellingwolder Straße zur Ortsmitte dar, die Hauptverkehrsachse ist ausreichend dimensioniert. Bei der Achse Im Timphauck handelt es sich um eine Erschließungsstraße, welche in das östlich des Standortes liegende Wohnquartier führt.

Die Bellingwolder Straße führt in westlicher Richtung zur Autobahn (A 31) und in östlicher Richtung als Landesstraße (L 52) in Richtung Aschendorf.

Das aktuelle Nutzungskonzept sieht das Gebäude der Posten Börse direkt an der Achse Im Timphauck vor, während im hinteren Teil zwei Gebäudekomplexe mit Wohnfunktion und dienstleistungsbezogenen Nutzungen vorgesehen sind. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Achse Im Timphauck. Der Posten Börse sind ca. 50 ebenerdige Parkplätze vorgelagert. Für die dienstleistungsbezogenen Nutzungen sind bei den anderen Gebäuden weitere Parkplätze (insgesamt ca. 50 Stellplätze) eingeplant. Die Belegung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Firma Posten Börse

II. Relevante Angebotssituation

Im März 2021 wurden sämtliche Wettbewerber mit periodischen Sortimenten⁶ (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt), Gartencenter, in Baumärkten angegliederte Gartencenter, Fachmärkte (Raiffeisenmarkt, Kiebitzmarkt) sowie Sonderpostenmärkte aufgenommen. Mit diesen Betriebstypen wurde auch ein Großteil der im Vorhaben geführten zentrenrelevanten Sortimente erfasst. Dies bezieht sich auch auf die Sortimente Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Wäsche, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires.

1. Angebotssituation in Rhede (Ems)

Der Betriebstyp Sonderpostenmarkt ist bisher in Rhede (Ems) noch nicht vertreten. In einzelnen Betrieben ergeben sich Sortimentsüberschneidungen, wobei dies bei Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren den K+K Supermarkt (ca. 1.040 m² Verkaufsfläche) und den kleinen Markant-Markt nah & frisch (ca. 420 m² Verkaufsfläche) betrifft, welche im zentralen Versorgungsbereich ansässig sind.

Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires werden im inhabergeführten Fachgeschäft Stubbe (ca. 120 m²) in einem höheren Angebotsgenre als in der Posten Börse angeboten. Im Kernsortiment Gartenbedarf ergeben sich geringfügige Sortimentsüberschneidungen mit den in Gewerbegebietslage ansässigen Baustofffachmärkten (Bauexpert Schulte, Agravis).

2. Angebotssituation in Papenburg

Im Kernsortiment **Gartenbedarf** sind die großflächigen Formate, welche außerhalb der Innenstadt liegen, zu nennen:

- / Obi, Am Stadtpark, ca. 1.800 m² im Gartencenter, davon ca. 120 m² Freifläche. Das Sortiment bezieht sich im Gartencenter v. a. auf Gartenwerkzeuge, Erden, Düngemittel, Samereiartikel, Pflanzen / Zubehör, Sträucher. Ferner werden Grills / Zubehör und Gartenmöbel geführt.
- / Edelkamp Gartencenter, Emdener Straße, mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche, davon ca. 1.300 m² Freiverkaufsfläche, umfangreiches und tiefgegliedertes Sortiment an Blumen und Pflanzen / Zubehör, Gehölzen
- / Markthalle, Moorstraße, ca. 1.220 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen / Zubehör, davon ca. 520 m² Freiverkaufsfläche
- / Raiffeisenmarkt, Stadtteil Aschendorf, Zu den Emsauen, ca. 1.670 m² Verkaufsfläche, davon ca. 500 m² Freiverkaufsfläche. Dieser Markt führt nicht nur Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, sondern auch Tiernahrung.
- / Kiebitzmarkt, Stadtteil Aschendorf, Hüntestraße, ca. 520 m² Verkaufsfläche, davon ca. 200 m² Freiverkaufsfläche.

⁶ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften.

Der Raiffeisenmarkt und der Kiebitzmarkt liegen in direkter Nähe zur stark frequentierten Verbundlage des Combi Supermarktes mit Aldi, Rossmann, Tedi und kik. Dieser Verbundstandort ist sehr stark frequentiert und von Rhede (Ems) aus sehr schnell zu erreichen.

Sonderpostenmärkte sind neben der Postenbörse in der Mühlenstraße 9 (ca. 800 m² Verkaufsfläche) mit weiteren Anbietern in Papenburg vertreten:

- /// Thomas Philipps, Bolwiensweg, ca. 1.780 m² Verkaufsfläche, mit einem umfangreichen Angebot im Gartenbedarf
- /// action Nonfood Discounter, Am Stadtpark, ca. 750 m² Verkaufsfläche
- /// Tedi, Frederickenstraße, ca. 590 m² Verkaufsfläche
- /// Tedi, Stadtteil Aschendorf, An den Bleicherkölken, ca. 420 m² Verkaufsfläche.

Sortimentsüberschneidungen ergeben sich mit sämtlichen Lebensmitteldiscountern, so werden Artikel des Gartenbedarfs regelmäßig als Aktionsware bei den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl geführt. Periodische Sortimente werden in einer Vielzahl von größeren Supermärkten (u. a. Kaufland, Edeka, Combi) und Lebensmitteldiscountern (Lidl, Aldi, Netto Marken-Discount mit jeweils 2 Filialen) geführt.

Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires werden nicht nur in den Sonderpostenmärkten, sondern auch als Aktionsware in den Lebensmitteldiscountern, aber auch bei Kaufland, vorgehalten. So hält insbesondere der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps, aber auch der action Nonfood-Discounter, ein dicht gegliedertes Sortiment vor.

Bekleidung / Wäsche werden ebenfalls als Aktionswaren in den Lebensmitteldiscountern sowie in einer Vielzahl an innerstädtischen Filialisten geführt. Hier ist insbesondere mit Blick auf die Nähe zu Rhede (Ems) der kik Textildiscounter am Verbundstandort von Combi mit Aldi und Rossmann von Bedeutung.

Das Angebot an zentrenrelevantem Randsortiment Schreib- und Spielwaren verteilt sich ebenfalls an eine Vielzahl an Anbietern und wird als Aktionswaren in den Lebensmitteldiscountern bzw. bei Kaufland geführt.

III. Umsatzprognose und mögliche Auswirkungen

1. Einzugsgebiet des Vorhabens

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Lage, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Projektkonzeption (Sortiments- und Anbieterstruktur, Dimensionierung) und daraus zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Rhede (Ems)
- /// nächst gelegene Sonderpostenmärkte, insbesondere Filialen der Posten Börse.

Die nächst gelegenen Filialen der Posten Börse befinden sich in Aschendorf, Mühlenstraße, ca. 12 Pkw-Fahrminuten entfernt bzw. in Dörpen ca. 15 Pkw-Fahrminuten entfernt vom Vorhabenstandort. Diese Filialen begrenzen die räumliche Sogkraft der geplanten Posten Börse in Rhede (Ems).

Die Mitgliedsgemeinde Heede der SG Dörpen liegt quasi auf halber Strecke zwischen Dörpen und Rhede (Ems), sodass aufgrund der Pendlerverflechtungen Umsatzzuflüsse für die Postenbörse zu erwarten sind. Diese Umsatzzuflüsse sowie weitere Umsatzanteile durch Durchfahrende bzw. Pendler werden in Form von sog. Streuumsätzen bei der Umsatzberechnung berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Gemeinde Rhede (Ems) mit ca. 4.350 Einwohner.⁷

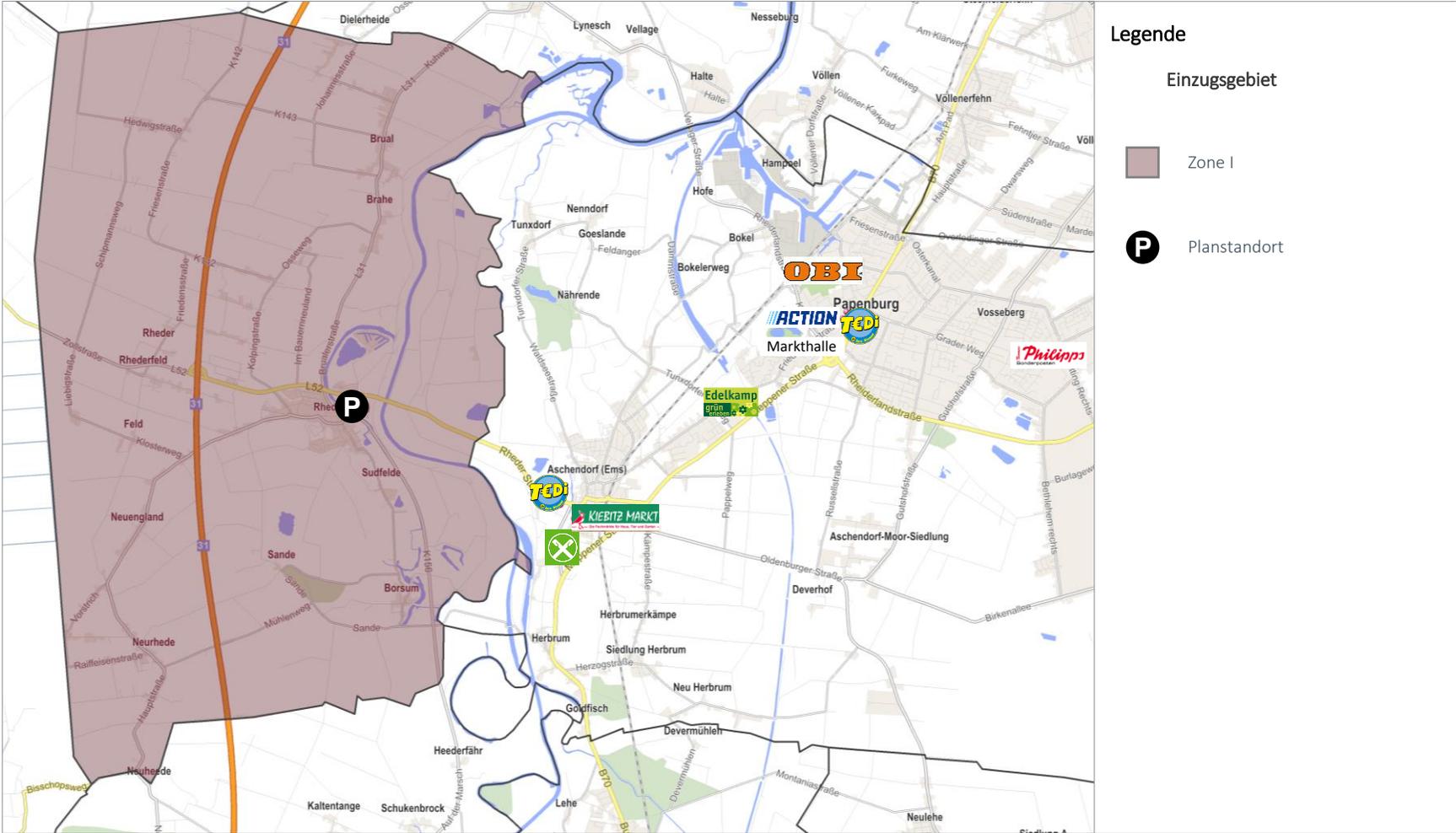
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Pro-Kopf-Ausgaben werden für das Vorhaben hinsichtlich des Kernsortiments (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Auto- / Fahrradzubehör) und den weiteren Randsortimenten⁸ differenziert.

⁷ Fälle Landesamt für Statistik (Stand: 30.09.2020).

⁸ vgl. Kapitel I., 3.

Karte 2: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens und die wesentlichen Wettbewerber



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2021

Tabelle 6: Relevante Pro-Kopf-Ausgabebeträge

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben in €
Kernsortiment (Bau-, Heimerker-, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Auto- / Fahrradzubehör)	560
Randsortimente Posten Börse	353

GMA-Zusammenstellung 2021

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Jahr 2020 in Rhede (Ems) bei 94,0 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt).

Das Kaufkraftvolumen beläuft sich im Kernsortiment auf ca. 2,3 Mio. € und in den relevanten Randsortimenten auf ca. 1,4 Mio. € in der Samtgemeinde Rhede (Ems).

2.1 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.⁹ 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 der Nutzungen ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem jeweiligen Gesamtumsatz der Nutzungen.

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.

Für die Posten Börse leitet sich ein Umsatz von ca. 0,9 Mio. € ab, welcher im Sinne einer worst-case-Betrachtung über dem üblichen Filialumsatz¹⁰ von ca. 1,1 Mio. € liegt.

Der überwiegende Teil des Umsatzes entfällt mit ca. 0,7 Mio. € auf das Kernsortiment, ca. 0,2 Mio. € sind in den relevanten Randsortimenten zu erwarten.

⁹ 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.

¹⁰ Angabe der Firma Posten Börse.

Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Sortiment / Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Rhede (Ems)	2,3	25,0	0,57	79,2
Streuumsatz	-	-	0,15	20,8
Summe Kernsortiment	2,3	-	0,72	100,0
Rhede (Ems)	1,4	10,0	0,14	78,3
Streuumsatz	-	-	0,04	21,7
Summe Randsortimente	1,4	-	0,18	100,0

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

2.2 Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

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 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 des Vorhabens wird gegenüber Wettbewerbslagen im Untersuchungsraum umverteilt. Bei der Bewertung dieser Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbsliche 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.

2.3 Umsatzumverteilung durch das Vorhaben

Mit Blick auf die Vielzahl an Wettbewerbern, insbesondere Sonderpostenmärkte, aber auch an Gartencentern, beziehen sich die Umsatzumverteilungen des Vorhabens primär auf Betriebe in Papenburg. Im **Kernsortiment Gartenbedarf** wird der Umsatz in den relevanten Betrieben auf ca. 8 – 9 Mio. € in Papenburg geschätzt. Die Umsatzumverteilung erreicht eine Größenordnung von ca. 8 – 9 %.

Bezogen auf die Randsortimente bezieht sich die Umverteilung ebenfalls primär auf die Standorte in Papenburg, so insbesondere auf den Verbundstandort in Aschendorf. Hier ist mit einer Umverteilung von ca. 3 % zu rechnen. Die Posten Börse ist seit langem am Vorhabenstandort auf ca. 1.040 m² Verkaufsfläche ansässig und leistungsstark, daher wird der Bestandsumsatz (ca. 1,2 Mio. €) weiterhin gebunden. Der Umsatzzuwachs beträgt ca. 0,1 – 0,2 Mio. € und entfällt auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Gartenbedarf, Gartenmöbel bzw. Bau-/ Heimwerkerbedarf. In den zentrenrelevanten Randsortimenten sind kaum Umsatzsteigerungen (< 0,1 Mio. €) zu erwarten.

3. Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Basierend auf der Wettbewerbssituation und den Umsatzumverteilungen wird das Vorhaben mit Blick auf städtebauliche Auswirkungen wie folgt bewertet:

- Im Kernsortiment betreffend die Umsatzrückgänge den Raiffeisenmarkt und den Kiebitzmarkt in Aschendorf, welche jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt liegen. Die Umverteilung erreicht eine geringe Größenordnung, welche nicht die Aufgabe dieser Betriebe nach sich ziehen wird. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Rhede (Ems) sind nicht zu erwarten.
- In den Randsortimenten verteilt sich der sehr geringe Umsatzzuwachs auf diverse Sortimente, u.a. Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires oder Spielwaren. Die stärksten Überschneidungen in den Randsortimenten sind mit der Posten Börse selbst, aber auch mit action Nonfood Discounter, Thomas Philipps und Tedi vorhanden. Sämtliche Sonderpostenmärkte Aufgrund der geringen Umverteilung handelt es sich um wettbewerbliche Wirkungen.

Durch die Ansiedlung von Posten Börse werden keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Rhede (Ems) ausgelöst.

IV. Raumordnerische Bewertung

Im Folgenden werden die raumordnerischen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Hierbei ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) von Relevanz.

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)

Rhede (Ems) ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das RROP für den Landkreis Emsland (2010) weist keine zentralen Siedlungsgebiete auf. Der Standort befindet sich jedoch in städtebaulich integrierter Lage und im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“. Insofern ist davon auszugehen, dass der Standort der Posten Börse Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes ist. **Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.**

2. Integrationsgebot

Beim Integrationsgebot ist das Ziel 06 im Abschnitt 2.3 des LROP 2017 entscheidend. Für Betriebe mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** wird dort ausgeführt:

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

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

oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017, 2.3.06)

Beim Vorhaben handelt es sich zwar um einen Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wenngleich der Standort in städtebaulich integrierter Lage in einem zentralen Versorgungsbereich liegt. Insofern ist eine Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % nicht erforderlich.

Das städtebauliche Integrationsgebot wird eingehalten.

3. Kongruenzgebot

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

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

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

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- / Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“ (LROP 2017, 2.3.03)

Der grundzentrale Kongruenzraum bezieht sich auf die Samtgemeinde Rhede (Ems) mit ca. 4.340 Einwohnern.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass ca. 79 – 80 % des Umsatzes im Kernsortiment und ca. 78 – 79 % des Umsatzes mit den Randsortimenten mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt werden. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

4. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot 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 (Beeinträchtungsverbot).“ (LROP 2017, 2.3.08)

Im Zuge der Ansiedlung der Posten Börse sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. **Das Beeinträchtungsverbot wird erfüllt.**

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Lageplan	12
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Rhede (Ems) und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens und die wesentlichen Wettbewerber	16
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verteilung der Verkaufsflächen nach deren Zentrenrelevanz	8
Tabelle 1: Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortimenten	8
Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Gemeinde Rhede (Ems) im Vergleich	9
Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich	9
Tabelle 5: Einpendler nach Rhede (Ems) differenziert nach Wohnorten	11
Tabelle 6: Relevante Pro-Kopf-Ausgabebeträge	17
Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	18