



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Rhede (Ems)

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Rhede (Ems)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: M. Sc. Humangeogr. Simone Kraft

Köln, den 12.03.2024

## Urheberrecht

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

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

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



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

Niederlassung Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

## Vorbemerkung

Im Februar 2024 erteilte die Gemeinde Rhede (Ems) der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die Ansiedelung einer Filiale von Netto Marken-Discount am Standort Burgstraße in Rhede (Ems) zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Rhede (Ems) und in den Umlandgemeinden 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 MB Research Nürnberg, des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Im März 2024 wurde der für dieses Vorhaben relevante Wettbewerb in Rhede (Ems) und im Umland erfasst. Die Grundlage zur Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs in Rhede (Ems) bildet das Einzelhandelskonzept von 2021.

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

GMA  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Köln, den 12.03.2024  
KST / KTS

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Rechtsrahmen</b>	<b>5</b>
<b>3. Ausgangsdaten zur Planung</b>	<b>6</b>
<b>4. Makrostandort Rhede (Ems)</b>	<b>7</b>
<b>5. Mikrostandort</b>	<b>9</b>
<b>6. Angebotssituation im periodischen Bedarf</b>	<b>10</b>
6.1 Wesentliche Wettbewerber Rhede (Ems) im periodischen Bedarf	11
6.2 Wesentliche Wettbewerber im Umland im periodischen Bedarf	11
<b>7. Auswirkungsanalyse</b>	<b>12</b>
7.1 Konzentrationsgebot	12
7.2 Integrationsgebot	13
7.3 Kongruenzgebot	13
7.3.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft	13
7.3.2 Umsatzprognose	14
7.4 Beeinträchtigungsverbot	15

## 1. Ausgangslage

Im Juli 2023 wurde die in der Ortsmitte der Gemeinde Rhede (Ems) seit Langem ansässige Filiale des Markt-Marktes geschlossen. Seither ist die Gemeinde bemüht, einen Lebensmittelmarkt in Rhede (Ems) anzusiedeln. Nun soll eine Filiale von Netto Marken-Discount mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> zzgl. Bäcker (ca. 20 – 25 m<sup>2</sup> VK) in der Burgstraße entstehen. In direkter Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück befindet sich eine Posten Börse, welche im November 2022 eröffnet wurde und ein Getränkehaus welches derzeit im Bau ist. Die Gemeinde Rhede (Ems) hat zuletzt in 2018 das Einzelhandelskonzept durch die GMA aktualisieren lassen, welches in 2021 in Teilen fortgeschrieben wurde. Der Standort der Netto-Filiale liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“.

Für die Ansiedlung der Netto-Filiale ist eine Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind folgende Fragen zu beantworten bzw. folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Bewertung der Grundvoraussetzungen zur Planung
  - Bewertung des Sortimentscharakters des Vorhabens
  - Bewertung des Makrostandortes Rhede (Ems) und des Mikrostandortes Burgstraße
- /// Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen projektrelevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum
- /// Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen
  - Berechnung der Umsatzprognose und Umsatzherkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes
  - Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
  - Bewertung möglicher städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen.

## 2. Rechtsrahmen

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

- „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,*

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen 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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche 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 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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 Warenangebots des Betriebes zu berücksichtigen.

### 3. Ausgangsdaten zur Planung

In Rhede (Ems) soll an der Burgstraße eine Filiale von **Netto Marken-Discount** mit **rd. 1.050 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche angesiedelt werden. Dazu ist ein Backshop mit ca. 20 – 25 m<sup>2</sup> VK zzgl. Gastronomie geplant. Es handelt sich um ein **großflächiges Einzelhandelsvorhaben** im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Netto ist eine Marken-Discounter-Linie des Handelsunternehmens EDEKA. Netto offeriert eine **für Lebensmitteldiscounter sehr breite Produktpalette** (u. a. Mehrweggetränke, Bio- und fair gehandelte Artikel) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Ergänzt wird das Angebot zu meist durch eine Bäckereifiliale. Damit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Mit

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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).

diesem Konzept profiliert sich Netto insbesondere im ländlichen Raum als Nahversorger. Die Kopplung mit einem Backshop mit Café trägt ebenfalls zu der für einen Discounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel (davon über 2.100 Markenprodukte) und liegt an der Spitze der Discounter.<sup>3</sup> Anders als bei den Branchenführern Aldi und Lidl nehmen Nonfood-Aktionswaren bei Netto nur einen geringen Anteil ein. Neue Netto-Filialen mit Backshop werden generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit projektiert.

Die in Rhede (Ems) vorgesehene Größenordnung stellt im Vergleich der Discounter-Branche und der Netto-Filialen keine außergewöhnlich große Dimensionierung dar. Mittlerweile werden von allen Discount-Betreibern für Neubauten und Modernisierungen Größen zwischen 1.000 und 1.500 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angestrebt.

Im Bundesdurchschnitt der bestehenden Netto-Filialen liegt die Größe bei ca. 811 m<sup>2</sup> VK und die Flächenleistung bei ca. 4.990 € je m<sup>2</sup> VK. Es ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 4,1 Mio. €.<sup>4</sup>

Das Kernsortiment von Netto-Märkten umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Artikel zur Körperpflege / Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Heimtiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften sowie Schnittblumen und damit Sortimente des periodischen Bedarfs. Im aperiodischen Sortiment werden v.a. Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Kleintextilien und Batterien angeboten, wobei der Anteil dieser Verkaufsfläche bei unter 10 % liegt.

Netto-Filialen werden als Regiebetriebe geführt, welche ein standardisiertes Sortimentsspektrum anbieten und in ihrer Zusammensetzung nicht auf spezielle bauliche, wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug nehmen. Auch in Rhede (Ems) ist eine typische Filiale geplant.

Auch bei der geplanten Bäckerei ist von einem Filialisten auszugehen, welcher neben Brot-, Back und Konditorwaren auch Getränke anbietet.

#### **4. Makrostandort Rhede (Ems)**

In der Gemeinde Rhede (Ems) leben aktuell ca. 4.700 Einwohner<sup>5</sup>. Sie liegt an der Grenze zu den Niederlanden und ist als Grundzentrum eingestuft.

Nach Angaben des Landesamtes für Statistik leben in der Gemeinde Rhede (Ems) ca. 4.590 Einwohner<sup>6</sup>. Um die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre im Vergleich zu anderen Kommunen einzuordnen, werden diese Daten verwendet. In den letzten fünf Jahren konnte Rhede (Ems) über 300 Einwohner hinzugewinnen; die Wachstumsrate lag deutlich über dem Niveau des Landkreises Emsland und von Niedersachsen.

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.netto-online.de/ueber-netto/Fakten.chtm>; abgerufen am 15.09.2023.

<sup>4</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 39; Angaben für 2022.

<sup>5</sup> Quelle: Angaben der Gemeinde Rhede (Ems).

<sup>6</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Stand: 30.09.2023.

**Tabelle 1: Einwohnerveränderung der Gemeinde Rhede (Ems) im Vergleich**

Daten	Einwohner		Veränderung 2019 / 2023	
	30.09.2019	30.09.2023	abs.	in %
Meppen	35.404	36.151	747	2,1
Papenburg	37.897	39.002	1.105	2,9
<b>Rhede (Ems)</b>	<b>4.285</b>	<b>4.590</b>	<b>305</b>	<b>7,1</b>
SG Dörpen	16.952	17.923	971	5,7
SG Lathen	11.890	12.500	610	5,1
<b>LK Emsland</b>	<b>327.295</b>	<b>340.282</b>	<b>12.987</b>	<b>4,0</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.997.462</b>	<b>8.162.171</b>	<b>164.709</b>	<b>2,1</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 30.09.2023.

Zukünftig ist von einer zumindest stabilen bis leichten Einwohnerzunahme in Rhede (Ems) auszugehen. Im Jahresverlauf 2024 wird u. a. das Baugebiet am Mühlenacker mit ca. 80 Bauplätzen erschlossen<sup>7</sup>.

Im vergangenen Jahr waren in Rhede (Ems) 1.709 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler, Beamte) am Arbeitsort registriert. Den 1.325 Auspendlern standen 1.255 Einpendler gegenüber, das Pendlersaldo fiel leicht negativ aus (- 70 Beschäftigte)<sup>8</sup> Bedingt durch die Nähe zum Mittelzentrum Papenburg, welches ein großes Arbeitsplatzangebot bietet, pendeln viele Beschäftigte von Rhede (Ems) nach Papenburg aus. Auch in die südlich gelegene Gemeinde Dörpen bestehen Pendlerverbindungen von Rhede (Ems) aus. Dies ist insofern von Bedeutung, da das Einkaufen häufig mit dem Weg zur Arbeit verbunden wird.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021 wurde die Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Kirchstraße / Burgstraße zwischen der Fleischerei Schmidt bis hin zum K + K-Markt. Im zentralen Versorgungsbereich sind neben dem K+K Markt, die Posten Börse, eine Apotheke, kleinteilige Fachgeschäfte und ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks lokalisiert. Auf dem Areal des geschlossenen Markant Marktes soll Wohnbebauung entstehen.



Ortsmitte Rhede (Ems)

GMA-Fotos März 2024



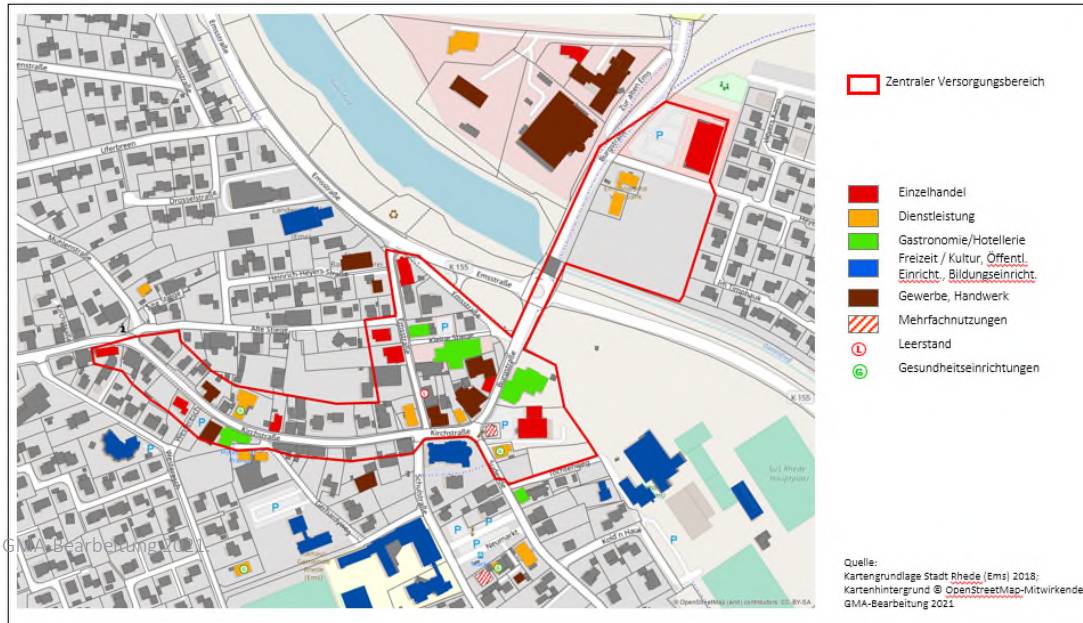
Leerstand, Markant Markt

<sup>7</sup> Quelle: Angaben der Gemeinde Rhede (Ems).

<sup>8</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2023.



Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Rhede (Ems)



## 5. Mikrostandort

Der Planstandort der Netto Filiale liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte an der Burgstraße. Die Burgstraße stellt die Hauptdurchgangsachse des Kernortes Rhede (Ems) dar. Im Norden mündet diese in die Bellingwolder Straße (L 52), welche eine wichtige überörtliche Verkehrsachse in West-Ost-Richtung darstellt. Der Standort liegt in erster Reihe zur Burgstraße und ist v. a. aus südlicher Richtung gut einsehbar. Die Zufahrt erfolgt über die Burgstraße zwischen dem Marktgebäude und der VGH Versicherung. Für den ruhenden Pkw Verkehr sind nach Angaben des Auftraggebers 81 Stellplätze vorgesehen. Diese werden künftig zusammen mit dem Getränkehaus genutzt.

Das Standortumfeld des Vorhabens wird v. a. durch die großflächigen Einheiten des K+K-Marktes sowie der Posten Börse geprägt. Im Osten entsteht derzeit eine Filiale des Getränkehaus. Im Norden des Plangrundstücks befindet sich eine Niederlassung der VGH Versicherung sowie die Emsländische Volksbank eG, Filiale Rhede. Südlich wird der Standort durch einen Flusslauf begrenzt. Nordwestlich, jenseits der Burgstraße, ist auf einen kleinen Gewerbebestandort hinzuweisen, hier befinden sich u. a. Gewerbebetriebe (Läken Tischlerei & Fenstertechnik, Kfz-Werkstatt), der neue Fahrradfachmarkt Zweirad-Center sowie eine Tierarztpraxis. Weiter östlich schließt sich ein Neubaugebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung an.



Planstandort (1), derzeit Freifläche



Planstandort (2), Blick Richtung Osten



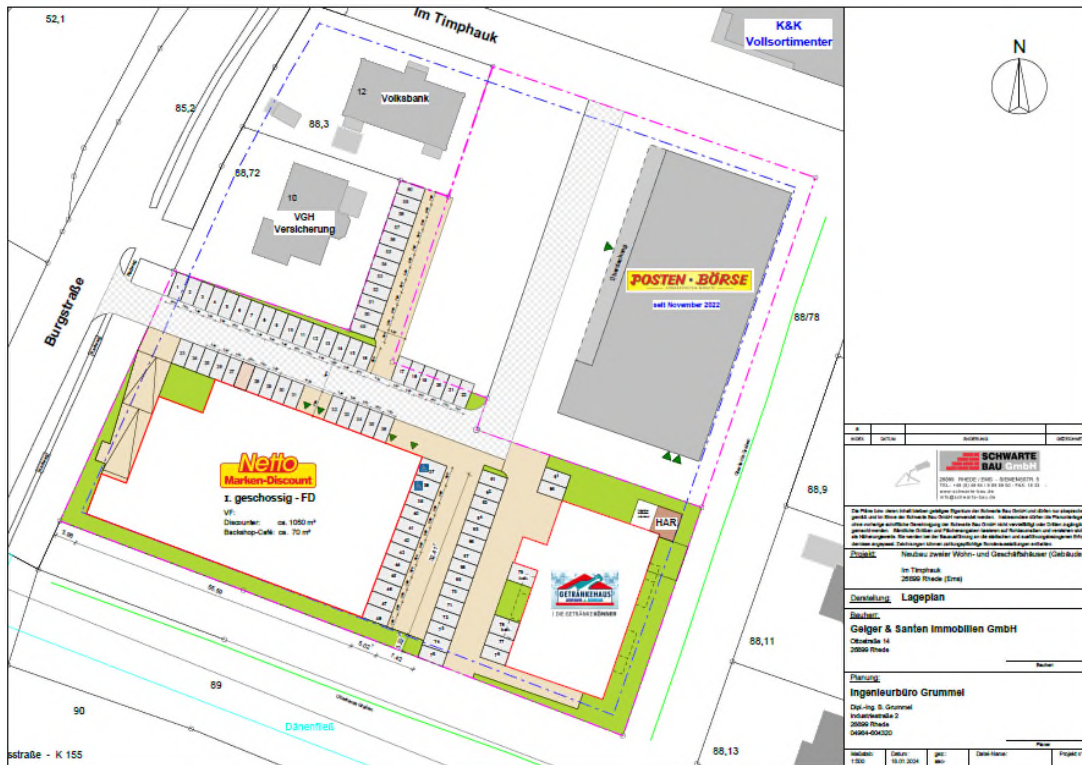
Getränkhaus im Bau

K + K-Markt, Burgstraße

GMA-Fotos Februar 2024

Die Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad aus dem östlich gelegenen Wohngebiet sowie aus der Ortsmitte ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rhede (Ems) Markt“ befindet sich in der Ortsmitte. Diese stellt eine Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mittels ÖPNV auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sicher.

**Abbildung 2: Lageplan**



Quelle: Ingenieurbüro Grummel, Rhede (Ems)

**6. Angebotssituation im periodischen Bedarf**

Im Februar 2024 wurden die für das Vorhaben relevanten Wettbewerber in Rhede (Ems), Bellingwolde (NL), Aschendorf, Dörpen und Papenburg aufgenommen und bewertet. Hierzu zählen Betriebe, welche Sortimente des periodischen Bedarfs (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Droge-riemarkt, Getränkemarkt, Nahversorger, Bäcker, Fleischer, Fachgeschäfte, Apotheken) führen.

## 6.1 Wesentliche Wettbewerber Rhede (Ems) im periodischen Bedarf




Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Rhede (Ems) stellt der Supermarkt K+K mit ca. 1.040 m<sup>2</sup> den Magnetbetrieb dar. Im Vorkassenbereich befindet sich eine Bäcker-Filiale. Die Posten Börse führt in geringem Maße auch Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung). Zum Erhebungszeitpunkt befand sich eine Filiale von Getränkehaus, östlich des Projektstandortes, mit einer Verkaufsfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> im Bau. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch eine Apotheke, ein Fachgeschäft für Floristik und eine Fleischerei. Die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf beträgt ca. 1.700 m<sup>2</sup>, auf welcher ein Umsatz von ca. 6 – 7 Mio. € erwirtschaftet wurde.

In Streulage in Rhede (Ems) ist eine Tankstelle vorhanden. Sie befindet sich nördlich des Projektstandortes, jenseits der Bellingwolder Straße.

## 6.2 Wesentliche Wettbewerber im Umland im periodischen Bedarf

In der niederländischen Nachbargemeinde **Bellingwolde** stellt der Lebensmittelmarkt Plus (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) im Hoofdweg, den strukturprägenden Magnetbetrieb dar. Das Angebot wird ergänzt durch eine Fleischerei, einen Sonderpostenmarkt und eine Apotheke. Die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf beträgt ca. 1.280 m<sup>2</sup>, auf welcher ein Umsatz von ca. 8 – 9 Mio. € erzielt wurde.

Für das Mittelzentrum **Papenburg** liegt ein Einzelhandelskonzept<sup>9</sup> mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Stadtmitte, zwei Stadtteilzentren in Obenende und Aschendorf, drei Nahversorgungszentren im Bereich Friederikenstraße/ Karl-Hillers-Straße, Moorstraße und in Aschendorf) vor. In der Nähe von Rhede (Ems) liegen das Stadtteilzentrum Aschendorf und das Nahversorgungszentrum Aschendorf, sodass diese als Wettbewerbsstandorte berücksichtigt werden.

- 
 Im **Stadtteilzentrum Aschendorf** ist der frequenzstarke Lebensmitteldiscounter Lidl angebotsbestimmend. Der Tiefkühldiscount Eiskönig, zwei Apotheken, zwei Bäckereien und ein Kiosk runden das Angebot ab. Die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf liegt bei ca. 1.600 m<sup>2</sup>, der Umsatz wird mit ca. 9 – 10 Mio. € prognostiziert.
- 
 Im **Nahversorgungszentrum Aschendorf** ist auf den Supermarkt Combi mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> hinzuweisen. In der Vorkassenzone sind eine Bäckerei und ein Fachgeschäft für Floristik integriert. In dieser Verbundlage sind außerdem der Lebensmitteldiscounter Aldi (ca. 1.200 m<sup>2</sup>VK) sowie der Drogeriemarkt Rossmann (ca. 600 m<sup>2</sup> VK) lokalisiert. Sämtliche Filialen sind zeitgemäß aufgestellt und stark frequentiert. Das Angebot wird im periodischen Bedarf durch eine weitere Bäckerei ergänzt. Die Verkaufsfläche beläuft sich auf ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Der Umsatz im periodischen Bedarf wird auf ca. 20 – 21 Mio. € geschätzt.
- 
 In **Streulage** in der Raiffeisenstraße räumlich durch eine Bahntrasse vom Stadtteilzentrum Aschendorf abgesetzt, ist der Discounter Netto Marken-Discount mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> ansässig.

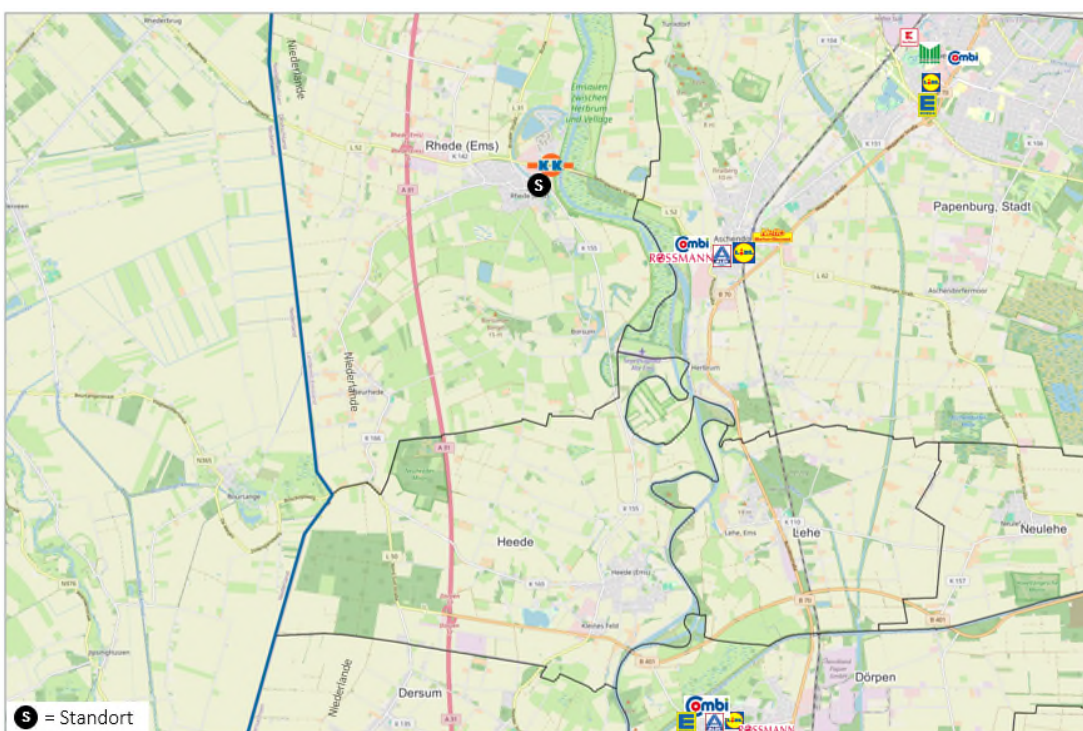
An weiteren Standorten in **Papenburg** sind etliche großflächige Lebensmittelbetriebe, welche aus Rhede (Ems) gut erreichbar sind, lokalisiert. Dies bezieht sich u. a. auf Kaufland, Combi und Marktkauf im Hauptzentrum Stadtmitte, ein Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Moorstraße und der Lebensmitteldiscounter Lidl im Nahversorgungszentrum Friederikenstraße/ Karl-Hillers-Straße.

<sup>9</sup> vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 für die Stadt Papenburg.

Im zentralen Versorgungsbereich in **Dörpen** halten die Supermärkte Edeka und Combi sowie die Discounter Lidl und Aldi das umfangreichste Angebot an periodischen Sortimenten vor. Ergänzt wird dieses durch Rossmann, einen Kiosk, einen internationalen Lebensmittelmarkt, Bäckereien, Apotheken sowie ein Fachgeschäft für Blumen. Einen Getränkemarkt und eine Fleischerei befinden sich ca. 300 m östlich des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße. Insgesamt liegt im periodischen Bedarf eine Verkaufsfläche von ca. 5.900 m<sup>2</sup> vor, auf welcher ein Umsatz von ca. 31 – 32 Mio. € erwirtschaftet wurde.

In der südlich gelegenen Nachbargemeinde **Heede (Ems)** ist die Ansiedlung eines Nah & Gut-Marktes mit rd. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Backshop) am Standort Dersumer Straße / B 401 geplant. Der Markt wird primär auf die Wohnbevölkerung ausgerichtet sein. Die Eröffnung des Nah & Gut-Marktes ist für Anfang 2025 vorgesehen.

**Karte 1: Wettbewerbssituation in Rhede (Ems) und Umland**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

**7. Auswirkungsanalyse**

**7.1 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)*

Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte, welcher im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) 2021 abgegrenzt wurde.

**Somit wird das Konzentrationsgebot erfüllt.**

## 7.2 Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der Standortbereich des Vorhabens einzuordnen ist. Da das Kernsortiment von Netto Marke-Discount zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden:

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

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

Da der Standort des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte liegt, wird **das Integrationsgebot erfüllt.**

## 7.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot betrifft das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsbetriebs.

*„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 – 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.“*

Der grundzentrale Kongruenzraum bezieht sich auf Rhede (Ems).

### 7.3.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Um das Kongruenzgebot bewerten zu können ist zunächst das Einzugsgebiet abzugrenzen. Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Mit zunehmender Entfernung des Standortes ist i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

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

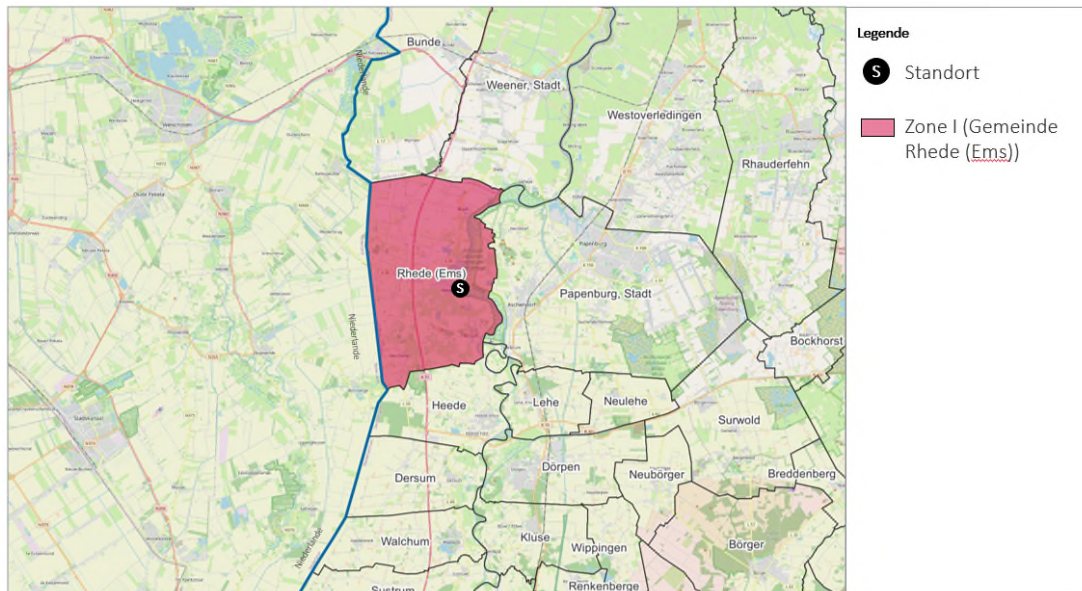
Die nächste Netto-Filiale in Aschendorf liegt ca. 5,3 km bzw. ca. 9 Pkw-Fahrminuten entfernt von Rhede (Ems). Eine weitere Filiale befindet sich in Papenburg, allerdings bereits ca. 12 km bzw. ca. 15 Pkw-Fahrminuten entfernt.

Da Rhede (Ems) direkt von Mittel- bzw. Grundzentren umgeben ist, die über eigenständige Nahversorgungsstrukturen im periodischen Bedarf verfügen, beschränkt sich das Einzugsgebiet auf die Gemeinde Rhede (Ems) selbst:

**Zone I:** Rhede (Ems) ca. 4.590 Einwohner.

Nachfrageverflechtungen mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Holländer, Touristen, Pendler) werden im Rahmen von Streuumsätzen abgebildet.

### Karte 2: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) lag die Kaufkraft im Jahr 2023 pro Kopf der Wohnbevölkerung bei ca. 3.602 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau<sup>10</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Rhede (Ems) bei 94,0 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100). Im periodischen Kernsortiment ist somit ein Kaufkraftvolumen von **ca. 15,5 Mio. €** zu ermitteln.

### 7.3.2 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.<sup>11</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß die Nutzungen in der Lage sind, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistungen lässt sich anhand des Marktanteilkonzeptes ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem jeweiligen Gesamtumsatz des Vorhabens.

<sup>10</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>11</sup> 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.

Die höchste Kaufkraftabschöpfung bezieht sich mit rd. 20 % auf die Gemeinde Rhede (Ems); eine höhere Abschöpfung der Kaufkraft ist aufgrund der Wettbewerber in Papenburg, insbesondere in Aschendorf, nicht realistisch.

Lagebedingt sind Streuumsätze mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rhede (Ems) zu erwarten. Für das Vorhaben wird ein Umsatz im periodischen Kernsortiment von ca. 4,0 Mio. € prognostiziert.

**Tabelle 2: Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Bedarf**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Rhede (Ems)	15,5	20	3,1	78
Streuumsatz	---	---	0,9	22
<b>Summe inkl. Streuumsatz</b>	<b>15,5</b>	<b>---</b>	<b>4,0</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 03 / 2024, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Zusätzlich zum Umsatz des Kernsortiments ist ein geringer Umsatz von ca. 0,4 Mio. € (ca. 9 % des Gesamtumsatzes) in den Randsortimenten zu erwarten. Somit liegt der Gesamtumsatz des Vorhabens bei rd. 4,4 Mio. €, was bezogen auf die geplante Verkaufsfläche (ohne Bäckerfiliale) von ca. 1.050 m<sup>2</sup> einem Umsatz von ca. 4.198 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Damit liegt der Umsatz des Vorhabens über dem durchschnittlichen Umsatz einer Netto-Filiale, die Flächenproduktivität liegt jedoch unter dem Netto-Durchschnitt. Dies hängt mit der deutlich größeren Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zum Durchschnitt von rd. 811 m<sup>2</sup> zusammen.

Die Netto-Filiale ergänzt das Angebot in der Gemeinde Rhede (Ems) deutlich und kann auch aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit von Kunden aus den Niederlanden oder Pendlern profitieren. In Bezug auf die dargestellten Werte wird insgesamt ein realitätsnaher worst-case-Ansatz abgebildet.

Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Rhede (Ems). Wegen der ausgeprägten Angebotssituation im periodischen Bedarf in Papenburg ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass mind. 78 % des Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarfssegment mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.

#### 7.4 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)*

Die Umsatzrückgänge, welche zu Lasten bestehender Betriebe an unterschiedlichen Standorten durch das Vorhaben ausgelöst werden, werden anhand eines Rechenmodells ermittelt

(Huff'sches Gravitationsmodell<sup>12</sup>). Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- / 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.

Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar Umsatzrückgänge auslösen; **ein Konkurrenzschutz des bestehenden Einzelhandels ist jedoch nicht gegeben**. Entscheidend ist, ob sich die Ansiedlung eines Vorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt.

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

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

Für den **Netto Marken-Discount** wird im periodischen Bedarf ein Umsatz von ca. 4,0 Mio. € prognostiziert. In nachfolgender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungen dargestellt:

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilung durch Netto Marken-Discount**

Umverteilung	in Mio. €	in %
Umverteilung ggü. Betrieben im ZVB Ortsmitte Rhede (Ems)	0,1	1 – 2
Umverteilung ggü. Betrieben STZ Aschendorf (Papenburg)	0,7	7 – 8
Umverteilung ggü. Betrieben im NVZ Aschendorf (Papenburg)	1,8	9 – 10
Umverteilung ggü. Betrieben an sonstigen Standorten in Aschendorf (Papenburg)	0,2	4 – 5
Umverteilung ggü. Betrieben im NVZ Moorstraße (Papenburg)	0,2	2
Umverteilung ggü. Betrieben im ZVB Dörpen	0,4	1 – 2
Umverteilung ggü. Betrieben an weiteren Standorten in Papenburg	0,6	--
<b>Umsatz Vorhaben gesamt</b>	<b>4,0</b>	<b>--</b>

GMA-Berechnungen 03/2024; ca.-Werte gerundet

<sup>12</sup> Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.



Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich **Ortsmitte in Rhede (Ems)** sind im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge um ca. 0,1 Mio. € zu erwarten, was ca. 1 – 2 % entspricht und sich v.a. auf das Eröffnungsjahr des Vorhabens bezieht. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Wirkungen.

Im **Stadtteilzentrum Aschendorf** werden im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge um ca. 7 - 8 % prognostiziert. Der überwiegende Teil dieser Umsatzrückgänge geht zu Lasten des leistungsfähigen Lidl-Discounters. Angesichts dieser Umsatzumverteilung handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen, d. h. daraus resultieren keine städtebaulichen Konsequenzen.

Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Aschendorf** sind im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge um ca. 9 – 10 % zu erwarten. Von den Umverteilungen wird v. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Supermarkt Combi betroffen sein sowie etwas untergeordnet der Drogeriemarkt Rossmann. Bei diesen Betrieben handelt es sich um frequenzstarke und leistungsfähige Märkte, sodass keine Betriebsschließungen aus der geplanten Ansiedlung des Netto Marken-Discount resultieren.

An den **sonstigen Standorten in Aschendorf** werden im periodischen Bedarf die Umsatzumverteilungen auf ca. 4 – 5 % geschätzt. Hier die Netto-Filiale in der Raiffeisenstraße Straße betroffen. Angesichts dieser geringen Umsatzumverteilung handelt es sich auch hier um rein wettbewerbliche Wirkungen.

Gegenüber dem Edeka-Markt im **Nahversorgungszentrum Moorstraße** (Papenburg) sind im periodischen Bedarf sehr geringe Umsatzrückgänge um ca. 2 % zu erwarten, auch hier handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen.

Der Umsatzrückgang bezogen auf die Betriebe im **zentralen Versorgungsbereich Dörpen** erreicht ca. 1 - 2 % und geht zu Lasten der leistungsfähigen Discounter Lidl und Aldi und Supermärkte Edeka und Combi. Angesichts dieser geringen Umsatzumverteilung handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen, d. h. daraus resultieren keine städtebaulichen Konsequenzen.

Anbieter an **Standorten außerhalb** (v. a. Kaufland, Combi und Marktkauf im Hauptzentrum Stadtmitte, Lidl im Nahversorgungszentrum Friederikenstraße/ Karl-Hillers-Straße in Papenburg) werden von sehr geringen Umsatzrückgängen betroffen sein, ohne städtebauliche Auswirkungen.

Bezüglich der aperiodischen Randsortimente sind negative Auswirkungen ebenfalls auszuschließen.

Im Zuge der Ansiedlung von Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rhede (Ems) sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. **Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.**

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Wettbewerbssituation in Rhede (Ems) und Umland	12
Karte 2:	Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens	14

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Einwohnerveränderung der Gemeinde Rhede (Ems) im Vergleich	8
Tabelle 2:	Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Bedarf	15
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilung durch Netto Marken-Discount	16

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Rhede (Ems)	9
Abbildung 2:	Lageplan	10