# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Sonderpostenmarktes in Uelsen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 02.12.2020

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## 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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

**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 Juli 2020 erteilte die Firma Posten Börse der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die Erweiterung der Filiale in Uelsen zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Uelsen 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 Juli 2020 wurde der für das Vorhaben relevante Wettbewerb in Uelsen und in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Uelsen erfasst sowie die Einzelhandelslagen städtebaulich bewertet.

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 02.12.2020
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 Uelsen 8

5. Mikrostandort 11

II. Relevante Angebotssituation 13

III. Umsatzprognose und mögliche Auswirkungen 15

1. Einzugsgebiet des Vorhabens 15

1.1 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet 17

1.2 Umsatzprognose 17

1.3 Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen 18

1.4 Umsatzumverteilung durch die Vorhaben 18

2. 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

Die Posten Börse wird seit fast zwei Jahrzehnten in der Gölenkamper Straße / Am Geerinks Kamp auf einer Verkaufsfläche von ca. 690 m² zzgl. Freifläche (ca. 90 m²) betrieben. Die Immobilie ist „in die Jahre gekommen" und soll durch einen Neubau am jetzigen Standort ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll auf ca. 1.040 m² (inkl. Freifläche) erweitert werden, was zu Lasten von Stellplätzen geht.

Die Erweiterung wird angestrebt, um

- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren,
- ein bequemeres Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- Waren übersichtlicher und ansprechender präsentieren zu können.

Die Posten Börse liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan Nr. 28, 1990), welcher ein Mischgebiet für die Posten Börse vorsieht. Südlich der Stichstraße Am Geerinks Kamp erstreckt sich ein weiteres Mischgebiet bzw. ein eingeschränktes Mischgebiet. Südlich angrenzend sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Ein neuer Bebauungsplan soll erstellt werden.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Angaben zum Vorhaben
- Wesentliche Strukturdaten zum Makro- und Mikrostandort
- Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation in Uelsen
- 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 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

[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.

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 bundeweit 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 vorlegt.

Zum Sortiment der Sonderpostenmärkte gehören typischerweise Nahrungs- und Genussmittel (v.a. Süßigkeiten, Getränke), Drogeriewaren, (inkl. Wasch- / Putzmittel) Schreib-/ Spielwaren, Bekleidung / Wäsche, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Gartenbedarf, Werkzeug und Kleinelektroartikel. Betreiber wie Jawoll oder Posten Börse halten ein umfangreiches Angebot im Gartenbedarf, einschl. Pflanzen / Zubehör und Gartenmöbel, vor.

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

Bezogen auf die Verkaufsfläche in der Bestandsimmobilie[4] entfällt über die Hälfte der Verkaufsfläche auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente Gartenbedarf, Gartenmöbel, Bau- / Heimwerkerbedarf, Auto- / Fahrradzubehör und Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen, Ausstattungsartikel). Geführt werden periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) auf einer geringen Verkaufsfläche von ca. 100 m² bzw. ca. 13 % der Verkaufsfläche. Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmittel beschränkt sich auf Getränke, Süßwaren, Trockensortiment.

Die weitere Verkaufsfläche entfällt auf Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires und Elektrokleingeräte.

Zukünftig soll insbesondere die Sortimente Gartenbedarf (inkl. Saisonware an Pflanzen für Weihnachten, Ostern, Sommer, Frühjahr), Gartenmöbel und der Bau- und Heimwerkerbedarf ausgebaut werden. Auch das Angebot an Auto- bzw. Fahrradzubehör wird etwas erweitert. Dies betrifft auch das Sortiment Tierbedarf bzw. Ausstattung. Bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires wird hingegen die Verkaufsfläche verringert.

[4] Die Einteilung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, 2017, vgl. Seite 37 ff.

Tabelle 1: Projektkonzeption und Flächenbilanz Posten Börse nach Sortimenten

| Sortiment | Verkaufsfläche in m² | | |
|---|---|---|---|
| | Bestand | Plan | Saldo |
| Nahrungs- und Genussmittel | 40 | 40 | - |
| Drogeriewaren / Kosmetik | 50 | 50 | - |
| Tiernahrung | 10 | 10 | - |
| Schreibwaren, Bastelbedarf | 40 | 40 | - |
| Spielwaren | 50 | 50 | - |
| Bekleidung, Accessoires, Schuhe | 35 | 35 | - |
| Haushaltswaren, Glas / Porzellan, Dekorationsartikel | 145 | 130 | - 15 |
| Elektrokleingeräte | 5 | 5 | - |
| Gartenbedarf (Pflanzen, Gefäße, Erden, Werkzeuge) | 250 | 350 | 100 |
| Gartenmöbel | 115 | 210 | 95 |
| Bau / Heimwerkerbedarf | 30 | 80 | 50 |
| Auto- / Fahrradzubehör | 10 | 20 | 10 |
| Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen) | 0 | 20 | 20 |
| **Summe** | **780** | **1.040** | **260** |

Quelle: Firma Posten Börse; GMA-Zusammenstellung 2020

Insgesamt erhöht sich im Neubau der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente auf fast zwei Drittel der gesamten Verkaufsfläche, der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente verringert sich deutlich.

Tabelle 2: Verteilung der Verkaufsflächen nach deren Zentrenrelevanz

| Sortiment | Verkaufsfläche in m² | | Verkaufsfläche in % | |
|---|---|---|---|---|
| | Bestand | Plan | Bestand | Plan |
| periodische Sortimente | 100 | 100 | 13 | 10 |
| zentrenrelevante Sortimente | 275 | 260 | 35 | 25 |
| nicht zentrenrelevante Sortimente | 405 | 680 | 52 | 65 |
| **Summe** | **780** | **1.040** | **100** | **100** |

Quelle: Firma Posten Börse; GMA-Zusammenstellung 2020

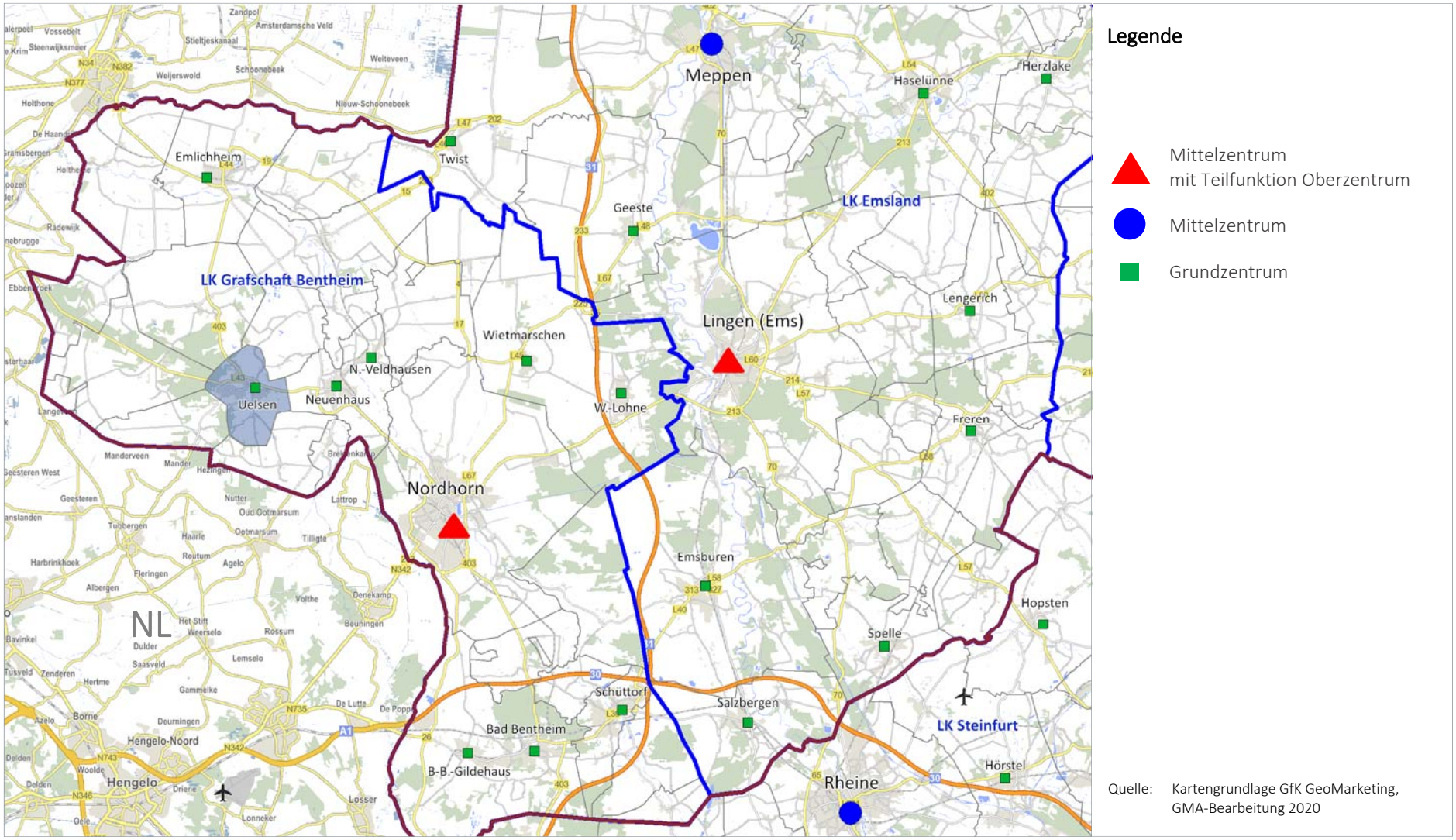
Durch den Neubau können die Sortimente, wie Gartenmöbel und Gartenbedarf, weitaus großzügiger und ansprechender präsentiert werden, als dies seither möglich ist. Gartenmöbel werden momentan in einem Nebenraum in wenig ansprechender Art und Weise präsentiert.

## 4. Makrostandort Uelsen

Das ca. 5.700 Einwohner zählende Grundzentrum Uelsen liegt im Norden des Landkreises Grafschaft Bentheim in Grenznähe zu den Niederlanden. Uelsen bildet zusammen mit sechs weiteren kleinen Gemeinden die Samtgemeinde Uelsen, wobei Uelsen auch staatlich anerkannter Erholungsort[5] ist.

[5] Zu den Übernachtungen und Gästeankünften im gewerblichen Sektor (Gastgewerbe mit über 6 Betten) liegen aus datenschutzrechtlichen Gründen vom Statistischen Landesamt keine Angaben vor. Für Uelsen sind – bezogen auf das Jahr 2019 – insgesamt sechs Beherbergungsbetriebe, davon zwei Campingplätze und ein Ferienzentrum, gemeldet.

## Karte 1: Lage von Uelsen und zentralörtliche Struktur




Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

Die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde liegen zwischen ca. 5 und 15 km entfernt von Uelsen. Nordhorn ist das nächst gelegene Mittelzentrum (ca. 20 km entfernt) und Neuenhaus das nächste gelegene Grundzentrum (ca. 15 km entfernt).

Für die Samtgemeinde Uelsen ist eine leichte Einwohnerzunahme für die letzten fünf Jahre bezeichnend, wobei das Wachstum deutlich unter dem Referenzwert der Grafschaft Bentheim lag.

### Tabelle 3: Einwohnerveränderung im Vergleich

| Daten | Einwohner | | Veränderung 2015 / 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | 30.06.2015 | 30.06.2020 | abs. | in % |
| Bad Bentheim | 15.137 | 15.618 | 481 | 3,2 |
| Nordhorn | 52.689 | 53.756 | 1.067 | 2,0 |
| Wietmarschen | 11.856 | 12.401 | 545 | 4,6 |
| SG Emlicheim | 14.507 | 14.299 | -208 | -1,4 |
| SG Neuenhaus | 13.903 | 14.080 | 177 | 1,3 |
| SG Schüttorf | 15.398 | 15.878 | 480 | 3,1 |
| SG Uelsen | 11.206 | 11.339 | 133 | 1,2 |
| **LK Grafschaft Bentheim** | 134.696 | 137.371 | 2.675 | 2,0 |
| Niedersachsen | 7.860.528 | 7.996.046 | 135.518 | 1,7 |

Quelle: LSN 2020

Innerhalb der Samtgemeinde Uelsen nahm die Einwohnerzahl in fast allen Mitgliedsgemeinden mit Ausnahme von Halle z. T. deutlich ab, während Uelsen selbst eine Zunahme um 190 Personen in den letzten fünf Jahren verzeichnete.

### Tabelle 4: Einwohnerveränderung der Samtgemeinde Uelsen im Vergleich

| Daten | Einwohner | | Veränderung 2015 / 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | 30.06.2015 | 30.06.2020 | abs. | in % |
| Getelo | 534 | 529 | -5 | -0,9 |
| Gölenkamp | 590 | 578 | -12 | -2,0 |
| Halle | 657 | 673 | 16 | 2,4 |
| Itterbeck | 1.745 | 1.732 | -13 | -0,7 |
| Uelsen | 5.510 | 5.696 | 186 | 3,4 |
| Wielen | 554 | 517 | -37 | -6,7 |
| Wilsum | 1.616 | 1.614 | -2 | -0,1 |
| **Summe** | **11.206** | **11.339** | **133** | **1,2** |

Quelle: LSN 2020

In Uelsen waren 1.297 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im vergangenen Jahr am Arbeitsort registriert.[6] Insgesamt pendelten 808 Beschäftigte nach Uelsen, denen 1.665 Auspendler gegenüberstanden. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo, was die Bedeutung von Uelsen als Wohnstandort hervorhebt.

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Uelsen konzentrieren sich auf die Ortsmitte und wenige weitere Standorte:

- Die **Ortsmitte** umfasst den Bereich um den Markt, Teilbereiche der Itterbecker Straße, der Neuenhauser Straße, der Wilsumer Straße und der Straße Kappenberghof. Zu den frequenzstärksten

6 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

Betrieben zählen der K+K Supermarkt und der Raiffeisenmarkt, welche am Kappenberghof ansässig sind. Direkt angegliedert an den Raiffeisenmarkt ist ein Gebäude, in welchem ein kik Textildiscounter und ein Getränkemarkt lokalisiert sind. Ein großflächiger Fachanbieter für Gartenmöbel und Möbel (Beckhuis) und das großflächige Modehaus Hoedt sind in der Neuenhauser Straße lokalisiert. Ergänzt wird das Angebot in der Ortsmitte durch kleine Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken, Fachgeschäfte (u. a. Schuhe, Sport / Freizeit, Orthopädie, Optik, Tiernahrung) sowie einen mittelgroßen Möbelanbieter.

- In kurzer Entfernung zur Ortsmitte besteht an der Gölenkamper Straße die Verbundlage des Lebensmitteldiscounter Aldi mit einem Getränkemarkt, Ernsting's family und der Landbäckerei Wintering. Auf der anderen Seite der Gölenkamper Straße besteht die Posten Börse.
- An der Ausfallachse Itterbecker Straße sind der Combi Supermarkt und etwas entfernt davon der Lidl Discounter vorhanden.
- In den kleineren Mitgliedsgemeinden sind kaum Einzelhandelsbetriebe ansässig. Dies beschränkt sich auf Wilsum mit einem großflächigen Raiffeisenmarkt (Hauptstraße), in welchem eine Bäckerei und eine Post-Annahmestelle integriert sind. In Itterbeck sind ein großflächiger Baumarkt (Grenzland-Markt) sowie ein kleinerer Edeka Markt ansässig.

## 5. Mikrostandort

Der Mikrostandort befindet sich in der Gölenkamper Straße in Ecklage zum Geerinks Kamp, etwa 350 m nördlich der Ortsmitte. Nördlich von der Posten Börse verläuft die B 403 (Nordhorn-Emlichheim). Im südlichen Bereich angrenzend bestehen Wohnhäuser mit einem Party-Service. Die Wohnbebauung setzt sich in Richtung Ortsmitte fort. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gölenkamper Straße besteht die Verbundlage von Aldi, Getränkemarkt, Rossmann, Ernsting's family und der Landbäckerei Wintering (mit Café).

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die gut ausgebaute Gölenkamper Straße bzw. die kleine Stichstraße Geerinks Kamp gewährleistet. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich am Markt in der Ortsmitte in kurzer Distanz. Von der Posten Börse benötigt man ca. 1 Pkw-Fahrminute oder ca. 4 Minuten zu Fuß in die Ortsmitte.

Foto 1: Eingangsbereich der Bestandsimmobilie

Foto 2: Nutzung der Freiflächen

GMA-Aufnahmen 2020

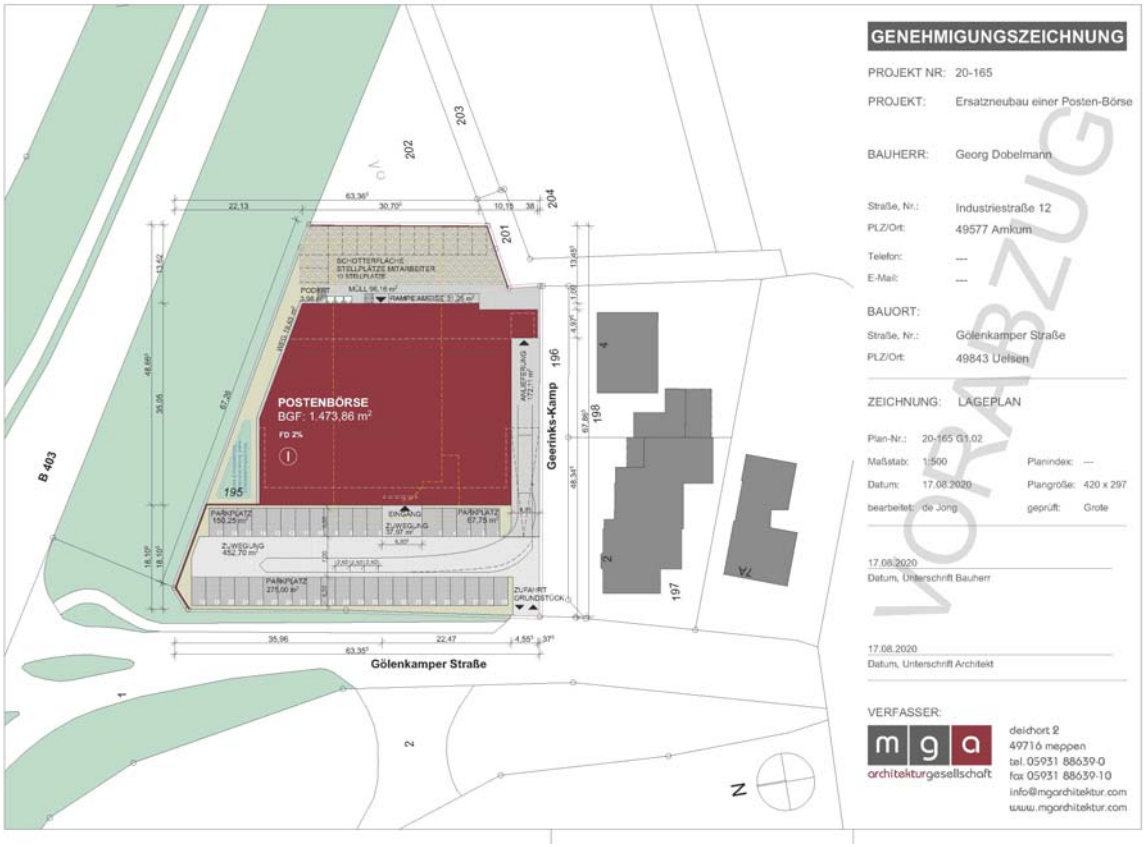
Foto 3: Benachbarte Wohnbebauung

Foto 4: Verbundlage von Aldi / Rossmann

GMA-Aufnahmen 2020

Das Nutzungskonzept sieht den Abriss der in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie vor und den Ersatz durch einen Neubau, welcher sich mehr in Richtung Bundesstraße erstreckt. Dem Objekt sind 39 ebenerdige Stellplätze direkt vorgelagert. Die Anlieferung erfolgt an der östlichen Seite. Der Eingangsbereich ist mittig im Gebäude untergebracht. Auf der rückwärtigen Seite befinden sich die Stellplätze für Mitarbeiter.

Abbildung 1: Lageplan




Quelle: Firma Posten Börse

Auch wenn der Standort der Posten Börse, wie auch die Verbundlage von Aldi, Rossmann, nicht mehr zur historisch gewachsenen Ortsmitte zählt, handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne der Landes-Raumordnung. Dies ergibt sich aufgrund der geringen Entfernung zur Ortsmitte (am Bereich des Marktes) und dem direkten Bezug zu Wohnbebauung. Aldi, Rossmann, das Getränkehaus, Ernsting's family und die Posten Börse übernehmen eine Versorgungsfunktion für Uelsen und die Mitgliedsgemeinden.

## II. Relevante Angebotssituation

Im Juli 2020 wurden sämtliche Wettbewerber mit den projektrelevanten Sortimenten periodische Sortimente[7], Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Gartenmöbel aufgenommen.

Als Hauptwettbewerber für die erweiterte Posten Börse ist im **Kernsortiment Bau- / Heimwerke- / Gartenbedarf** der Raiffeisenmarkt Ems-Vechte in zentraler Lage am Kappenberghof zu nennen:

- Raiffeisenmarkt, ca. 3.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Freifläche, überdachtes Gewächshaus). Der Angebotsschwerpunkt liegt auf dem Bau- und Heimwerkerbedarf inkl. Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.100 m². Der Fachanbieter hält ein umfangreiches Angebot an Spielwaren (ca. 170 m² Verkaufsfläche) sowie an Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik (ca. 200 m² Verkaufsfläche) vor. Auch das Angebot bei Reitsportartikeln bzw. -bekleidung, Angelbedarf und Tierfutter ist sehr umfangreich und nimmt eine Verkaufsfläche von ca. 760 m² ein. Der Raiffeisenmarkt ist sehr stark frequentiert und leistungsfähig.
- Beckhuis Gartenmöbel, Neuenhauser Straße, ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, umfangreiches Angebot an Garten- und Livingmöbel, auf zwei Geschossen, mittel- bis hochpreisig.
- Der Fachanbieter Engbers & Forst hält auf ca. 400 m² Verkaufsfläche Rasenmäher und Zubehör in der Itterbecker Straße vor.

Artikel des Gartenbedarfs werden zudem regelmäßig als Aktionsware bei den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl geführt.

**Periodische Sortimente** werden in den Supermärkten K+K, Combi, den Discountern Aldi und Lidl sowie bei Rossmann vorgehalten:

- K+K Supermarkt, Knappenberghof, ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Combi, Itterbecker Straße, ca. 1.800 m² Verkaufsfläche
- Lidl, Nijenkamp, ca. 1.300 m² Verkaufsfläche
- Aldi, Gölenkamper Straße, ca. 1.270 m² Verkaufsfläche
- Rossmann, Gölenkamper Straße, ca. 500 m² Verkaufsfläche.

Hinzu kommen zwei Getränkemärkte (Getränkehaus, Getränke Hoffmann) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

**Bekleidung / Wäsche** werden im großflächigen Modehaus Hoedt, im Textildiscounter kik und bei Ernsting's family vorgehalten.

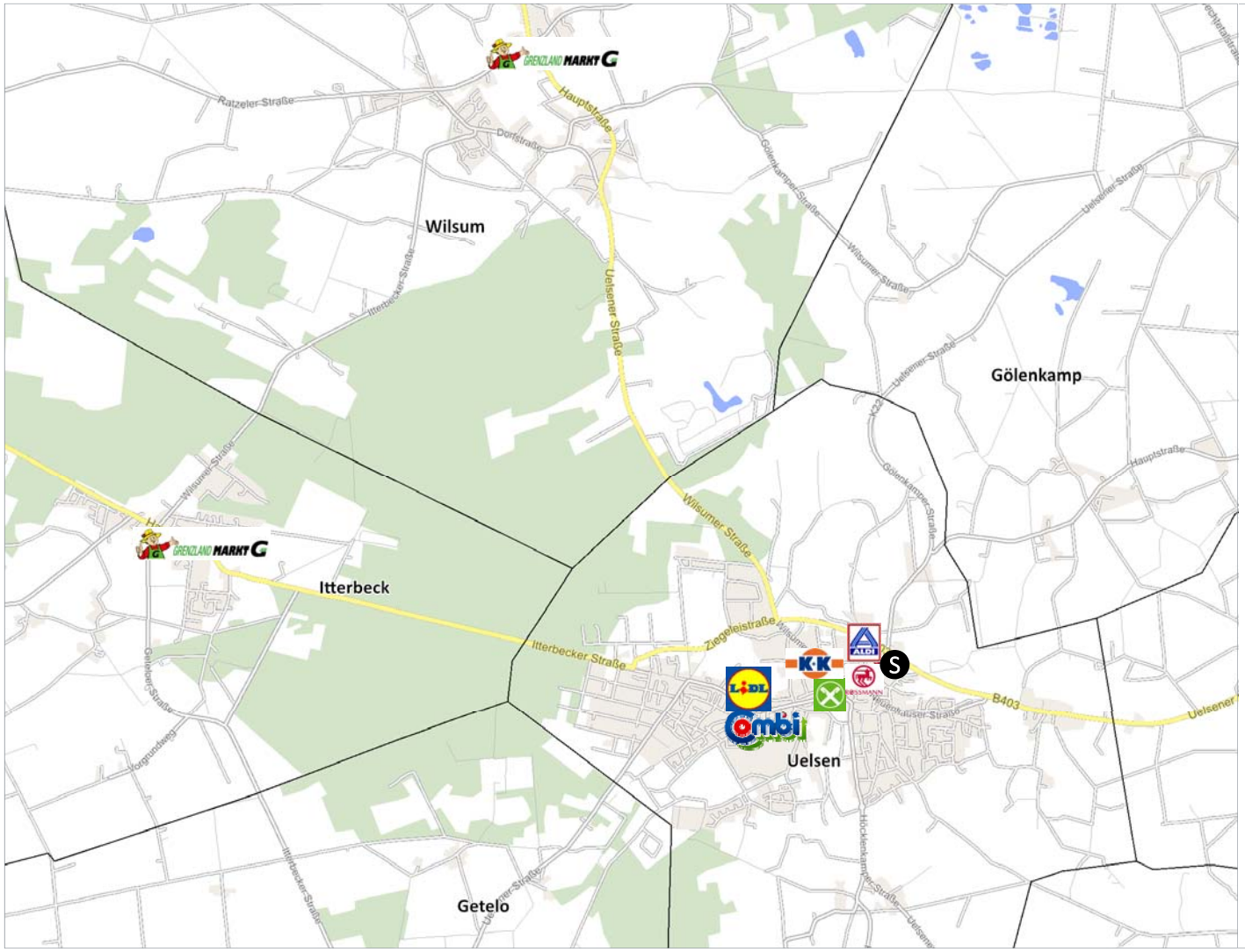
**Schreib- / Spielwaren** werden im Raiffeisenmarkt, aber auch als Aktionsware in den Lebensmitteldiscountern und z.T. im kik Textildiscounter angeboten.

**Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires** werden insbesondere im Raiffeisenmarkt, aber auch bei den Lebensmitteldiscountern als Aktionswaren geführt. Im 2.-Hand-Geschäft Kringloop wird dieses Sortiment (nur second-hand-Waren) in zentraler Lage angeboten.

In **Itterbeck** hält der Grenzland-Markt auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² (inkl. Freifläche) ein Angebot im Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf einschl. Tiernahrung und Getränke vor. Der in **Wilsum** in der Hauptstraße ansässige Raiffeisenmarkt Ems-Vechte weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² (inkl. Freifläche) mit dem Schwerpunkt im Bau- / Heimwerker-/ Gartenbedarf auf. Zudem werden Lebensmittel, Getränke und Tiernahrung geführt. Innerhalb des Marktes sind eine Bäckerei und Postannahme integriert.

[7] Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften.

## Karte 2: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum




Legende

S Standort

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

# 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 Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

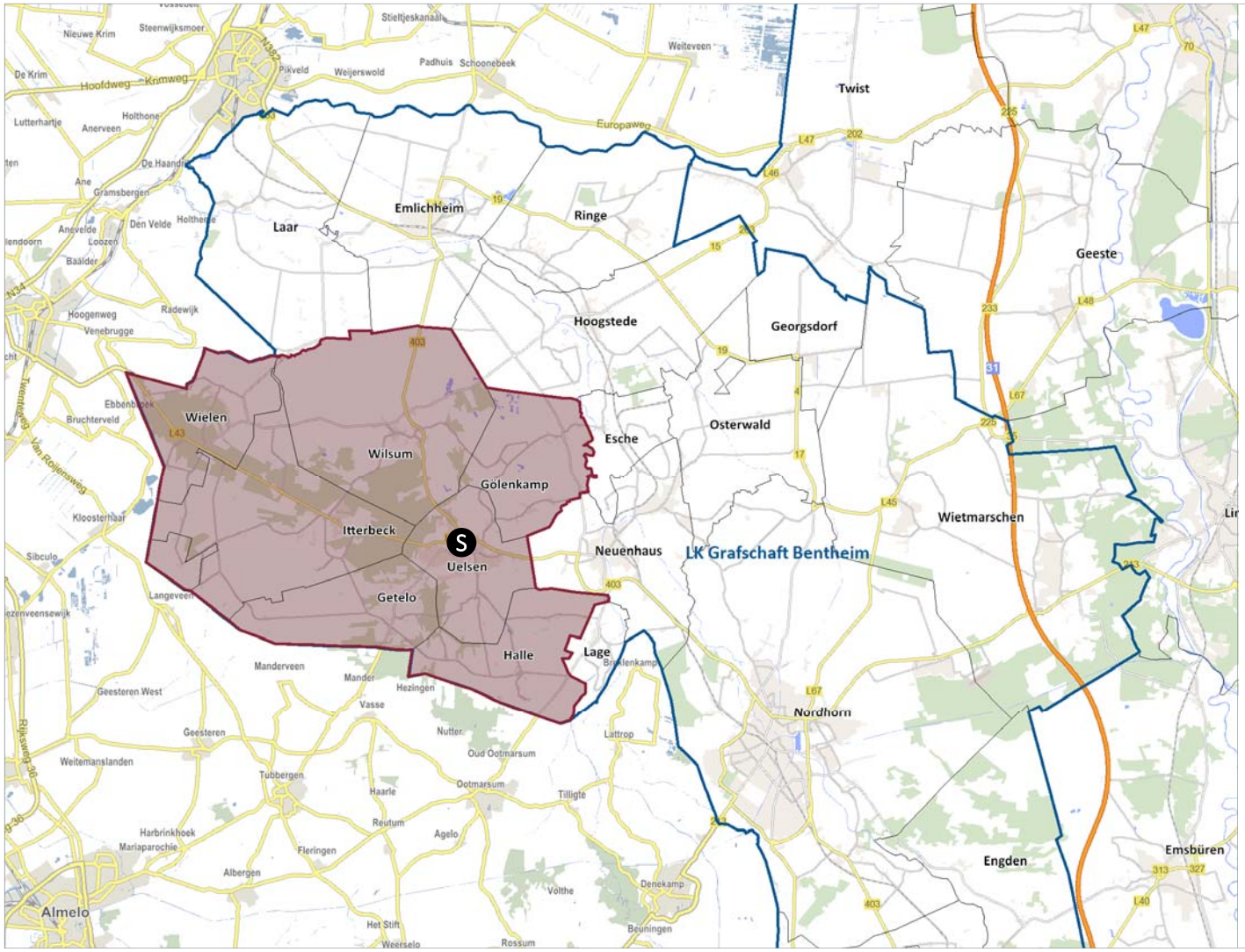
- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Lage, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Projektkonzeption (Sortiments- und Anbieterstruktur, Dimensionierung) und daraus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

Eine weitere Filiale der Posten Börse ist im Grundzentrum Neuenhausen in der Veldhausener Straße in einer Entfernung von ca. 7 km bzw. ca. 9 Pkw-Fahrminuten vorhanden. Allerdings bestehen an diesem Standort nicht so viele Möglichkeiten zu Verbundeinkäufen (u. a. Aldi, Rossmann in direkter Nähe) wie in Uelsen. Insofern dürften sich Verbraucher aus Gölenkamp sowie Halle stärker nach Uelsen als nach Neuenhausen orientieren. Bedingt durch die Lage der weiteren Mitgliedsgemeinden Getelo, Itterbeck, Wielen und Wilsum an der holländischen Grenze stellt die Posten Börse in Uelsen die nächst gelegene Filiale dar. Zwar liegen diese Mitgliedsgemeinden z. T. mehrere Kilometer entfernt von Uelsen, wenngleich eine deutliche Ausrichtung auf den Einkaufsort Uelsen vorhanden ist.

Auch mit Blick auf den raumordnerisch zugestandenen Kongruenzraum (periodisch), welcher sich auf die Samtgemeinde Uelsen bezieht, halten wir eine Differenzierung des Einzugsgebietes nach Zonen nicht für erforderlich. Demnach umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens die Samtgemeinde Uelsen mit ca. 11.340 Einwohnern.

Bedingt durch die Grenznähe werden Verflechtungen mit Verbrauchern aus den Niederlanden bei der Umsatzberechnung in Form von sog. Streuumsätzen berücksichtigt.

## Karte 3: Das voraussichtlche Einzugsgebiet des Vorhabens




**Legende**

Zone I (SG Uelsen)

S Standort

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

## 1.1 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Pro-Kopf-Ausgaben werden für das Vorhaben hinsichtlich des Kernsortiments (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Auto- / Fahrradzubehör) und den weiteren Randsortimenten[8] differenziert.

Tabelle 5: Relevante Pro-Kopf-Ausgabebeträge

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

GMA-Zusammenstellung 2020

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Jahr 2020 in Uelsen bei 89,9 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt). In sämtlichen Mitgliedsgemeinden liegt ebenfalls ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor (Wielen: 76,3, Itterbeck: 91,9, Wilsum: 87,2, Getelo: 85,0, Halle: 90,6, Gölenkamp: 93,4).

Das Kaufkraftvolumen beläuft sich im Kernsortiment auf ca. 5,7 Mio. € und in den relevanten Randsortimenten auf ca. 3,6 Mio. € in der Samtgemeinde Uelsen.

## 1.2 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.[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 Posten Börse leitet sich ein Umsatz von ca. 1,7 Mio. € ab, welcher im Sinne einer worst-case-Betrachtung über dem üblichen Filialumsatz[10] von ca. 1,1 – 1,2 Mio. € liegt.

Der überwiegende Teil des Umsatzes entfällt mit ca. 1,3 Mio. € auf das Kernsortiment, ca. 0,4 Mio. € sind in den relevanten Randsortimenten zu erwarten.

8 vgl. Kapitel I., 3.

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 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

| Sortiment / Zone | Kaufkraft in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatz in Mio. € | Umsatz in % |
|---|---|---|---|---|
| SG Uelsen | 5,7 | 17 | 1,0 | 76,2 |
| Streuumsatz | | | 0,3 | 23,8 |
| **Summe Kernsortiment** | **5,7** | **17** | **1,3** | **100** |
| Randsortimente | 3,6 | 8 – 9 | 0,3 | 75,2 |
| Streuumsatz | | | 0,1 | 24,8 |
| **Summe Randsortimete** | **3,6** | **8 - 9** | **0,4** | **100** |

GMA-Berechnungen 09/2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

## 1.3 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 hierbei zu nennen:

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

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

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

Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

**Rein wettbewerbliche Auswirkungen sind nicht als Begründung zur Beschränkung von Verkaufsflächen heranzuziehen, es ist vielmehr auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen abzustellen**.

## 1.4 Umsatzumverteilung durch die Vorhaben

Die Posten Börse ist seit langem am Vorhabenstandort auf ca. 780 m² Verkaufsfläche ansässig, daher wird der Bestandsumsatz (ca. 1,2 Mio. €) weiterhin gebunden. Der Umsatzzuwachs beträgt ca. 0,5 Mio. €. Der

Umsatzzuwachs entfällt ausschließlich auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment, da in den Randsortimenten die Verkaufsfläche nicht verändert wird und keine neuen Artikel aufgenommen werden. Im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik sowie Wohnaccessoires wird die Verkaufsfläche sogar reduziert.

Mit dem Raiffeisenmarkt Ems-Vechte in Uelsen bestehen die stärksten Sortimentsüberschneidungen, so dass dieser von Umsatzrückgänge betroffen sein wird. Da es sich bei den beiden anderen Raiffeisenmärkten in Itterbeck und in Wilsum um deutlich kleinere Einheiten als den großflächigen Raiffeisenmarkt in Uelsen handelt, dürften diese in einem sehr geringen Umfang (jeweils von deutlich unter 0,1 Mio. €) von Umsatzumverteilungen betroffen sein.

## 2. Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

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

- Für die geplante **Erweiterung von Posten Börse** ist festzustellen, dass die Umsatzrückgänge gegenüber Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich mit ca. 0,4 – 0,5 Mio. € ausfallen werden. Die Umsatzrückgänge betreffen den Raiffeisenmarkt, wenngleich dies nicht eine Aufgabe des leistungsstarken Marktes nach sich ziehen wird. Negative Auswirkungen auf die Ortsmitte von Uelsen sind nicht zu erwarten.

Durch die Erweiterung von Posten Börse werden keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Uelsen 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)*

Uelsen ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim wird momentan neu aufgestellt; ein aktualisierter Entwurf wurde bislang (Stand September 2020) noch nicht veröffentlicht. Aufgrund der Lage 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-VO 2017, 2.3.06)*

Das Vorhaben weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment auf, wenngleich die Standortlage als städtebaulich integriert im Sinne der Landes-Raumordnung zu sehen ist. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bezieht sich auf Standortlagen außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen. **Das 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 Uelsen mit ca. 11.340 Einwohnern.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass ca. 76 – 77 % des Umsatzes im Kernsortiment ca. 75 – 76 % des Umsatzes mit den Randsortimenten mit Kunden aus dem Kongruenzraum erzielt werden. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## 4. Beeinträchtigungsverbot

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

> *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)." (LROP 2017, 2.3.08)*

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

# Verzeichnisse

Seite

## Abbildungsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Abbildung 1: | Lageplan | 12 |


## Fotoverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Foto 1: | Eingangsbereich der Bestandsimmobilie | 11 |
| Foto 2: | Nutzung der Freiflächen | 11 |
| Foto 3: | Benachbarte Wohnbebauung | 12 |
| Foto 4: | Verbundlage von Aldi / Rossmann | 12 |


## Kartenverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Karte 1: | Lage von Uelsen und zentralörtliche Struktur | 9 |
| Karte 2: | Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum | 14 |
| Karte 3: | Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens | 16 |


## Tabellenverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Tabelle 1: | Projektkonzeption und Flächenbilanz Posten Börse nach Sortimenten | 8 |
| Tabelle 2: | Verteilung der Verkaufsflächen nach deren Zentrenrelevanz | 8 |
| Tabelle 3: | Einwohnerveränderung im Vergleich | 10 |
| Tabelle 4: | Einwohnerveränderung der Samtgemeinde Uelsen im Vergleich | 10 |
| Tabelle 5: | Relevante Pro-Kopf-Ausgabebeträge | 17 |
| Tabelle 6: | Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes | 18 |