Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Das Cappeln-Carré in Westerkappeln als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsobjekt

Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Westerkappeln
Hamburg, 20.12.2022

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Das Cappeln-Carré in Westerkappeln als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsobjekt

Projektnummer: 22DLP3319
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der
Gemeinde Westerkappeln
Große Straße 13
49492 Westerkappeln

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 3
2.1 Mikrostandort 3
2.2 Vorhabenkonzeption 5

3 Rahmendaten des Makrostandorts 7
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur 7
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 8

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 10
4.1 Methodische Vorbemerkungen und Wettbewerb im Raum 10
4.2 Herleitung des Einzugsgebiets 10
4.3 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 12

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum 13
5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet 13
5.1.1 Nahrungs- und Genussmittel 13
5.1.2 Gesundheits- und Pflegeartikel 15
5.1.3 Schnittblumen und Dekoartikel 17
5.1.4 Bekleidung und Wäsche 18
5.1.5 Schuhe und Lederwaren 19
5.1.6 Zusammenfassende Bewertung der prüfungsrelevanten Angebotssituation 20
5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen 20

5.2.1 ZVB Westerkappeln (innerhalb des Einzugsgebiets) 21
5.2.2 ZVB Ortszentrum Wersen (innerhalb des Einzugsgebiets) 23
5.2.3 ZVB Ortszentrum Alt-Lotte (außerhalb des Einzugsgebiets) 25
5.2.4 ZVB Hauptzentrum Mettingen (außerhalb des Einzugsgebiets) 27

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 31
6.1 Marktanteile Cappeln-Carré 31
6.2 Wirkungsprognose 34
6.2.1 Vorbemerkungen 34
6.2.2 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel 35
6.2.3 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel 36
6.2.4 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schnittblumen und Dekoartikel 38
6.2.5 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung und Wäsche 39
6.2.6 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schuhe und Lederwaren 41

7 Bewertung des Vorhabens 43
7.1 Zu den Bewertungskriterien 43
7.2 Zur Einfügung des Cappeln-Carrés in sein Standortumfeld 44
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche 45

8 Fazit 49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 3
Abbildung 2: Das Cappeln-Carré in der Heerstraße 4
Abbildung 3: Verbundstandort an der Heerstraße 5
Abbildung 4: Lage im Raum 7
Abbildung 5: Einzugsgebiet des Vorhabens 11
Abbildung 6: Aldi-Markt im ZVB Westerkappeln 15
Abbildung 7: K+K-Markt im ZVB Westerkappeln 15
Abbildung 8: dm-Markt im ZVB Westerkappeln 17
Abbildung 9: Blick auf das Cappeln-Carré 22
Abbildung 10: Blick entlang der Kreuzstraße in Richtung Westen 22
Abbildung 11: Blick entlang der Große Straße in Richtung Süden 23
Abbildung 12: Einzelhandel auf dem Rathausplatz 24
Abbildung 13: Blick entlang der Westerkappelner Straße in Richtung Osten 24
Abbildung 14: Markant-Markt in der Halener Straße 25
Abbildung 15: Blick entlang der Bahnhofstraße in Richtung Süden 26
Abbildung 16: Blick auf den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Cappelner Straße 26
Abbildung 17: Aldi-Markt in der Jahnstraße 27
Abbildung 18: Blick auf den Markt in Mettingen 28
Abbildung 19: Blick auf den Rathausplatz in Mettingen 29
Abbildung 20: Einzelhandelsagglomeration an der Geschwister-Voß-Straße in Mettingen 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Cappeln-Carrés 6

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 8

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés 11

Tabelle 4: Nachfragepotenzial des Cappeln-Carrés in 2022 12

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel) 14

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel) 16

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Schnittblumen und Dekoartikel) 17

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Bekleidung und Wäsche) 18

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Schuhe und Lederwaren) 19

Tabelle 10: Prüfungsrelevante Angebotssituation im ZVB Alt-Lotte 27

Tabelle 11: Prüfungsrelevante Angebotssituation im ZVB Mettingen 30

Tabelle 12: Marktanteile des Cappeln-Carrés innerhalb des Einzugsgebiets 32

Tabelle 13: Umsatzstruktur des Cappeln-Carrés 33

Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Nahrungs- und Genussmittel 36

Tabelle 15: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel 37

Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Schnittblumen und Dekoartikel 39

Tabelle 17: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Bekleidung und Wäsche 40

Tabelle 18: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Schuhe und Lederwaren 41

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort „Heerstraße 3b“ in der Gemeinde Westerkappeln besteht seit 2019 das Cappeln-Carré mit aktuell folgenden einzelhandelsseitigen Nutzern:

- K & K Schuhcenter rd. 460 qm VKF
- Ernsting´s Family rd. 180 qm VKF
- Pipe & Paper Kiosk rd. 70 qm VKF
- Wellmann Bäcker rd. 40 qm VKF
- CC Fashion Bekleidung rd. 180 qm VKF
- Rammes Stern Apotheke rd. 90 qm VKF
- Astrid Beier Floristik rd. 90 qm VKF
- Auric Hörgeräte rd. 50 qm VKF

Das Vorhaben wurde seinerzeit über § 34 BauGB realisiert. Das Einfügen in das großflächige Standortumfeld ist unbestritten (§ 34 Abs. 1). Im Vorfeld des Vorhabens wurde das Vorhaben gleichwohl nicht nach § 34 Abs. 3 BauGB geprüft. Diese Untersuchung soll nunmehr nachträglich durchgeführt werden, da die im FNP festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen künftig auch das Geschäftshaus Cappeln-Carré beinhalten sollen. Nach § 34 Abs 3. BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Die Auswirkungen der Realisierung des Cappeln-Carrés sollen nunmehr nachträglich ermittelt und bewertet werden.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben zur Bearbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung folgendes **Untersuchungskonzept** durchgeführt:

- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Zentrenrelevanz** sowie des Mikrostandorts und des Standortumfelds;

- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation;
- Identifizierung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie **städtebauliche und versorgungstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebiets** und Ermittlung des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet;
- **Vorhabenprognose** zur Umsatzherkunft und zum Umsatz sowie zu den Marktanteilen des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets;
- absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bezüglich der **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Cappeln-Carré zu Lasten des bestehenden, übrigen Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereichen;
- **städtebauliche Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 34 Abs. 3 BauGB; hierbei stehen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in schädliche städtebaulich relevanten Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche umschlagen können;

Um die Verträglichkeit des Cappeln-Carrés beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der vorhabenrelevanten Angebotssituation (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel inkl. Apotheken und Blumen, Bekleidung, Schuhe) im Untersuchungsraum (im Einzugsgebiet und den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen direkt außerhalb des Einzugsgebiets);
- **intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte** und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Das Cappeln-Carré befindet sich an der Heerstraße 3b und damit im westlichen Kernort der Gemeinde Westerkappeln.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Heerstraße (L 595), die als Ost-West-Verbindung der Gemeinde Westerkappeln dient und demnach als sehr gut zu bewerten ist. Unweit des Cappeln-Carrés treffen zudem die L 599 und die L 58 im Kern der Gemeinde sternförmig aufeinander.

Die Erschließung des Standorts erfolgt aktuell über die Zu- und Abfahrt von der Straße Merschweg. Eine weitere Möglichkeit der Anbindung besteht über die Stellplatzanlage der benachbarten Betriebe (u.a. Edeka, Aldi, dm und Takko), welche sich ebenfalls in der Heerstraße befinden. Somit ist eine gute Anbindung des Grundstücks gegeben. Begünstigend wirkt sich zudem das großzügige Stellplatzangebot aus. Zusammen mit den umliegenden Betrieben (s.u.) werden die Stellplätze als Verbundparkplatz bereitgestellt. Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die Bushaltestelle ‚Einkaufszentrum', die sich auf der Stellplatzanlage befindet. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar.

Das nahe **Standortumfeld** wird vorwiegend durch umliegende Nahversorgungsmärkte geprägt. So befinden sich rings um den Vorhabenstandort die Verbrauchermärkte Edeka und K+K, ein dm-Drogeriefachmarkt, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie ein Takko-Bekleidungsgeschäft. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei. Im weiteren Umfeld der Fachmarktlage sind zudem weitläufige Wohngebiete (vorwiegend Einzel- und Mehrfamilienhäuser) der Gemeinde verortet, sowie vereinzelt freie Grünflächen.

Abbildung 2: Das Cappeln-Carré in der Heerstraße

Abbildung 3: Verbundstandort an der Heerstraße

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Westerkappeln aus 2008 ist der Standort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs** der Gemeinde Westerkappeln.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die nachträgliche Prüfung der Verträglichkeit eines bereits etablierten Einzelhandelsstandorts in Westerkappeln. Für das Cappeln-Carré soll im Flächennutzungsplan zukünftig eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden. Gleichwohl sind aktuell keine verkaufsflächen- oder sortimentsseitigen Veränderungen geplant. **Das Cappeln-Carré hält hierbei eine einzelhandelsseitige Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 qm vor**. Es wurden folgende Warensortimente angesiedelt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Pflegeartikel
- Schnittblumen und Dekoartikel
- Bekleidung und Wäsche
- Schuhe und Lederwaren

Damit zeigt die **Verkaufsflächenstruktur des Cappeln-Carrés** folgendes Bild:

Verkaufsflächenstruktur des Cappeln-Carrés

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	**110**
davon Bäckerei Wellmann	40
davon Pipe & Paper	70
Gesundheits- und Pflegeartikel	**140**
davon Stern Apotheke	90
davon Auric Hörgeräte	50
Schnittblumen und Dekoartikel	**90**
davon Beier Floristik	90
Bekleidung und Wäsche	**335**
davon Ernsting's Family	165
davon CC Fashion	170
Schuhe und Lederwaren	**485**
davon K+K Schuhcenter	460
davon Ernsting's Family	15
davon CC Fashion	10
Gesamt	1.160

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Cappeln-Carrés

Für diese Nutzungen sollen nunmehr nachträglich die Auswirkungen ausgelotet werden. Gleichwohl mit der methodischen Einschränkung, dass nur gegen den aktuellen Bestand im Untersuchungsraum gerechnet werden kann.

In der Gemeinde Westerkappeln ist die nachträgliche Prüfung der Verträglichkeit des seit 2019 im Cappeln-Carré ansässigen Einzelhandelsbestands vorgesehen. Die Betriebe halten eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 qm vor und sind bereits im Bewusstsein der Bevölkerung etabliert. Eine siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integration des Vorhabenstandorts ist aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich Westerkappeln gegeben. Die Erreichbarkeit des Standorts ist im modal split als gut zu bewerten. Die Untersuchung dient dazu, die bestehenden Verkaufsflächen im Flächennutzungsplan festzuhalten. Aktuell sind keine verkaufsflächen- oder sortimentsseitigen Veränderungen geplant.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Westerkappeln** befindet sich im Tecklenburger Land (Kreis Steinfurt) im nördlichen Nordrhein-Westfalen an der Grenze zu Niedersachsen.

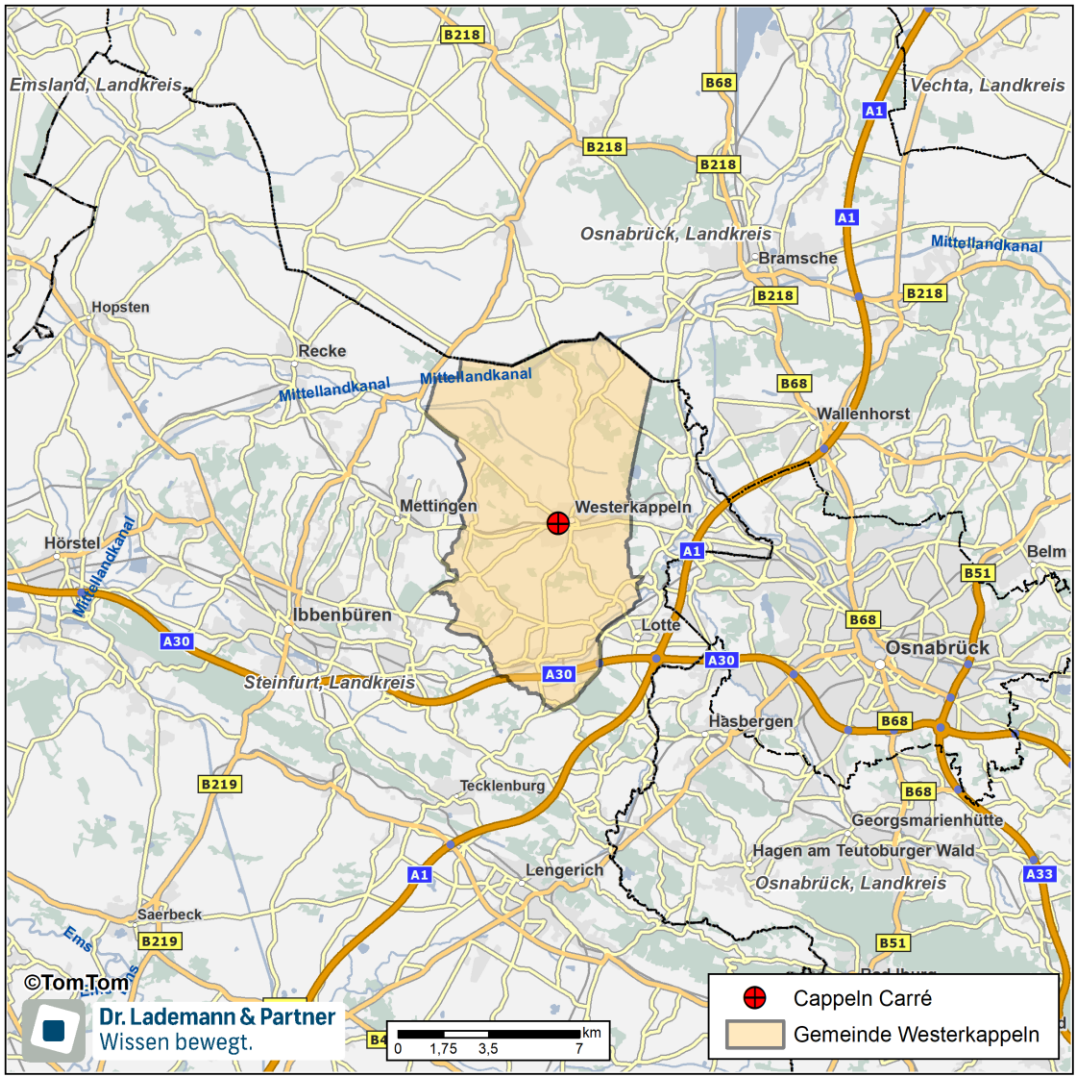

Abbildung 4: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Westerkappeln erfolgt über mehrere Landesstraßen, die das Gemeindegebiet von Nord nach Süd und Ost nach West durchziehen (L 584, L 595, L 599). Diese stellen zudem im weiteren Verlauf u.a. die Anbindung an die Bundesautobahn A 30 (Bad Bentheim – Bad Oeynhausen) im Süden des Gemeindegebiets her. Die Anbindung mit dem **ÖPNV** wird über mehrere Regionalbuslinien gesichert. Die Linien R 15, R 16 und S 10 bieten Anschluss u.a. an Lotte, Ibbenbüren und Osnabrück.

Von Seiten der Regionalplanung ist Westerkappeln als **Grundzentrum** eingestuft und übernimmt damit v.a. die grundzentrale Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Lotte (rd. 6 km südöstlich), Mettingen (rd. 7,5 km westlich), Wallenhorst (rd. 11 km nordöstlich) sowie das Mittelzentrum Bramsche (rd. 16 km nordöstlich). Das Oberzentrum Osnabrück liegt in rd. 13 km in östlicher Richtung.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Westerkappeln verlief seit 2017 mit einem **jährlichen Wachstum von 0,2 % positiv**. Damit folgt die Bevölkerungsdynamik dem allgemeinen Wachstumstrend des Kreises Steinfurt (+ 0,3 % p.a.).

Insgesamt lebten in Westerkappeln Anfang 2022

rd. 11.250 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Westerkappeln im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22 in %	Veränderung p.a. in %
Westerkappeln	**11.117**	**11.249**	**132**	**1,2**	**0,2**
Lotte	14.148	14.109	-39	-0,3	-0,1
Mettingen	11.829	11.882	53	0,4	0,1
Ibbenbüren	51.289	51.888	599	1,2	0,2
Bramsche	31.110	32.103	993	3,2	0,6
Osnabrück	164.070	165.034	964	0,6	0,1
Kreis Steinfurt	**444.409**	**450.176**	**5.767**	**1,3**	**0,3**
Nordrhein-Westfalen	**17.890.100**	**17.924.591**	**34.491**	**0,2**	**0,0**

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Aus der **Einwohnerentwicklung der letzten Jahre lassen sich somit keine wirkungsverschärfenden Effekte** ableiten.

Westerkappeln verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[1] von 98,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Steinfurt (97,3) sowie zum Landesdurchschnitt (99,3) durchschnittlich aus. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden Mettingen (96,2) und Lotte (93,3) fällt die Kaufkraft hingegen leicht überdurchschnittlich aus. Gleichwohl liegen sie allesamt unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0.

[1] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung in der Vergangenheit zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung in Westerkappeln. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

Westerkappeln ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit v.a. Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen und Wettbewerb im Raum

Zur Ermittlung des standortspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Cappeln-Carré in Westerkappeln übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Für die Betriebe ist zu berücksichtigen, dass diese von der Ausstrahlungswirkung der benachbarten Nahversorgungsbetriebe profitieren und damit deren Einzugsgebiet wesentlich von den Nahversorgungsbetrieben geprägt bzw. bestimmt wird.

Im Wettbewerb steht das Cappeln-Carré vor allem mit typähnlichen Fachmarktlagen und Innenstädten. Die standortrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird innerhalb der eigenen Gemeinde geprägt durch verschiedene Fachmärkte u.a. Takko, den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Netto, den Verbrauchermärkten K+K und Edeka sowie einem dm-Drogeriemarkt. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und kleinflächige Fachgeschäfte.

Darüber hinaus ist insbesondere im aperiodischen Bedarf auf die Ausstrahlungswirkung des Oberzentrums Osnabrück aber auch der umliegenden Mittelzentren (z.B. Bramsche) aber auch in einigen Teilbereichen des Grundzentrums Mettingen zu verweisen.

4.2 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés** erstreckt sich im Nahbereich (**Zone 1**) über den Kernort der Gemeinde. Das restliche Gemeindegebiet sowie die räumlich abgesetzten Ortsteile Wersen und Halen der östlich angrenzenden Gemeinde Lotte bilden die **Zone 2**.

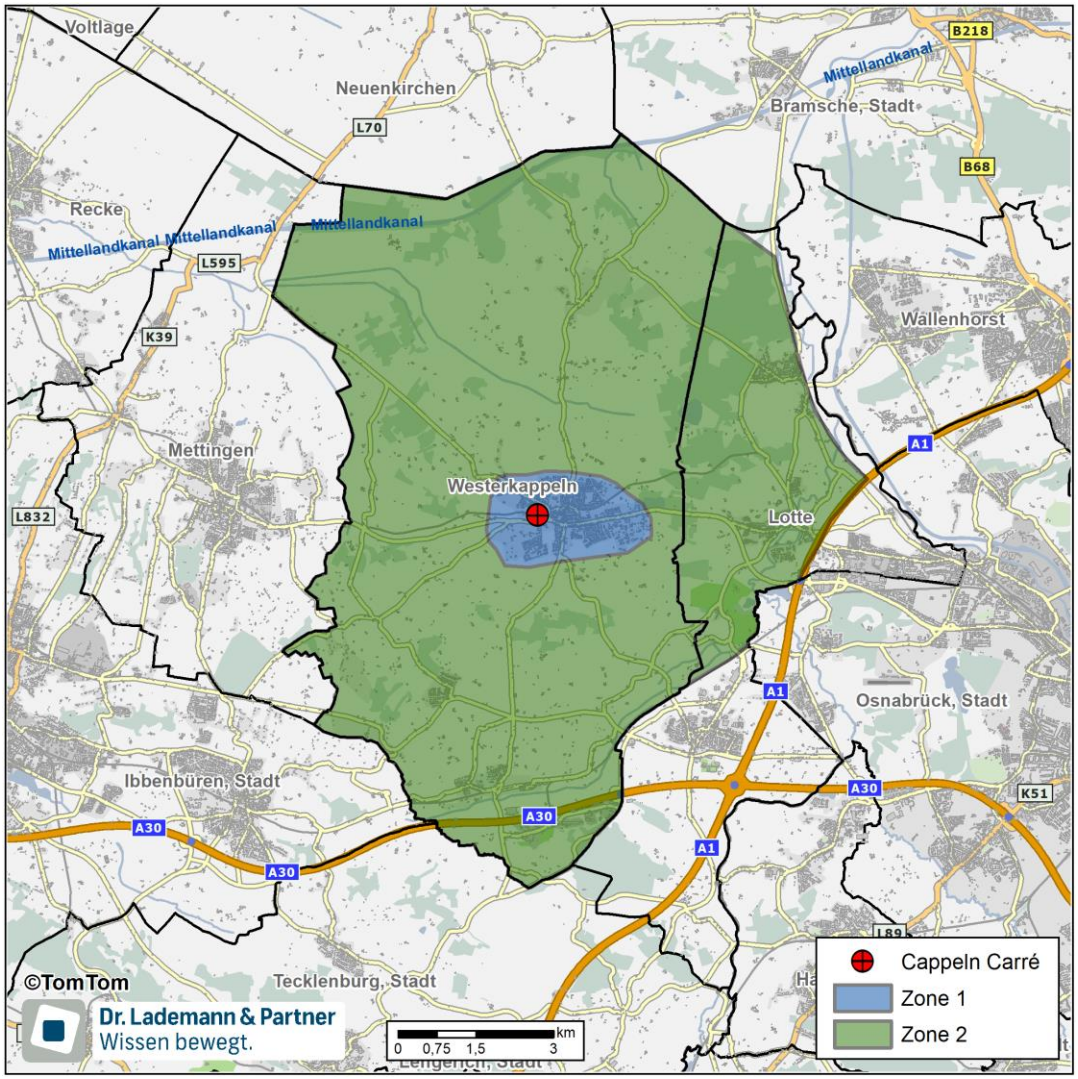

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés leben derzeit

rd. 15.900 Einwohner.

Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés in Westerkappeln

Bereich	2022
Zone 1	6.236
Zone 2	9.627
Einzugsgebiet	15.900

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés

4.3 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[2] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes[3] beträgt das **Nachfragepotenzial** für die prüfungsrelevanten Sortimente aktuell

rd. 66,9 Mio. €.

Nachfragepotenzial des Cappeln-Carrés in Mio.€

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	19,1	28,8	47,8
Gesundheits- und Pflegeartikel	2,8	4,3	7,1
Schnittblumen und Dekoartikel	0,3	0,4	0,7
Bekleidung und Wäsche	3,6	5,4	8,9
Schuhe und Lederwaren	0,9	1,4	2,3
Gesamt	26,6	40,3	66,9

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial des Cappeln-Carrés in 2022

Die Wettbewerbssituation wird v.a. durch das Angebot im eigenen Gemeindegebiet, z.T. in den Grundzentren Lotte und Mettingen sowie in den nächstgelegenen Mittelzentren und v.a. im Oberzentrum Osnabrück geprägt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés in 2022 etwa 15.900 Personen. Das prüfungsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet beträgt aktuell rd. 66,9 Mio. €.

[2] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

[3] Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2022

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb (Ortskerne von Mettingen und Alt-Lotte) des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

Zur Bestimmung der prüfungsrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Dezember 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des prüfungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet[4] des Cappeln-Carrés durchgeführt. Zudem wurde eine Erhebung der Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets durchgeführt, um mögliche Auswirkungen durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen ermitteln und bewerten zu können.

Als prüfungsrelevante Sortimente wurden die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Pflegeartikel
- Schnittblumen und Dekoartikel
- Bekleidung und Wäsche
- Schuhe und Lederwaren

identifiziert.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum wurden auf Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsfläche sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche (ohne Randsortimente und Tiernahrung) vorgehalten von

[4] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das eigene Stadtgebiet sowie die räumlich abgesetzten Ortsteile Wersen und Halen der östlich angrenzenden Gemeinde Lotte.

rd. 6.300 qm (inkl. Cappeln-Carré).

Der zentrale Versorgungsbereich Westerkappeln nimmt dabei mit rd. 4.500 qm Verkaufsfläche den höchsten Flächenanteil ein.

Der **Brutto-Umsatz** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 34,0 Mio. € (inkl. Cappeln-Carré).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Westerkappeln.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Westerkappeln	4.455	25,8
Streulage	1.070	5,6
Zone 1	**5.525**	**31,4**
ZVB Ortszentrum Wersen	790	2,7
Zone 2	**790**	**2,7**
Einzugsgebiet gesamt	**6.315**	**34,0**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel)

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rd. 5.400 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert im Segment Nahrungs- und Genussmittel eine **Einzelhandelszentralität** von rd. 71 % (inkl. Cappeln-Carré) für das Einzugsgebiet, die auf gewisse Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Als flächengrößte Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebiets lassen sich die folgenden Anbieter identifizieren:

- Edeka-Verbrauchermarkt, ZVB Westerkappeln (Zone 1)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, ZVB Westerkappeln (Zone 1)
- K+K-Verbrauchermarkt, ZVB Westerkappeln (Zone 1)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, ZVB Westerkappeln (Zone 1)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Osnabrücker Straße 20, Streulage (Zone 1)
- Markant-Supermarkt, ZVB Ortszentrum Wersen (Zone 2)

Abbildung 6: Aldi-Markt im ZVB Westerkappeln

Abbildung 7: K+K-Markt im ZVB Westerkappeln

5.1.2 Gesundheits- und Pflegeartikel

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel eine Verkaufsfläche von

rd. 1.100 qm (inkl. Cappeln-Carré)

vorgehalten. Mit rd. 1.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den ZVB Westerkappeln (v.a. dm). In den übrigen Lagen werden Gesundheits- und Pflegeartikel in Apotheken und als Nebensortiment im Lebensmitteleinzelhandel angeboten.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 7,4 Mio. € (inkl. Cappeln-Carré).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf das Angebot im ZVB Westerkappeln.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel im Einzugsgebiet

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Westerkappeln	960	6,0
Streulage	70	0,7
Zone 1	**1.030**	**6,7**
ZVB Ortszentrum Wersen	80	0,8
Zone 2	**80**	**0,8**
Einzugsgebiet gesamt	**1.110**	**7,4**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel beträgt insgesamt rd. 6.700 € je qm Verkaufsfläche und wird von den umsatzstarken Apotheken getrieben.

Daraus resultiert im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel eine **Einzelhandelszentralität** von rd. 105 % (inkl. Cappeln-Carré) für das Einzugsgebiet, die auf leichte Kaufkraftzuflüsse hindeutet.

Neben dem dm-Drogeriemarkt im ZVB Westerkappeln wird das Angebot v.a. von Apotheken und Fachgeschäften bestimmt.

Abbildung 8: dm-Markt im ZVB Westerkappeln

5.1.3 Schnittblumen und Dekoartikel

Den Ergebnissen der DLP-Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens im Bereich Schnittblumen und Dekoartikel eine Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 160 qm (inkl. Cappeln-Carré).

Die Verkaufsfläche entfällt vollständig auf das Angebot in Zone 1.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Schnittblumen und Dekoartikel beläuft sich auf insgesamt

rd. 0,3 Mio. € (inkl. Cappeln-Carré).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Schnittblumen und Dekoartikel im Einzugsgebiet

Schnittblumen und Dekoartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Westerkappeln	155	0,3
Streulage	5	0,0
Zone 1	**160**	**0,3**
ZVB Ortszentrum Wersen	0	0,0
Zone 2	**0**	**0,0**
Einzugsgebiet gesamt	**160**	**0,3**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Schnittblumen und Dekoartikel)

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** im Segment Schnittblumen und Dekoartikel beträgt insgesamt rd. 2.100 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert im Segment Schnittblumen und Dekoartikel eine **Einzelhandelszentralität** von rd. 49 % (inkl. Cappeln-Carré) für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Neben dem Beier Floristik-Fachgeschäft im Cappeln Carré besteht mit dem Efeuranke-Blumengeschäft in der Kreuzstraße nur ein weiterer typgleicher Betrieb innerhalb des Einzugsgebiets. Hinzu kommen geringe Verkaufsflächen als Nebensortiment im Lebensmitteleinzelhandel.

5.1.4 Bekleidung und Wäsche

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés im Segment Bekleidung und Wäsche eine Verkaufsfläche von

rd. 1.100 qm (inkl. Cappeln-Carré)

vorgehalten. Die Verkaufsfläche entfällt vollständig auf das Angebot in Zone 1.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Bekleidung und Wäsche innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 2,6 Mio. € (inkl. Cappeln-Carré).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung und Wäsche im Einzugsgebiet

Bekleidung und Wäsche	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Westerkappeln	1.085	2,6
Streulage	0	0,0
Zone 1	**1.085**	**2,6**
ZVB Ortszentrum Wersen	0	0,0
Zone 2	**0**	**0,0**
Einzugsgebiet gesamt	**1.085**	**2,6**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Bekleidung und Wäsche)

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** im Segment Bekleidung und Wäsche beträgt insgesamt rd. 2.400 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von dem Takko-Bekleidungsgeschäft und dem Angebot im Cappeln-Carré bestimmt.

Daraus resultiert im Segment Bekleidung und Wäsche eine **Einzelhandelszentralität** von rd. 29 % (inkl. Cappeln-Carré) für das Einzugsgebiet, die auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Neben dem Takko-Bekleidungsmarkt im ZVB Westerkappeln wird das Angebot v.a. von den Betrieben im Cappeln-Carré bestimmt.

5.1.5 Schuhe und Lederwaren

Den Ergebnissen der DLP-Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés im Segment Schuhe und Lederwaren eine Verkaufsfläche von

rd. 500 qm (inkl. Cappeln-Carré)

vorgehalten. Die Verkaufsfläche entfällt vollständig auf das Angebot in Zone 1.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Schuhe und Lederwaren innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 1,0 Mio. € (inkl. Cappeln-Carré).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Schuhe und Lederwaren im Einzugsgebiet

Schuhe und Lederwaren	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Westerkappeln	515	1,0
Streulage	0	0,0
Zone 1	**515**	**1,0**
ZVB Ortszentrum Wersen	0	0,0
Zone 2	**0**	**0,0**
Einzugsgebiet gesamt	**515**	**1,0**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Schuhe und Lederwaren)

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** im Segment Schuhe und Lederwaren beträgt insgesamt rd. 2.000 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert im Sortiment Schuhe und Lederwaren eine **Einzelhandelszentralität** von rd. 44 % (inkl. Cappeln-Carré) für das Einzugsgebiet, die auf leichte Kaufkraftabflüsse hindeutet. Ohne das Cappeln-Carré würde die Einzelhandelszentralität sogar bei nur bei rd. 2 % liegen.

Das Angebot wird v.a. von dem K+K-Schuhcenter im Cappeln-Carré bestimmt. Hinzu kommen geringe Verkaufsflächen als Nebensortiment in den Bekleidungsgeschäften.

5.1.6 Zusammenfassende Bewertung der prüfungsrelevanten Angebotssituation

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet, unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Sortimente im Cappeln-Carré, zeigt sich, dass vor allem in den Segmenten Bekleidung und Wäsche, Schuhe und Lederwaren sowie Schnittblumen und Dekoartikel deutliche Entwicklungsspielräume existieren. Besonders auffällig wird dies bei der Betrachtung der Einzelhandelszentralitäten der drei Segmente ohne die Bestandsflächen- und umsätze der Betriebe im Cappeln-Carré. So lässt sich eine Einzelhandelszentralität (ohne Cappeln-Carré) von 20 % (- 9 %) für das Segment Bekleidung und Wäsche, von 2 % (- 42 %) für das Segment Schuhe und Lederwaren sowie von 23 % (- 26 %) für das Segment Schnittblumen und Dekoartikel festhalten. Die nahversorgungsrelevante Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet ist angesichts der grundzentralen Versorgungsfunktion Westerkappelns als durchschnittlich zu bewerten.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Westerkappeln aus 2008 ist ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, in welchem sich auch das Cappeln-Carré befindet. Des Weiteren befindet sich nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lotte aus 2010 mit dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Wersen ein weiterer schützenswerter Versorgungsbereich **innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**. Diese werden im Folgenden vorgestellt und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit beurteilt.

Da das Cappeln-Carré einen Teil seines Umsatzes auch mit der Rückholung von vergangenen Kaufkraftabflüssen bzw. der Umlenkung von Streuumsätzen generiert, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den Auswirkungen betroffen waren. **So wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Lotte und Mettingen auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht**. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass das Cappel-Carré auch gegen die nächst gelegenen Mittelzentren und gegen das Oberzentrum Osnabrück gewirkt hat, wo vor dem Hintergrund der umfassenden Bestandsstrukturen schädliche Auswirkungen ausgeschlossen sind.

5.2.1 ZVB Westerkappeln (innerhalb des Einzugsgebiets)

Der **zentrale Versorgungsbereich Westerkappeln**, in welchem sich auch das Cappeln Carré befindet, erstreckt sich im Wesentlichen über den historischen Stadtkern von Westerkappeln. Im Norden bildet der Verlauf der Bahntrassen die Grenze des Versorgungsbereichs. Während der historische Ortskern im Osten begrenzend wirkt, orientiert sich die Abgrenzung im Süden am Verlauf der Straße ‚Am Dölhof'. In Richtung Westen schließt der zentrale Versorgungsbereich das Cappeln Carré ein. Das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild zeichnet sich durch einen breiten Nutzungsmix aus. So finden sich neben den überwiegend funktionalen Einzelhandelsimmobilien im Westen auch öffentliche und private Einrichtungen sowie diverse (einzelhandelsnahe) Dienstleistungsbetriebe, im historischen Ortskern.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 599, L 595 und L 584, welche die wichtigsten Verkehrsachsen der Gemeinde darstellen und ins weitere Umland von Westerkappeln führen. Während die L 599 und die L 584 unmittelbar südlich des Cappeln Carrés zusammenlaufen, knüpft die L 584 unmittelbar nördlich ebenfalls an die L 595 an. Die Erreichbarkeit kann dementsprechend als sehr gut eingestuft werden. Begünstigend wirkt sich zudem das großzügige Stellplatzangebot am Cappeln Carré aus. Die Anbindung mit dem **ÖPNV** erfolgt über die zentralen Bushaltepunkte ‚Bahnhof', ‚Einkaufszentrum' und ‚Friedhof' innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarf. Zu den Magnetbetrieben im kurzfristigen Bedarf zählt neben den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl, den Verbrauchermärkten Edeka und K+K auch ein dm-Drogeriemarkt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Apotheken und Betrieben des Lebensmittelhandwerks. Zu den Magnetbetrieben im mittelfristigen Warensortiment zählen bspw. ein K+K-Schuhcenter, die Bekleidungsgeschäfte Ernsting's Family, Takko und CC-Fashion. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche kleinflächige Fachgeschäfte im Ortskern von Westerkappeln.

Abbildung 9: Blick auf das Cappeln-Carré

Abbildung 10: Blick entlang der Kreuzstraße in Richtung Westen

Abbildung 11: Blick entlang der Große Straße in Richtung Süden

Die Geschäfte sind insgesamt zeitgemäß und leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist gewährleistet. Insgesamt wird im ZVB Westerkappeln auf einer prüfungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm ein Umsatz von rd. 35,7 Mio. € generiert.

5.2.2 ZVB Ortszentrum Wersen (innerhalb des Einzugsgebiets)

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Wersen**, erstreckt sich im Wesentlichen über den Einzelhandelsbesatz entlang der Westerkappelner Straße über den Rathausplatz bis in die Halener Straße in Richtung Norden. Im Norden bildet der Kreuzungsbereich Halener Straße/An der Dorfkirche annähernd die Grenze und im Süden schließt der ZVB den Rathausplatz mit ein. Das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild zeichnet sich durch einen dörflichen Charakter mit geringem Einzelhandelsbesatz aus. So finden sich neben einem Markant-Verbrauchermarkt und einem Getränkemarkt lediglich zwei Bäckerei und eine Apotheke im zentralen Versorgungsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch Imbiss-Gastronomie sowie zwei Banken und weiteren kleinteiligen Dienstleistungsbetrieben.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt im Wesentlichen über die Westerkappelner Straße, welche den Standort zentral in West-Ost-Richtung durchquert. In Richtung Osten knüpft die Westerkappelner Straße an die Bundesautobahn 1 an. Kleinräumig ist die Halener Straße von übergeordneter Relevanz. Die Erreichbarkeit kann dementsprechend als gut eingestuft werden. Die Anbindung mit dem **ÖPNV** erfolgt über die Bushaltestellen ‚Rathaus' und ‚Kindergarten' innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im kurzfristigen Bedarf. Mit einem Markant-Verbrauchermarkt befindet sich nur ein strukturprägender Betrieb (> 400 qm Verkaufsfläche) im zentralen Versorgungsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke, zwei Bäckereien und Gastronomiebetriebe. Darüber hinaus befindet sich das Rathaus der Gemeinde Lotte im zentralen Versorgungsbereich.

Abbildung 12: Einzelhandel auf dem Rathausplatz

Abbildung 13: Blick entlang der Westerkappelner Straße in Richtung Osten

Abbildung 14: Markant-Markt in der Halener Straße

Der Magnetbetrieb ist aufgrund des baulichen Zustands und des Interieurs nicht zeitgemäß aufgestellt. Gleichwohl erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil. Die Funktionsfähigkeit ist gewährleistet. Insgesamt wird im ZVB Ortszentrum Wersen auf einer prüfungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 900 qm ein Umsatz von rd. 3,4 Mio. € generiert.

5.2.3 ZVB Ortszentrum Alt-Lotte (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Alt-Lotte**, erstreckt sich im Wesentlichen über den Einzelhandelsbesatz entlang der Bahnhofstraße. Im Norden bildet der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Merschweg annähernd die Grenze und im Süden schließt der ZVB den Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Jahnstraße mit ein. Das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild zeichnet sich durch einen Nutzungsmix aus. So finden sich neben einem Edeka-Verbrauchermarkt und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter vor allem kleinteilige Anbieter und Dienstleistungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 501, welche den südlichen Bereich in West-Ost-Richtung durchquert und die L 589, welche am Standort als Lengericher Straße geführt wird. Während die L 501, in Richtung Osten an die Bundesautobahn 1 anknüpft, bindet die L 589 im südlichen Verlauf an die A 30 an. Kleinräumig ist die Bahnhofstraße von übergeordneter Relevanz. Die Erreichbarkeit kann dementsprechend als sehr gut eingestuft werden. Begünstigend wirkt sich zudem das großzügige Stellplatzangebot an den Magnetbetrieben aus. Die Anbindung mit dem **ÖPNV** erfolgt über die Bushaltestelle ‚Sparkasse' innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im kurzfristigen Bedarf. Als Magnetbetriebe sind ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke, eine Bäckerei, diverse Fachgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Friseure, Banken und Gastronomiebetriebe).

Abbildung 15: Blick entlang der Bahnhofstraße in Richtung Süden

Abbildung 16: Blick auf den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Cappelner Straße

Abbildung 17: Aldi-Markt in der Jahnstraße

Prüfungsrelevante Angebotssituation im ZVB Alt-Lotte

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.350	14,4
Gesundheits- und Pflegeartikel	220	1,7
Schnittblumen und Dekoartikel	120	0,3
Bekleidung und Wäsche	-	-
Schuhe und Lederwaren	-	-
Gesamt	2.690	16,4

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Prüfungsrelevante Angebotssituation im ZVB Alt-Lotte

Die Magnetbetriebe sind modern und leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist gewährleistet. Insgesamt wird im ZVB Ortszentrum Alt-Lotte auf einer prüfungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.700 qm ein Umsatz von rd. 16,4 Mio. € generiert.

5.2.4 ZVB Hauptzentrum Mettingen (außerhalb des Einzugsgebiets)

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mettingen aus 2016 ist ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, welcher für das Prüfobjekt von Relevanz ist. Der **zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Mettingen**, erstreckt sich im Wesentlichen über den Einzelhandelsbesatz im Stadtkern von Mettingen. Im Norden bildet der Kreuzungsbereich Bachstraße/Oberreichstraße die Grenze und schließt somit den Agglomerationsstandort zwischen der Geschwister-Voß-Straße und der Bahnhofstraße ein. Im Osten bildet ebenfalls die Bahnhofstraße annähernd die Grenze, wobei die Betriebe zwischen der Westerkappelner Straße und der Straße Diekbreede

eingeschlossen sind. Im Süden bildet der K+K-Verbrauchermarkt die Grenze des zentralen Versorgungsbereich und reicht in Richtung Nordwesten bis zum Mühlenteich. Westlich verläuft die Grenze entlang der Kardinal-von-Galen-Straße bzw. Sunderstraße. Dabei schließt der zentrale Versorgungsbereich ebenso den Einzelhandelsbesatz zwischen Bischofstraße und Josefstraße wie den Aldi-Lebensmitteldiscounter im Nordwesten mit ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 599, welche am Standort als Bahnhofstraße geführt wird und sich in Richtung Osten als Westerkappelner Straße fortführt. Eine weitere wichtige Verkehrsachse ist die L 796, welche das Stadtgebiet von Mettingen in Nord-Süd-Richtung durchquert. Während die L 599 die benachbarten Gemeinden Recke und Westerkappeln anbindet, führt die L 796 in Richtung Süden in die Gemeinde Laggenbeck und ferner bis zur A 30. Begünstigend wirkt sich zudem das großzügige Stellplatzangebot an den Magnetbetrieben aus. Die Erreichbarkeit kann dementsprechend als gut eingestuft werden. Die Anbindung mit dem **ÖPNV** erfolgt über die Bushaltestellen ‚Schultenhof', ‚Diekbreede' und ‚Westeresch' innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarf. Zu den Magnetbetrieben im kurzfristigen Bedarf zählt neben den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Netto, den Verbrauchermärkten Edeka und K+K auch ein Rossmann-Drogeriemarkt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Apotheken und Betrieben des Lebensmittelhandwerks. Zu den Magnetbetrieben im mittelfristigen Warensortiment zählen bspw. das Kaufhaus Holthaus Pohlmann sowie die Bekleidungsgeschäfte Jamoda, Ernsting's Family, CC-Fashion und NKD.

Abbildung 18: Blick auf den Markt in Mettingen

Abbildung 19: Blick auf den Rathausplatz in Mettingen

Abbildung 20: Einzelhandelsagglomeration an der Geschwister-Voß-Straße in Mettingen

Prüfungsrelevante Angebotssituation im ZVB Mettingen

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	5.565	31,8
Gesundheits- und Pflegeartikel	910	6,3
Schnittblumen und Dekoartikel	120	0,3
Bekleidung und Wäsche	2.085	5,6
Schuhe und Lederwaren	265	0,7
Gesamt	8.945	44,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Prüfungsrelevante Angebotssituation im ZVB Mettingen

Die Geschäfte sind insgesamt zeitgemäß und leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist gewährleistet. Insgesamt wird im ZVB Hauptzentrum Mettingen auf einer prüfungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 8.900 qm ein Umsatz von rd. 44,6 Mio. € generiert.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Cappeln-Carré basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt. **Im Sinne des Baurechts ist in diesem Zusammenhang die Annahme eines realitätsnahen worst-case erforderlich – also die Annahme der maximal am Standort erzielbaren Umsätze unter den gegebenen sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen**.

6.1 Marktanteile Cappeln-Carré

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts sind zwei Dimensionen zu beachten:

- Die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- Die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet

Das Cappeln-Carré erreicht insgesamt einen Marktanteil von etwa 5 % im Einzugsgebiet. Der höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des Betriebstyps mit rd. 40 % im Segment Schuhe und Lederwaren erzielt. Dabei ist gleichwohl darauf zu verweisen, dass außerhalb des Cappeln-Carrés das Schuh-Segment im Einzugsgebiet nur als rudimentäres Angebot vorgehalten wird.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Marktanteile beziehen sich auf die derzeitige Verkaufsflächenstruktur im Cappeln-Carré.

Marktanteile des Cappeln-Carrés im Einzugsgebiet*

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,1	28,8	47,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesundheits- und Pflegeartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8	4,3	7,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,3	0,9
Marktanteile	19%	7%	12%
Schnittblumen und Dekoartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,3	0,4	0,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteile	39%	15%	25%
Bekleidung und Wäsche			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,6	5,4	8,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,3	0,8
Marktanteile	14%	5%	9%
Schuhe und Lederwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,9	1,4	2,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,3	0,9
Marktanteile	63%	24%	40%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	26,6	40,3	66,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,1	1,2	3,3
Marktanteile	8%	3%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteile des Cappeln-Carrés innerhalb des Einzugsgebiets

Die **Nahversorgungsbetriebe** (Bäckerei Wellmann und Pipe & Paper) erreichen einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 1 %. Der höchste Marktanteil wird dabei mit rd. 2 % in der Zone 1 erreicht.

Die Betriebe im Segment **Gesundheits- und Pflegeartikel** (Stern Apotheke und Auric Hörgeräte) erreichen einen Marktanteil von etwa 12 % im Einzugsgebiet. Der höchste Marktanteil wird dabei mit rd. 19 % in der Zone 1 erreicht.

Der Betrieb im Segment **Schnittblumen und Dekoartikel** (Beier Floristik) erreicht einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 25 %. Der höchste Marktanteil wird dabei mit rd. 39 % in der Zone 1 erreicht.

Die Betriebe im Segment **Bekleidung und Wäsche** (Ernsting's Family und CC Fashion) erreichen einen Marktanteil von etwa 9 % im Einzugsgebiet. Der höchste Marktanteil wird dabei mit rd. 14 % in der Zone 1 erreicht.

Die Betriebe im Segment **Schuhe und Lederwaren** (hauptsächlich K+K-Schuhcenter) erreichen einen Marktanteil von etwa 40 % im Einzugsgebiet. Der höchste Marktanteil wird dabei mit rd. 63 % in der Zone 1 erreicht.

Hinzu kommen jeweils Streuumsätze in Höhe von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve[5] gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach beläuft sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Cappeln-Carrés** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 3,5 Mio. €.

Umsatzstruktur des Cappeln-Carrés

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**110**	**5.500**	**0,61**
davon Bäckerei Wellmann	*40*	*6.500*	*0,26*
davon Pipe & Paper	*70*	*5.000*	*0,35*
Gesundheits- und Pflegeartikel	**140**	**6.500**	**0,91**
davon Stern Apotheke	*90*	*7.000*	*0,63*
davon Auric Hörgeräte	*50*	*5.500*	*0,28*
Schnittblumen und Dekoartikel	**90**	**2.000**	**0,18**
davon Beier Floristik	*90*	*2.000*	*0,18*
Bekleidung und Wäsche	**335**	**2.400**	**0,80**
davon Ernsting's Family	*165*	*2.400*	*0,40*
davon CC Fashion	*170*	*2.400*	*0,41*
Schuhe und Lederwaren	**485**	**2.000**	**0,97**
davon K+K Schuhcenter	*460*	*2.000*	*0,92*
davon Ernsting's Family	*15*	*2.000*	*0,03*
davon CC Fashion	*10*	*2.000*	*0,02*
Gesamt	1.160	3.000	3,47

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 13: Umsatzstruktur des Cappeln-Carrés

[5] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

> Das Cappeln-Carré erreicht einen Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 %. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatz von insgesamt rd. 3,5 Mio. €. Der höchste Marktanteil wird dabei im Segment Schuhe und Lederwaren erreicht. Dieser liegt bei einem Umsatz von rd. 1,0 Mio. € bei rd. 40 % innerhalb des Einzugsgebiets.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirkt bzw. ausgewirkt hat.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Umsatzes im Cappeln-Carré mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Cappeln-Carré sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Cappeln-Carré in der Lage ist, Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Umsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Cappeln-Carré auch vergangene Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen lenkt das Cappeln-Carré einen Teil auf sich um**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer

Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird. **Dabei ist zu berücksichtigen, dass beim Bestandsumsatz im Einzugsgebiet der Umsatz des Cappeln-Carrés wieder abgezogen werden muss, da eine Situation vor Realisierung nachgezeichnet werden soll.**

Da das Cappeln-Carré besonders in den Segmenten Schnittblumen und Dekoartikel, Bekleidung und Wäsche sowie Schuhe und Lederwaren Nachfrageabflüsse zurückholt bzw. das Cappeln-Carré einen Teil seines Umsatzes durch Streuumsätze von Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets generiert, wird an dieser Stelle zusätzlich analysiert, wie sich das Cappeln-Carré im direkten Umland auswirkt.

6.2.2 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aktuell generiert der Einzelhandel im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 34,0 Mio. €. Dieser ist um den gegenwärtig generierten Umsatz des Cappeln-Carrés im Segment Nahrungs- und Genussmittel von etwa 0,6 Mio. € zu reduzieren. **Somit ergibt sich ein Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Cappeln-Carré) von etwa 33,4 Mio. €**.

Das Cappeln-Carré erzielt mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von rd. 0,6 Mio. € (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Cappeln-Carré in der Lage, Abflüsse zu binden (rd. 0,2 Mio. €). Das Cappeln-Carré lenkt aber auch Umsätze auf sich um, die bisher Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. den anderen Einzugsgebietszonen zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatzknapp 0,6 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet (ohne Cappeln-Carré) gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilung von

insgesamt knapp 2 %.

Das Cappeln-Carré wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. So kann davon ausgegangen werden, dass der ZVB Westerkappeln am stärksten von den Betrieben im Cappeln-Carré betroffen ist (rd. 2 %). In den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Cappeln-Carrés in Westerkappeln – in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Westerkappeln	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Ortszentrum Wersen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**25,77**	**5,61**	**31,38**	**2,66**	**2,66**	**34,04**
abzgl. Bestandsumsatz	-0,61	0,00	**-0,61**	0,00	**0,00**	**-0,61**
Umsatz vor Ort ohne Cappeln-Carré	**25,16**	**5,61**	**30,77**	**2,66**	**2,66**	**33,43**
Umsatz (ohne Streuumsätze)	**0,32**	**0,04**	**0,37**	**0,21**	**0,21**	**0,58**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,02	0,00	**-0,02**	-0,20	**-0,20**	**-0,22**
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,18	0,02	**0,20**	0,00	**0,00**	**0,20**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Umsatz	**0,48**	**0,07**	**0,55**	**0,01**	**0,01**	**0,56**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (ohne Cappeln-Carré)	**2%**	**k.A.**	**2%**	**k.A.**	**k.A.**	**2%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Einwohner des Einzugsgebiets auch an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Das Cappeln-Carré bindet einen Teil dieser in der Vergangenheit abgeflossenen Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets, wodurch der Nachfrageabfluss reduziert wird. Gleichwohl führt das Cappeln-Carré somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets. In den Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB Hauptzentrum Mettingen und ZVB Ortszentrum Alt-Lotte) sind die absoluten Umsatzrückgänge allerdings so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

> Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 2 %. Die höchsten Auswirkungen liegen mit rd. 2 % im ZVB Westerkappeln. Direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar.

6.2.3 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel

Aktuell generiert der Einzelhandel im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 7,4 Mio. €. Dieser ist um den gegenwärtig generierten Umsatz des Cappeln-Carrés im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von etwa 0,9 Mio. € zu reduzieren. **Somit ergibt sich ein Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Cappeln-Carré) von etwa 6,5 Mio. €**.

Das Cappeln-Carré erzielt mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel einen Umsatz von rd. 0,9 Mio. € (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Cappeln-Carré in der Lage, Abflüsse zu binden (rd. 0,3 Mio. €). Das Cappeln-Carré lenkt aber auch Umsätze auf sich um, die bisher Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. den anderen Einzugsgebietszonen zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz rd. 0,8 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel im Einzugsgebiet (ohne Cappeln-Carré) gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 13 %.

Aufgrund der Angebotsüberschneidung und der räumlichen Nähe kann davon ausgegangen werden, dass der ZVB Westerkappeln am stärksten von den Betrieben im Cappeln-Carré betroffen ist (rd. 15 %). Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Cappeln-Carré selbst Teil des ZVB Westerkappeln ist und es damit per Saldo zu einem Umsatzanstieg im ZVB gekommen ist. In den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Cappeln-Carrés in Westerkappeln – in Mio. €

Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Westerkappeln	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Ortszentrum Wersen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**5,98**	**0,67**	**6,65**	**0,76**	**0,76**	**7,42**
abzgl. Bestandsumsatz	-0,91	0,00	**-0,91**	0,00	**0,00**	**-0,91**
Umsatz vor Ort ohne Cappeln-Carré	**5,08**	**0,67**	**5,75**	**0,76**	**0,76**	**6,51**
Umsatz (ohne Streuumsätze)	**0,53**	**0,02**	**0,54**	**0,32**	**0,32**	**0,86**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,03	0,00	**-0,03**	-0,29	**-0,29**	**-0,31**
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,28	0,01	**0,29**	0,00	**0,00**	**0,29**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Umsatz	**0,78**	**0,02**	**0,80**	**0,03**	**0,03**	**0,83**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (ohne Cappeln-Carré)	**15%**	**k.A.**	**14%**	**k.A.**	**k.A.**	**13%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 15: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Einwohner des Einzugsgebiets auch an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Das Cappeln-Carré bindet einen Teil dieser in der Vergangenheit abgeflossenen Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets, wodurch der Nachfrageabfluss reduziert wird. Gleichwohl führt das Cappeln-Carré somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets. In den Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB

Hauptzentrum Mettingen und ZVB Ortszentrum Alt-Lotte) sind die absoluten Umsatzrückgänge allerdings so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 13 %. Die höchsten Auswirkungen liegen mit rd. 15 % im ZVB Westerkappeln. Direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar.

6.2.4 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schnittblumen und Dekoartikel

Aktuell generiert der Einzelhandel im Segment Schnittblumen und Dekoartikel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von gut 0,3 Mio. €. Dieser ist um den gegenwärtig generierten Umsatz des Cappeln-Carrés im Segment Schnittblumen und Dekoartikel von knapp 0,2 Mio. € zu reduzieren. **Somit ergibt sich ein Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Cappeln-Carré) von etwa 0,16 Mio. €**.

Das Cappeln-Carré erzielt mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im Segment Schnittblumen und Dekoartikel einen Umsatz von knapp 0,2 Mio. € (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Cappeln-Carré in der Lage, Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Wirkungsverschärfungseffekte sind aufgrund einer Zentralität von < 100 % im Sortiment Schnittblumen und Dekoartikel nicht einzustellen. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz rd. 0,06 Mio. €. Da der gesamte umverteilungsrelevante Umsatz bereits deutlich unter 0,1 Mio. liegt, sind die absoluten Umsatzrückgänge an den untersuchten Standorten so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Cappeln-Carrés in Westerkappeln – in Mio. €

Schnittblumen und Dekoartikel	ZVB Westerkappeln	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Ortszentrum Wersen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**0,33**	**0,01**	**0,34**	**0,00**	**0,00**	**0,34**
abzgl. Bestandsumsatz	-0,18	0,00	**-0,18**	0,00	**0,00**	**-0,18**
Umsatz vor Ort ohne Cappeln-Carré	**0,15**	**0,01**	**0,16**	**0,00**	**0,00**	**0,16**
Umsatz (ohne Streuumsätze)	**0,10**	**0,01**	**0,11**	**0,06**	**0,06**	**0,17**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,05	0,00	**-0,05**	-0,06	**-0,06**	**-0,11**
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**	**0,00**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Umsatz	**0,06**	**0,00**	**0,06**	**0,00**	**0,00**	**0,06**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (ohne Cappeln-Carré)	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Schnittblumen und Dekoartikel

Auch außerhalb des Einzugsgebiets sind die absoluten Umsatzrückgänge bezogen auf einzelne Standortbereiche so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

> Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schnittblumen und Dekoartikel sind aufgrund des niedrigen umverteilungsrelevanten Umsatzes von unter 0,1 Mio. € an den untersuchten Standortlagen rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind die Wirkungen ebenfalls rechnerisch nicht nachweisbar.

6.2.5 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung und Wäsche

Aktuell generiert der Einzelhandel im Segment Bekleidung und Wäsche innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 2,6 Mio. €. Dieser ist um den gegenwärtig generierten Umsatz des Cappeln-Carrés im Segment Bekleidung und Wäsche von etwa 0,80 Mio. € zu reduzieren. **Somit ergibt sich ein Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Cappeln-Carré) von etwa 1,8 Mio. €**.

Das Cappeln-Carré erzielt mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im Segment Bekleidung und Wäsche einen Umsatz von knapp 0,8 Mio. € (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Cappeln-Carré in der Lage, Abflüsse zu binden (rd. 0,5 Mio. €). Wirkungsverschärfungseffekte sind aufgrund einer Zentralität von < 100 % im Sortiment Bekleidung und Wäsche nicht einzustellen. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz gut 0,2 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Bekleidung und Wäsche im Einzugsgebiet (ohne Cappeln-Carré) gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 14 %.

Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Cappeln-Carré selbst Teil des ZVB Westerkappeln ist und es damit per Saldo zu einem Umsatzanstieg im ZVB gekommen ist.

Da sich außer im ZVB Westerkappeln keine Einzelhandelsflächen im Segment Bekleidung und Wäsche im Einzugsgebiet befinden, lassen sich keine Effekte für die sonstigen Standortlagen darstellen.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Cappeln-Carrés in Westerkappeln – in Mio. €

Bekleidung und Wäsche	ZVB Westerkappeln	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Ortszentrum Wersen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**2,58**	**0,00**	**2,58**	**0,00**	**0,00**	**2,58**
abzgl. Bestandsumsatz	-0,80	0,00	**-0,80**	0,00	**0,00**	**-0,80**
Umsatz vor Ort ohne Cappeln-Carré	**1,78**	**0,00**	**1,78**	**0,00**	**0,00**	**1,78**
Umsatz (ohne Streuumsätze)	**0,48**	**0,00**	**0,48**	**0,28**	**0,28**	**0,76**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,24	0,00	**-0,24**	-0,28	**-0,28**	**-0,52**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Umsatz	**0,24**	**0,00**	**0,24**	**0,00**	**0,00**	**0,24**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (ohne Cappeln-Carré)	**14%**	**k.A.**	**14%**	**k.A.**	**k.A.**	**14%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 17: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Bekleidung und Wäsche

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Einwohner des Einzugsgebiets auch an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Das Cappeln-Carré bindet einen Teil dieser abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets wodurch der Nachfrageabfluss reduziert wird. Gleichwohl führt das Cappeln-Carré somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets.

Da sich außer im ZVB Hauptzentrum Mettingen in den untersuchten Lagen keine Einzelhandelsflächen im Segment Bekleidung und Wäsche befinden, wird der umverteilungsrelevante Umsatz vollständig gegen diesen Standort gerechnet. Die Umverteilungsquote liegt im ZVB Hauptzentrum Mettingen im Segment Bekleidung und Wäsche bei überschlägig max. 3 bis 4 %.

> Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung und Wäsche erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von etwa 14 % im ZVB Westerkappeln. Direkt außerhalb des Einzugsgebiets wird eine Umverteilungsquote von max. 3 bis 4 % induziert.

6.2.6 Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schuhe und Lederwaren

Aktuell generiert der Einzelhandel im Segment Schuhe und Lederwaren innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 1,0 Mio. €. Dieser ist um den gegenwärtig generierten Umsatz des Cappeln-Carrés im Segment Schuhe und Lederwaren von knapp 1,0 Mio. € zu reduzieren. **Somit ergibt sich ein Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Cappeln-Carré) von lediglich etwa 0,05 Mio. €**.

Das Cappeln-Carré erzielt mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im Segment Schuhe und Lederwaren einen Umsatz von rd. 0,9 Mio. € (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Cappeln-Carré in der Lage, Abflüsse zu binden (knapp 0,9 Mio. €). Wirkungsverschärfungseffekte sind aufgrund einer Zentralität von deutlich < 100 % im Sortiment Schuhe und Lederwaren nicht einzustellen. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz rd. 0,03 Mio. €. Da der gesamte umverteilungsrelevante Umsatz bereits deutlich unter 0,1 Mio. liegt, sind die absoluten Umsatzrückgänge an den untersuchten Standorten so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Cappeln-Carrés in Westerkappeln – in Mio. €

Schuhe und Lederwaren	ZVB Westerkappeln	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Ortszentrum Wersen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**1,02**	**0,00**	**1,02**	**0,00**	**0,00**	**1,02**
abzgl. Bestandsumsatz	-0,97	0,00	**-0,97**	0,00	**0,00**	**-0,97**
Umsatz vor Ort ohne Cappeln-Carré	**0,05**	**0,00**	**0,05**	**0,00**	**0,00**	**0,05**
Umsatz (ohne Streuumsätze)	**0,58**	**0,00**	**0,58**	**0,34**	**0,34**	**0,92**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,55	0,00	**-0,55**	-0,34	**-0,34**	**-0,89**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Umsatz	**0,03**	**0,00**	**0,03**	**0,00**	**0,00**	**0,03**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (ohne Cappeln-Carré)	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 18: Umsatzumverteilungswirkungen des Cappeln-Carrés im Segment Schuhe und Lederwaren

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Einwohner des Einzugsgebiets auch an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Das Cappeln-Carré bindet einen Teil dieser abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets wodurch der Nachfrageabfluss reduziert wird. Somit führt das Cappeln-Carré auch zu Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets.

Da sich in den Standortlagen (ZVB Hauptzentrum Mettingen und ZVB Ortszentrum Alt-Lotte) keine vergleichbaren fachmarktorientierten Anbieter im Segment Schuhe und Lederwaren befinden, wird der umverteilungsrelevante Umsatz vermutlich aus

anderen Standortlagen zurückgeholt. Besonders hervorgehoben werden sollte dabei das Einzelhandelsangebot im Oberzentrum Osnabrück sowie Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel. Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass das Schuh-Angebot im Cappeln-Carré schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche induziert hat.

Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schuhe und Lederwaren sind aufgrund des niedrigen umverteilungsrelevanten Umsatzes von unter 0,1 Mio. € an den untersuchten Standortlagen in Einzugsgebiet rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Auch für die Zentren außerhalb des Einzugsgebiets ist nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen, da sich diese v.a. auf das umfassende Angebot in Osnabrück bzw. auf den Online-Handel fokussieren.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Cappeln-Carré in Westerkappeln wurde seinerzeit über § 34 BauGB genehmigt. Hier sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit eines Vorhabens von Bedeutung:

- **§34 Abs. 1 BauGB**

  Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- **§34 Abs. 2 BauGB**

  Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

- **§34 Abs. 3 BauGB**

  Vom Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in anderen Städten zu erwarten sein.

Die Überprüfung der eventuellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels (nachhaltige Strukturschädigung bzw. Funktionsverlust der Zentren) kommen kann. Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Stadt jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen können.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Dabei ist insbesondere auch die städtebauliche Ausgangslage der Standortbereiche zu

berücksichtigen. So ist eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände vorzunehmen, insbesondere

- die voraussichtliche Umsatzumverteilung;
- die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich;
- eine etwaige „Vorschädigung" des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

In der Rechtsprechung wird i.d.R. die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von deutlich mehr als 10 % schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB auf den bestehenden Einzelhandel erwartbar sind.

Hierbei ist anzuführen, dass sich das Cappeln-Carré selbst innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Westerkappeln befindet und somit den Hauptgeschäftsbereich ergänzt. Folge davon ist, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können. Vorsorglich werden jedoch auch die Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich in den Blick genommen, um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden. Gleichwohl ist zu betonen, dass es per saldo in allen relevanten Sortimenten zu einem Umsatzanstieg in Westerkappeln gekommen ist.

7.2 Zur Einfügung des Cappeln-Carrés in sein Standortumfeld

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das nahe Standortumfeld wird vorwiegend durch umliegende Nahversorgungsmärkte geprägt. So befinden sich rings um den Vorhabenstandort die Verbrauchermärkte Edeka und K+K, ein dm-Drogeriefachmarkt, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie ein Takko-Bekleidungsgeschäft. Im weiteren Umfeld der Fachmarktlage sind zudem weitläufige Wohngebiete (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) der Gemeinde verortet, sowie vereinzelt freie Grünflächen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Standorts war auch vor Realisierung des Cappeln-Carrés durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Somit fügt sich das Carré in die Eigenart der Umgebung ein.

Die Erschließung des Standorts ist gesichert. An den ÖPNV ist der Standort über die unmittelbar am Vorhabengrundstück gelegene Haltestelle angeschlossen. **Das Cappeln-Carré trägt nachweislich dazu bei, die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich nachhaltig zu ergänzen**. Der Standort ist fußläufig aus den nächstgelegenen Wohngebieten gut zu erreichen.

Die Kompatibilität mit den Vorgaben der Landes- oder Regionalplanung oder von städtebaulichen Entwicklungskonzepten ist bei Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB nicht zu prüfen.[6] Daher geht es im Folgenden darum, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten.

> Das Cappeln-Carré fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung, die von großflächigem Einzelhandel geprägt ist, ein. Die Erschließung des Standorts ist gegeben. Die Realisierung des Cappeln-Carrés hat das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune selbst sowie in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Folgenden werden daher die absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten auf ihre städtebauliche Relevanz in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen bewertet.

Das Cappeln-Carré löst im **Segment Nahrungs- und Genussmittel** eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 2 % innerhalb des Einzugsgebiets aus und unterschreitet den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich. Tendenziell stärker ist, vor allem bedingt durch die räumliche Nähe der ZVB Westerkappeln mit rd. 2 % Umsatzumverteilung. Die Auswirkungen verteilen sich auf eine Vielzahl an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Schädliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Mettingen und Alt-Lotte).

[6] Es ist darauf hinzuweisen, dass städtebauliche Entwicklungskonzepte (auch wenn diese beschlossen wurden) bei der Prüfung nach § 34 BauGB keine rechtsverbindliche Außenwirkung besitzen (vgl. OVG Münster 6.11.2008 10A 1512/07 und BVerwG 12.02.2009 4 B 5.09).

Im **Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** löst das Cappeln-Carré eine Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 13 % innerhalb des Einzugsgebiets aus. Dabei ist der ZVB Westerkappeln durch eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 15 % betroffen. Hierbei ist gleichwohl anzuführen, dass sich das Cappeln-Carré innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Westerkappeln befindet und damit den zentralen Versorgungsbereich funktional ergänzt. Folge davon ist, dass von dem Objekt keine schädlichen Auswirkungen ausgehen können. Per saldo wird der sortimentsspezifische Umsatz wachsen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche direkt außer-halb des Einzugsgebiets (Mettingen und Alt-Lotte).

Die Umsatzumverteilungswirkungen im **Segment Schnittblumen und Dekoartikel** sind aufgrund des niedrigen umverteilungsrelevanten Umsatzes von unter 0,1 Mio. € an den untersuchten Standortlagen rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Das Cappeln-Carré ergänzt den zentralen Versorgungsbereich funktional.

Das Cappeln-Carré löst im **Segment Bekleidung und Wäsche** eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % innerhalb des Einzugsgebiets aus. Dabei wirkt es v.a. gegen den Takko-Bekleidungsmarkt, welcher zeitgemäß und leistungsfähig aufgestellt. Da sich außer im ZVB Westerkappeln keine signifikanten Einzelhandelsflächen im Segment Bekleidung und Wäsche im Einzugsgebiet befinden, lassen sich keine Wirkungseffekte für die sonstigen Standortlagen darstellen. Zudem befindet sich das Cappeln-Carré innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs selbst, sodass das Cappeln-Carré per saldo zu einem Umsatzzuwachs im zentralen Versorgungsbereich führt.

In den Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets kann für den ZVB Hauptzentrum Mettingen ein Umsatzrückgang von überschlägig rd. 3 bis 4 % ermittelt werden. Faktisch werden gleichwohl die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden. Schädliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche können dementsprechend in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen im **Segment Schuhe und Lederwaren** sind aufgrund des niedrigen umverteilungsrelevanten Umsatzes von unter 0,1 Mio. € an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Da sich auch in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets keine vergleichbaren, fachmarktorientierten Anbieter im Segment Schuhe und Lederwaren befinden, wird der umverteilungsrelevante Umsatz vermutlich aus anderen Standortlagen zurückgeholt. Besonders hervorgehoben werden sollten hierbei die räumliche Nähe zum Oberzentrum Osnabrück, sowie Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel. Schädliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der

zentralen Versorgungsbereiche können dementsprechend in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten. Das Cappeln-Carré befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sodass die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort konzeptionell gewollt ist. Somit ergänzt das Cappeln-Carré den zentralen Versorgungsbereich funktional. **Erst durch die Realisierung des Cappeln-Carrés wird in Westerkappeln ein signifikantes Angebot im Schuhsegment vorgehalten.**

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Cappeln-Carrés in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowohl innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Das Cappeln-Carré induziert keine schädlichen Auswirkungen.
Darüber hinaus befindet sich das Cappeln-Carré selbst innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Westerkappeln, sodass per saldo der Umsatz im zentralen Versorgungsbereich gestiegen ist, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen.

Fazit

8 Fazit

Am Standort „Heerstraße 3b“ in der Gemeinde Westerkappeln besteht seit 2019 das Cappeln-Carré mit einer einzelhandelsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.200 qm, differenziert in insgesamt fünf verschiedene Sortimentsgruppen.

Das Vorhaben wurde seinerzeit über § 34 BauGB realisiert. Das Einfügen in das großflächige Standortumfeld ist unbestritten (§ 34 Abs. 1). Im Vorfeld des Vorhabens wurde das Vorhaben gleichwohl nicht nach § 34 Abs. 3 BauGB geprüft. Diese Untersuchung soll nunmehr nachträglich durchgeführt werden, da die im FNP festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen künftig auch das Geschäftshaus Cappeln-Carré beinhalten sollen. Nach § 34 Abs 3. BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

In der Bewertung des Cappeln-Carrés ist Folgendes festzuhalten:

- Die s**ozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind insgesamt als stabil zu bewerten. Daraus resultierende Wirkungsverschärfungseffekte sind nicht zu erkennen.
- Auf einer **Verkaufsfläche (inkl. Cappeln-Carré)**
  - **im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von insgesamt rd. 6.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 34,0 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität weist mit 71 % auf leichte Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin.
  - **Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** von insgesamt rd. 1.100 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 7,4 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität deutet mit 105 % auf leichte Nachfragezuflüsse hin.
  - **Verkaufsfläche im Segment Schnittblumen und Dekoartikel** von insgesamt rd. 160 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 0,3 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität weist mit 49 % auf deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin.
  - **Verkaufsfläche im Segment Bekleidung und Wäsche** von insgesamt rd. 1.100 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 2,6 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität weist mit 29 % auf deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin.
  - **Verkaufsfläche im Segment Schuhe und Lederwaren** von insgesamt rd. 500 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 1,0 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität weist mit 44 % auf deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin.

- Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2022 beträgt etwa 15.900 Personen. Das prüfungsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Cappeln-Carrés liegt bei rd. 66,9 Mio. €. davon entfallen
  - rd. 47,8 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel,
    - rd. 7,1 Mio. auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel,
    - rd. 0,7 Mio. € auf das Segment Schnittblumen und Dekoartikel,
    - rd. 8,9 Mio. € auf das Segment Bekleidung und Wäsche sowie
    - rd. 2,3 Mio. € auf das Segment Schuhe und Lederwaren.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich im worst-case ein **Umsatzpotenzial** von rd. 3,5 Mio. €, davon entfallen
  - rd. 0,6 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel,
  - rd. 0,9 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel,
  - rd. 0,2 Mio. € auf das Segment Schnittblumen und Dekoartikel,
  - rd. 0,8 Mio. € auf das Segment Bekleidung und Wäsche sowie
  - rd. 1,0 Mio. € auf das Segment Schuhe und Lederwaren.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Cappeln-Carrés, die in der Wirkungsanalyse ermittelt wurden, in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowohl innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Das Cappeln-Carré induziert keine schädlichen Auswirkungen. Darüber hinaus befindet sich das Cappeln-Carré selbst innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Westerkappeln, sodass per saldo der Umsatz im zentralen Versorgungsbereich gestiegen ist, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen.

Das Cappeln-Carré fügt sich zudem in die Eigenart der näheren Umgebung, die von großflächigem Einzelhandel geprägt ist, ein. Die Erschließung des Standorts ist gegeben. Die Realisierung des Cappeln-Carrés hat das Ortsbild nicht beeinträchtigt

Hamburg, 20.12.2022

Ulrike Rehr Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH