

Auswirkungsanalyse

für die geplante Erweiterung des Lidl Lebensmittel-Discountmarktes und die Neuansiedlung eines Takko-Textilmarktes in 29690 Schwarmstedt, Mönkeberg

Für die
GSG Mönkeberg GbR
Herr Udo von Bothmer
An der Marsch 2
29690 Gilten

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen
Projektbearbeitung
Tel +49 40 180 410 6-26
Fax +49 40 180 410 6-10
E-Mail thoennessen@bbe.de

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann
Tel +49 40 180 410 6-23
Fax +49 40 180 410 6-10
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Hamburg, im Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2 Projektplanung und Projektdaten	5
3 Makrostandort Schwarmstedt	8
4 Mikrostandort	11
5 Wettbewerbssituation	13
5.1 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel	13
5.2 Angebotssituation im Textileinzelhandel	15
5.3 Einordnung der Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwarmstedt	17
6 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen der Planvorhaben	21
6.1 Perspektivisches Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	21
7 Umsatzprognose und Kaufkraftabschöpfung der Planvorhaben	23
7.1 Umsatzprognose Lidl-Erweiterung	23
7.1 Umsatzprognose Takko-Neuansiedlung	23
7.2 Marktabschöpfung Lidl	24
7.1 Marktabschöpfung Takko	25
8 Auswirkungsanalyse	26
8.1 Umsatzumverteilungseffekte Lidl	26
8.2 Umsatzumverteilungseffekte Takko	27
8.3 Bewertung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung	29
9 Zusammenfassung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Projektstandorte	5
Abbildung 4: Lage der Gemeinde Schwarmstedt im Raum	8
Abbildung 5: Mikrostandort und Umfeldstrukturen	11
Abbildung 6: Fußläufiger Versorgungsbereich des Projektstandortes	12
Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in Schwarmstedt	13
Abbildung 8: Lebensmittelanbieter im Samtgemeindegebiet von Schwarmstedt	14
Abbildung 9: Bekleidungsanbieter in Schwarmstedt	15
Abbildung 10: Bekleidungsanbieter im Samtgemeindegebiet von Schwarmstedt	16
Abbildung 11: Zentrenhierarchie der Gemeinde Schwarmstedt	18
Abbildung 12: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches von Schwarmstedt	19
Abbildung 13: Perspektivisches Einzugsgebiet der Planvorhaben	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der SG Schwarmstedt	9
Tabelle 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich	10
Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	22
Tabelle 4: Marktabschöpfungsquoten	24
Tabelle 5: Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Nahversorgung	26
Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte Takko	28

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der in der Gemeinde Schwarmstedt ortsansässige Lidl Lebensmitteldiscounter am Standort Mönkeberg 3 beabsichtigt einen Neubau inkl. Verkaufsflächenerweiterung. Der Anbieter verfügt derzeit über eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 999 m² und soll im Zuge der Modernisierung am Standort auf rd. 1.370 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen die Kundenattraktivität (breite Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen, mehrere Querungswege etc.) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden. Grundsätzlich soll mit dem Neubau und der Erweiterung eine langfristige Optimierung des Lebensmitteldiscountmarktes sichergestellt werden. Es handelt sich daher um eine bestandssichernde Maßnahme.

Im selben Zuge soll ein Takko-Textilmarkt mit rd. 500 m² Verkaufsfläche benachbart angesiedelt werden.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sollen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den zentralen Versorgungsbereich sowie Nahversorgungszentren im Gemeindegebiet und ggf. angrenzenden Kommunen untersucht werden.

Die Gemeinde Schwarmstedt hat von der BBE Handelsberatung ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem städtebauliche Zielvorstellungen sowie die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches definiert werden, erarbeiten lassen. Es liegt dem Rat vor und wurde noch nicht beschlossen.

Die BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage für die Genehmigungsbehörde (Landkreis Heidekreis) Verwendung finden kann.

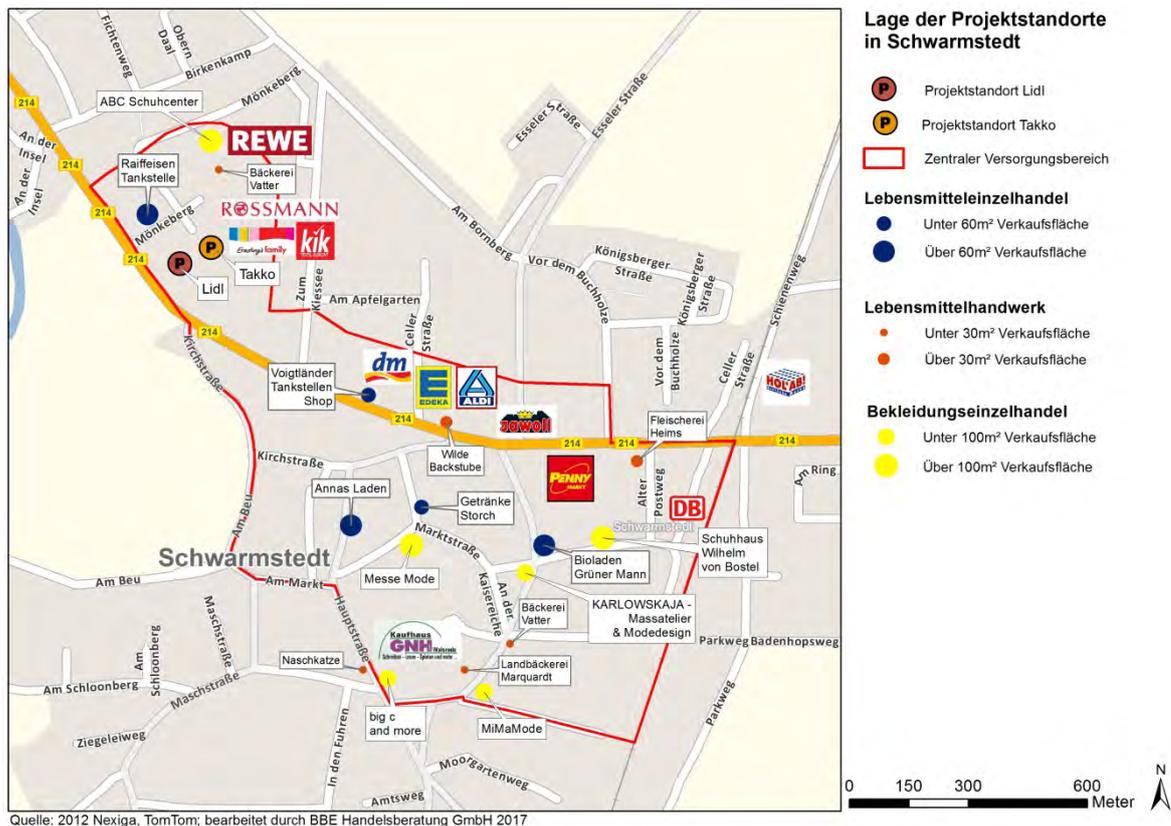
2 Projektplanung und Projektdaten

Das Projektvorhaben sieht zum einen die Erweiterung des vorhandenen Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Mönkeberg 3 vor. Der Anbieter verfügt derzeit über eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 999 m² und soll im Zuge der Modernisierung am Standort auf rd. 1.370 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Als weitere Maßnahme ist der Neubau eines Takko Textilanbieters geplant. Dieser soll 500 m² Verkaufsfläche bekommen und sich an den Gebäuderiegel Rossmann, Ernsting's family und KiK in Richtung des Lidl-Marktes anschließen und so eine Baulücke füllen.

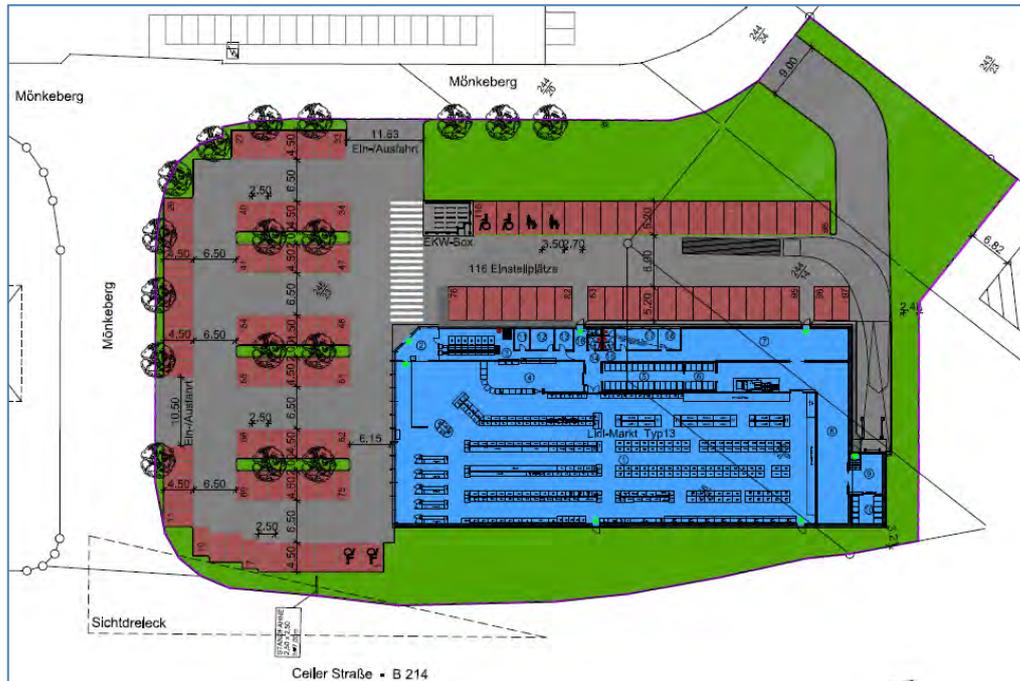
Beide Projektstandorte befinden sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Schwarmstedt.

Abbildung 1: Lage der Projektstandorte



Der Prüfungsmaßstab erfolgt auf Basis § 11 Abs. 3. BauNVO.

Abbildung 2: Projektskizze Lidl



Quelle: Auftraggeber, Stand 2017

Abbildung 3: Projektskizze Takko



Quelle: Auftraggeber, Stand 2017

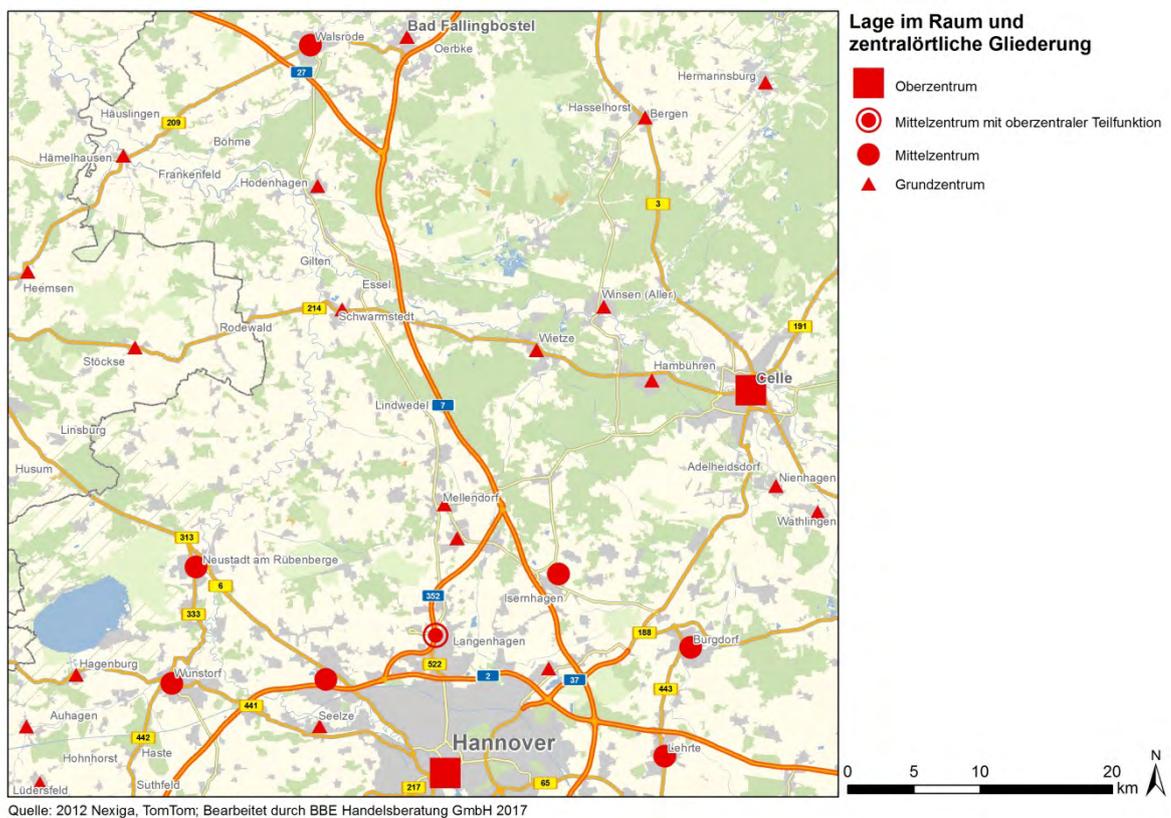
Der Neubau mit Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters zielt nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das gesamte Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandsichernde Maßnahme zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

3 Makrostandort Schwarmstedt

Lage und Siedlungsstruktur

Die im Landkreis Heidekreis (Niedersachsen) liegende Gemeinde Schwarmstedt übernimmt laut Landesraumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums und befindet sich etwa 45 km von der Landeshauptstadt Hannover und rd. 35 km vom Oberzentrum Celle entfernt (vgl. Abbildung 3). Die Gemeinde ist umgeben von den Mittelzentren Walsrode, Nienburg, Neustadt am Rübenberge, Garbsen, Langenhagen sowie Großburgwedel.

Abbildung 4: Lage der Gemeinde Schwarmstedt im Raum



Quelle: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Neufassung 2017, Regionales Raumordnungsprogramm Heidekreis Entwurf 2015 und Nienburg/Weser 2003 bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH

Darüber hinaus ist die Gemeinde Verwaltungssitz der Samtgemeinde Schwarmstedt, zu der die Gemeinden Buchholz (Aller), Essel, Gilten und Lindwedel gehören.

Bevölkerungsdaten

Insgesamt verfügt die Samtgemeinde Schwarmstedt über 13.194 Einwohner (Stand 01.06.2017 Gemeinde Schwarmstedt).

In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete die Samtgemeinde Schwarmstedt eine positive Bevölkerungsentwicklung von +4,0 %, während auf Landkreisebene ein Bevölkerungsrückgang von -3,4 % zu konstatieren ist. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungsrückgang von etwa -1,0 % für die Samtgemeinde Schwarmstedt erwartet. Sowohl im Landkreis Heidekreis als auch in Niedersachsen ist mit einem deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der SG Schwarmstedt

Gebietseinheit	Einwohner 2015	Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2012 in %	Bevölkerungsprognose 2012 bis 2030 in %
SG Schwarmstedt	13.194*	4,0%	-1,0%
LK Heidekreis	140.264	-3,4%	-10,6%
Niedersachsen	7.926.599	-0,8%	-5,8%

Quelle: Gemeine Schwarmstedt; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung
*Stand: 01.06.2017

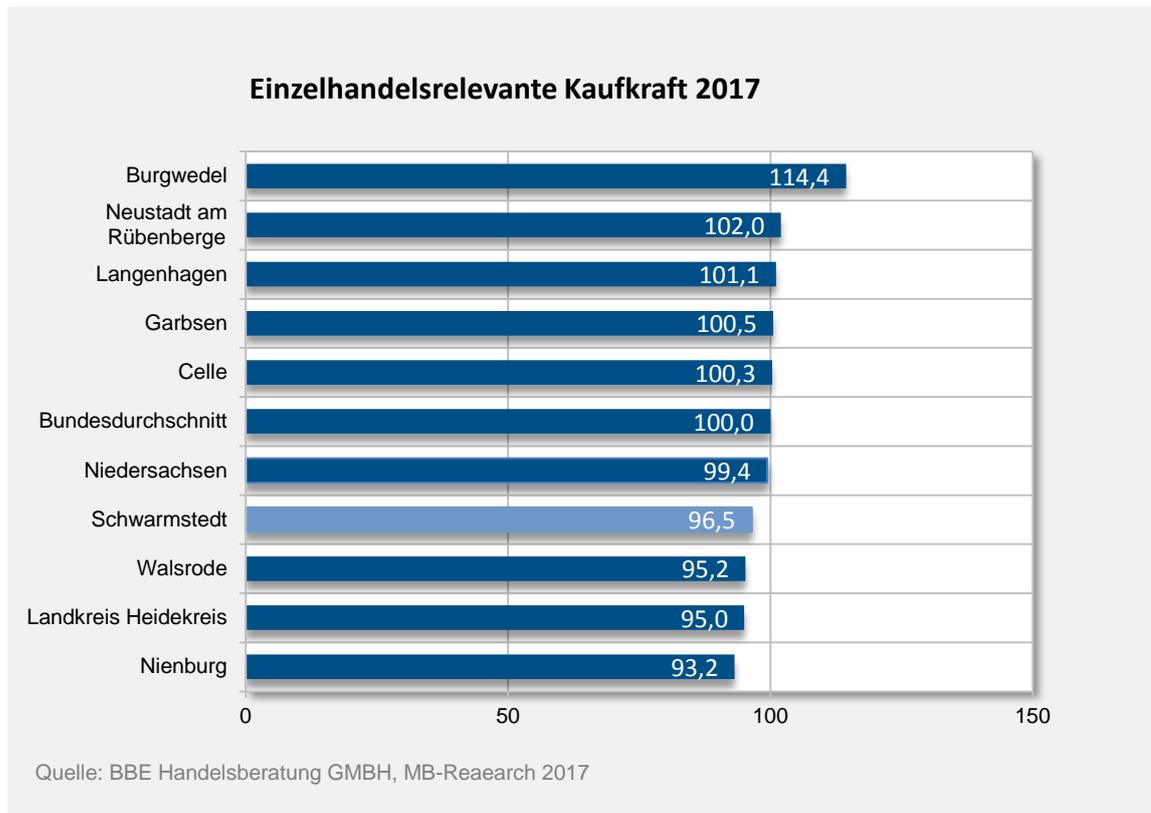
Pendlerdaten

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Gemeinde/Stadt stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte auch tagsüber und auf dem Nachhauseweg versorgen, kommt diese Kaufkraft z. T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmitteleinzelhandel. Die Gemeinde Schwarmstedt hat ein Pendlerdefizit an der Gesamtbevölkerung von 27,1 % (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2015).

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Schwarmstedt liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesautobahn BAB 7. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem verläuft die Bundesstraße 214 (Nienburg/ Weser – Celle) als innerstädtische Haupterschließungsachse direkt durch die Gemeinde, wodurch sowohl das Oberzentrum Celle als auch das Mittelzentrum Nienburg/ Weser gut erreichbar sind. Weitere Kreis- und Landstraßen gewährleisten ebenso die Anbindung an die umliegenden Gemeinden im Umfeld von Schwarmstedt.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Schwarmstedt mit einem Bahnhof gut an das regionale Schienennetz der DB angeschlossen. Der Hauptbahnhof Hannover ist in knapp 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Des Weiteren ist die Gemeinde an das regionale Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen angebunden.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft
Tabelle 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich


Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index von Schwarmstedt rangiert mit einem Wert von 96,5 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Im regionalen Vergleich liegt die Gemeinde damit über dem Kaufkraftniveau der Mittelzentren Walsrode und Nienburg.

Fazit zum Makrostandort

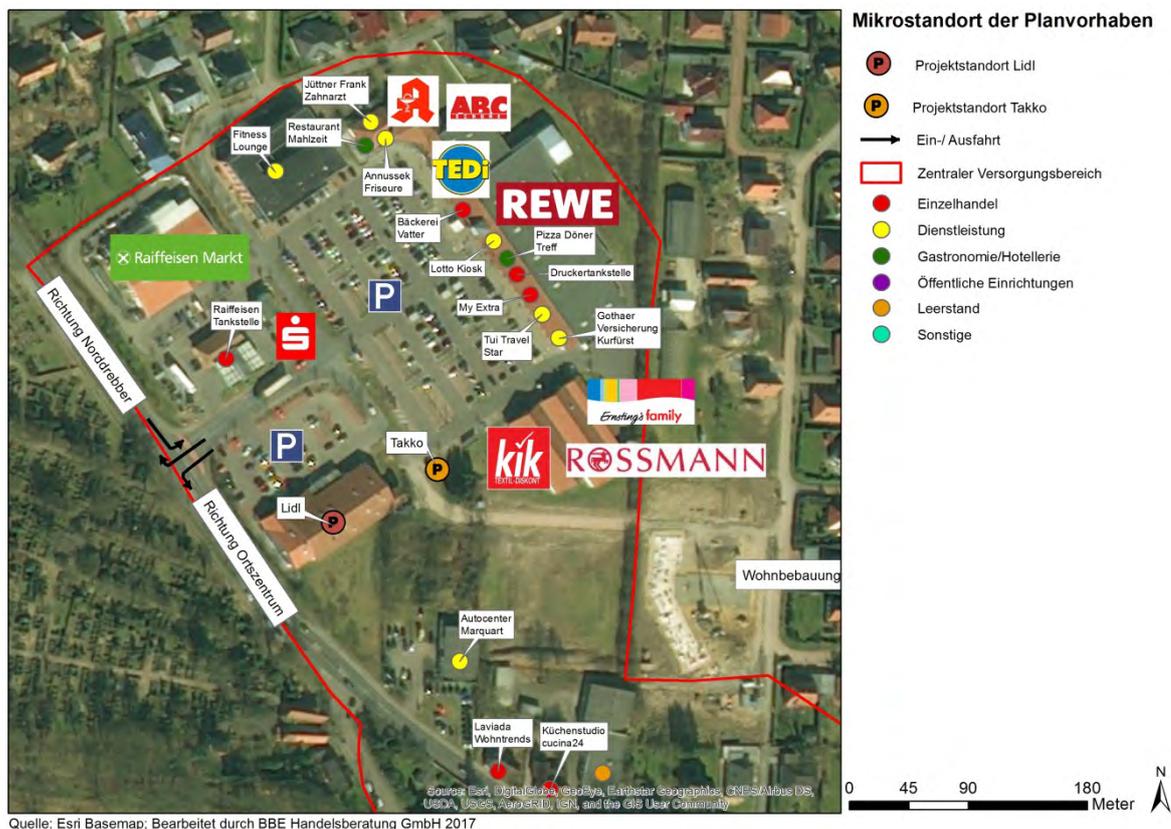
- Grundzentrum in Niedersachsen und Verwaltungssitz der Samtgemeinde
- positive Entwicklung der Bevölkerung in den letzten zehn Jahren
- leicht negative Prognose der Bevölkerungszahlen bis 2030
- hohes Pendlerdefizit
- gute verkehrliche Erschließung durch Autobahn und Bundesstraße
- Leicht unterdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index

4 Mikrostandort

Das Projektareal befindet im nordwestlichen Gebiet des Zentralen Versorgungsbereiches des gemeindlichen Hauptzentrums von Schwarmstedt unmittelbar am Hauptverkehrsträger Bundesstraße 214 (Celler Straße).

Im Standortumfeld dominieren gewerbliche Nutzungsstrukturen. Es handelt sich um ein nahversorgungsrelevantes Einzelhandelszentrum mit den Schwerpunkten im Textil- und Lebensmitteleinzelhandel (u.a. REWE, Tedi, Kik, Ernsting's family, Rossmann). Das nördliche und westliche Standortumfeld wird in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert. In Richtung Südosten setzt sich der Zentrale Versorgungsbereich fort.

Abbildung 5: Mikrostandort und Umfeldstrukturen



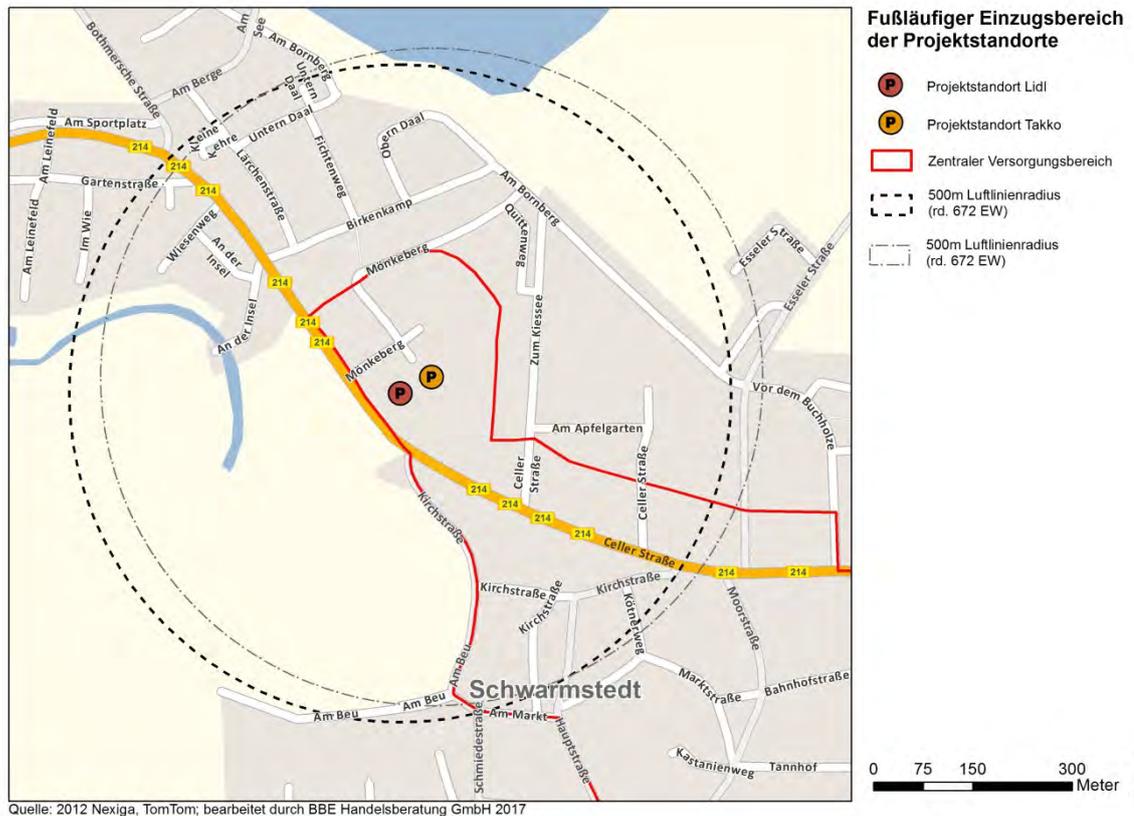
Die straßenverkehrliche Anbindung des Projektareals erfolgt über die unmittelbar südlich verlaufende Bundesstraße 214 (Celler Straße), die zugleich als Hauptverkehrsachse (Ost-West-Achse) im Gemeindegebiet fungiert und eine reibungslose Anbindung in das lokale und regionale Verkehrsnetz gewährleistet. Darüber hinaus befindet sich unmittelbarer Nähe zum Projektstandort, in Richtung Nordwesten entlang der Celler Straße eine ÖPNV-Haltestelle (Schwarmstedt Friedhof). Hier verkehren die Buslinien 602 und 651 der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis.

Vor dem Hintergrund seiner günstigen straßenverkehrlichen Anbindung sowie der z.T. unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im fußläufigen Einzugsgebiet, verfügt der Standort sowohl über eine **verkehrsorientierte** als auch **nahversorgungsorientierte** Komponente.

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches (rd. 500 m Luftlinie) leben rd. 700 Menschen.

Abbildung 6: Fußläufiger Versorgungsbereich des Projektstandortes



Fazit zum Mikrostandort

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums der Gemeinde
- Das Standortumfeld kennzeichnet sich durch einen Nutzungsmix aus Gewerbeeinrichtungen und Wohnen
- Im 500-m-Radius leben rd. 700 Menschen (hohes fußläufiges Nahpotenzial)
- Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut einzustufen, insgesamt ist der Standort insofern auch als verkehrsorientiert zu bewerten

5 Wettbewerbssituation

5.1 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet von Schwarmstedt kennzeichnet sich durch eine Reihe von discountorientierten Angebotsformen, die zudem durch zwei Lebensmittelvollsortimenter, einem Getränkemarkt sowie Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Fleischerei) arrondiert werden.

Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in Schwarmstedt

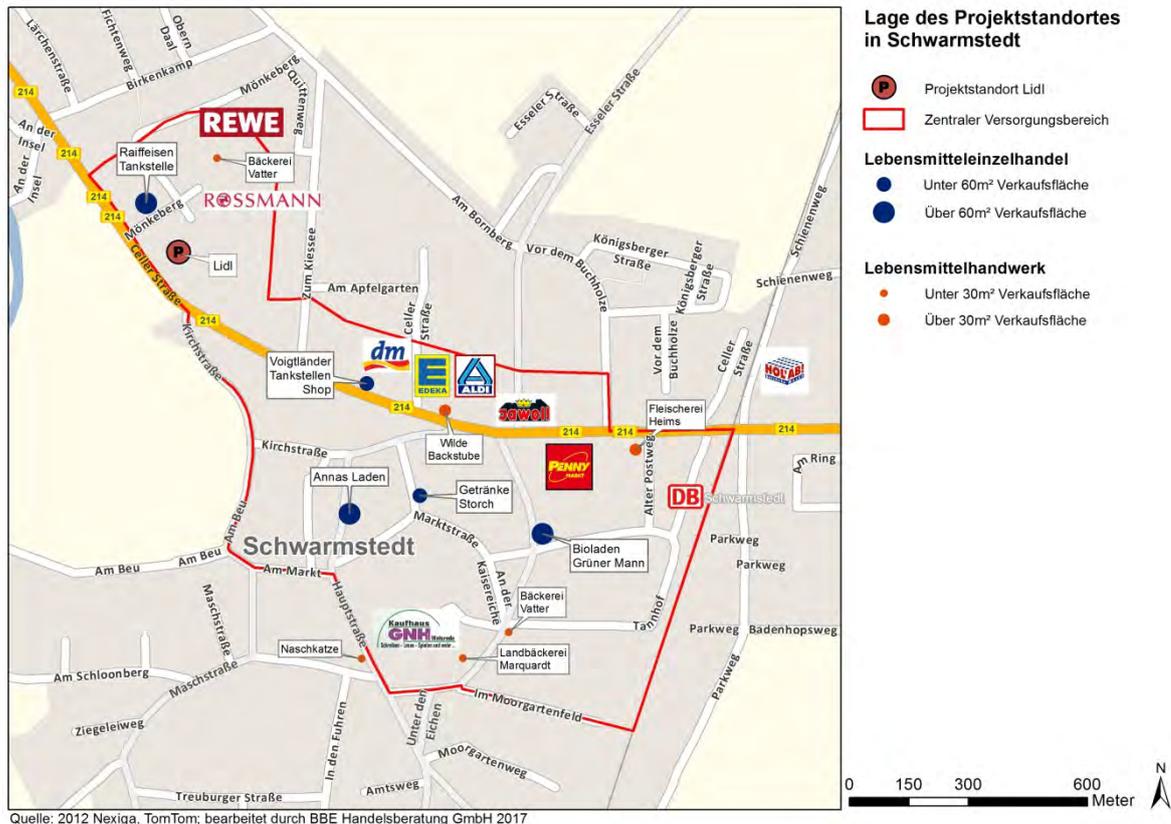
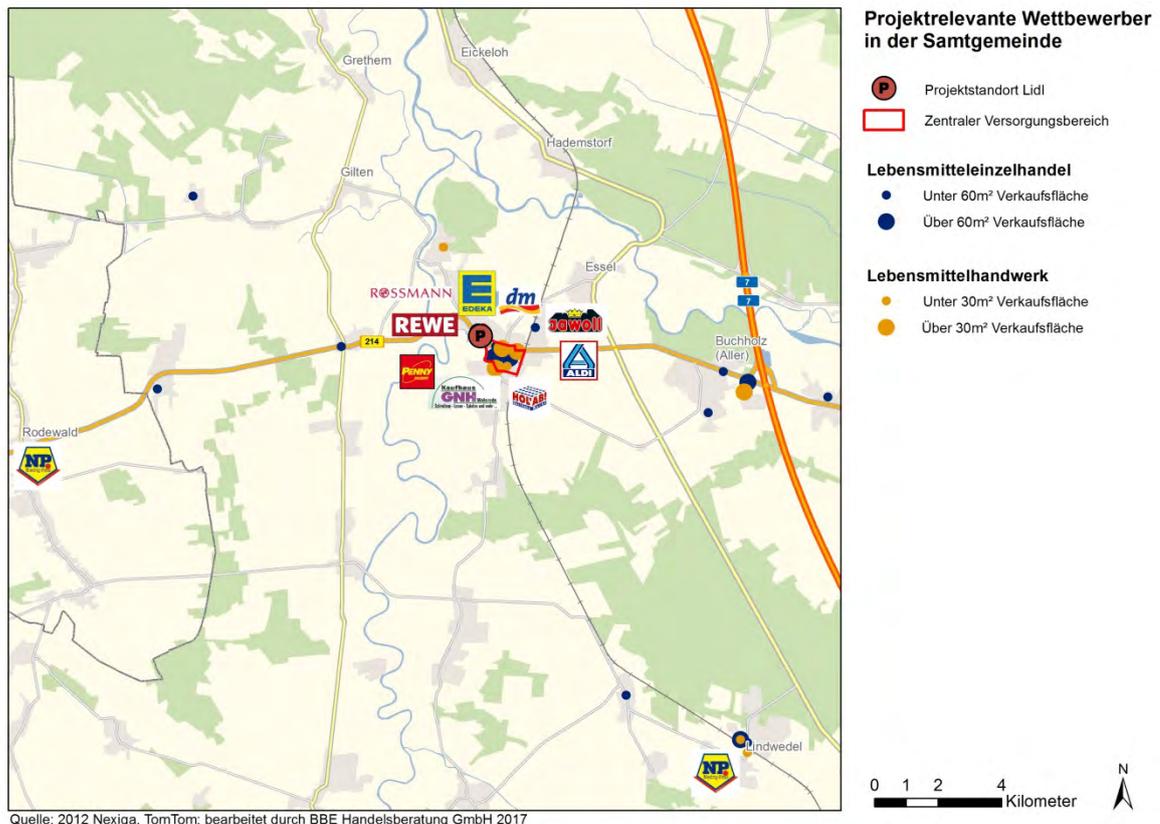


Abbildung 8: Lebensmittelanbieter im Samtgemeindegebiet von Schwarmstedt



Die breite Angebotspalette dokumentiert sich auch in der **sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität für periodische Bedarfsgüter**, die nach gutachterlicher Berechnung einen Wert von 132,6 aufweist.

In Anbetracht dieses rein rechnerischen Wertes kann der Gemeinde eine zufriedenstellende Angebotsausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Güter (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) attestiert werden. Neben der rein quantitativen Ausstattung sind jedoch auch der qualitative Ausstattungsgrad sowie insbesondere die räumliche Verteilung der Angebotsformen von Relevanz.

In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass ein Großteil der Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an den verkehrsorientierten Standorten im Gemeindegebiet von Schwarmstedt lokalisiert sind.

Wobei der Vorhabenstandort mit den nahversorgungsrelevanten Anbietern REWE, Rossmann sowie dem erweiterungswilligen Lidl-Markt die flächenseitig größte Einzelhandelsagglomeration darstellt.

Weiterhin ist die Nahversorgungsagglomeration an der Celler Straße in der Ortsmitte zu nennen, welches flächen- und angebotsseitig auch einen bedeutenden Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet darstellt. Hier agieren u.a. ein Edeka Verbrauchermarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein dm Drogeriefachmarkt.

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

Zudem ist auf den Standort am Schienenweg hinzuweisen, der durch den Verlauf der Bahntrasse deutlich vom Siedlungskern der Gemeinde abgesetzt ist. Hier ist der Hol Ab! Getränkefachmarkt angesiedelt.

Im Ortszentrum bzw. Siedlungskern der Gemeinde befinden sich neben zwei Bäckereien und einer Fleischerei, der filialisierte Lebensmittelmarkt Penny. Dieser ist im zentralen Ortskern ebenfalls an der Celler Straße lokalisiert

Vor diesem Hintergrund weist die Gemeinde derzeit unter quantitativen Gesichtspunkten eine zufriedenstellende Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel auf.

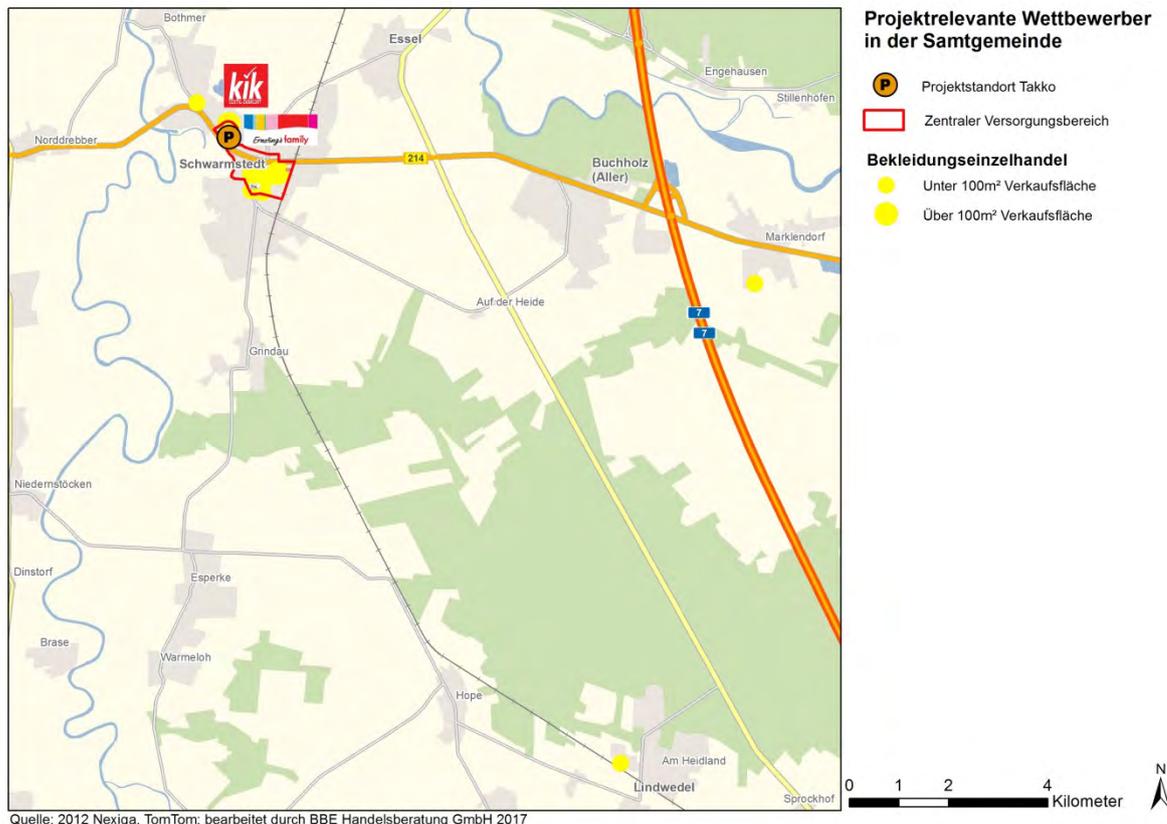
5.2 Angebotssituation im Textileinzelhandel

Der Textileinzelhandel im Gemeindegebiet von Schwarmstedt kennzeichnet sich durch einige wenige discountorientierte Angebotsformen, die zudem durch einige Fachgeschäfte, sowie spezialisierte Anbieter (Kinderbekleidung, Ausgehgarderobe) arrondiert werden.

Abbildung 9: Bekleidungsanbieter in Schwarmstedt



Abbildung 10: Bekleidungsanbieter im Samtgemeindegebiet von Schwarmstedt



Die derzeitige Angebotspalette im Textileinzelhandel ist schwach ausgeprägt, dies dokumentiert sich auch in der **sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität für Bekleidung**, die nach gut-achterlicher Berechnung einen Wert von 53,7 aufweist.

In Anbetracht dieses rein rechnerischen Wertes kann der Gemeinde eine nicht ausreichende Angebotsausstattung im Bereich der Bekleidung attestiert werden. Neben der rein quantitativen Ausstattung sind jedoch auch der qualitative Ausstattungsgrad sowie insbesondere die räumliche Verteilung der Angebotsformen von Relevanz.

In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass ein Großteil der Anbieter im Ortszentrum lokalisiert sind und der Vorhabenstandort mit den weiteren Anbietern Ernsting's family, Kik, REWE, Rossmann die flächenseitig größte Einzelhandelsagglomeration darstellt.

Im südlichen Teil des Ortszentrums der Gemeinde befinden sich vier Fachgeschäfte mit Bekleidungsangeboten.

Vor diesem Hintergrund weist die Gemeinde derzeit unter quantitativen Gesichtspunkten keine zufriedenstellende Angebotssituation im Bekleidungssektor auf.

5.3 Einordnung der Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwarmstedt

Die Gemeinde Schwarmstedt ließ im Sommer 2017 von der BBE Handelsberatung ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem städtebauliche Zielvorstellungen sowie die räumliche Abgrenzung des Ortszentrums (Zentraler Versorgungsbereich) definiert werden, erarbeiten. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde, ist für die Bewertung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch das geplante Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen.

Bei Zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe) eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt“ (vgl. OVG Münster: 7 A 964/05). Dieser Bereich ist grundsätzlich als Entwicklungsplanung zu sehen (Verhinderungsplanungen sind nicht zulässig), er kann sowohl anhand vorhandener Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen bestimmt werden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich somit aus bestehenden Bauleitplänen und der Situation vor Ort ergeben.

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

- Verdichtete Bebauung, faktisch vorhandene Strukturen
- Städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- Vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich in der Nähe von Wohngebieten
- Schwerpunktfunction des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus (hier landesplanerischer Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde)
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, so dass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in B-Plänen beispielsweise als Allgemeine Siedlungsgebiete oder Mischgebiete ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Gemeinde auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen vor Ort zu beachten.

In der Gemeinde Schwarmstedt besteht im Ortskern und entlang der zentralen Erschließungsachse B 214 (Celler Straße) ein multifunktionaler Geschäftsbereich, der den städtebaulichen Kriterien, dem Aspekt der Nutzungsvielfalt und dem funktionalen Aspekt (Versorgungszentrum für das Samtgemeindegebiet) eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Schwarmstedt umfasst somit den Bereich der Ortsmitte, die durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (öffentliche und private Dienstleistungen) gekennzeichnet ist.

Abbildung 11: Zentrenhierarchie der Gemeinde Schwarmstedt

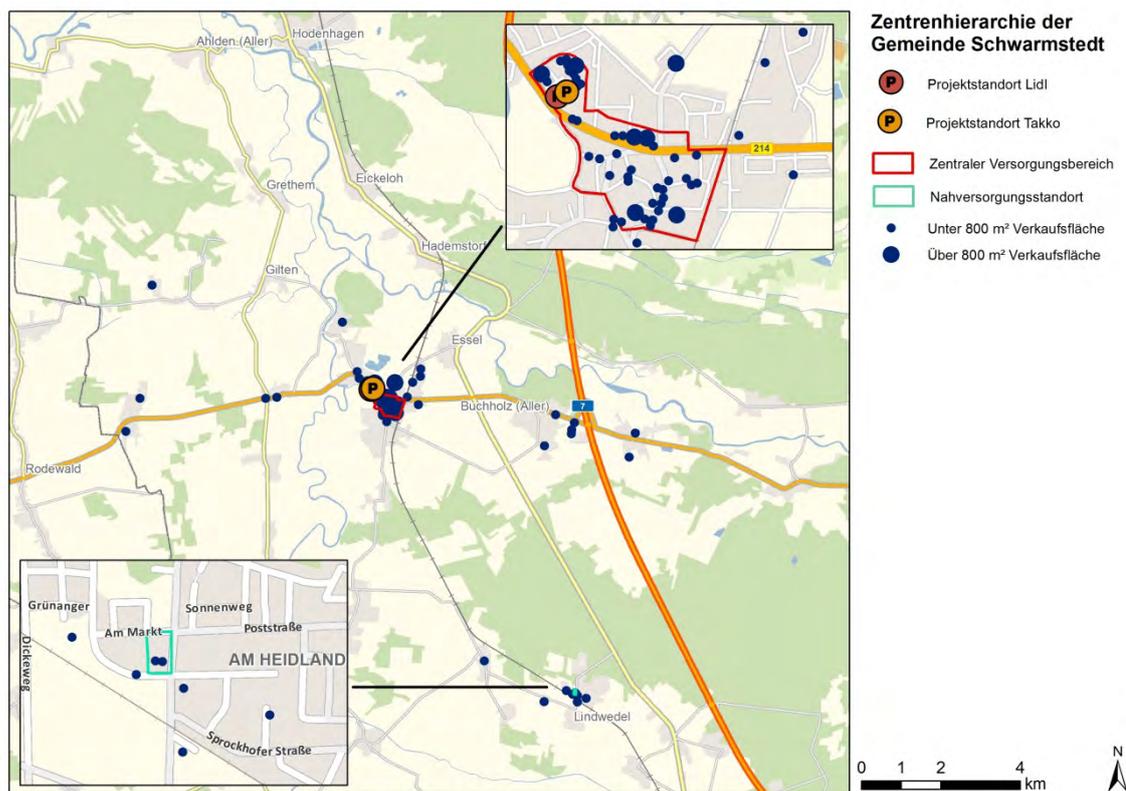
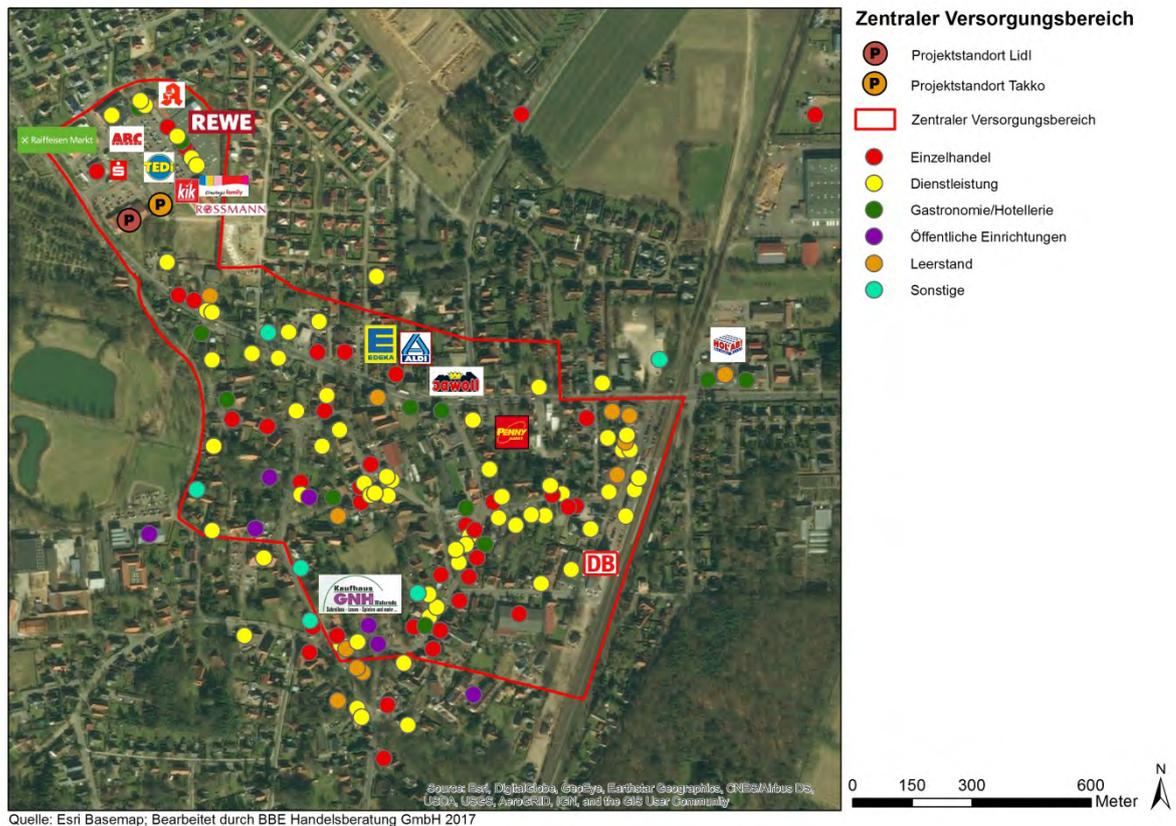


Abbildung 12: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches von Schwarmstedt



Eine engräumige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, beispielsweise ausschließlich auf den Siedlungsbereich südlich der Celler Straße (B 214) bezogen, erscheint aus planungsrechtlicher Sicht höchst schwierig, da für diesen Fall

- die faktischen Strukturen (Vorrägung durch Einzelhandel und sonstige zentrenprägende Nutzungen),
- der Gebietscharakter (Kerngebiets- oder Mischgebietsausweisung),
- die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches für ein über den Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet (landesplanerischer Versorgungsauftrag für das Gebiet der Samtgemeinde)

nicht oder nur unzureichend Berücksichtigung finden würden.

Aus einer engen Abgrenzung resultierende weitgehende Ausschlussregelungen in integrierten Lagen und darüber hinaus bereits als Kerngebiet/Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen würden grundsätzlich erwünschte und im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung und Sicherung der vorhandenen Strukturen notwendige Entwicklungen verhindern. Dies ist auch vor dem Hintergrund des durch die Landesplanung festgelegten Versorgungsauftrages für das Samtgemeindegebiet (Vgl. Kap.9.2) entsprechend zu würdigen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass in der aktuellen Rechtsprechung die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nichtig ist, wenn die gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.

Fazit zur Angebotssituation

- Die Gemeinde Schwarmstedt verfügt unter rein quantitativen Gesichtspunkten über eine zufriedenstellende Angebotsausstattung im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Lebensmittelmärkte).
 - Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der relevanten Angebotsstrukturen zeigt, dass die strukturprägenden Anbieter innerhalb des Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde verortet sind.
 - Der Projektstandort des Planvorhaben befindet sich aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes und der BBE Handelsberatung GmbH zweifelsfrei im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.
-

6 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen der Planvorhaben

6.1 Perspektivisches Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird seitens der Gutachter das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimenten
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie vorhandene Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen oder baulichen Gegebenheiten (z.B. Bahntrassen oder Flussläufe)
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Demgemäß lässt sich folgendes perspektivisches Einzugsgebiet mit drei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

- Zone I (Kerneinzugsgebiet): Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Gemeinde Schwarmstedt und verfügt demnach über knapp 5.800 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen (periodische Bedarfsgüter) in Höhe von rd. 14,9 Mio. Euro verfügen. Für Textilien stehen rd. 3,1 Mio. Euro zur Verfügung.
- Zone II (Verflechtungsbereich): Der Verflechtungsbereich des perspektivischen Einzugsgebietes konzentriert sich überwiegend auf die Gemeinden der Samtgemeinde Schwarmstedt und umfasst eine Einwohnerplattform von rd. 6.100 Einwohnern. Das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) in dieser Zone beläuft sich auf rd. 15,7 Mio. Euro. Für Textilien beläuft es sich auf rd. 3,2 Mio. Euro.
- Zone III (Ergänzungsbereich): Der Ergänzungsbereich des perspektivischen Einzugsgebietes umfasst Teile der Gemeinden Hademstorf und Rodewald mit rd. von rd. 4.000 Einwohnern. Das projektrelevante Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in dieser Zone beläuft sich auf rd. 10,3 Mio. Euro. Weitere 2,1 Mio. Euro stehen für das Sortiment Textilien zur Verfügung.

¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

Insgesamt umfasst das perspektivische Einzugsgebiet der Vorhaben eine **Einwohnerplattform** von knapp 16.000 Menschen, mit einem **projektrelevanten Nachfragevolumen** in einer Größenordnung von rd. 40,9 Mio. Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente und rd. 8,4 Mio. Euro für Textilien zur Verfügung.

Damit reflektiert das perspektivische Einzugsgebiet in erster Linie auf die Wohnbevölkerung im Gebiet der Samtgemeinde Schwarmstedt.

Abbildung 13: Perspektivisches Einzugsgebiet der Planvorhaben

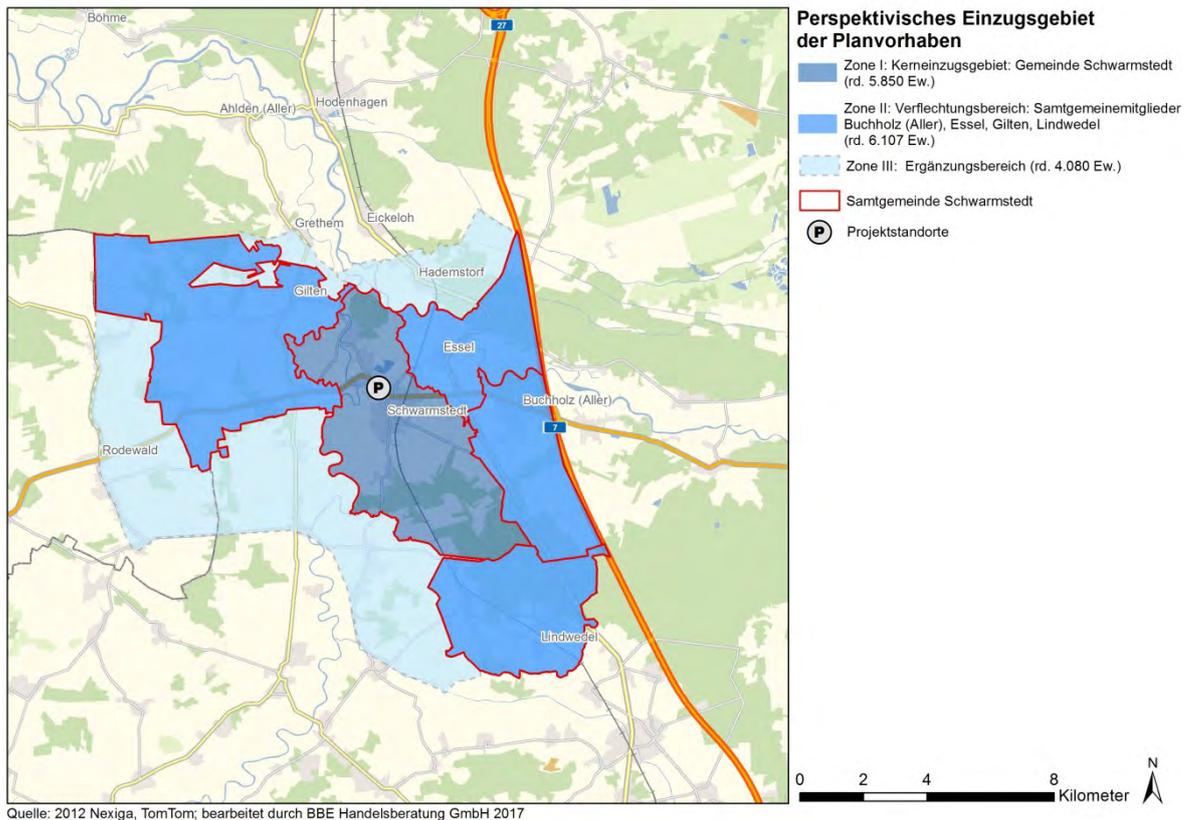


Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Einwohner	Nachfragevolumen in Mio. €	
		Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Textilien
Zone I	5.800	14,9	3,1
Zone II	6.100	15,7	3,2
Zone III	4.000	10,3	2,1
Gesamt	15.900	40,9	8,4

* Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

7 Umsatzprognose und Kaufkraftabschöpfung der Planvorhaben

7.1 Umsatzprognose Lidl-Erweiterung

Die Einschätzung maximaler Umsätze für das geplante Erweiterungsvorhaben bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Im Sinne einer **'Worst-Case-Betrachtung'** legen die Gutachter eine Flächenproduktivität von rd. 6.500 Euro/m² Verkaufsfläche für den erweiterten **Lidl Lebensmitteldiscounter** zu Grunde. Damit liegt diese leicht unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden Lidl-Märkte.² Das prognostizierte Umsatzvolumen des Projektvorhabens mit einer Verkaufsfläche von 1.370 m² beläuft sich auf rd. 8,9 Mio. Euro p.a.. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der projektierte Anbieter Lidl bereits in Schwarmstedt ansässig und etabliert ist, ist nur ein Teil des Umsatzes als „umverteilungsrelevant“ zu definieren. Da sich die Einzelhandelsumsätze des bestehenden Lidl-Marktes (bei einer Verkaufsfläche von rd. 999 m² = rd. 6,5 Mio. Euro) bereits im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Schwarmstedt verfestigt haben, werden für die Prognose der möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens nur die zu erwartenden Mehr-Umsätze in Folge der Verkaufsflächenerweiterung in Ansatz gebracht. Diese belaufen sich demnach auf **rd. 2,4 Mio. Euro p.a.**

Aus Sicht der Gutachter dürften die geplanten Markterweiterung in Schwarmstedt in der Praxis jedoch insgesamt eine geringere Flächenproduktivität erwirtschaften. Dies ist in erster Linie damit zu begründen, dass bei einer Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes gleichzeitig die durchschnittlichen Flächenproduktivität pro m² Verkaufsfläche sinken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Discounters nicht einer Ausdehnung des Warensortimentes dient, sondern vorrangig auf eine verbesserte Warenpräsentation und Kundenführung sowie eine Vereinfachung von Arbeitsabläufen abzielt. Es handelt sich damit um eine bestandssichernde Maßnahme.

Im Hinblick auf die sog. **Nonfood-Sortimente** (aperiodischen Bedarfsgüter) - hierbei handelt es sich u.a. um die wöchentlich wechselnde Aktionsware, im Randsortiment des Lidl-Lebensmitteldiscountbetriebs - ist im Zuge der Verlagerung von keinen messbaren Umsatzsteigerungen auszugehen, zumal diese bereits in den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Mehr-Umsätze inkludiert sind und in erster Linie mit den Nonfood-Sortimenten der systemgleichen Anbieter (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter) in Wettbewerb treten. Die möglichen Auswirkungen auf diese projektrelevanten Anbieter werden im Folgenden dargestellt.

7.1 Umsatzprognose Takko-Neuansiedlung

Die Einschätzung maximaler Umsätze für die geplante Neuansiedlung bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

² Durchschnittliche Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden Lidl-Märkte liegt für das Jahr 2016 bei rd. 7.410 Euro/m² VKF; Quelle: statista 2017

Im Sinne einer **'Worst-Case-Betrachtung'** legen die Gutachter eine Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro/m² Verkaufsfläche für den neu zu errichtenden **Takko-Textilanbieter** zu Grunde. Damit liegt diese über der durchschnittlichen Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden Takko-Märkte.³ Das prognostizierte Umsatzvolumen des Projektvorhabens mit einer Verkaufsfläche von 500 m² beläuft sich auf rd. 750 Tausend. Euro p.a.. Da es sich um eine Neuansiedlung handelt ist der gesamte Umsatz umverteilungsrelevant.

Es werden Sortimente der Bekleidungsbranche im unteren Preissegment angeboten, die möglichen Auswirkungen auf die vorhandenen projektrelevanten Anbieter werden im Folgenden dargestellt. Hauptsächlich sind Fachmärkte mit einer ähnlichen Preisausrichtung betroffen.

7.2 Marktabschöpfung Lidl

Im Hinblick auf die zu erwartende Marktdurchdringung des erwirtschafteten Brutto-Umsatzes des Vorhabens von insgesamt rd. 8,9 Mio. Euro prognostizieren die Gutachter eine Marktabschöpfungsquote im perspektivischen Einzugsgebiet von insgesamt rd. 20,5 %.

Tabelle 4: Marktabschöpfungsquoten

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile in Mio. Euro		Nachfragepotenzial in Mio. Euro*	Marktabschöpfung in %	
		vorher	nachher		vorher	nachher
Kerneinzugsgebiet	40% - 45%	2,5	4,0	14,9	16,7%	26,8%
Nahbereich	25% - 30%	2,0	2,5	15,7	12,7%	15,9%
Ergänzungsbereich	20% - 25%	1,5	2,0	10,3	14,6%	19,4%
Einzugsgebiet gesamt	95%	6,0	8,4	41,0	14,6%	20,5%
Diffuse Zuflüsse	5%	0,5	0,5			
Gesamt	100%	6,5	8,9	41,0		

Rundungsdifferenzen möglich

Dabei signalisiert die Marktabschöpfungsquote im Kerneinzugsgebiet (= Gemeinde Schwarmstedt) des Nahversorgungszentrums in einer Größenordnung von bis zu 27 %, dass mit einer **'Verschärfung' der Wettbewerbssituation in Schwarmstedt** zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang gehen die Gutachter davon aus, dass das Gros der Kundenanteile mit rd. 40 bis 45 % aus der Gemeinde Schwarmstedt selbst stammt. Damit würde das Planvorhaben bis zu 45 % des potenzi-

³ Durchschnittliche Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden Takko-Märkte liegt bei rd. 1.475 Euro/m² VKF; Quelle: EHI 2017

ell zur Verfügung stehenden projektrelevanten Nachfragevolumens im Gemeindegebiet 'an sich binden'.

In der Zone II des perspektivischen Einzugsgebietes liegen die Kundenanteile mit rd. 25 bis 30% naturgemäß deutlich niedriger, im Ergänzungsbereich liegen die Kundenanteile bei bis zu 25 %. Die diffusen Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes dürften sich aller Voraussicht nach in einer Größenordnung von rd. 5 % bewegen.

Damit wird deutlich, dass infolge der Realisierung der Lidl-Erweiterung eine Verschärfung der Wettbewerbskonstellation zwischen dem Planstandort im Fachmarktzentrum Mönkeberg sowie den Anbietern im Ortszentrum eintreten wird.

7.1 Marktabschöpfung Takko

Im Hinblick auf die zu erwartende Marktdurchdringung der erwirtschafteten Brutto-Umsätze des Takko-Neuansiedlungsvorhabens von rd. 0,8 Mio. Euro prognostizieren die Gutachter eine Marktabschöpfungsquote im perspektivischen Einzugsgebiet von insgesamt rd. 9%. Es stehen im Einzugsgebiet rd. 8,4 Mio. Euro für das Sortiment Bekleidung zur Verfügung, von denen rd. 0,8 Mio. Euro zukünftig von Takko gebunden werden.

In der Gemeinde Schwarmstedt werden Textilien derzeit auf rd. 1.150 m² verkauft, dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Fachgeschäfte. Als filialisierte Fachmärkte sind die Anbieter Kik und Ernsting's family zu nennen. Es fließt derzeit Kaufkraft nach außerhalb des Einzugsgebietes ab, da dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial von rd. 8,4 Mio. Euro lediglich ein Umsatz in Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro entgegenstehen.

Damit wird deutlich, dass infolge der Realisierung des Takko-Marktes und erfolgter vollständiger Marktdurchdringung maximal eine geringfügige Verschärfung der Wettbewerbskonstellation in Schwarmstedt eintreten wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Neuetaablierung des Takko-Marktes zu einer Rückholung der abfließenden Kaufkraft führen wird.

8 Auswirkungsanalyse

8.1 Umsatzumverteilungseffekte Lidl

Im vorherigen Abschnitt wurden die Marktabschöpfungsquoten der Vorhaben im Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, dass das Projektvorhaben im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente keine überregionale Ausstrahlungskraft entfalten kann, aber eine zentrale Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung in der Gemeinde Schwarmstedt übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahmen induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Im Falle der Realisierung der Lidl-Erweiterung ist im Sinne eines Worst-Case-Szenarios ein Mehrumsatz von rd. 2,4 Mio. Euro am Standort Schwarmstedt zu prognostizieren. Davon wird aller Voraussicht nach der Großteil in Höhe von rd. 2,0 Mio. Euro aus dem Wettbewerb mit den systemgleichen Anbieterstrukturen der Gemeinde Schwarmstedt erwirtschaftet.

Tabelle 5: Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Nahversorgung

Gebietseinheit	Nahversorgungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in %
Ortskern (Zentraler Versorgungsbereich)*	40,1	2,0	5,0
Übriges Gemeindegebiet Schwarmstedt	4,7	0,3	6,4
Gemeinde Schwarmstedt	44,8	2,3	5,1
diffuse Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes	-	0,1	-
Gesamt		2,4	

* Inkl. der Ist-Umsätze von Lidl (Lage im Zentralen Versorgungsbereich bzw. zukünftige Lage im Zentralen Versorgungsbereich Ortskern); Ohne Tankstellen
Rundungsdifferenzen möglich, 2017

Die in Schwarmstedt vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Aldi und Penny) stellen systemgleiche Anbieter dar und sind vergleichsweise stärker von den Umsatzumverlagerungen betroffen als die weiteren Lebensmittelanbieter (Rewe Lebensmittelvollsortimenter und Edeka Supermarkt). Wobei der Rewe an derselben Standortagglomeration anzutreffen ist und tendenziell von höheren Umverteilungsquoten betroffen sein wird, als der Edeka Supermarkt.

Trotz der räumlichen Nähe der Angebotsstandorte fallen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit insgesamt rd. 5,0 % vergleichsweise gering aus, sodass zwar von einer Verschärfung des Wettbewerbes insgesamt gesprochen werden kann, eine Absiedelung aufgrund der Lidl Erweiterung jedoch ausgeschlossen werden kann.

Mit anderen Worten heißt das, dass insbesondere die systemgleichen Wettbewerber Aldi und Penny einem erhöhten Wettbewerbsdruck ausgesetzt werden, der allerdings lediglich in einem leicht spürbaren Bereich mit Umsatzverlagerungen verbunden sein dürfte.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern bzw. Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Schwarmstedt ist zunächst darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich mit Realisierung der Planvorhaben eine Bestandssicherung seiner nahversorgungsrelevanten Kompetenz erfährt. Die zusätzliche Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes komplettiert die Angebotspalette einer modernen Fachmarkttagglomeration.

Damit folgt das Planvorhaben grundsätzlich dem landes- und regionalplanerischen Ziel, großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in städtebaulich integrierten Standortbereichen bzw. in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte/Gemeinden anzusiedeln.

Hinsichtlich der zu erwartenden möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern der Gemeinde, gehen die Gutachter von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 2,3 Mio. Euro bzw. rd. 5,0 % aus. Diese verteilen sich auf die vorhandenen Anbieter (Aldi, Penny, Edeka, Rewe). Aufgrund der räumlichen Nähe der Anbieter untereinander und den bereits bestehenden Wettbewerbsstrukturen, die sich aufgrund der geplanten Erweiterung nicht merklich verändern werden, kann z.T. auch mit positiven wechselseitigen Synergieeffekten zwischen den Einzelhandelsstandorten gerechnet werden. Für die Gemeinde Schwarmstedt handelt es sich bei dem Lidl-Erweiterungsvorhaben um eine Bestandssichernde Maßnahme eines Anbieters innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern) von Schwarmstedt wird demnach gestärkt. Dies ist auch im Kontext mit dem zu Grunde gelegten 'Worst-Case-Ansatz' hinsichtlich der prognostizierten Flächenproduktivitäten der Planvorhaben zu bewerten, die in der Praxis voraussichtlich niedriger ausfallen dürften. Dementsprechend dürften in der Praxis auch die absoluten bzw. prozentualen Umsatzumverteilungseffekte geringer ausfallen.

8.2 Umsatzumverteilungseffekte Takko

Die Marktabschöpfungsquoten des geplanten Takko-Marktes haben dargelegt, dass das Projektvorhaben im Segment der Textilien keine überregionale Ausstrahlungskraft entfalten kann, aber eine Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung in der Gemeinde Schwarmstedt übernehmen kann und ein Teil der derzeit abfließende Kaufkraft zukünftig in der Gemeinde halten kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahmen induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Bekleidungsgeschäfte relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz grundsätzlich Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Ein geringer Anteil wird allerdings in diesem Fall durch Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft generiert und ist nicht umverteilungsrelevant.

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

Im Falle der Realisierung des Takko Bekleidungsfachmarktes ist im Sinne eines Worst-Case-Szenarios ein Mehr-Umsatz von rd. 0,8 Mio. Euro am Standort Schwarmstedt zu prognostizieren.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte Takko

Gebietseinheit	Projekt-elevanter Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in %
Ortskern (Zentraler Versorgungsbereich)	2,7	0,2	7,4
Übriges Gemeindegebiet Schwarmstedt	0,4	*	2,5
Gemeinde Schwarmstedt	3,1	0,2	6,8
diffuse Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes	-	0,2	-
Rückholung abfließender Kaufkraft		0,4	
Gesamt		0,8	

Rundungsdifferenzen möglich, 2017, *Werte kleiner 0,1 Mio. Euro

Die prozentualen Umsatzumverteilungseffekte fallen für die projektrelevanten Wettbewerber (Bekleidungsfachgeschäfte, Bekleidungsfachmarkt) insgesamt vergleichsweise gering aus.

Einem erhöhten Wettbewerbsdruck ist allemal der Filialist Kik ausgesetzt, da es sich um einen systemgleichen Anbieter handelt. Da dieser Markt allerdings am selben Standort lokalisiert ist, kann mit Wahrscheinlichkeit auf Kik aufgrund von Synergieeffekten von der Takko-Ansiedlung profitieren.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern bzw. Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Schwarmstedt ist zunächst darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich mit Realisierung der Planvorhaben eine Aufwertung seines Angebots mit Bekleidung erfährt.

Damit folgt das Planvorhaben grundsätzlich dem landes- und regionalplanerischen Ziel, zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in städtebaulich integrierten Standortbereichen bzw. in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte/Gemeinden anzusiedeln.

Hinsichtlich der zu erwartenden möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern der Gemeinde, gehen die Gutachter von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. Euro

Das Planvorhaben liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern) von Schwarmstedt und trägt zur Stärkung der Versorgungsfunktion bei.

Da infolge der Neuansiedlung eines Takko Bekleidungsfachmarktes ein bislang im Samtgemeindegebiet nicht vertretener attraktiver Einzelhandelsanbieter neu hinzu kommt, muss auch mit Kaufkraftrückholungseffekten von außerhalb des Einzugsgebietes in einer Größenordnung von rd. 0,4 Mio. EUR gerechnet werden. Dies trifft insbesondere auf Konsumenten aus dem Samtgemeindegebiet zu, die bislang die Bekleidungsanbieter in Niendorf (Weser) bzw. Celle frequentiert haben.

8.3 Bewertung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP) sowie in der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom Januar 2017, definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind. Die formulierten Ziele sind mit den regionalplanerischen Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis (Beschlussfassung vom 25.09. 2017) sinngemäß identisch bzw. werden durch dieses konkretisiert.

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben aus dem LROP bzw. RROP von Relevanz:

Konzentrationsgebot: Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig" (RROP 2015, Punkt 2.2.04). Die Gemeinde Schwarmstedt ist im RROP 2015 als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP wie auch RROP eingehalten.

Integrationsgebot: Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. "Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein" (RROP 2015, Punkt 2.2.05).

Der Planstandort (Mönkeberg) befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in Schwarmstedt. Der Projektstandort verfügt über ein fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung sowie einem ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle). Damit kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine städtebauliche Integration attestiert werden.

Kongruenzgebot: Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

In der Entwurfsfassung des LROP 2017 wird zudem das Kongruenzgebot grundzentral als landesplanerisches Ziel definiert: In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhan-

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

delsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Zur Abgrenzung eines faktischen Verflechtungsbereiches ist zunächst anzuführen, dass Verflechtungsbeziehungen im Bereich des Einzelhandels im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen Erreichbarkeits- und Lagebeziehungen des jeweiligen Planstandortes sowie der regionalen Wettbewerbssituation innerhalb der relevanten Sortimentsbereiche zu sehen sind. Wichtig ist vor diesem Hintergrund insbesondere die regionale Verteilung systemgleicher bzw. in Bezug auf Sortiment und Verkaufsfläche sowie das jeweilige Vertriebskonzept (z. B. Lebensmittelvollsortimenter) ähnlicher Wettbewerber.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass rd. 65 bis 75 % der am Projektstandort zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile aus dem Samtgemeindegebiet Schwarmstedt stammen. Darüber hinaus stammen weitere rd. 20-25 % der zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile aus der Zone III (Erweitertes Einzugsgebiet) sowie aus diffusen Zuflüssen von außerhalb des perspektivischen Einzugsgebietes.

Zusammenfassend ist somit festzustellen: Der Planstandort befindet sich in einem Grundzentrum und ist insofern kongruent mit der planenden Gemeinde. Es kann ausgeschlossen werden, dass mehr als 25 % der zu erwartenden Kunden- bzw. Umsatzanteile von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches (= Samtgemeindegebiet von Schwarmstedt) generiert werden.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden 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" (RROP 2015, Punkt 2.2.08).

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

Es konnte nachgewiesen werden, dass infolge der geplanten Vorhaben in der Gemeinde Schwarmstedt keine negative Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Schwarmstedt sowie in Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

9 Zusammenfassung

- In der Gemeinde Schwarmstedt (Landkreis Heidekreis) ist geplant den bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounter zu erweitern und nebenan eine Takko-Filiale zu errichten. Der Planstandort befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, innerhalb der Fachmarkttagglomeration Mönkeberg an der Straße (= Bundesstraße B 214) im Kernbereich der Gemeinde.
- Die Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters zielt nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das gesamte Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Die zusätzliche Neuansiedlung eines Takko Bekleidungsfachmarktes komplettiert die Angebotspalette eines modernen Nahversorgungszentrums/Fachmarkttagglomeration.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde Schwarmstedt. Das Standortumfeld kennzeichnet sich durch einen Nutzungsmix aus Gewerbeeinrichtungen und Wohnbebauung, mit einem hohen Anteil an fußläufigen Nahpotenzial (500 m-Luftlinienradius: rd. 700 Menschen). Es existiert zudem ein fußläufiger ÖPNV-Anschluss.
- Das perspektivische Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Schwarmstedt (Kerneinzugsgebiet) und die Gemeinden der Samtgemeinde Schwarmstedt (Nahbereich). Sowie ergänzende angrenzende Gemeindeteile. Damit beinhaltet das Einzugsgebiet eine Einwohnerplattform von knapp 15.900 Menschen mit einem projektrelevanten Nachfragevolumen in einer Größenordnung von rd. 40,9 Mio. Euro.
- Gemäß den Prognoseberechnungen dürfte das Erweiterungsvorhaben Lidl einen Mehr-Umsatz in einer Größenordnung von rd. 2,4 Mio. Euro erwirtschaften. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der projektierte Anbieter Lidl bereits seit langem in Schwarmstedt ansässig und etabliert ist, ist nur ein Teil des Umsatzes als „umverteilungsrelevant“ zu definieren. Da sich die Einzelhandelsumsätze des bestehenden Marktes bereits im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Schwarmstedt verfestigt hat, wird für die Prognose der möglichen Auswirkungen des Planvorhabens nur die zu erwartenden Mehr-Umsätze in Folge der Verkaufsflächenerweiterung in Ansatz gebracht.
- Das Brutto-Umsatzvolumen für die Neuansiedlung eines Takko Bekleidungsfachmarktes wird auf rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert. Die dabei zu Grunde gelegten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten basieren auf einem 'Worst-Case-Szenario'.

- Die prognostizierten Planumsätze wurden in erster Linie zu Lasten der systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter und Bekleidungsfachmarkt) innerhalb der Gemeinde Schwarmstedt umverteilt.
- Hinsichtlich der zu erwartenden möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern der Gemeinde, gehen die Gutachter von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 2,3 Mio. Euro bzw. rd. 5,0 % im Bereich der Nahversorgung und von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 7 % im Bereich Bekleidung aus.
- Diese dürften sich in erster Linie auf die Anbieter Penny und Aldi Lebensmitteldiscounter konzentrieren, da beide Anbieter jedoch modern und attraktiv aufgestellt sind, bleibt ein Marktaustritt aufgrund der Lidl-Erweiterung ausgeschlossen. Die weiteren Lebensmittelanbieter sind von geringeren Umsatzumverteilungen betroffen, sodass auch hier eine Absiedelung aufgrund des Lidl-Vorhabens ausgeschlossen bleibt.
- Da infolge der Neuansiedlung eines Takko Bekleidungsfachmarktes ein bislang im Samtgemeindegebiet nicht vertretener Einzelhandelsanbieter neu hinzu kommt, muss auch mit Kaufkraftrückholungseffekten von außerhalb des Einzugsgebietes in einer Größenordnung von rd. 0,4 Mio. EUR gerechnet werden. Dies trifft insbesondere auf Konsumenten aus dem Samtgemeindegebiet zu, die bislang die Bekleidungsanbieter in Niendorf (Weser) bzw. Celle frequentiert haben und nach Realisierung des Vorhabens den Takko-Standort im Ortszentrum von Schwarmstedt aufsuchen werden.
- **Von einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern) von Schwarmstedt kann demnach nicht ausgegangen werden. Vielmehr ist zu betonen, dass die Planvorhaben in der Summe als bestands- und zukunftsichernde Maßnahmen zu bewerten sind, die den Versorgungsgrad mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt mittel- bis langfristig absichern und den Einzelhandel der Gemeinde qualitativ und quantitativ aufwerten.**
- Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen werden eingehalten.

Auswirkungsanalyse ■ Gemeinde Schwarmstedt ■ Vorhaben Lidl & Takko

Vorstehendes Gutachten dient als Entscheidungsgrundlage. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für die weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Andreas Weidmann

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Gyde Thönnessen

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Handelsberatung GmbH

Hamburg, den 10. Oktober 2017

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

- - -