

# Auswirkungsanalyse

## zu der geplanten Neuansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Scheeßel

---

für die  
Gemeinde Lauenbrück  
Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Berliner Straße 3  
27389 Lauenbrück

**Ihr Ansprechpartner**  
Dipl.-Geogr. Oliver Ohm  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Wendenstraße 1a  
20097 Hamburg  
Deutschland

Tel +49 40 180 410 6 -24  
Fax +49 40 180 410 6 -10  
E-Mail ohm@bbe.de

© 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.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
<b>2</b>	<b>Makrostandort Scheeßel .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Projektplanung und Projektdaten.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Mikrostandortanalyse .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Wettbewerbssituation und zentraler Versorgungsbereich .....</b>	<b>19</b>
5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes .....	19
<b>6</b>	<b>Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungsanalyse.....</b>	<b>31</b>
7.1	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens Combi.....	31
7.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen .....	33
7.3	Städtebauliche Bewertung und Fazit.....	37
8.3	Landesplanerische Einordnung.....	39
<b>8</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Plausibilität des GMA-Gutachtens .....</b>	<b>42</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung .....	7
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich .....	9
Abbildung 3: Planskizze Combi-Markt Scheeßel .....	12
Abbildung 4: Planstandort .....	15
Abbildung 5: Ortskern von Scheeßel .....	16
Abbildung 6: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes .....	17
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ (Entwurf) .....	18
Abbildung 8: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet .....	20
Abbildung 9: Versorgungsstrukturen in Lauenbrück .....	22
Abbildung 10: Projektrelevante Wettbewerber (Auswahl) .....	24
Abbildung 11: Perspektivisches Einzugsgebiet des projektierten Combi-Marktes .....	27
Abbildung 12: Fahrzeitisochronen ab Planstandort in Scheeßel .....	28
Abbildung 13: Pkw-Fahrzeiten ab Lauenbrück in Richtung umliegender Nahversorgungsstandorte .....	29

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung .....	8
Tabelle 2: Pendlerverflechtungen in der Region .....	10
Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsätze relevanter Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet .....	19
Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial Nahversorgung im definierten Einzugsgebiet .....	30
Tabelle 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens Combi .....	31
Tabelle 6: Umsatzanteile u. Marktabschöpfung des Planvorhabens im Einzugsgebiet (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, Prognoserechnung im Worst-Case-Ansatz) .....	32
Tabelle 7: Umsatzumlenkungseffekte (Combi) .....	35

# 1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Scheeßel ist geplant, einen Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (Combi Lebensmittel-Supermarkt) neu anzusiedeln. Der Standort des projektierten neuen Anbieters befindet sich im Kernort Scheeßel, südwestlich zum historisch gewachsenen Ortskern gelegen.

Die Verkaufsfläche für das Planvorhaben ist mit etwa 1.950 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop (Summe rd. 2.000 m<sup>2</sup> Vkf) projektiert. Damit wird der Anbieter die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, überschreiten.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungszentren im Gemeindegebiet und angrenzenden Kommunen zu untersuchen.

Die Gemeinde Scheeßel hat im Jahr 2015 durch die Firma GMA ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches die Leitlinien hinsichtlich der Entwicklung im Einzelhandel festlegt. U.a. ist hier bereits eine erste Empfehlung bzgl. der nun projektierten Neuansiedlung enthalten. Darüber hinaus hat die Firma GMA auch die bei großflächigen Einzelhandels-Planvorhaben erforderliche Auswirkungsanalyse erarbeitet und Ende 2016 vorgelegt.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA (2016) suggerieren, dass die projektierte Neuansiedlung in Scheeßel sinnvoll, nachhaltig und für die Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels zielführend sei. Gleichwohl liegen inzwischen stichhaltige Argumente vor, welche infolge der angedachten Entwicklung in Scheeßel eine deutliche Wettbewerbsverzerrung und in diesem Zusammenhang eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in der Nachbargemeinde Lauenbrück nahelegen.

Um die zu erwartenden Auswirkungen noch einmal von unabhängiger Seite überprüfen zu lassen, wurde im Mai 2018 die Firma BBE Handelsberatung GmbH beauftragt, eine qualifizierte Analyse der perspektivisch zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Combi-Marktes zu erstellen.

In besonderem Fokus stehen dabei die Ziele der Raumordnung (Landes-Raumordnungsprogramm LROP Niedersachsen sowie des regionalen Raumordnungsprogramms RROP Landkreis Rotenburg (Wümme)). Im Einzelnen sind die landesplanerischen Ziele Kongruenzgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot detailliert zu prüfen.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in Scheeßel und im regionalen Wettbewerbsumfeld. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Mai 2018.
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Mai 2018. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept, soziodemografische Kennzahlen).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert in einem ersten Arbeitsschritt auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet.
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit.
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>1</sup>

Im zweiten Arbeitsschritt erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung bildet § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche

---

<sup>1</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"<sup>2</sup>) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Untersuchungsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung aufsucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität, wird er möglicherweise an nur einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden die einem Einkaufsstandort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz.

In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung des Planvorhabens gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch das Planvorhaben isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

Bei Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung des Planvorhabens ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je stärker ein neuer Wettbewerber Kaufkraft auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es auch in diesem Fall zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

---

<sup>2</sup> In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

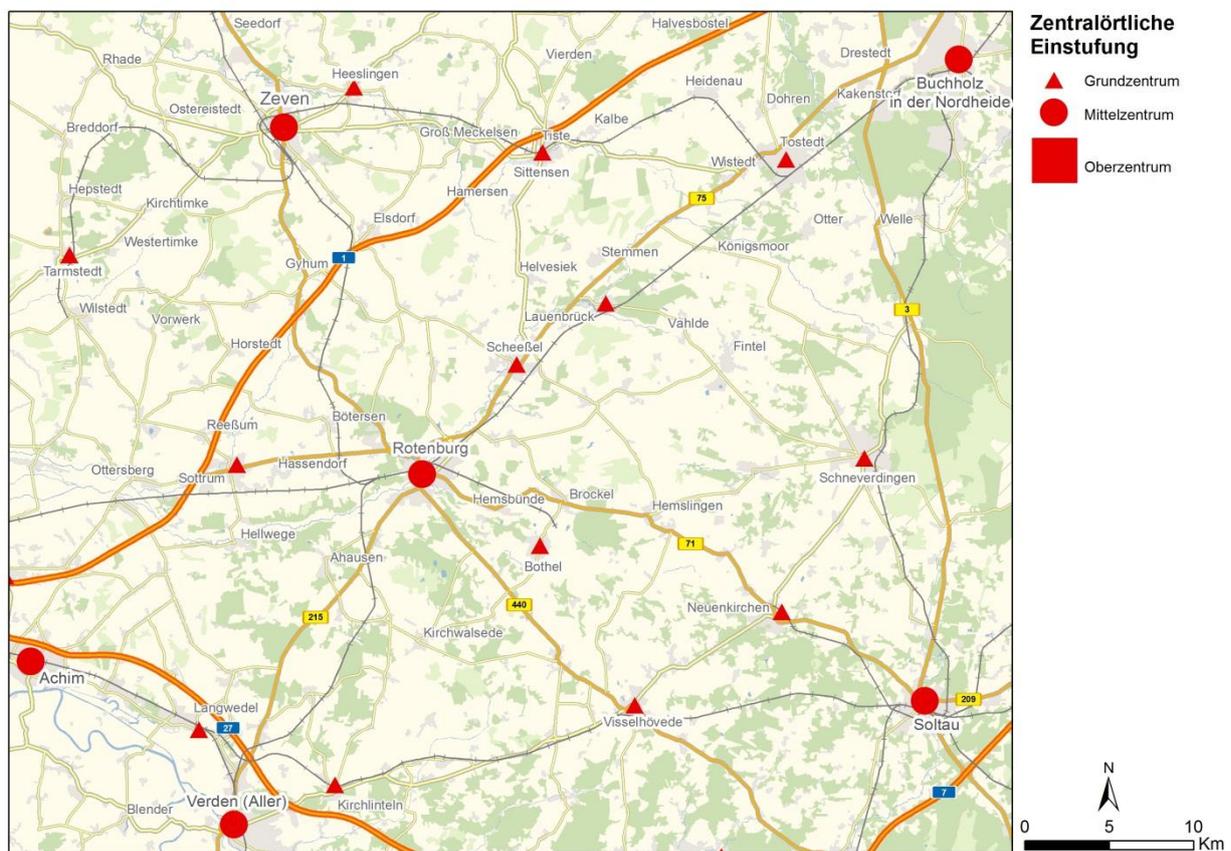
## 2 Makrostandort Scheeßel

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten in der Gemeinde Scheeßel.

### Lage und strukturelle Merkmale

Die Einheitsgemeinde Scheeßel befindet sich im Landkreis Rotenburg im nordöstlichen Niedersachsen zwischen Bremen und Hamburg. Bremen ist das nächstgelegene Oberzentrum und liegt rund 55 km von Scheeßel entfernt. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg stuft die Gemeinde Scheeßel aktuell als Grundzentrum ein.

**Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung**



Der Gemeinde Scheeßel kommt demnach eine Versorgungsfunktion lediglich für das eigene Gemeindegebiet zu (Verflechtungsbereich). Als Verflechtungsbereich der Gemeinde Scheeßel sind neben dem Kernort die ehemals eigenständigen Gemeinden Abbendorf, Bartelsdorf, Hetzwege, Jeersdorf, Ostervesede, Sothel, Westeresch, Westerholz, Westervesede, Wittkopsbostel und Wohlsdorf definiert.

Gleichwohl verfügt Scheeßel über Einrichtungen, welche über diesen Verflechtungsbereich hinausstrahlen. Hier sind etwa sämtliche Schulformen (Grundschule, Oberschule, Gymnasium in freier Trägerschaft) und nicht zuletzt eine sehr gute Ausstattung an großen Lebensmittelmärkten (Aldi, Edeka, Netto, Penny)

anzuführen. Die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen lassen auf eine Bedeutung auch über den örtlichen Kontext hinaus schließen. So verfügt Scheeßel über einen vitalen und sehr gut strukturierten Ortskern.

### Bevölkerungsdaten

Im Kernort Scheeßel und den Ortsteilen leben etwa 13.000 Einwohner (30.06.2017). Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Scheeßel zeigt von 2011 bis 2017 einen geringen Bevölkerungsrückgang von 0,4 %. Ein leicht negativer Trend soll sich perspektivisch fortsetzen. Laut dem Statistischen Landesamt Niedersachsen wird bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungsrückgang von 1,8 % verzeichnen zu sein. Im Gegensatz zu Scheeßel weist das Land Niedersachsen für den gleichen Zeitraum eine positive Bevölkerungsprognose von 3,5 % auf, während auf Landkreisebene die Bevölkerungsentwicklung stabil bleibt.

**Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung**

Gebietseinheit	Einwohner 2017	Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2017	Bevölkerungsprognose 2015 bis 2025
Einheitsgemeinde Scheeßel	13.005	-0,4%	-1,8%
Landkreis Rotenburg	163.238	+0,3%	+0,02%
Niedersachsen	7.962.523	+2,3%	+3,5%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2017 (Stand: 30.06.2017)

### Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Scheeßel ist durch die Bundesstraße B 75 an das Umland angebunden. Darüber hinaus ist via Landesstraße L 130 in Richtung Norden und L 131 in Richtung Nordwesten auch die Bundesautobahn A 1 zu erreichen (Anschlussstellen Sittensen bzw. Elsdorf). Eine innerörtliche Haupterschließungsachse ist ebenfalls die B 75 (Harburger bzw. Bremer Straße).

Die Gemeinde Scheeßel verfügt über einen eigenen Bahnanschluss. Mit den Zügen der Metronom Eisenbahngesellschaft gelangt man von Scheeßel in die nahegelegenen Oberzentren Hamburg und Bremen. Des Weiteren ist Scheeßel durch mehrere Busverbindungen mit der Umgebung vernetzt. Die Buslinie 871 verbindet Scheeßel mit der Gemeinde Fintel und dem Mittelzentrum Rotenburg (Wümme), während die Linie 872 zwischen Scheeßel und Lauenbrück pendelt. Innerhalb der Einheitsgemeinde Scheeßel verkehren außerdem die Linien 877 und 878. Die einzelnen Verbindungen sind im Folgenden nochmals aufgelistet:

- Metronom Eisenbahngesellschaft: Scheeßel – Lauenbrück – Hamburg-Harburg – Hamburg  
Scheeßel – Rotenburg – Sottrum - Bremen
- Bus 871: Scheeßel - Fintel
- Bus 872: Scheeßel - Lauenbrück
- Bus 877: Scheeßel - Jeersdorf

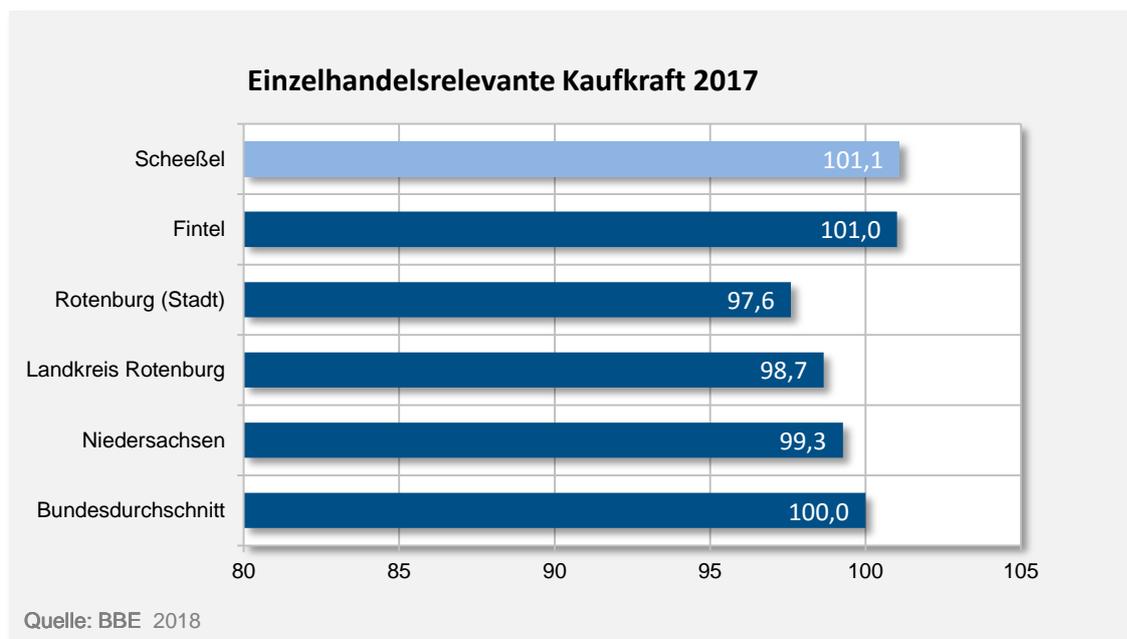
■ Bus 878: Scheeßel – Jeersdorf – Westerholz – Wohlsdorf - Bartelsdorf

Das nächstgelegene Oberzentrum Bremen ist mit dem Pkw über die Bundesstraße 75 und die A1 erreichbar, die in nordwestlicher Richtung verläuft. Die Bundesstraße 75 verbindet Scheeßel zudem in südwestlicher Richtung mit dem Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) und den kleineren Kommunen im Umland in südwestlicher und nordöstlicher Richtung (u.a. Lauenbrück).

**Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex**

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen (abzgl. Miete, Versorgungsleistungen, Versicherungen, u.ä.) pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100 %) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

**Abbildung 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich**



Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex in der Einheitsgemeinde Scheeßel liegt mit 101,1 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt sowie dem des gesamten Landkreises Rotenburg (98,7) und der Stadt Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum (97,6). Die nahegelegene Samtgemeinde Fintel verzeichnet mit 101,0 ein ähnliches Kaufkraftniveau wie Scheeßel und liegt damit ebenfalls leicht über dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Niedersachsen liegt mit einem Niveau von 99,3 fast im Bundesdurchschnitt.

## Pendlerverflechtungen

Die Gemeinde Scheeßel weist, ähnlich wie auch die umliegenden Kommunen, einen Auspendlerüberschuss auf. 1.869 Einpendler stehen 3.727 Auspendlern gegenüber, der Pendlersaldo ist mit -1.858 negativ.

Insbesondere die ländlich geprägten kleinen Kommunen im Scheeßeler Umland weisen erwartungsgemäß ebenfalls deutliche Auspendlerüberschüsse auf. Ein deutlich positiver Pendlersaldo hingegen ist im Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) zu verzeichnen, was die Bedeutung der Stadt als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt herausstellt. Zudem ist aber auch zu unterstellen, dass die nächstgelegenen Oberzentren Bremen und Hamburg wichtige Standorte für die Erwerbstätigen aus der Region sind.

**Tabelle 2: Pendlerverflechtungen in der Region**

Gebietseinheit	Einpendler	Auspender	Saldo
Scheeßel	1.869	3.727	-1.858
Lauenbrück	279	739	-460
Fintel	297	903	-606
Helvesiek	195	282	-87
Stemmen	152	308	-156
Vahlde	35	243	-208
Rotenburg (Wümme)	8.359	3.865	4.494
Sittensen	1.683	1.878	-195
Tostedt	1.919	4.197	-2.278

Quelle: Agentur für Arbeit 2017

**Fazit zum Makrostandort:**

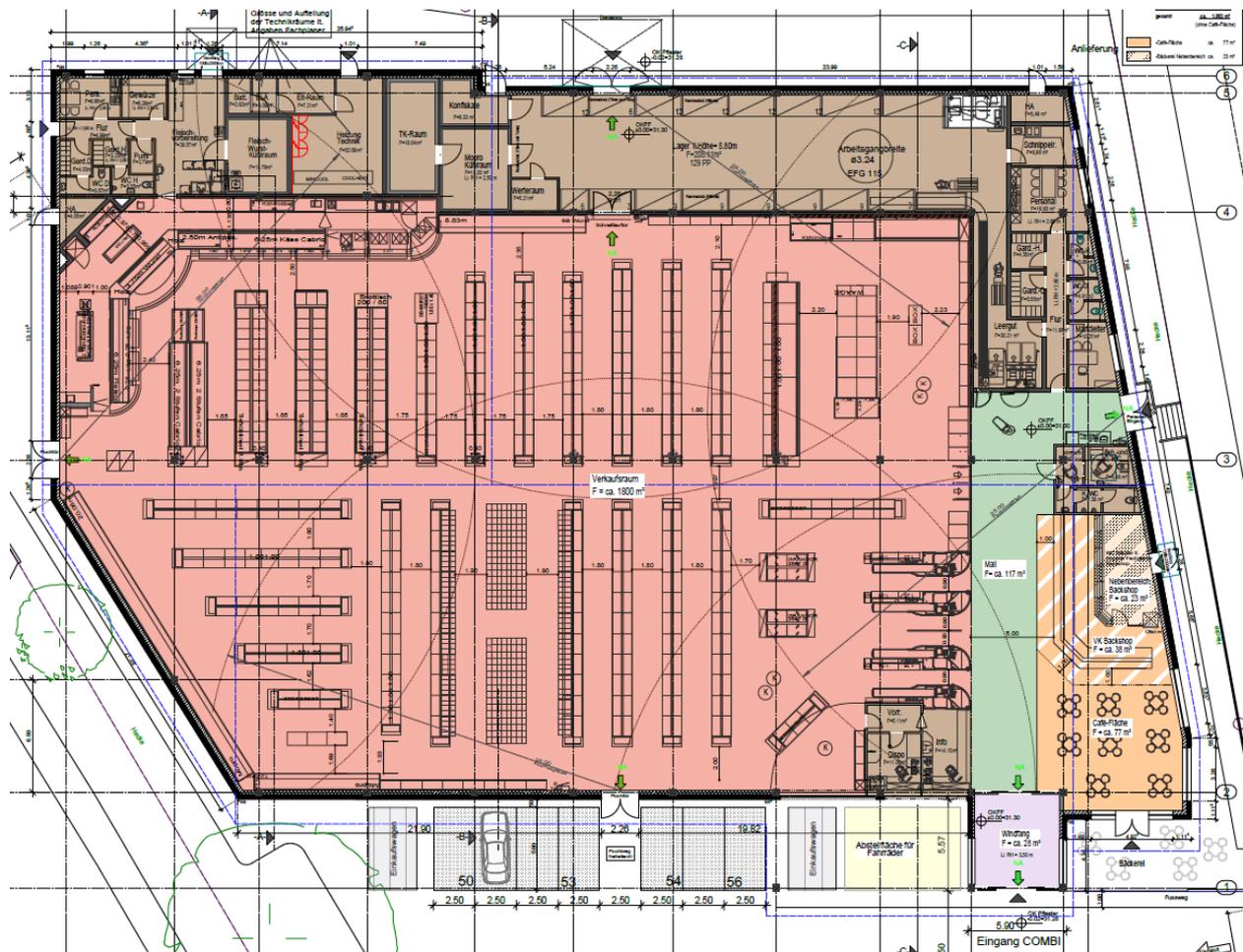
- 
- Die Gemeinde Scheeßel ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum eingestuft. Damit übernimmt die Gemeinde eine Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet.
  - Bis 2025 wird Niedersachsens Bevölkerung um 3,5 % anwachsen. Hingegen stagniert die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rotenburg den Daten des statistischen Landesamtes zufolge. Die Gemeinde Scheeßel wird demzufolge eine leicht rückläufige Entwicklung zu verzeichnen haben.
  - Die Gemeinde Scheeßel weist eine sehr gute lokale und überregionale straßenverkehrliche Anbindung auf und verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigem (tagsüber mindestens stündlichem) Anschluss in die Richtungen Bremen und Hamburg (Metronom).
  - Pendlerverflechtungen bestehen u.a. in Richtung des benachbarten Mittelzentrums Rotenburg (Wümme); Scheeßel weist einen negativen Pendlersaldo auf.
  - Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Gemeinde Scheeßel liegt mit einem Wert von 101,1 leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0).
-

### 3 Projektplanung und Projektdaten

Es ist geplant, einen Vollsortimentsbetrieb (hier Combi Lebensmittel-Supermarkt) in der Gemeinde Scheeßel neu anzusiedeln. Die Verkaufsfläche wird dabei die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Im Zuge dessen ist geplant, einen Bebauungsplan neu aufzustellen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“).

Dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind die projektierten Verkaufsflächen zu entnehmen. Der Supermarkt soll demnach mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Dabei sind die Vorkassenzone sowie der Windfang (insgesamt 150 m<sup>2</sup>) als Verkaufsfläche noch hinzuzurechnen, so dass in der Summe eine Verkaufsfläche in Höhe von 1.950 m<sup>2</sup> geplant ist. Des Weiteren ist ein Konzessionär, im vorliegenden Fall ein Backshop mit Cafébereich, geplant. Die reine Backshopfläche wird dabei auf rd. 40 m<sup>2</sup> beziffert. Es errechnet sich somit eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 1.990 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 3: Planskizze Combi-Markt Scheeßel**



Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“, Gemeinde Scheeßel (2017)

Zur **Definition des Begriffs Verkaufsfläche** sei bereits an dieser Stelle auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes verwiesen. Dieses hat mit seiner Entscheidung vom 24. November 2005 – 4 C 10.04 die Abgrenzung der Verkaufsfläche eindeutig und klar nachvollziehbar definiert. Im Rahmen entsprechender Planverfahren werden Verkaufsflächen bis heute nach dieser Definition bundesweit beschrieben und abgegrenzt. So bezieht sich u.a. auch das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) auf diese klare Definition:

„Zur Verkaufsfläche im Sinne des LROP zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Zur Verkaufsfläche zählen beispielsweise Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen sowie sämtliche den Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege (auch in Einkaufszentren/ Malls), Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen. Auf eine besondere optische „Herrichtung“ kommt es nicht an. Wegen ihrer verkaufsfördernden und damit raumbedeutsamen Auswirkungen sind daher auch zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte – unabhängig von ihrer dauerhaften oder temporären Nutzung- als Verkaufsflächen anzusehen. Allerdings kann bei nur vorübergehender Nutzung eine auf das Jahr bezogene Quotelung gerechtfertigt sein (bspw. bei 1-monatiger Nutzung für Weihnachtsartikel Hinzurechnung von 1/12 dieser Sonderfläche in die Gesamtverkaufsfläche).“ (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 12).

Eine systematische Schwäche durch eine möglicherweise fehlende allgemeingültige und rechtsverbindliche Verkaufsflächendefinition ist nicht erkennbar. Unklarheiten hinsichtlich der Gestaltung und Gliederung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestehen also nicht.

Auch Veränderungen, etwa durch die zeitgemäße Marktgestaltung mit breiteren Gängen, tieferen Regalen und einer erhöhten Aufenthaltsqualität für den Kunden, führen nicht dazu, dass sich die bestehende und regelmäßig angewandte Definition verändert. Es besteht also auch keine Planungsunsicherheit über die Verkaufsflächengliederung geplanter Einzelhandelsbetriebe. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall, denn durch die vorliegende Rechtsprechung ist eine klare Definition vorgegeben worden, die auch Anwendung findet.

Durch den Verweis des LROP auf § 11 Abs. 3 BauNVO gilt die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 24.11.2005, 4 C 10.04) zudem auch für die Raumordnung. Die im angeführten Urteil enthaltene Begründung zur Verkaufsflächendefinition ist plausibel und nachvollziehbar:

„[41] 2. Zu Recht ist der Verwaltungsgerichtshof davon ausgegangen, dass die Flächen des Windfangs und des Kassenraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden können. Denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. [...]

[42] Dies wird deutlich, wenn man die Verkaufsform der Selbstbedienung und die der Bedienung durch Personal (sowie die hierzu bestehenden Mischformen) vergleichend betrachtet. Denn insbesondere der räumliche Bereich vor der Zugangsschranke und hinter den Kassen erscheint beim System der Selbstbedienung nur wegen der Besonderheit dieser Verkaufsform als abtrennbar. Der Kunde geht durch die Schranke, um den Selbstbedienungsbereich betreten zu können. Nachdem er bezahlt und den Kassensbereich durchschritten hat, betritt er die Fläche, in der er die Waren einpacken, Verpackungsmittel ent-

## Auswirkungsanalyse Combi-Neuansiedlung Scheeßel

sorgen und sich zum Ausgang begeben kann. In einem Laden, in dem er herkömmlich bedient wird, besteht eine derartige räumliche Abtrennung nicht.

Im Übrigen verweist das Niedersächsische Obergericht im genannten Beschluss, auf den der Verwaltungsgerichtshof Bezug nimmt, zum Bereich hinter den Kassen zutreffend darauf hin, der Betreiber könne den Kunden nicht anschließend „in die freie Luft entlassen“. Auf die Frage, an welcher Stelle der Kauf im Sinne des Zivilrechts abgeschlossen ist, kommt es aus städtebaulicher Sicht nicht an. [...] (Vgl. BVerwG 24.11.2005, 4 C 10.04)

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 72 werden nunmehr „Mallbereich“ und Windfang aus der Gesamtverkaufsfläche des Combi-Marktes herausgerechnet und separat dargestellt. Dies ist aus Sicht der BBE-Handelsberatung im Sinne der vorliegenden Rechtsprechung - und im Übrigen auch der Raumordnung – unzulässig und führt dazu, dass die tatsächliche Verkaufsfläche des projektieren Lebensmittel-Supermarktes kleiner dargestellt wird, als sie tatsächlich ist.

## 4 Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

### Lage des Standortes und Nutzungsumfeld

Der Planstandort befindet sich am südwestlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern von Scheeßel zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße. Das Areal ist derzeit zum Teil noch bebaut. Die noch vorhandenen Gebäude sollen im Zuge der Standortentwicklung abgerissen werden.

### Abbildung 4: Planstandort

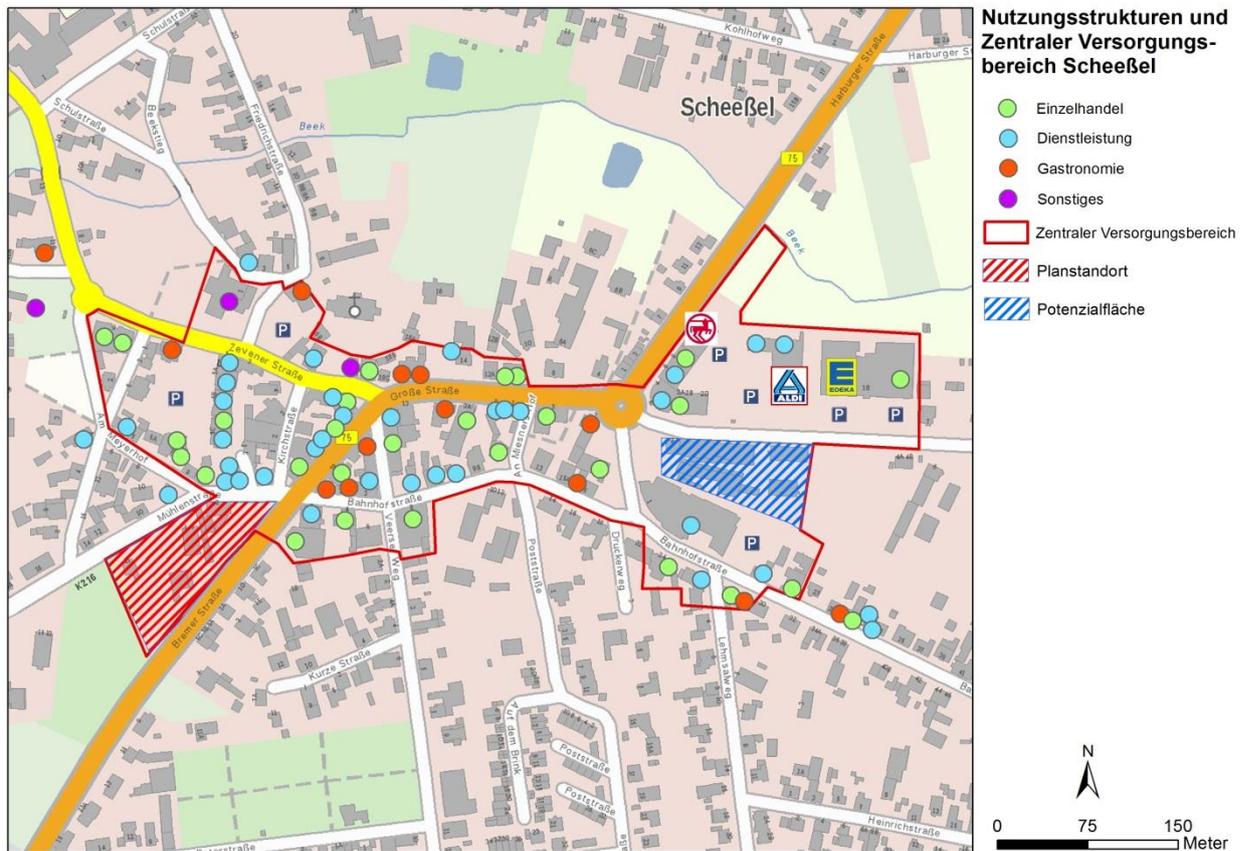


Quelle: Eigene Aufnahmen Mai 2018

Im näheren Umfeld des Planstandortes finden sich in südlicher Richtung v.a. Wohnnutzungen, in nördlicher Richtung schließt sich der gewachsene Ortskernbereich mit einer Vielzahl an gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie an. Insofern schmiegt sich der Standortbereich zweifelsfrei an den faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich an, im Rahmen der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2015 wurde der Planstandort daher als Potenzialfläche mit in den zentralen Versorgungsbereich übernommen.

Am nordöstlichen Rand des definierten zentralen Versorgungsbereiches befinden sich bereits jetzt mit den Anbietern Edeka, Aldi und Rossmann drei frequenzstarke Ankernutzer. Nach der perspektivischen Entwicklung des Planareals im südwestlichen Bereich des Ortskernes wird ein weiterer Einkaufsschwerpunkt entstehen, womit die Idee, eine „Knochenstruktur“ mit Ankernutzern in den jeweiligen Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen, umgesetzt werden soll.

**Abbildung 5: Ortskern von Scheeßel**

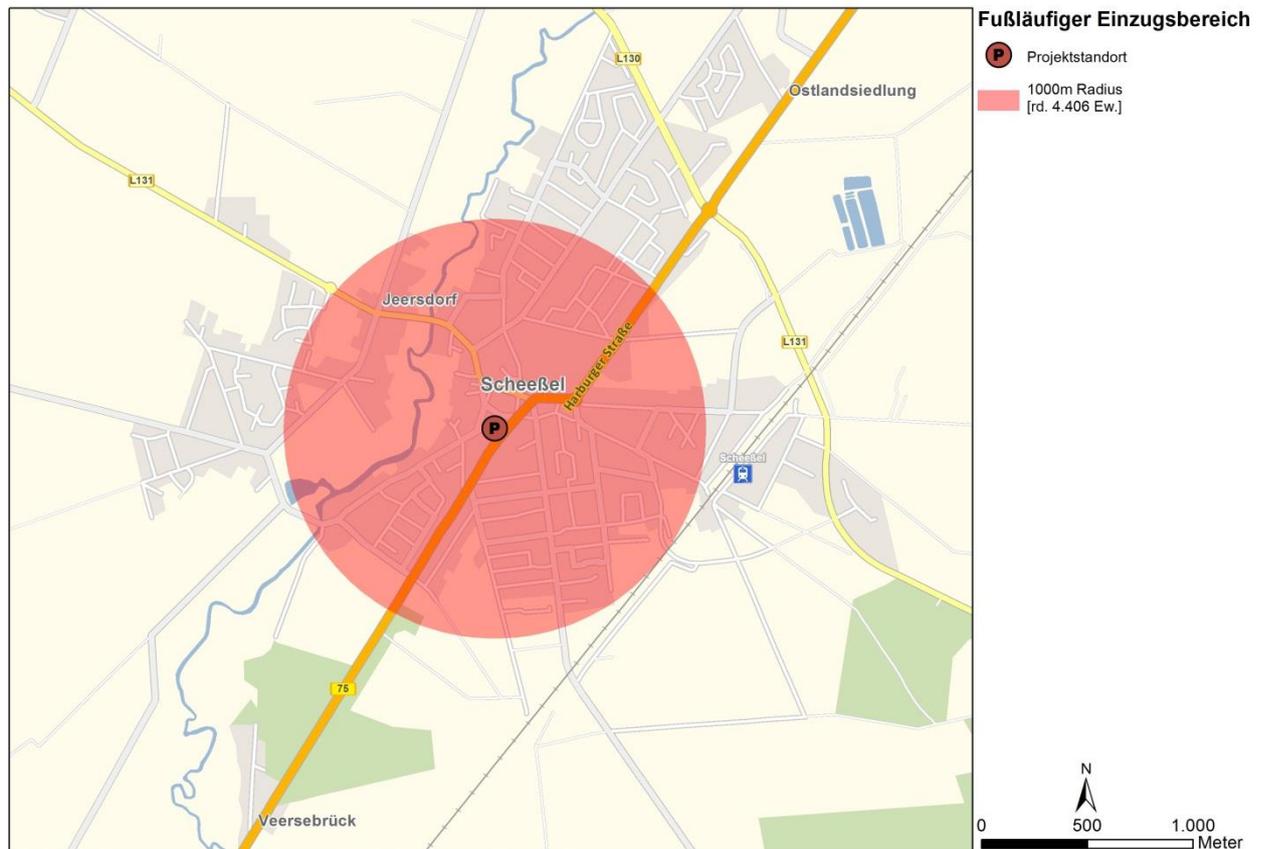


Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel, GMA (2015), eigene Erhebungen (2018)

Die auf der Ortskern-Karte erkennbare Potenzialfläche im östlichen Bereich war ursprünglich als Entwicklungsfläche zur Verlagerung für den nördlich dieser Fläche bereits vorhandenen Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt vorgesehen. Diese Entwicklung wird jedoch nicht weiter verfolgt, Aldi wird nunmehr am Ist-Standort verbleiben und die dort vorhandenen Verkaufsflächen modernisieren und erweitern.

### Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit kann durch den neuen Lebensmittelmarkt für die umliegenden Wohngebiete gewährleistet werden. Innerhalb eines 1.000-Meter-Radius um den Projektstandort leben 4.406 Menschen. Darüber hinaus handelt es sich um einen verkehrsorientierten Standort, der eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden ohne qualifizierte Nahversorgung übernehmen könnte.

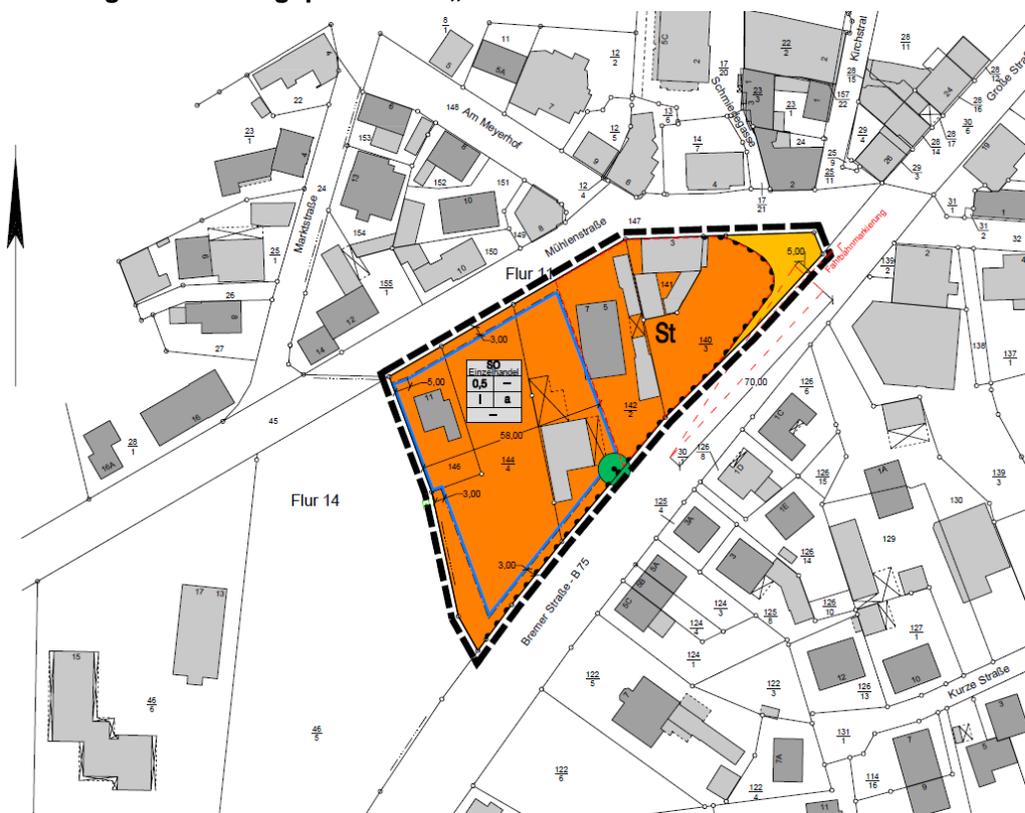
**Abbildung 6: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes**


### Verkehrliche Situation

Der Projektstandort zeichnet sich durch seine verkehrlich sehr gut erreichbare Lage unmittelbar an der innerörtlichen Haupteerschließungsachse B 75 (Bremer Straße) aus. Unmittelbar südöstlich zum zentralen Ortskern gelegen, verfügt dieser über eine hohe Verkehrsgunst. Da die Bremer Straße als wichtige innerörtliche Erschließungsachse fungiert, dürfte der Standort perspektivisch nicht nur auf das angrenzende Wohnumfeld, sondern ganz wesentlich auf den Pkw-orientierten Kundenverkehr ausgerichtet sein. Die fußläufige Erreichbarkeit des Projektareals ist grundsätzlich durch Fußwege gegeben. Eine Anbindung an den ÖPNV ermöglicht die Haltestelle Mühlenstraße (an der Bremer Straße).

### Planungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Ansiedlungsvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung. Im Zuge der Planungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ (Gemeinde Scheeßel 2017) aufgestellt werden. Es soll demnach ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zum Zweck der Unterbringung eines großflächigen Supermarktes (Lebensmittel-Vollsortimenter) und eines Backshops mit Café festgesetzt werden. Für die vorliegende Auswirkungsanalyse sind insofern auch die Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO untersuchungsrelevant.

**Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ (Entwurf)**


Quelle: Gemeinde Scheeßel (2017)

### Fazit zu Projektvorhaben und Mikrostandort

- Das Planvorhaben sieht eine Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes im südlichen Randbereich der Ortsmitte von Scheeßel vor.
- Es soll dabei ein Sondergebiet ausgewiesen werden, welches planungsrechtlich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist.
- Der Planstandort verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr.
- Der Planstandort ist sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer gut zu erreichen, im näheren Standortumfeld befindet sich zudem eine Bushaltestelle.
- Innerhalb eines 1.000-Meter-Radius um den Projektstandort leben 4.406 Menschen.
- Der Standort ist in die vorhandenen Strukturen eingebunden und zweifelsfrei als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Der Planstandort ist konzeptionell bereits in den definierten zentralen Versorgungsbereich eingebunden.

## 5 Wettbewerbssituation und zentraler Versorgungsbereich

### 5.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im Mai 2018 erhoben. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente führen. Es ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe wie beispielsweise andere Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen (z.B. die ansässigen Lebensmittel Discountbetriebe), in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

**Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsätze relevanter Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet**

Kommune	Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung in m <sup>2</sup>	Umsatz Nahversorgung in Mio. €
Scheeßel	Ortskern (ZVB)	3.780	21,4
	sonstige Lagen (Streulagen)	2.100	8,6
	<b>Summe</b>	<b>5.880</b>	<b>30,0</b>
Samtgemeinde Fintel	Ortszentrum Lauenbrück (ZVB)	595	1,9
	Ortszentrum Fintel (ZVB)	750	2,9
	<b>Summe</b>	<b>1.345</b>	<b>4,9</b>
Rotenburg (Wümme)	Innenstadt (ZVB)	4.050	19,9
	NVZ Harburger Straße (ZVB)	2.910	13,4
	STZ Auf dem Rusch (ZVB)	2.850	12,4
	Sonderstandort Wümme-Park	3.250	17,0
	<b>Summe</b>	<b>13.060</b>	<b>62,7</b>
Sittensen	Ortszentrum (ZVB)	6.620	32,6
	<b>Summe</b>	<b>6.620</b>	<b>32,6</b>
Schneverdingen	Ortszentrum	6.070	33,3
	Sonderstandort Famila	2.250	7,9
	<b>Summe</b>	<b>8.320</b>	<b>41,2</b>
Tostedt	Ortskern (ZVB)	4.520	22,0
	Sonderstandort Zinnhütte	3.850	21,7
	<b>Summe</b>	<b>8.370</b>	<b>43,8</b>
<b>Gesamt</b>		<b>43.595</b>	<b>215,1</b>

Quelle: Eigene Erhebungen (2018)

## Auswirkungenanalyse Combi-Neuansiedlung Scheeßel

Wie nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist, ist die Wettbewerbskonzentration insbesondere im Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) stark ausgeprägt, Neben den vorhandenen Wettbewerbsbetrieben in Scheeßel selbst stellt Rotenburg damit den wichtigsten Versorgungsstandort in der Region dar. In nördlicher Richtung schließt sich Lauenbrück an. Schneverdingen ist räumlich gesehen zwar als nächstliegender Einzelhandelsschwerpunkt in westlicher Richtung zu definieren, spielt aufgrund der Entfernung im Wettbewerbskontext aus Gutachtersicht aber eine eher untergeordnete Rolle. Das gilt auch für das nordwestlich gelegene Grundzentrum Tostedt. Aufgrund der Anbindung an die Autobahn A 1 ist aber die Gemeinde Sittensen von Relevanz.

**Abbildung 8: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet**


Quelle: Eigene Erhebungen (2018)

Das Untersuchungsgebiet umfasst somit Standorte, die durch eine mögliche Projektentwicklung in Scheeßel von Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Das sind insbesondere diejenigen Standorte, die derzeit von Kunden aus dem perspektivischen Einzugsgebiet eines neuen Lebensmittel-supermarktes (zum Einzugsgebiet vgl. auch Kapitel 6) zur Bedarfsdeckung regelmäßig aufgesucht werden.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet über 43.000 m<sup>2</sup> wettbewerbsrelevante Verkaufsfläche erfasst. Auf dieser Fläche werden etwa 215 Mio. € nahversorgungsrelevanter Umsatz generiert. Mit rd. 13.000 m<sup>2</sup> und knapp 63 Mio. € Umsatz liegt der Angebotsschwerpunkt dabei in Rotenburg (Wümme). Scheeßel selbst weist knapp 6.000 m<sup>2</sup> bzw. 30,0 Mio. € auf. Die Angebotsstrukturen im benachbarten Lauenbrück

fallen mit unter 600 m<sup>2</sup> und einem Umsatzanteil in Höhe von knapp 1,7 Mio. € vergleichsweise gering aus.

Die wichtigsten Nahversorgungsbereiche im **Grundzentrum Scheeßel** liegen an zwei Verbundstandorten. Der **Zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte** wurde durch die GMA 2015 in einem Einzelhandelskonzept festgelegt. Hier sind zwischen Vahlder Weg und Harburger Straße ein Vollsortimenter (Edeka) mit Bäckerei und Postfiliale, ein Discountmarkt (Aldi) sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (u.a. Rossmann, Blumenladen, Volksbank, Apotheke, Haarstudio, Änderungsschneiderei) angesiedelt.

Südwestlich des Ortskernes, außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, befindet sich an der **Bremer Straße** der zweite nahversorgungsrelevante Verbundstandort. Dort sind u.a. eine Filiale des Discounters Netto, eine Penny Filiale und ein Hol´Ab Getränkemarkt ansässig.

Ferner sind die weiteren Nutzungsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich - unter anderem mit mehreren Bäckereien, einer Fleischerei, mehreren Frisörgeschäften, zwei Fahrradläden, zwei Optikern und zahlreichen Gastronomiebetrieben und Cafés - kleinteilig gegliedert. Größere lokale Anbieter sind das Modehaus Lütjen, der Anbieter Schuh Mann, Dekoration und Wohnaccessoires Baden, der Juwelier Wedel und das Kaufhaus Kolkmann, das an zwei Standorten (Hauptgeschäft und Bettenhaus) in Scheeßel vertreten ist.

Das Mittelzentrum **Rotenburg (Wümme)** liegt rd. 15 Minuten Fahrzeit (ca. 11 Km) von Scheeßel entfernt und verfügt über zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der **Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt**, der durch die BBE Handelsberatung im kommunalen Einzelhandelskonzept (2010) abgegrenzt wurde, liegt zwischen Pferdemarkt und Neuer Markt und schließt die Hauptgeschäftslage in der Großen Straße und die südlich liegende Goethestraße ein. Der Zentrale Versorgungsbereich ist durch eine Mischung aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten geprägt. Im innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich fungiert ein Rewe Markt als wichtigster Lebensmittelmarkt. Im näherem Umfeld befinden sich zudem zwei Drogeriemärkte (Rossmann, dm), Bäckereien, Metzgereien und zahlreiche kleinere inhabergeführte Fachgeschäfte.

Weitere nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe befinden sich vorwiegend an verkehrsgünstigen Lagen entlang der Harburger Straße und der Verdener Straße/ Brauer Straße.

Aus Richtung Scheeßel ist der Sonderstandort **Wümmepark** an der Harburger Straße schnell zu erreichen. Das Fachmarktzentrum stellt mit u.a. einem umfassenden nahversorgungsrelevanten Angebot einen wesentlichen Wettbewerbsstandort für die Super- und Discountmärkte in Scheeßel dar. Wichtige Anbieter sind Aldi, Hol´Ab, Rossmann, der Sonderpostenmarkt Jawoll und ein Lidl-Discountmarkt auf einem gegenüberliegenden Grundstück, ebenfalls an der Bundesstraße.

Rund 700 Meter weiter, der Harburger Straße Richtung Innenstadt folgend, liegt das **Nahversorgungszentrum Harburger Straße** mit einem E-Center. Im **Stadtteilzentrum Auf dem Rusch**, weitere rd. 400 Meter stadteinwärts gelegen, befindet sich zudem ein Famila Markt.

Des Weiteren sind entlang der Burgstraße bzw. Verdener Straße/ Brauerstraße ein Penny Markt bzw. eine Edeka Filiale, eine Lidl Filiale, ein Hol´Ab – Getränkemarkt und ein Aldi Markt angesiedelt.

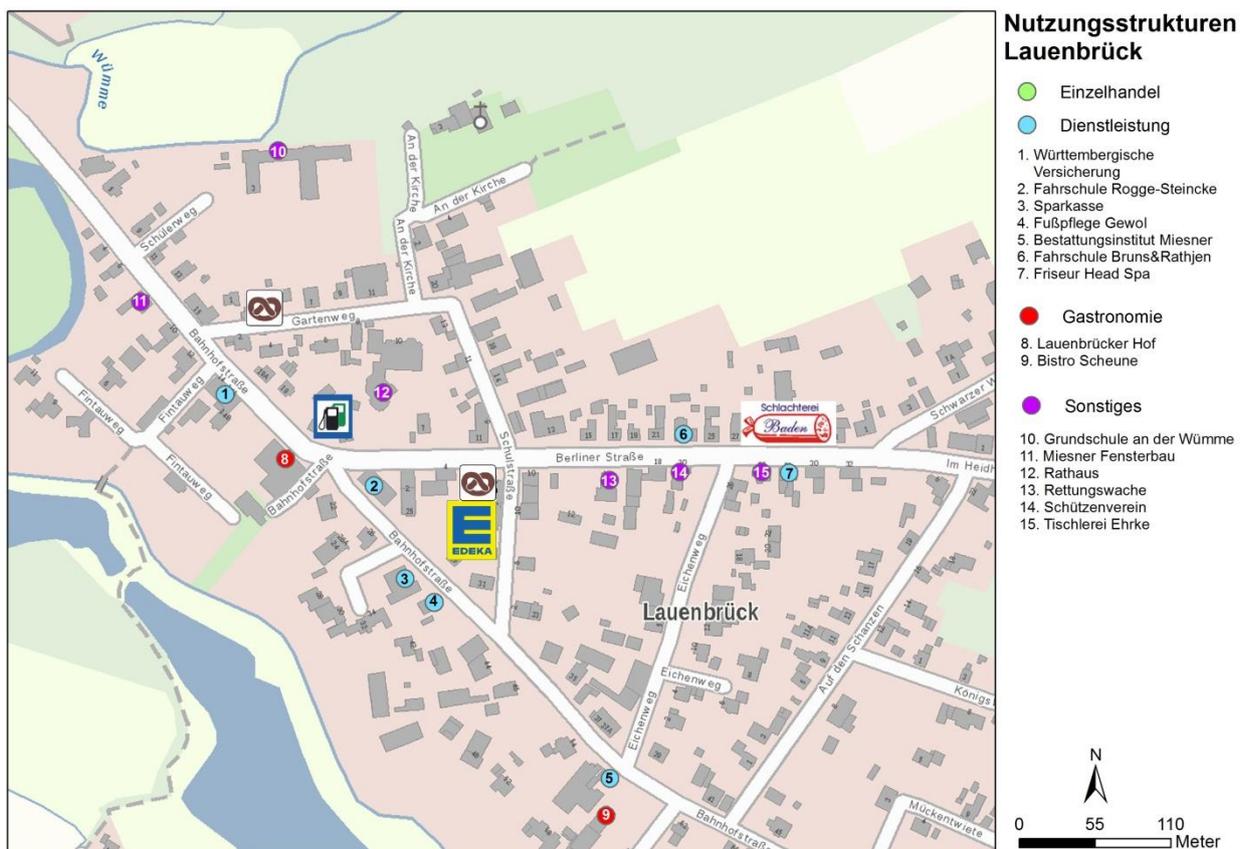
Auswirkungsanalyse Combi-Neuansiedlung Scheeßel

In nördlicher Richtung schließt sich die Gemeinde **Lauenbrück** an, projektrelevanter Wettbewerb findet sich hier im Ortskern mit einem kleinen Lebensmittel-Supermarkt (Edeka), welcher derzeit eine Grundversorgung sowohl für das angrenzende Siedlungsgebiet in Lauenbrück als auch für die ländlichen Teilbereiche aufrecht erhält.

Die vorhandenen Strukturen im Ortskern bilden in der Summe ansatzweise noch einen **zentralen Versorgungsbereich**. Nutzungen, welche über die Versorgung des unmittelbaren Nahbereiches hinausgehen, wie etwa die Gemeindeverwaltung, eine Fahrschule, die Sparkasse, u.a. sind vorhanden. Gleichwohl treten ergänzende Einzelhandelsnutzungen bereits in den Hintergrund. So findet sich neben einem Backshop im Vorkassenbereich des Edeka-Marktes im Bereich der Ortsmitte lediglich ein weiterer Metzgereibetrieb, eine weitere Bäckerei ist außerhalb der Ortsmitte in einer Nebenstraße (Gartenweg) ansässig.

Gleichwohl ist Lauenbrück regionalplanerisch als **Grundzentrum** ausgewiesen, so dass der Gemeinde ein Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet zufällt. Die Gemeinde dürfte allerdings bereits heute nur noch stark eingeschränkt in der Lage sein, diese Funktion auszufüllen, da die Einkaufsschwerpunkte regional gesehen eindeutig in Scheeßel bzw. Rotenburg (Wümme) liegen.

**Abbildung 9: Versorgungsstrukturen in Lauenbrück**



Quelle: Eigene Erhebungen (2018), Kartengrundlage openstreetmap.org

Im **Ortszentrum** des Grundzentrums **Tostedt**; unmittelbar an der Bremer Straße (B75), befinden sich das Kaufhaus Bade (Edeka), der Discounter Aldi und der Drogeriemarkt Budnikowsky. Diese Anbieter

sind gut mit dem Pkw zu erreichen und spielen im Wettbewerbskontext daher durchaus eine Rolle, während weitere Anbieter eher wohngeliebsorientiert agieren. Hier sind etwa an der Achse Bahnhofstraße ein Hol´Ab Getränkemarkt und ein Penny Lebensmittel-Discountmarkt sowie ein Rewe Markt anzuführen.

Wichtig ist zudem der Standortbereich **Zinnhütte**. Hier befinden sich weitere Nahversorger, u.a. ein Rewe Markt, der Sonderpostenmarkt Jawoll, eine Lidl Filiale und weitere Anbieter des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs.

Südöstlich von Scheeßel liegt das Grundzentrum **Schneverdingen**. Die größte Angebotskonzentration weist der Zentrale Versorgungsbereich entlang des Kreuzungsbereiches Marktstraße/ Rotenburger Straße/ Harburger Straße auf. Dort sind neben dem Discounter Aldi, dem Discounter Lidl, einem Penny Markt und einer Edeka Filiale auch ein Rossmann Drogeriemarkt und ein Hol´Ab – Getränkemarkt angesiedelt. In der südöstlich verlaufenden Bahnhofstraße sind zudem noch ein weiterer Penny-Markt und eine weitere Edeka-Filiale angesiedelt. Außerhalb des Stadtzentrums ist ein weiterer Famila Markt mit Bäckerei und DHL-Filiale ansässig.

Das Grundzentrum **Sittensen** liegt rund 14 km nördlich von Scheeßel; hier befindet sich auch eine wichtige Autobahn-Anschlussstelle. Im Ortszentrum, entlang der Bahnhofstraße/ Stader Straße, sind großflächige Nahversorger, u.a. ein Rewe Markt, ein Aldi Discountmarkt, eine Lidl Filiale, ein Edeka Markt und ein Penny Discountmarkt angesiedelt. Ebenfalls in der Stader Straße ist ein Rossmann Drogeriemarkt zu finden.

**Abbildung 10: Projektrelevante Wettbewerber (Auswahl)**

Innenstadt von Rotenburg (Wümme)



Fachmarktzentrum Wümmepark in Rotenburg (Wümme)



Lauenbrück Edeka, Scheeßel Edeka



Quelle: Eigene Aufnahmen, Mai 2018

**Fazit zur Wettbewerbssituation:**

---

- In Scheeßel sind insgesamt rd. 5.880 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche verortet (nahversorgungsrelevanter Umsatz ca. 30,0 Mio. EUR).
  - Auf den Zentralen Versorgungsbereich von Scheeßel entfallen davon knapp 3.780 m<sup>2</sup> (21,4 Mio. €), wobei im zentralen Versorgungsbereich weitere kleinteilige Anbieter ansässig sind, die ein vielfältiges Angebot für die lokale Bevölkerung bieten.
  - Die Gemeinde Scheeßel übernimmt für das Gemeindegebiet (Verflechtungsbereich) und z.T. auch darüber hinaus eine sehr wichtige Versorgungsfunktion mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
  - Insgesamt betrachtet verfügt die Gemeinde Scheeßel angesichts ihrer Größendimensionierung über ein sehr gut aufgestelltes und differenziertes Lebensmittelangebot.
  - Das Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) ist regional der wichtigste Versorgungsstandort und verfügt neben einer ausgeprägten Nahversorgungskompetenz zusätzlich über eine differenzierte Struktur in sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.
  - Dem untergeordnet besteht ein nur geringes Angebot in der nördlich zu Scheeßel gelegenen Nachbargemeinde Lauenbrück dar; Das Grundzentrum dürfte dem regionalplanerisch vorgesehenen Versorgungsauftrag aktuell kaum noch nachkommen.
  - Sittensen ist aufgrund der Autobahnanschlussstelle auch von Bedeutung für Kunden aus dem Bereich Scheeßel.
  - Weitere Standorte, u.a. in den Kommunen Schneverdingen oder Tostedt, spielen für Kunden aus dem perspektivischen Einzugsgebiet nur eine geringe Rolle.
-

## 6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Das Einzugsgebiet umfasst den Siedlungsbereich, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits 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 Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>3</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Ansiedlungsgemeinde.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Für die zu untersuchende Projektentwicklung in Scheeßel (Combi-Markt) sind folgende Faktoren für die Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- der projektierte Standort befindet sich in der Ortsmitte von Scheeßel im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich,
- der Anbieter soll die Wohnbevölkerung im Kernort und darüber hinaus die Einwohner im Einzugsgebiet versorgen,
- Der Standort befindet sich an einer wichtigen Erschließungsachse.

---

<sup>3</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

## Auswirkungsanalyse Combi-Neuansiedlung Scheeßel

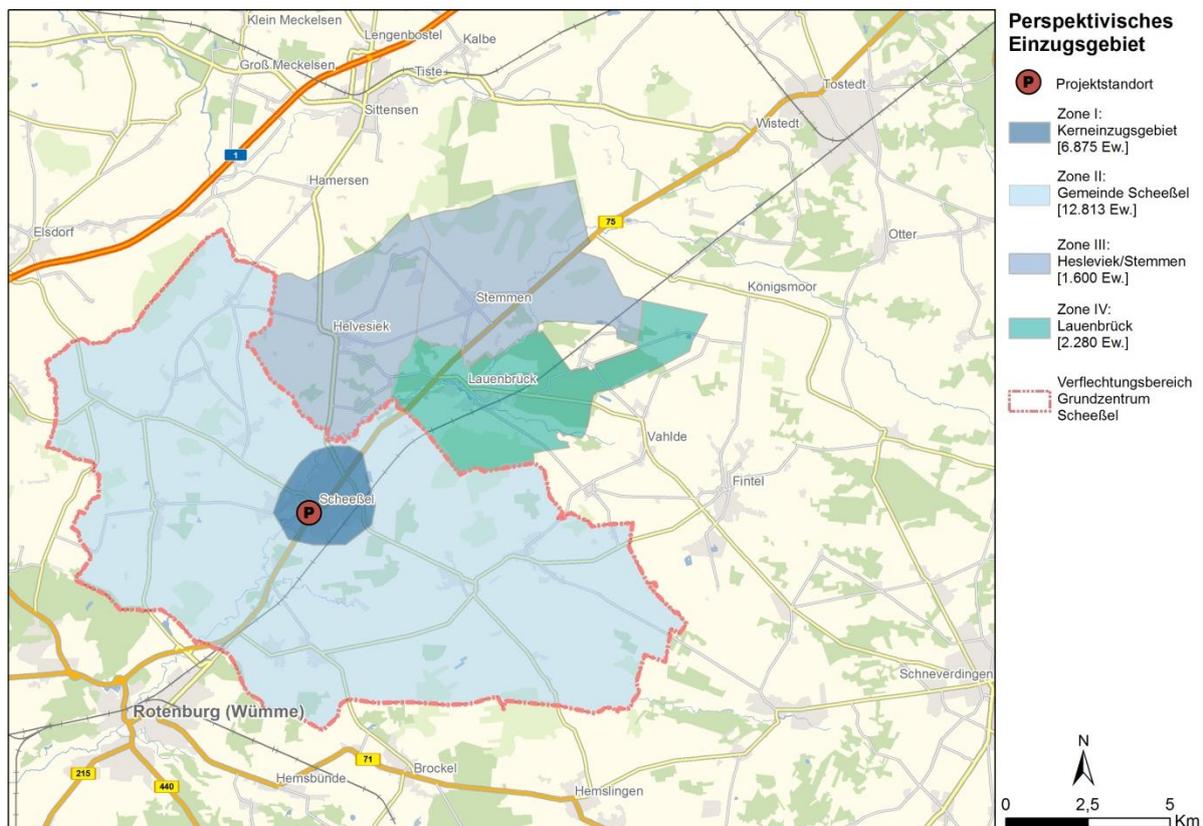
- Insofern wäre der projektierte Anbieter sowohl ein wohngebietsorientierter Nahversorger als auch ein Pkw-orientierter Standort für die Bevölkerung umliegender Gemeinden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte lässt sich aus Gutachtersicht somit ein Kerneinzugsgebiet (Zone I) abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf das Kerngemeindegebiet Scheeßel mit einem Bevölkerungspotenzial von insgesamt 6.875 Personen bezieht. Weitere 5.938 Personen leben in den nahegelegenen Eingemeindungen (Zone II), diese entsprechen zugleich dem landesplanerisch festgelegten Verflechtungsbereich (bei Grundzentren entspricht diese dem eigenen Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet).

Als Zonen III und IV sind Bereiche außerhalb von Scheeßel abgegrenzt, die im Untersuchungszusammenhang von gutachterlicher Relevanz sind. Diese umfassen zum einen die Gemeinden Helvesiek und Stemmen mit einer Bevölkerungszahl von insgesamt 1.600 Personen. Des Weiteren spielt die in Zone IV verortete Gemeinde Lauenbrück mit 2.280 Einwohnern eine wichtige Rolle bei der Betrachtung. Die genannten Gemeinden sind aufgrund ihres ländlichen Charakters, der geringen Wettbewerbsdichte und somit aufgrund des potenziellen Mangels an Einkaufsalternativen sowie des verkehrsinfrastrukturellen Bezuges zu Scheeßel als Teil des Einzugsgebietes zu identifizieren.

Das gesamte Einzugsgebiet umfasst somit 16.693 Personen.

**Abbildung 11: Perspektivisches Einzugsgebiet des projektierten Combi-Marktes**

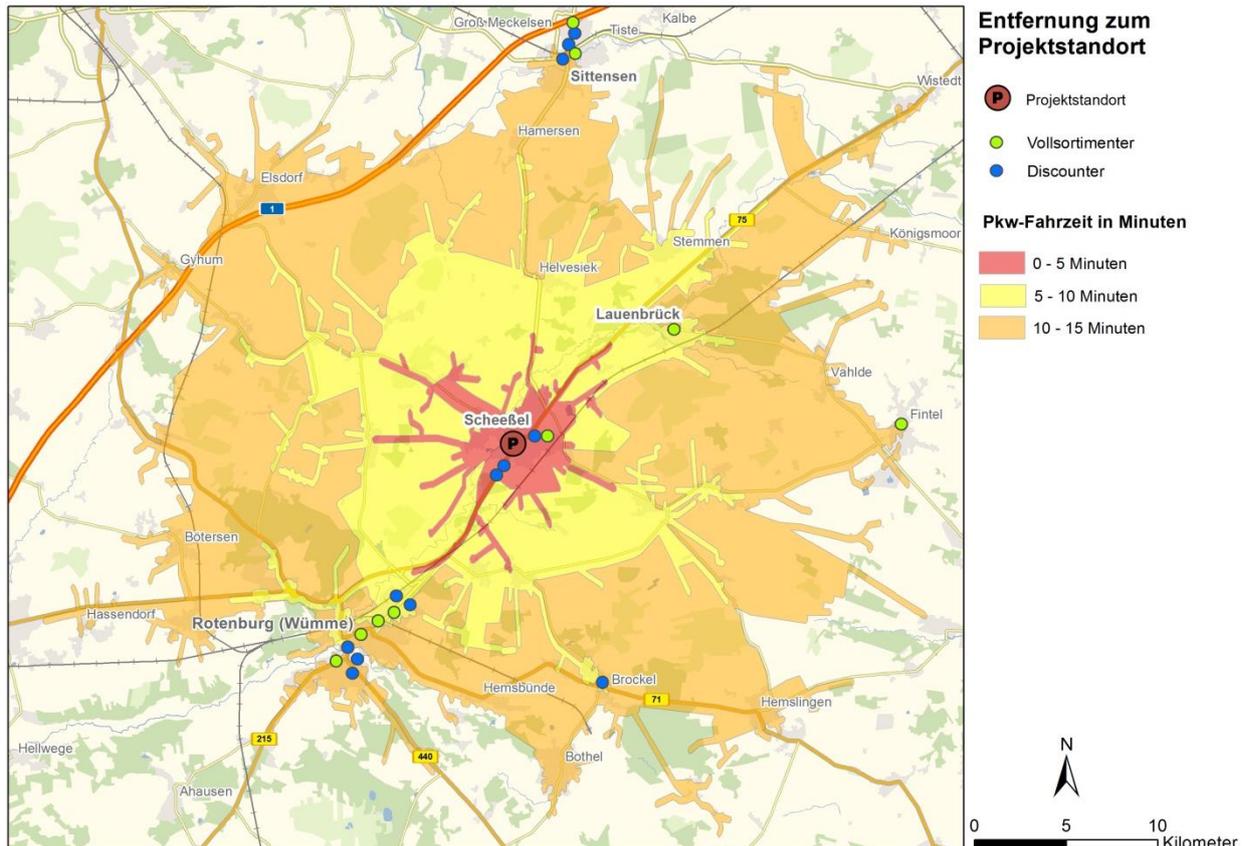


Quelle: Gemeinden Scheeßel, Helvesiek, Stemmen, Samtgemeinde Fintel, Nexiga 2012  
Kartengrundlage NEXIGA, bearbeitet durch BBE, Mai 2018

## Auswirkungsanalyse Combi-Neuansiedlung Scheeßel

Die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes spiegelt sich auch in der folgenden Fahrzeit-Isochronenkarte wider. So ist zu erkennen, dass die dem Einzugsgebiet zugeschriebenen Bereiche mit dem Pkw in einem Zeitfenster bis maximal etwa 10 Minuten zu erreichen sind.

**Abbildung 12: Fahrzeitisochronen ab Planstandort in Scheeßel**

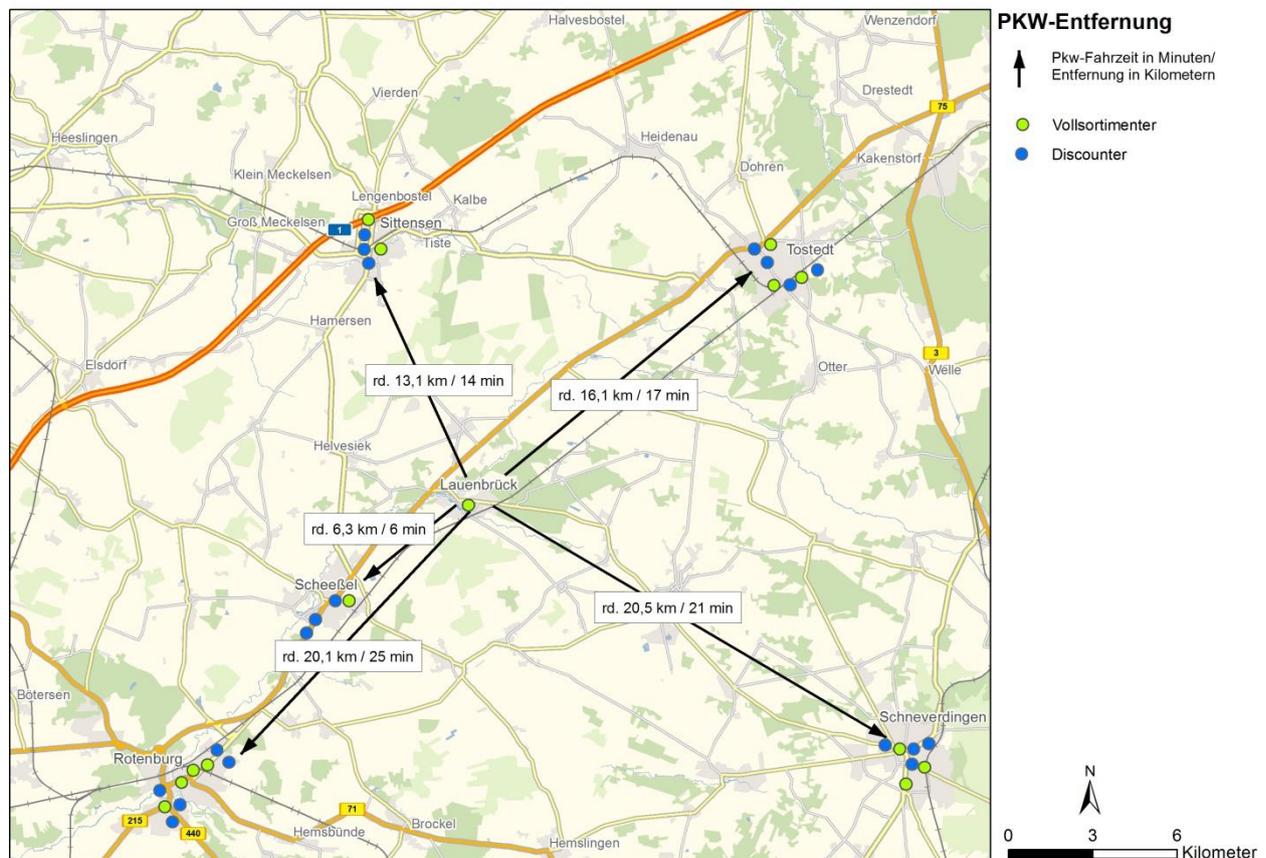


Kartengrundlage: Nexiga 2012, bearbeitet durch BBE, Mai 2018

Demzufolge ist aus Sicht der Gutachter ein besonderer Fokus auf die Teilgebiete zu legen, welche sich außerhalb des Gemeindegebietes von Scheeßel befinden; hier v.a. auf Lauenbrück, Helvesiek und Stemmen. Scheeßel ist aus diesen Gemeinden schnell zu erreichen und spielt aufgrund der fehlenden Angebotsalternativen eine große Rolle beim nahversorgungsrelevanten Einkauf.

Die Kundenverteilung im Einzugsgebiet wird auch durch die im Rahmen der Einzelhandelskonzeption von der Firma GMA im Zeitraum 12/2014 und 01/2015 durchgeführten Kundenwohnerhebung nochmals untermauert (vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel, 23015, S. 31 ff.). So liegt die ermittelte Kundendichte, also die erfasste Kundenzahl im Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl, für Scheeßel im Durchschnitt bei 57 Kunden je 1.000 Einwohner und für die angrenzenden Gemeinden Helvesiek, Lauenbrück und Stemmen bei 37, 25 bzw. 19 Kunden je 1.000 Einwohner. Dementsprechend attestiert auch das Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 2015 auf Seite 33: „...unter den Umlandgemeinden bestehen starke Nachfrageverflechtungen mit Verbrauchern aus Helvesiek, Lauenbrück und Stemmen“.

**Abbildung 13: Pkw-Fahrzeiten ab Lauenbrück in Richtung umliegender Nahversorgungsstandorte**



Quelle: google Routenplaner, bearbeitet durch BBE, Mai 2018  
Kartengrundlage Nexiga 2012

Zur weiteren Verdeutlichung sei an dieser Stelle ergänzend auf die tatsächlichen Pkw-Fahrzeiten ab Lauenbrück in Richtung der umliegenden Nahversorgungsstandorte hingewiesen. Wie zu erkennen ist, stellt die Gemeinde Scheeßel mit den dort bereits ansässigen Wettbewerbsstandorten den am schnellsten mit dem Pkw erreichbaren Standortbereich dar. Vor diesem Hintergrund muss im Bereich der Nahversorgung zweifelsohne von deutlichen Verflechtungsbeziehungen ausgegangen werden. Jede neue Einkaufsalternative in Scheeßel dürfte diese noch weiter intensivieren.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Scheeßel bzw. der Umlandkommunen.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Scheeßel liegt bei 100,4 und somit etwa im Bundesdurchschnitt (= 100,0).

**Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial Nahversorgung im definierten Einzugsgebiet**

Ort	Kaufkraftpotential in Mio. Euro			
	Einwohner	NUG*	Drogerie**	Summe
Zone I: Scheeßel, Kernort	6.875	16,0	2,3	18,3
Zone II: Scheeßel sonstige Ortsteile	5.938	13,8	2,0	15,8
<b>Summe Verflechtungsbereich (Gemeinde Scheeßel)</b>	<b>12.813</b>	<b>29,8</b>	<b>4,3</b>	<b>34,1</b>
Zone III: Helvesiek, Stemmen	1.600	3,8	0,5	4,3
Zone IV: Lauenbrück	2.280	5,2	0,7	5,9
<b>Summe Ergänzungsbereich</b>	<b>3.880</b>	<b>8,9</b>	<b>1,3</b>	<b>10,2</b>
<b>Summe Einzugsgebiet (Zone I-IV)</b>	<b>16.693</b>	<b>38,7</b>	<b>5,6</b>	<b>44,3</b>

Quelle: BBE Handelsberatung 2017, IfH 2017, Rundungsdifferenzen möglich

\*Nahrungs- und Genussmittel: (Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren);

\*\*Drogerie: (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel); Rundungsdifferenzen möglich

Nach den Zahlen der BBE/IfH-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im abgegrenzten **Kerneinzugsbereich (Zone I, Kernort Scheeßel)** ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 18,3 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen etwa 16,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel (NuG) und etwa 2,3 Mio. € auf Drogerieartikel.

Für den **Verflechtungsbereich (Zone II, sonstige Gemeindeteile Scheeßel)** entspricht das Kaufkraftvolumen 15,8 Mio. €, mit einem Anteil von 13,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 2,0 Mio. € für Drogerieartikel. Somit entfallen auf die Gemeinde Scheeßel insgesamt nahversorgungsrelevante Nachfragevolumina in Höhe von 34,1 Mio. € im Jahr.

Im Bereich **Helvesiek/ Stemmen (Zone III)** entfallen 3,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und 0,5 Mio. € auf Drogerieartikel (insgesamt 4,3 Mio. €). Der Bereich **Lauenbrück (Zone IV)** stellt sich mit einem Gesamtvolumen von 5,9 Mio. € dar, wovon 5,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und etwa 0,7 Mio. € auf Drogerieartikel.

## 7 Auswirkungsanalyse

### 7.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens Combi

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Lebensmittelmarkt), die Größe des Vorhabens und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Die jährlichen Flächenproduktivitäten im qualifizierten Lebensmittel-Vollsortimentsbereich (Lebensmittel-Supermärkte) schwanken im Jahr zwischen rd. 4.000 €/m<sup>2</sup> (REWE group) und etwa 4.500 €/m<sup>2</sup> (E-Center)<sup>4</sup>. Für den projektierten Combi-Markt kann eine Flächenproduktivität im unteren Bereich von rd. 4.000 EUR je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterstellt werden (sowie weitere rd. 6.000 € je m<sup>2</sup> für den projektierten Backshop in der Vorkassenzone). Dabei wird die Lage in einer ländlich geprägten Region mit entsprechender Einwohner- und Nachfrageplattform sowie die starke Konkurrenzsituation berücksichtigt. Es handelt sich insofern um einen realistischen Prüfansatz, welcher sich an den tatsächlich vorhandenen Rahmenbedingungen orientiert.

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass selbstverständlich die Gesamtverkaufsfläche inkl. Vorkassenzone und Windfang bei der Berechnung der perspektivisch erreichbaren Umsatzleistung zugrunde zu legen ist.

Der Gesamtumsatz des projektierten Combi-Marktes mit rd. 1.950 m<sup>2</sup> sowie Backshop mit rd. 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürfte sich damit in einer Größenordnung von insgesamt rd. 8,0 Mio. EUR pro Jahr bewegen.

**Tabelle 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens Combi**

Anbieter	Umsatz		
	Nahversorgung* in Mio. €	sonstige Sortimente in Mio. €	Summe in Mio. €
Combi	7,2	0,6	7,8
Backshop	0,2	-	0,2
<b>Summe</b>	<b>7,4</b>	<b>0,6</b>	<b>8,0</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, 2018

Rundungsdifferenzen möglich

\* Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren

Differenziert nach Sortimenten stellen sich die Umsatzperspektiven folgendermaßen dar: Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen rd. 7,4 Mio. EUR und auf die Randsortimente rd. 0,6 Mio. EUR. Bei den Randsortimenten handelt es sich vornehmlich um geringe Anteile sonstiger zentrenrelevanter Artikel sowie Saisonware (z.B. Zeitschriften, Papierwaren, Blumen, etc.).

<sup>4</sup> Vgl. statista, 2018

Bei den prognostizierten Umsätzen handelt es sich, wie bereits angemerkt, um eine realistische Betrachtung. Aufgrund der ländlichen Prägung insbesondere in den Nachbarkommunen und einer bereits heute starken Ausstattung mit Angeboten im Segment der Nahversorgung sind auch zukünftig Flächenleistungen im unteren Bereich und entsprechende Umsatzleistungen wahrscheinlich. Gleichwohl wäre auch eine höhere Flächenproduktivität und daraus resultierend eine höhere Umsatzleistung nicht auszuschließen.

**Tabelle 6: Umsatzanteile und Marktabschöpfung des Planvorhabens im Einzugsgebiet (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, Prognoserechnung im Worst-Case-Ansatz)**

Ort	Umsatzanteile		Kaufkraftpotenzial	Marktanteil
	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Zone I: Scheeßel, Kernort	46	3,4	18,3	18,7
Zone II: Scheeßel sonstige Ortsteile	30	2,2	15,8	14,1
<b>Summe Verflechtungsbereich (Gemeinde Scheeßel)</b>	<b>76</b>	<b>5,5</b>	<b>34,1</b>	<b>16,6</b>
Zone III: Helvesiek, Stemmen	7	0,5	4,3	12,2
Zone IV: Lauenbrück	10	0,7	5,9	12,6
<b>Summe Ergänzungsbereich</b>	<b>17</b>	<b>1,2</b>	<b>10,2</b>	<b>12,4</b>
<b>Summe Einzugsgebiet (Zone I-IV)</b>	<b>93</b>	<b>6,9</b>	<b>44,3</b>	<b>15,6</b>
zzgl. diffuse Zuflüsse	7	0,5	#	#

Quelle: Eigene Berechnungen, (2018);  
Rundungsdifferenzen möglich

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 44 Mio. EUR) für nahversorgungsrelevante Sortimente wird das Vorhaben nach erfolgter Ansiedlung insgesamt voraussichtlich ca. 16 % binden können. Dabei wird sich die Marktdurchdringung in den Zonen I und II etwas stärker darstellen, als in den Zonen III und IV.

Für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass der projektierte Markt im Kerneinzugsgebiet (Zone I) eine Kaufkraftabschöpfung von knapp 19 % erreichen kann. Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial von ca. 18,3 Mio. EUR entspricht dieser Marktanteil einem erwarteten Umsatz von rd. 3,4 Mio. EUR, was in etwa 46 % des nahversorgungsrelevanten Prognoseumsatzes entspricht. In Zone II des Einzugsgebietes ist von einer Marktdurchdringung von rd. 14 % auszugehen, dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 2,2 Mio. EUR bzw. rd. 30 % der zu erwartenden Umsätze.

Damit würde der Hauptanteil der prognostizierten Umsätze, nämlich rd. 76 %, durch Kunden aus dem landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich (Gemeinde Scheeßel) generiert.

Für die Zone III des Einzugsgebietes, welches die Gemeinden Helvesiek und Stemmen umfasst, ist mit einer Marktdurchdringung von knapp 12 % auszugehen, dies entspricht einem Umsatzanteil von etwa 0,5 Mio. EUR. In Zone IV würde sich der perspektivisch erreichbare Marktanteil bei knapp 13 % bewegen, was bezogen auf die in Lauenbrück vorhandene Nachfrage einem Umsatzanteil von 0,7 Mio. € entspricht.

Über das Gesamtjahr gemittelt werden demnach bis zu 17 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (1,2 Mio. EUR) aufgrund der bereits heute erkennbaren hohen Bedeutung für das nördliche Umland mit Kunden aus den Gemeinden Helvesiek, Stemmen und Lauenbrück, welche außerhalb des landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich liegen, erwirtschaftet.

## 7.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Vorab wurde der perspektivisch erreichbare Umsatz der Vorhaben im relevanten Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Combi-Markt sowie sonstige Nutzer übernehmen würden.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.<sup>5</sup>

Im Falle der Neuansiedlung eines Combi Lebensmittelmarktes sind im Sinne eines Worst-Case-Szenarios insgesamt neue Umsätze in Höhe von ca. 8,0 Mio. EUR zu prognostizieren. **Davon entfällt mit rd. 7,4 Mio. € der Großteil auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.** Für die Randsortimente kann davon ausgegangen werden, dass angesichts der verhältnismäßig geringen Verkaufsflächenanteile nicht mit signifikanten Auswirkungen gerechnet werden muss.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Combi-Marktes in erster Linie die weiteren verkehrsorientierten Lebensmittelanbieter anzusehen sind.
- Die Marktbeobachtung zeigt zudem, dass sich Umverteilungen durch Lebensmittelmarkterweiterungen in erster Linie auf Anbieter des gleichen Filialnetzes bzw. desgleichen Betriebstyps (Lebensmittelsupermärkte) beziehen. Dies resultiert bei „gesättigten“ Märkten daraus, dass sich Einkaufsmuster herausgebildet haben, die bei Betriebserweiterungen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten der Kunden führen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass systemgleiche Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

---

<sup>5</sup> Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität absinkt.

Auf Basis der Umverteilungsprognose können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als realistischer Prüfansatz. Dabei werden die vor dem Hintergrund der vorhandenen wettbewerblichen und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen realistisch anzusetzenden Auswirkungen abgebildet. Die Auswirkungen können in der Realität somit auch deutlich stärker ausfallen. Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durchgeführte Prognoserechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

**Tabelle 7: Umsatzumlenkungseffekte (Combi)**

Gemeinde	Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverlagerung	
		in Mio. €	in Mio. €	in %
Scheeßel	ZVB Ortskern	21,4	3,6	16,8%
Scheeßel	Streulagen	8,6	0,8	9,3%
<b>Summe</b>	<b>Gemeinde Scheeßel</b>	<b>30,0</b>	<b>4,4</b>	<b>14,7%</b>
Lauenbrück	ZVB Ortskern	1,9	<0,3	13,9%
Fintel	Streulagen	2,9	<0,1	<2%
<b>Summe</b>	<b>Samtgemeinde Fintel</b>	<b>4,7</b>	<b>0,3</b>	<b>6,2%</b>
Rotenburg (Wümme)	ZVB Hauptzentrum Innenstadt	19,9	0,5	2,5%
Rotenburg (Wümme)	ZVB Harburger Straße	13,4	0,3	2,2%
Rotenburg (Wümme)	ZVB Auf dem Rusch	12,4	0,5	4,0%
Rotenburg (Wümme)	Sonderstandort Wümme-Park	17,0	0,4	2,3%
<b>Summe</b>	<b>Rotenburg (Wümme)</b>	<b>62,7</b>	<b>1,7</b>	<b>2,7%</b>
Sittensen	ZVB Ortskern	32,6	0,4	1,2%
<b>Summe</b>	<b>Sittensen</b>	<b>32,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2%</b>
Schneverdingen	ZVB Ortskern und integrierte Versorgungslagen	33,3	<0,1	<0,5%
Schneverdingen	Sonderstandort familia	7,9	<0,1	<0,5%
<b>Summe</b>	<b>Schneverdingen</b>	<b>41,2</b>	<b>&lt;0,1</b>	<b>&lt;0,5%</b>
Tostedt	ZVB Ortskern	22,0	<0,2	<1%
Tostedt	Sonderstandort Zinnhütte	21,7	<0,1	<1%
<b>Summe</b>	<b>Tostedt</b>	<b>43,8</b>	<b>0,3</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>Gesamt</b>		<b>215,1</b>	<b>7,2</b>	<b>3,3%</b>
<i>Diffuse Umverteilung</i>	-		0,2	

 Quelle: Eigene Berechnungen (2018), **Rundungsdifferenzen möglich**

Die Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der nahversorgungsrelevante Umsatz in Höhe von 7,4 Mio. € (abzgl. Streuumsätze) des Vorhabens komplett umgelenkt wird.

Der Berechnung liegt dabei die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet zugrunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario).

- Das Planvorhaben würde mit rd. 4,4 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu rd. 60 % des zu erwartenden Mehrumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im Gemeindegebiet von Scheeßel befinden. Dies entspricht einer **Umverteilungsquote von max. 14,7 %** des derzeitigen Umsatzes.

- Zu Lasten des **zentralen Versorgungsbereiches** wären Umverteilungen von bis zu 3,6 Mio. EUR zu erwarten, was einem relativen Anteil von **etwa 16,8 %** entspricht. Zweifelsohne würden sich diese vor allem zu Lasten des hier ansässigen Wettbewerbsstandortes Edeka auswirken, möglich wären durchaus Effekte auf einzelbetrieblicher Ebene von über 20 %.
- Diese hohe Umlenkungsquote dürfte insbesondere dazu führen, dass der Anbieter Edeka in Scheeßel zukünftig auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau agiert, ein Rückzug vom Standort ist zwar nicht gänzlich auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang hingewiesen, welcher perspektivisch auch zu einem Nachfragerückgang führen dürfte.
- Ein weiterer Teil der Umsatzumverteilungen dürfte darüber hinaus zu Lasten von sonstigen **Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** in Scheeßel gehen (in der Summe bis zu 0,8 Mio. EUR bzw. 11,0 %), hier insbesondere zu Lasten der Standorte Penny und Netto. Diese Umlenkungsquoten wären ebenfalls deutlich spürbar, jedoch schließen die Gutachter einen Rückzug beider Anbieter aus. Grundsätzlich ist dabei anzumerken, dass der Standortbereich an der südlichen Bremer Straße keinem besonderen städtebaulichen Schutz unterliegt.
- Der Standortbereich **Lauenbrück** steht ebenfalls in direkten Wettbewerb mit einer möglichen attraktiven Einkaufsalternative in Scheeßel, dies zeigen auch die zu erwartenden Umsatzumlenkungseffekte - bis **zu knapp 14 %** würden gegenüber den in Lauenbrück ansässigen Anbietern umverteilt, der wesentliche Anteil der **rd. 0,2 – 0,3 Mio. €** gegenüber dem ortsansässigen kleinen Edeka-Markt.
- Da der Anbieter **Edeka in Lauenbrück** bereits heute einen nur unterdurchschnittlichen Gesamtumsatz generieren dürfte, könnten aus Sicht der Gutachter hier bereits Umlenkungen von weniger als 10 % zu einer nachhaltigen Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit führen. Investitionen in eine Standortsicherung werden damit unmöglich gemacht. **Ein kurz- bis mittelfristiger Rückzug vom Standort ist damit wahrscheinlich.**
- Dadurch würde auch die **Entwicklung des der Nahversorgung in Lauenbrück insgesamt infrage gestellt**, denn ein Wegbrechen des einzigen noch verbliebenen kleinen Supermarktes in Lauenbrück dürfte wegen des dann zu erwartenden Frequenzverlustes auch die Entwicklungsmöglichkeiten der ansonsten noch vorhandenen Betriebe, wie etwa der Metzgerei oder Bäckerei, infrage stellen.
- Des Weiteren stellt das **Mittelzentrum Rotenburg (Wümme)** einen der wichtigsten Einzelhandelschwerpunkte in der Region dar. Insgesamt werden bis zu **rd. 1,7 Mio. €** zu Lasten von Wettbewerbsstandorten in Rotenburg (Wümme) umverteilt, was einem relativen Anteil von durchschnittlich **2,7 %** entspricht; bezogen auf einzelne Standortbereiche bewegen sich die Umverteilungsquoten **zwischen 2,2 % und 4,0 %**. **Städtebauliche Auswirkungen sind insofern unwahrscheinlich**, gleichwohl sie für einzelne Anbieter durchaus spürbar wären. Standortaufgaben werden aber nicht erwartet.
- Die Gemeinde **Sittensen** wäre mit **0,4 Mio. €** betroffen, was einer Quote von **knapp über 1 %** entspricht. Auch die relevanten Einzelhandelsmärkte im übrigen Untersuchungsraum, im Einzelnen in **Schneverdingen** und in **Tostedt** verortet, wären nur **marginal** betroffen - mögliche Umlenkungseffekte auf Standortebene dürften in jedem Fall **deutlich unter 1 %** liegen.

### 7.3 Städtebauliche Bewertung und Fazit

Aus den vorliegenden Umsatzumverteilungsquoten lassen sich betriebsbedingte Schließungen einzelner, für die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit des Ortskernes (zentraler Versorgungsbereich) von Scheeßel relevanter Ankerbetriebe nicht gänzlich ausschließen. So sind Umlenkungsquoten von mehr als 20 % zu Lasten des im innerörtlichen Wettbewerbskontext wichtigsten Anbieters, Edeka Lieder am Vahlder Weg, wahrscheinlich. Damit tritt eine für den Anbieter deutlich spürbare Verschärfung des Wettbewerbs ein. Gleichwohl gehen die Gutachter davon aus, dass der Anbieter auch dann noch am Markt agieren wird, wenn die Umsätze auf ein leicht unterdurchschnittliches Niveau sinken würden.

Der zentrale Versorgungsbereich wäre allerdings auch dann nicht hinsichtlich seiner Funktion als Versorgungsschwerpunkt für die Einwohner aus dem Gemeindegebiet von Scheeßel gefährdet, wenn der Anbieter Edeka sich zurückziehen würde, da infolge der projektierten Neuansiedlung eine Alternative geschaffen würde.

Weitere Wettbewerbsstandorte in der Gemeinde Scheeßel wären ebenfalls spürbar durch eine mögliche Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Supermarktes betroffen. Allerdings dürfte sich keiner der sonstiger Anbieter, dabei handelt es sich in erster Linie um die ortsansässigen Lebensmittel-Discountbetriebe, vom Standort Scheeßel zurückziehen. Auch hier ist aber zu konstatieren, dass selbst ein unterstellter Rückzug einer der beiden Lebensmittel-Discountbetriebe vom Standort Bremer Straße Süd die flächendeckende Nahversorgung für das umliegende Siedlungsgebiet nicht in Frage stellen würde.

Es ist darüber hinaus festzustellen, dass das benachbarte Grundzentrum Lauenbrück ganz wesentlich durch eine Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Supermarktes in Scheeßel betroffen wäre. Umlenkungsquoten dürften hier bei bis zu 14 % liegen. Zwar liegen diese Größenordnungen relativ gesehen leicht unterhalb der Quoten, welche zu Lasten der Strukturen in der Ortsmitte von Scheeßel prognostiziert wurden, jedoch stellt sich die Ausgangslage in Lauenbrück gänzlich anders dar.

Sind in Scheeßel bereits heute hochdifferenzierte Angebote im Bereich der Nahversorgung und darüber hinaus vorhanden - allein im Lebensmittelbereich finden sich in Scheeßel ein 2.300 m<sup>2</sup> großer Supermarkt und drei Lebensmittel-Discountmärkte - ist in Lauenbrück nur ein kleiner Lebensmittel-Supermarkt ansässig, ergänzt durch zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Dieser Supermarkt agiert auf einer Verkaufsfläche von knapp über 500 m<sup>2</sup> und ist damit kaum noch als wettbewerbsfähig gegenüber den modernen Vollsortimentskonzepten einzustufen. Vor diesem Hintergrund sowie der eingeschränkten Nachfrage im ländlich geprägten Umfeld dürfte der Anbieter umsatzseitig bereits heute auf einem unterdurchschnittlichen Niveau agieren. Notwendige Investitionen, z.B. in Modernisierungsmaßnahmen oder auch Flächenerweiterungen, sind mangels Rentabilität des Betriebes damit stark eingeschränkt.

Eine nur leichte Umsatzverschiebung kann in einer solchen labilen Wettbewerbskonstellation bereits dazu führen, dass sich ein Betreiber gänzlich aus dem Markt zurückzieht. Dies ist aus Sicht der BBE Handelsberatung für den Anbieter Edeka Lieder in Lauenbrück sogar wahrscheinlich. Selbst für den Fall, dass ein sofortiger Rückzug des Anbieters infolge der anstehenden Projektentwicklung in Scheeßel nicht stattfinden sollte, wäre in jedem Fall zu unterstellen, dass die Entwicklungsperspektiven hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung im Samtgemeindegebiet des Grundzentrums Lauenbrück stark eingeschränkt würden. Eine Entwicklung des derzeit zumindest noch in Ansätzen vorhandenen faktischen zentralen Versorgungsbereiches in Lauenbrück über eine rein wohngebietsorientierte Versorgung hinaus

würde aufgrund der anwachsenden Wettbewerbsdichte im nahegelegenen Scheeßel aus Gutachtersicht damit praktisch ausgeschlossen.

Des Weiteren wären Angebotsstrukturen in dem Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) betroffen. Als wichtigstes Mittelzentrum im näheren Umfeld von Scheeßel kommt den Versorgungsstandorten hier zweifelsohne eine gewichtige Bedeutung zu. Ein Teil der derzeit hier generierten Umsätze könnten der Prognoserechnung zufolge nach Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in der Ortsmitte von Scheeßel dorthin zurückfließen.

**In der Zusammenfassung ist zu konstatieren, dass die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in Scheeßel dazu führen würde, dass sich der Wettbewerbsdruck in Scheeßel deutlich erhöht. Die zu erwartenden neu generierten Umsätze gehen anderen Wettbewerbsteilnehmern verloren und wären auf einzelbetrieblicher Ebene mit Umsatzrückgängen von bis über 20 % deutlich spürbar.**

**Geschäftsaufgaben wären damit grundsätzlich nicht auszuschließen. Allerdings stellt es sich als eher unwahrscheinlich dar, dass sich ein am Markt etablierter und leistungsstarker Betrieb (z.B. Edeka Lieder in Scheeßel) komplett zurückziehen würde.**

**Sehr viel gravierender wären die Folgen aus städtebaulicher Sicht für die nördlich angrenzende Nachbargemeinde Lauenbrück. Die Versorgungssituation im Ortskern stellt sich schon heute nicht mehr stabil dar, lediglich ein kleiner Edeka-Markt mit Backshop sowie eine Metzgerei stellen das Angebot im Ortskern sicher. Eine Vollversorgung der Bürger im Verflechtungsbereich - die Gemeinde Lauenbrück ist ebenfalls als Grundzentrum eingestuft und ihr obliegt damit ein entsprechender Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet - kann damit schon jetzt nur noch stark eingeschränkt abgebildet werden.**

**Die projektierte Neuansiedlung würde in jedem Fall dazu führen, dass der derzeitige Ankernutzer Edeka in Lauenbrück stark unter Druck gerät. Ein Rückzug vom Standort wäre wahrscheinlich. Notwendige Investitionen in die Nahversorgungsinfrastruktur - hierzu zählen auch Neuansiedlungen qualifizierter Lebensmittelanbieter in Lauenbrück - wären weitgehend auszuschließen.**

**Darüber hinausgehende Umlenkungen zu Lasten vorhandener Betriebe in Rotenburg (Wümme) wären auf einzelbetrieblicher Ebene als gering einzustufen, städtebauliche Auswirkungen damit auszuschließen. Gleiches gilt für Auswirkungen zu Lasten der Ankerbetriebe in Tostedt, Schneverdingen oder Sittensen.**

**Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass sich der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb in der Gemeinde Scheeßel negativ auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Lauenbrück sowie auf die Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches in Lauenbrück auswirkt.**

### 8.3 Landesplanerische Einordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift, Anlage 1, Anhang 6, Anlagen 2 und 3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.02.2017 (GVBl. S. 26)) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind.

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“* (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Scheeßel ist als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet.

Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP 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“* (LROP 2017, Punkt 2.3).

Der Planstandort befindet sich eindeutig im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem faktischen zentralen Versorgungsbereich des Ortskernes von Scheeßel und ist zudem im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der GMA aus dem Jahr 2015 als solcher bereits definiert und ausgewiesen worden. 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.

Das **Kongruenzgebot grundzentral** wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 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 Ver-

kaufsfäche sowie das jeweilige Vertriebskonzept (z. B. Lebensmittelvollsortimenter) ähnlicher Wettbewerber.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mindestens 70 % der am Projektstandort zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich stammen werden. 30 % der zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile würden voraussichtlich von außerhalb kommen. Zusammenfassend ist somit festzustellen: Der Planstandort befindet sich in einem Grundzentrum und ist insofern kongruent mit der planenden Gemeinde. Es ist nicht davon auszugehen, dass mehr als 30 % der zu erwartenden Kunden- bzw. Umsatzanteile von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches 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“* (LROP 2017, Punkt 2.3).

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 aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, sodass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig infrage gestellt würde.

Es konnte nachgewiesen werden, dass insbesondere in Bezug auf die Versorgungsstrukturen in Lauenbrück nach Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von knapp 2.000 m<sup>2</sup> inkl. Backshop in Scheeßel damit zu rechnen wäre, dass sich der in Lauenbrück noch verbliebene Nahversorgungsbetrieb vom Standort zurückziehen würde. Darüber hinaus wäre zu konstatieren, dass mögliche Investitionen in die nahversorgungsrelevante Infrastruktur am Standort Lauenbrück erschwert würden, ggf. sogar auszuschließen wären.

Das Beeinträchtungsverbot kann für die vorliegende Planung in Scheeßel demzufolge nicht eingehalten werden.

## 8 Fazit

In der Gemeinde Scheeßel im niedersächsischen Landkreis Rotenburg (Wümme) stehen Planungen zur Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes (Combi) an. Der Anbieter soll am südwestlichen Rand des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte im Kernort Scheeßel angesiedelt werden. Die Verkaufsfläche soll bei insgesamt rd. 2.000 m<sup>2</sup> (Lebensmittel-Supermarkt und Backshop) liegen.

Die Verträglichkeit, insbesondere hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der aktuellen und zukünftigen Versorgungsfunktionen in Scheeßel und den Nachbarkommunen, konnte im Untersuchungszusammenhang nicht nachgewiesen werden. Im Einzelnen sind wettbewerbliche Auswirkungen in Größenordnungen zu erwarten, welche den Rückzug einzelner Anbieter, die als wesentliche Funktionsträger der Nahversorgung und Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche agieren, wahrscheinlich machen.

So sind zunächst in Scheeßel selbst Umlenkungseffekte zu erwarten, welche auf einzelbetrieblicher Ebene durchaus über 20 % des aktuell generierten Umsatzes liegen können. Die Wettbewerbsdichte ist bereits heute sehr hoch, eine für alle Marktteilnehmer deutlich spürbare Verschärfung des Wettbewerbs dürfte daher eintreten (auch vor dem Hintergrund eines prognostizierten Bevölkerungsrückganges). Grundsätzlich können Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden. Gleichwohl wären die Nahversorgung in Scheeßel auf Gemeindeebene und auch die Funktion der Ortsmitte von Scheeßel als zentraler Versorgungsbereich nicht gefährdet, da etwaige Betriebsaufgaben dann durch das Ansiedlungsvorhaben kompensiert würden.

**Sehr viel gravierender wären die Folgen aus städtebaulicher Sicht für die nördlich angrenzende Nachbargemeinde Lauenbrück. Die Versorgungssituation im Ortskern stellt sich schon heute defizitär dar, lediglich ein kleiner Edeka-Markt mit Backshop sowie eine Metzgerei stellen das Angebot im Ortskern sicher. Eine Vollversorgung der Bürger im Verflechtungsbereich - die Gemeinde Lauenbrück ist ebenfalls Grundzentrum und ihr obliegt damit ein entsprechender Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet - kann damit schon jetzt nur noch stark eingeschränkt abgebildet werden.**

**Die projektierte Neuansiedlung würde dazu führen, dass der derzeitige Ankernutzer Edeka in Lauenbrück stark unter Druck gerät. Ein Rückzug vom Standort wäre wahrscheinlich. Notwendige Investitionen in die Nahversorgungsinfrastruktur - hierzu zählen neben den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand beispielsweise auch Neuansiedlungen qualifizierter Lebensmittelanbieter in Lauenbrück – wären damit praktisch ausgeschlossen.**

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu Lasten des Mittelzentrums Rotenburg (Wümme) und der Gemeinden Sittensen, Tostedt oder Schneverdingen können absolut gesehen z.T. in spürbarer, im Verhältnis aber allenfalls in wettbewerblicher Ausprägung festgestellt werden. Insofern wären in den angeführten Kommunen keine Versorgungsstandorte durch die Projektentwicklung am Standort Scheeßel wesentlich betroffen.

**Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung ist damit zu attestieren, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten werden kann. Die Nahversorgung in der Gemeinde Lauenbrück wäre gefährdet. Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Lauenbrück würde in jedem Fall negativ beeinträchtigt. Der durch die Raumordnung definierte Versorgungsauftrag könnte somit zukünftig nicht mehr erfüllt werden.**

## 9 Plausibilität des GMA-Gutachtens

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der Firma GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh - (2015) stellt die perspektivisch zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der projektierten Entwicklung (Combi) im Bereich des Scheeßeler Ortskernes dar. Die BBE Handelsberatung GmbH hat zu dem Planvorhaben ebenfalls eine Analyse erstellt und auf Basis der vorliegenden Ergebnisse die wesentlichen Aussagen der Firma GMA einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

**In der Zusammenfassung ist zu attestieren, dass die BBE Handelsberatung bei relevanten Aspekten zu einer stark abweichenden Einschätzung der Situation kommt. Diese deutlichen Diskrepanzen tragen ganz wesentlich dazu bei, dass insbesondere bzgl. der Bewertung der wettbewerblichen Auswirkungen deutliche Abweichungen entstehen.**

**Anzuführen ist zum einen die Einkaufsorientierung der potenziellen Kunden im Einzugsgebiet durch die GMA, welche aus BBE-Sicht falsch bewertet wurde. Zum anderen werden falsche Rückschlüsse hinsichtlich der wettbewerblichen Auswirkungen gezogen, was als logische Konsequenz aus der falschen Einschätzung von Kundenverhalten resultieren muss.**

Die Firma GMA geht etwa davon aus, dass durch den Anbieter Combi inkl. Konzessionäre in Scheeßel zukünftig ein Marktanteil im Kernsegment des periodischen Bedarfes in Höhe von bis zu 15 % erreicht werden kann (vgl. GMA-Studie S. 28). Die BBE Handelsberatung stellt in vorliegender Prognoserechnung einen leicht darüber liegenden Marktanteil dar (16,2 %). Bezogen auf die darüber hinausliegenden Bereiche weichen die Prognosen deutlicher voneinander ab, so geht die GMA nur von 7-8 % aus, die BBE von etwa 12 %.

Die Abweichungen innerhalb des Kerneinzugsgebietes und des Verflechtungsbereiches sind gering und geben eine grundsätzlich ähnliche Einschätzung hinsichtlich der perspektivisch zu erwartenden Stellung am Markt wieder. Gleichwohl ergeben sich in der Summe Abweichungen bei der Betrachtung der Umsatzherkunft aus den Bereichen außerhalb der Gemeinde Scheeßel. Hier ist aus Sicht der BBE Handelsberatung von einem deutlich höheren perspektivischen Marktanteil auszugehen, was der Tatsache geschuldet ist, dass in den Zonen III und IV keine vergleichbaren Wettbewerbsstandorte vorhanden sind und insofern die Gemeinde Scheeßel, auch aufgrund der Erreichbarkeit, als wichtigster Versorgungsstandort angeführt werden muss. Zudem ist Scheeßel aus dem gesamten Einzugsgebiet mit dem Pkw in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Des Weiteren stellt die GMA in ihrer Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 eine Umlenkungsprognose dar, welche sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Angebotsstrukturen in Scheeßel und dem benachbarten Rotenburg sowie Sittensen bezieht. Die Gemeinde Lauenbrück wird in der Prognose der Umsatzumverteilungen (S.31, Tabelle 9) zunächst überhaupt nicht berücksichtigt.

In der Begründung dazu wird auf S.33 darauf verwiesen, dass bereits heute ein Großteil der vorhandenen Nachfrage aus dem Samtgemeindegebiet in Richtung umliegender Kommunen fließe und nur ein sehr geringer Anteil (unter 30 %) noch im Samtgemeindegebiet gebunden werden könne. Die GMA leitet daraus ab, dass mögliche Umlenkungseffekte auch nur zu Lasten vorhandener Wettbewerbsbetriebe in diesen Kommunen (also Rotenburg (Wümme), Scheeßel, Sittensen, Schneverdingen und Tostedt) zu erwarten wären. Auswirkungen zu Lasten vorhandener Wettbewerbsbetriebe in Lauenbrück und Fintel werden sogar komplett ausgeschlossen.

Dies ist aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht plausibel und nicht haltbar. Insbesondere wurde seitens der GMA in keiner Weise die bereits heute labile Versorgungssituation insbesondere in Lauenbrück berücksichtigt. Dies wäre aber zwingender Bestandteil einer Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach auch und insbesondere Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen sind. Darüber hinaus wäre auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu fokussieren.

Lauenbrück kann diese Versorgung bereits heute nur noch eingeschränkt abbilden. Ein zentraler Versorgungsbereich ist noch vorhanden, stellt sich aber bereits heute stark geschwächt dar. Eine entsprechende Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere vor dem Hintergrund des landesplanerisch definierten Versorgungsauftrages, erfordert entsprechende nachfrageseitige Potenziale. Diese werden naturgemäß dann eingeschränkt, wenn ein Wettbewerbsschwerpunkt an anderer Stelle diese Potenziale zukünftig an sich binden wird. Genau das wäre hier der Fall, wenn der ohnehin schon starke Wettbewerb in Scheeßel in Zukunft noch weiter gestärkt würde.

Zudem ist zu unterstellen, dass der vorhandene Anbieter in Lauenbrück bereits heute nur noch unterdurchschnittliche Umsätze generieren dürfte. In logischer Konsequenz müssen also bereits geringe Umsatzrückgänge von erkennbar über 10 % dazu führen, dass sich ein Betrieb aus dem Markt zurückzieht, wenn dieser bereits jetzt kaum noch rentabel zu führen ist.

**Die GMA vermeidet hingegen eine differenzierte Auseinandersetzung mit den labilen Versorgungsstrukturen in Lauenbrück. Dies führt dazu, dass im Ergebnis eine Fehleinschätzung mit gravierenden Folgen für die Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Lauenbrück im Raum steht.**

**Die noch vorhandenen Versorgungsstrukturen in Lauenbrück müssen, auch im Sinne des landesplanerisch definierten Versorgungsauftrages, geschützt und nachhaltig entwickelt werden. Dies würde durch eine weitere Entwicklung der ohnehin schon sehr starken Wettbewerbsstrukturen in Scheeßel konterkariert.**

Auswirkungsanalyse Combi-Neuansiedlung Scheeßel

Hamburg, 14. Juni 2018  
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Oliver Ohm