



Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittel- märkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede

AUFTRAGGEBER: Stadt Visselhövede

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 09.03.2023

Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Deckblatt: GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Vorbemerkung

Im August 2022 erteilt die Stadt Visselhövede der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, eine Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten und zur Ansiedlung eines Supermarktes zu erstellen. Da die Erweiterungsvorhaben sowie der geplante Standort des Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen, ist es nicht notwendig, das Konzentrations- und Integrationsgebot zu überprüfen. Von der Raumordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird eine Berechnung zum Kongruenzgebot (grundzentral) und zum Beeinträchtigungsverbot benötigt.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Im September 2022 wurden sämtliche Betriebe mit periodischen Sortimenten in Visselhövede und Neuenkirchen aufgenommen und bewertet.

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 09.03.2023
KST-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	5
2. Daten zu den Vorhaben	6
3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Visselhövede und im Umland	6
3.1 Angebotssituation in Visselhövede	6
3.2 Angebotssituation im Umland von Visselhövede	6
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	7
4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft	7
4.2 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	8
5. Beeinträchtungsverbot	9
5.1 Wettbewerbliche Wirkungen	9
5.2 Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	11
6. Zusammenfassung	11
Verzeichnis	13

1. Ausgangslage

Die Lidl-Filiale wird seit Langem außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² betrieben. Der Stadtrat hat im März 2022 der Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 zugestimmt, so dass diese Filiale um ca. 218 m² Verkaufsfläche erweitert werden kann. Diese Erweiterung wird noch in diesem Jahr umgesetzt und ist damit nicht mehr Gegenstand dieser Überprüfung.

Erweiterungen wurden für die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto Marken-Discount an den jetzigen Standorten beantragt.¹ Auf einem Nachbargrundstück der Netto-Filiale, auf welchem ein altes Haus leer steht, soll der Getränkemarkt Hol ab angesiedelt werden. Dabei handelt es sich um die Verlagerung von einem außerhalb der zentralen Versorgungsbereichs liegenden Standort „Auf der Loge“, hierzu wurde noch kein Antrag eingereicht.

Tabelle 1: Geplante Erweiterungen der Filialen von Aldi und von Netto Marken-Discount

Betreiber	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	geplant	Saldo
Aldi	860	1.070	210
Netto Marken-Discount	775	975	200
Summe	1.635	2.045	410

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung; GMA-Zusammenstellung 2022

Die Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel werden angestrebt, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege, zu ermöglichen
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen

Während Aldi im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, handelt es sich beim Netto-Standort um einen unbeplanten Innenbereich. Für diesen Standort soll in Absprache mit Netto Marken-Discount ein Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiete aufgestellt werden.

Auch seitens der Bunting-Gruppe wurde das Interesse für eine Erweiterung des Combi Supermarktes um ca. 500 – 600 m² Verkaufsfläche am jetzigen Standort bekundet, eine detaillierte Planung wurde jedoch nicht vorgelegt. Diese Erweiterung wäre allerdings nur zu Lasten von Stellplätzen (ca. 25 – 30 Stellplätze) möglich. Dies ist jedoch mit den insgesamt benötigten Stellplätzen für einen Supermarkt mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche (Bestand und Erweiterung) nicht darstellbar. Insofern wird diese angekündigte Erweiterung nicht berücksichtigt.

¹ Sämtliche Angaben basieren auf Angaben der Stadtverwaltung.

Zudem besteht das Interesse eines Investors, einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² im Quartier Worthstraße, Goethestraße, Wiesenstraße im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Bestandteil dieser Planung sind eine Arztpraxis und Wohnungen.

2. Daten zu den Vorhaben

Bei Aldi und Netto Marken-Discount handelt es sich um Lebensmitteldiscounter mit einem periodischen Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrungen, Zeitungen / Zeitschriften). Im Rahmen der wöchentlichen Aktionswaren werden neben periodischen Sortimenten insbesondere aperiodische Sortimente aus allen Warengruppen (u. a. Spiel-, Schreibwaren, Bekleidung / Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren, Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf, Elektrowaren) angeboten.

Der Umsatzschwerpunkt entfällt bei Aldi und Netto Marken-Discount auf das periodische Kernsortiment mit einem Anteil von ca. 85 % (Aldi) und ca. 90 % bei Netto Marken-Discount. Während Netto Marken-Discount das umfangreichste Angebot mit ca. 4.400 Artikeln vorhält, führt Aldi Nord etwa 1.700 Artikel in 18 Warengruppen, davon mit einem hohen Eigenmarkenanteil von fast 80 %.

Ein Supermarkt hält je nach Betreiber bei der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² ein umfangreiches Angebot von mindestens 20.000 Artikeln vor. Auch hier liegt der Umsatzschwerpunkt im periodischen Kernsortiment (ca. 90 % des Umsatzes).

3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Visselhövede und im Umland

3.1 Angebotssituation in Visselhövede

In **Visselhövede** sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt neben den Frequenzbringern Combi, Aldi und Netto Marken-Discount weitere Betriebe mit periodischem Kernsortiment ansässig, wovon der Rossmann Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² ebenfalls ein Frequenzbringer ist. Einschließlich der Bäcker und zweier Apotheken liegt eine Verkaufsfläche von ca. 4.400 m² vor; der Umsatz wird auf ca. 19 – 20 Mio. € p.a. geschätzt.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Lidl, der Getränkemarkt Hol ab und weitere kleinere Betriebe (Tankstellen-Shops, Bäckereien) ansässig. In den Ortsteilen Nindorf, Wittorf und Jeddigen sind kleine Dorfläden, Bäcker sowie ein Hofladen vorhanden. Insgesamt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Verkaufsfläche von ca. 1.680 m² vor, auf welcher ein Umsatz im periodischen Kernsortiment von ca. 7 - 8 Mio. € erzielt wird.

3.2 Angebotssituation im Umland von Visselhövede

In der Nachbargemeinde **Neuenkirchen** sind zwei großflächige Lebensmittelbetriebe ansässig:

-  **Lidl**, Delmser Dorfstraße, ca. 940 m² Verkaufsfläche
-  **Edeka Meyer**, Visselhöveder Straße, ca. 1.950 m² Verkaufsfläche, wurde im letzten Jahre erweitert (+ ca. 600 m² Verkaufsfläche).

Ergänzt wird das Angebot durch Bäcker, eine Apotheke, einen Hofladen, einen Dorfladen sowie Tankstellen-Shops. Die Lidl-Filiale liegt an einem solitär gelegenen Standort im Verbund mit der Heidesand Raiffeisen-Warengenossenschaft eG. Weitere Betriebe bzw. Nutzungen aus

Einzelhandel, Gastronomie / Hotellerie, Dienstleister oder medizinische Praxen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Es handelt sich nicht um einen Standort in städtebaulich integrierter Lage. Auch bei Edeka Meyer handelt es sich um einen solitär gelegenen Supermarkt, d. h. auch dieser Standort ist städtebaulich nicht integriert.

Das Mittelzentrum **Walsrode** weist ein umfangreiches Angebot mit großflächigen Supermärkten, u. a. Kaufland, E-Center in Gewerbegebietslage (jeweils über 3.000 m² VK), Rewe Supermärkte sowie etliche Lebensmitteldiscounter auf. Von Visselhövede aus ist der in der Eppinger Straße lokalisierte Rewe Supermarkt (ca. 1.800 m² Verkaufsfläche) am schnellsten zu erreichen. Bei diesem Rewe-Markt handelt es sich um einen Solitärstandort. Vergleichsweise günstig ist der Verbundstandort in der von-Stoltzenberg-Straße zu erreichen mit den Märkten

- /// **Aldi**, ca. 940 m² Verkaufsfläche
- /// **Penny**, ca. 730 m² Verkaufsfläche
- /// **Rossmann**, ca. 520 m² Verkaufsfläche.

Ein umfangreiches Angebot an großflächigen Märkten besteht auch im Mittelzentrum **Rotenburg (Wümme)**, wobei hier insbesondere der Edeka Supermarkt in der Verdener Straße sehr gut aus Visselhövede zu erreichen ist. In Rotenburg sind folgende Wettbewerber hervorzuheben:

- /// **Edeka** Fabisch, Verdener Straße (Nahversorgungszentrum), ca. 1.550 m² Verkaufsfläche
- /// **Lidl**, Brauerstraße (Nahversorgungszentrum), ca. 1.150 m² Verkaufsfläche
- /// **Aldi**, Grafeler Damm (Nahversorgungszentrum), ca. 830 m² Verkaufsfläche
- /// **Rewe**, Große Straße, ca. 1.800 m² Verkaufsfläche, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.

Die weiteren großflächigen Einheiten von Famila und das E-Center (jeweils über 2.500 m² Verkaufsfläche) sind an der Durchgangssachse Harburger Straße ansässig. Ein Einkaufsschwerpunkt ist ebenfalls im Wümme-Park mit Aldi, Lidl und weiteren Fachmärkten vorhanden.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Für die Vorhaben mit dem Angebotsschwerpunkt bei periodischen Sortimenten, d. h. zentrenrelevant, ist das Kongruenzgebot (grundzentral) anzuwenden:

Kongruenzgebot (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)

*„In einem **Grundzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)“.*

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Um ableiten zu können, ob das Kongruenzgebot eingehalten wird, ist zunächst das Einzugsgebiet und darauf aufbauend das Kaufkraftvolumen für das Kernsortiment zu ermitteln. Aufgrund der guten Ausstattung in den Nachbarkommunen und den Mittelzentren Walsrode und

Rotenburg (Wümme) beschränkt sich das Einzugsgebiet der Bestandsobjekte auf Visselhövede selbst. Dies gilt auch für die geplante Ansiedlung eines Vollversorgers, zumal jüngst der Edeka-Markt in Neuenkirchen erweitert wurde.

Zur Berechnung des Kaufkraftvolumens wird die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Visselhövede mit 10.365 Einwohner² zugrunde gelegt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt aktuell die Pro-Kopf-Ausgabe der Wohnbevölkerung im **periodischen Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen, Tiernahrung) bei ca. 3.498 €. Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten, welches gemäß der Kennziffer von MB Research in Visselhövede im Jahr 2022 bei 102,2 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100).

Für Visselhövede leitet sich im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 37,1 Mio. € ab. Zu berücksichtigen sind 20.435 Übernachtungen³ (2021), so insbesondere in Tagungshotels. Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor. Diese Übernachtungen entsprechen umgerechnet ca. 56 zusätzlichen Einwohnern bzw. ca. 0,2 Mio. € Kaufkraft im periodischen Kernsortiment.

4.2 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes der Vorhaben wird das Marktanteilkonzept verwendet. Diese Berechnung erfolgt zunächst für die Erweiterungsvorhaben Aldi und Netto Marken-Discount.

Aufgrund der Mehrfachorientierung der Verbraucher kann ein Discounter oder Supermarkt nur einen bestimmten Anteil vom Kaufkraftvolumen abschöpfen, dieser Marktanteil wird bei Aldi auf ca. 10 % und bei Netto Marken-Discount auf ca. 7 – 8 % geschätzt. Daraus resultiert im Kernsortiment ein Umsatz von ca. 7,8 Mio. € zusammen.

Tabelle 2: Umsatzprognose für die Erweiterungsvorhaben im periodischen Kernsortiment

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz aus Visselhövede in Mio. €	Umsatz von außerhalb in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Aldi	37,3	10	3,7	0,8	4,5
Netto Marken-Discount		7- 8	2,8	0,5	3,3
Summe	37,3	17 – 18	7,5	1,3	7,8

Quelle: GMA-Berechnungen 01 / 2023

Bezogen auf den Umsatz im Kernsortiment werden jeweils über 80 % aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt. Der Anteil mit Kunden von außerhalb fällt je nach Filialen unterschiedlich aus, was mit den spezifischen Standortbedingungen und dem Sortiment zusammenhängt:

-  **Aldi:** ca. 82 % Umsatzanteil aus Visselhövede
-  **Netto Marken-Discount:** ca. 85 % Umsatzanteil aus Visselhövede.

² Stand: 31.12.2022.

³ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bezugsjahr: 2021.

Bezüglich der aperiodischen Randsortimente liegt in Visselhövede ein ausreichendes Kaufkraftvolumen von mehr als 30 Mio. € vor. Der Umsatzanteil dieser aperiodischen Randsortimente beträgt ca. 0,5 Mio. € (Netto Marken-Discount) und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € bei Aldi. Es wird also nur ein sehr geringer Teil dieses Kaufkraftvolumens von diesen Discountern abgeschöpft. Das Kaufkraftvolumen in den aperiodischen Randsortimenten ist in Visselhövede für die Erweiterungsvorhaben ausreichend, das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Für den **geplanten Supermarkt** wird eine Kaufkraftabschöpfung in Visselhövede von ca. 15 % angenommen. Ein höherer Marktanteil ist nicht realistisch, da Combi, Lidl, Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann, der Getränkemarkt sowie die kleineren Betriebe einen Teil der Kaufkraft binden und insofern die Abschöpfung von Edeka begrenzen. Aufgrund der guten Lage und der Tiefe bzw. Breite des Sortiments sind Streuumsätze (ca. 17 %) zu erwarten. Der Umsatz im periodischen Kernsortiment wird mit ca. 6,5 Mio. € für den geplanten Edeka-Markt prognostiziert.

Tabelle 3: Umsatzprognose für den geplanten Supermarkt im periodischen Kernsortiment

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Visselhövede	37,3	15	5,6	84
Streuumsatz			0,9	16
Summe	37,3		6,5	100

Quelle: GMA-Berechnungen 01 / 2023

Der Umsatz mit den aperiodischen Randsortimenten wird auf ca. 0,7 Mio. € beziffert, so dass ein Gesamtumsatz von 7,2 Mio. € zu erwarten ist. Auch hier wird das Kongruenzgebot eingehalten, da über 80 % des prognostizierten Umsatzes mit Verbrauchern aus Visselhövede erzielt werden.

5. Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbot sind die für die Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

5.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells⁴ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

⁴ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

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

Mit Blick auf die Erweiterungsvorhaben Aldi und Netto Marken-Discount sind die jeweiligen Bestandsumsätze zu berücksichtigen, umverteilungsrelevant ist der sog. Mehrumsatz. Die Mehrumsätze der beiden Discounter werden auf ca. 0,6 Mio. € im periodischen Kernsortiment prognostiziert. Dieser Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten der Betriebe in Visselhövede gehen, wenngleich der Umsatzrückgang bei unter 3 % bezogen sowohl bei den Betrieben im zentralen Versorgungsbereich als auch außerhalb liegen. Städtebauliche Folgewirkungen, wie z. B. Störung der Funktionsfähigen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, resultieren aus diesen angestrebten Erweiterungen nicht.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung des Edeka-Marktes verhält sich dies anders, d. h. der Umsatz von ca. 6,5 Mio. € wird in Visselhövede und im Umland, v.a. Neuenkirchen umverteilungswirksam.

Von der Kaufkraft in der Stadt Visselhövede (ca. 37,3 Mio. €) werden ca. 23 – 24 Mio. € durch die jetzigen Betriebe gebunden (ca. 62 % Bindung). Der Kaufkraftabfluss liegt bei ca. 14 -15 Mio. €. Von diesen Kaufkraftabflüssen profitieren insbesondere die weiteren Vollversorger in Neuenkirchen, Walsrode und Rotenburg (Wümme). Es ist davon auszugehen, dass ein Teil des Kaufkraftabflusses durch den geplanten Supermarkt in Visselhövede gebunden werden kann, diese Größe wird auf ca. 3 Mio. € geschätzt. Die Bindung des gesamten Kaufkraftabflusses aus Visselhövede ist nicht möglich, was mit einer Mehrfachorientierung der Verbraucher zusammenhängt. Selbst bei einem umfangreichen Angebot im periodischen Kernsortiment wird schon alleine durch berufs- und ausbildungsbedingte Pendlerbewegungen auch in anderen Orten eingekauft. Mit der Verminderung des Kaufkraftabflusses könnte die Kaufkraftbindung in Visselhövede etwa auf ca. 72 % gesteigert werden.

Bezogen auf die geplante Ansiedlung sind die in nachfolgender Tabelle dargestellten Umsatzumverteilungen zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilung durch den geplanten Supermarkt im periodischen Kernsortiment

Umverteilung	in Mio. €	in %
Umverteilung ggü. Betrieben im zentralen Versorgungsbereich Visselhövede	2,7	13 – 14
Umverteilung ggü. Betrieben an sonstigen Standorten in Visselhövede	0,8	11 - 12
Umverteilung ggü. Betrieben in Neuenkirchen	1,0	7 – 8
Umverteilung ggü. Betrieben an weiteren Standorten, z.B. Rotenburg (Wümme), Walsrode	2,0	<5
Umsatz Vorhaben gesamt	6,5	

GMA-Berechnungen 03 /2023; ca.-Werte gerundet

5.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen⁵. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Die Umsatzrückgänge der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt erreichen über 10 %, wovon aufgrund der meisten Sortimentsüberschneidung insbesondere der Combi-Supermarkt betroffen sein wird. Da dieser Supermarkt seit Jahren am Markt etabliert ist, dürfte eine Schließung nicht anzunehmen sein. Auch die weiteren Magnetbetriebe (Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann) sind gut eingeführt, so dass Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind.

Die Umverteilung zu Lasten weiterer Standorte, hier insbesondere der Lidl-Standort erreicht ebenfalls eine Größenordnung von über 10 %. Gleichwohl wird dies nicht zu dessen Aufgabe führen.

Umsatzumverteilungen werden zu Lasten der Nachbargemeinde Neunkirchen ausgelöst, wobei es sich primär um sog. Kannibalisierungseffekte innerhalb der Edeka-Gruppe handeln wird. Schon allein deshalb ist eine Schließung des Edeka-Marktes nicht anzunehmen.

In den Mittelzentren Walsrode und Rotenburg (Wümme) verteilen sich die Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von leistungsstarken, großflächigen Einheiten, so auch aus der Edeka-Gruppe (E-Center in Walsrode und E-Center, Edeka in Rotenburg). Auch hier sind keine schädlichen städtebaulichen Folgewirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten,

6. Zusammenfassung

Die Erweiterungen von den im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässigen Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto Marken-Discount (jeweils von ca. 200 m² Verkaufsfläche) und der daraus resultierende Mehrumsatz führt nicht zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Damit werden diese beiden Discounter zukunftsfähig aufgestellt.

Die eventuell mögliche Ansiedlung des Getränkemarktes Hol-Ab auf dem Nachbargrundstück der Netto-Filiale fügt sich städtebaulich ein. Da es sich um eine Verlagerung handelt, sind ebenfalls keine negativen Folgewirkungen zu erwarten.

Aus der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes resultieren Umsatzrückgänge zu Lasten der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Visselhövede von über 10 %, wovon der Combi-Supermarkt am stärksten betroffen sein wird. Da dieser Supermarkt seit Jahren am

⁵ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Markt etabliert ist, dürfte eine Schließung nicht anzunehmen sein. Auch die weiteren Magnetbetriebe (Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann) sind gut eingeführt, so dass Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Die Umverteilung zu Lasten weiterer Standorte, hier insbesondere der Lidl-Standort erreicht ebenfalls eine Größenordnung von über 10 %. Gleichwohl wird dies nicht zu dessen Aufgabe führen. Umsatzumverteilungen betreffen auch den Edeka-Markt in Neuenkirchen, hierbei handelt es sich um sog. Kannibalisierungseffekte innerhalb der Edeka-Gruppe. In den Mittelzentren Walsrode und Rotenburg (Wümme) sind keine nachteiligen Wirkungen auf die dortigen Märkte und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Verzeichnis

Seite

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geplante Erweiterungen der Filialen von Aldi und von Netto Marken-Discount	5
Tabelle 2:	Umsatzprognose für die Erweiterungsvorhaben im periodischen Kernsortiment	8
Tabelle 3:	Umsatzprognose für den geplanten Supermarkt im periodischen Kernsortiment	9
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilung durch den geplanten Supermarkt im periodischen Kernsortiment	10