



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

# Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme)



Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper  
Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus  
M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, 20. Mai 2021

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Berliner Allee 12 30175 Hannover  
T 0511-220079-50  
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>	<b>7 Methodik</b> .....	<b>42</b>
<b>2 Darstellung des Planvorhabens</b> .....	<b>6</b>		
<b>3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet...</b>	<b>9</b>		
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes.....	9		
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet .....	12		
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Rotenburg .....	15		
3.2.2 Stadtteilzentrum Auf dem Rusch .....	16		
3.2.3 Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauereistraße .....	17		
3.2.4 Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring .....	18		
3.2.5 Weitere Wettbewerber in der Stadt Rotenburg (Wümme) .....	18		
3.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel.....	19		
3.2.7 Weitere Wettbewerber in der Gemeinde Scheeßel .....	20		
3.2.8 Weitere Wettbewerber in sonstigen Gemeinden .....	20		
<b>4 Auswirkungen des Planvorhabens</b> .....	<b>21</b>		
4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	21		
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes .....	23		
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose .....	27		
<b>5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Rotenburg und Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung</b> .....	<b>33</b>		
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes .....	33		
5.2 Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung .....	35		
<b>6 Abschließende Bewertung und Empfehlung</b> .....	<b>40</b>		

## Abbildungen

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Rotenburg (Makrostandort).....	7
Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht).....	7
Abb. 3: Lageplan des Vorhabenstandortes .....	8
Abb. 4: Einwohner, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet..	10
Abb. 5: Untersuchungsgebiet mit 10-Minuten-Fahrzeitisochrone.....	11
Abb. 6: Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet.....	14
Abb. 7: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Rotenburg (Wümme) .....	15
Abb. 8: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Auf dem Rusch.....	16
Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße .....	17
Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring .....	18
Abb. 11: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Ortsmitte Scheeßel .....	19
Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	22
Abb. 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	24
Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.....	25
Abb. 15: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel .....	29
Abb. 16: Umverteilungseffekte: Drogerie- und Parfümeriewaren .....	30
Abb. 17: Standortkategorien im Zentrenkonzept des EHK Rotenburg (2010) .....	34
Abb. 18: Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches.....	36
Abb. 19: Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel .....	37
Abb. 20: Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren .....	38

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag

Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme)

## Auftraggeber

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

## Analysezeitraum

März 2021 - Mai 2021

## Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse des geplanten Neubaus des LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche)

- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme)<sup>1</sup>
- Prüfung des Planvorhabens auf die Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

## Methodische Grundlagen

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer im März 2021 durch die cima durchgeführten Erhebung für die Stadt Rotenburg (Wümme) und die umliegenden Gemeinden Scheeßel, Bothel, Brockel, Ahausen, Hemsbünde, Kirchwalsede, Westerwalsede und Bötersen.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2020.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme) 2010 (vom Rat der Stadt am 27.05.2010 beschlossen)

## 2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Rotenburg (Wümme) wird derzeit der Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes am Standort Verdener Straße/ Kalandshof diskutiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) in siedlungsstrukturell eingefasster Lage.

Der rd. 1 km östlich des Vorhabenstandortes gelegene LIDL-Markt am Standort Brauerstraße beabsichtigt, die Verkaufsfläche von heute rd. 1.240 qm um 160 qm auf zukünftig 1.400 qm am neuen Vorhabenstandort zu erweitern. Im Zuge der bestehenden Planungen würde der am Standort Brauerstraße ansässige LIDL-Markt aufgegeben und durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Der Vorhabenstandort bietet dem LIDL-Markt bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Die bisherige Größe des LIDL-Marktes an der Brauerstraße (Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße) entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für den Kunden ansprechende Geschäfte. Bei der Neuplanung geht es insbesondere um die Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel. Die Verkaufsflächenerweiterung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen (z.B. ansprechende Warenpräsentation, einfache Gestaltung von Betriebsabläufen) und soll somit langfristig den Fortbestand des Nahversorgers sichern. Für aktuelle Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die tendenziell in der Größenordnung von 1.200 qm bis 1.400 qm Verkaufsfläche liegen, sieht die Verlagerung und Erweiterung eine marktübliche Anpassung an Marktstandards vor. Es kann sichergestellt werden, dass der Altstandort nicht durch einen ähnlichen Lebensmittelanbieter nachgenutzt wird.

Zusätzlich sehen die Planungen die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 qm vor.

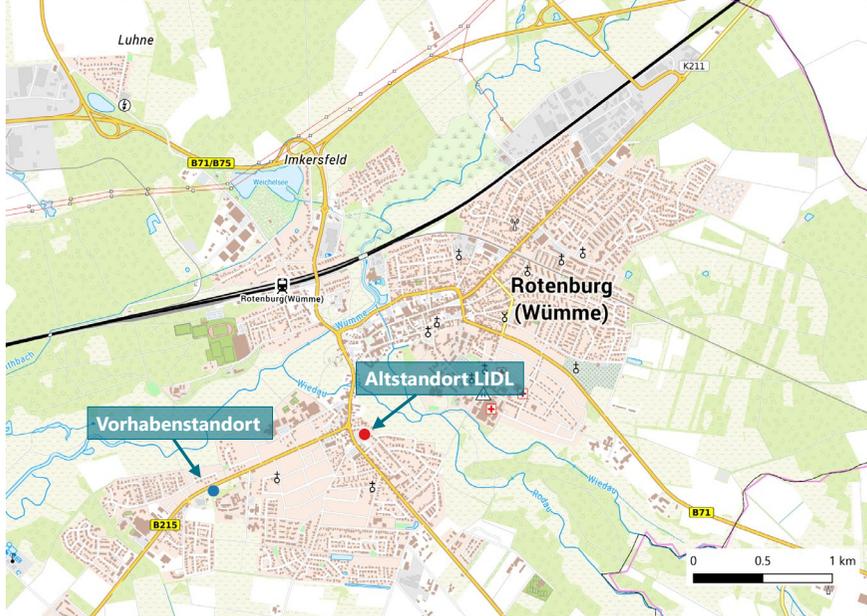
Der Vorhabenstandort samt geplantem Drogeriefachmarkt liegt in circa 1 Kilometer Entfernung (Luftlinie) westlich des Stadtteilzentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße auf einer zu entwickelnden Fläche am Standort Verdener Straße/ Kalandshof. Am Standort ansässig ist bereits ein Gärtnereibetrieb, mit dem die geplanten Märkte zukünftig eine Standortagglomeration bilden würden.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Insbesondere im Westen des Vorhabenstandortes grenzen weitläufige Wohngebiete an, aus denen der Vorhabenstandort fußläufige Kundschaft binden kann. Projektiert sind zudem Wohngebiete am Standort Am Kalandshof, die ein zusätzliches Potenzial für circa 1.385 Einwohner ermöglichen.

Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht über die B 215 in unmittelbarer Nähe eine sehr gute Anbindung auf der West-Ost-Achse. Die Bushaltestelle „Kalandshof“ im Nordosten des Vorhabenstandortes ist fußläufig in circa 3 Minuten (250 Meter) erreichbar, sodass eine ÖPNV-Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit Bus über die Linien 805 und 806 ermöglicht wird. Fußläufig ist der Standort insbesondere aus den umliegenden Wohngebieten im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) ebenfalls gut erreichbar.

**Insgesamt ist das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet. Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell eingefassten Lage in der Stadt Rotenburg (Wümme).**

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Rotenburg (Makrostandort)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
Quelle: cima 2021

Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
Quelle: cima 2021

Abb. 3: Lageplan des Vorhabenstandortes



**ROTENBURGER WERKE**  
Angebote für Menschen  
mit Behinderung  
Im Verbund der Diakonie

Plangebiet = ca. 79.832m<sup>2</sup>  
überbaute Fläche = ca. 16.158m<sup>2</sup>  
GRZ = ca. 0,20

- Jugendhaus
- Tiny Houses
- Dienstleistung
- Drogerie
- Verbrauchermarkt
- Gewerbe
- Wohnen
- Pflege/Wohngruppen
- Apartments
- Bestand
- Carports/Müll/Abstell/Räder
- Abbruch

**PGN** ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE

Quartier "Am Kalandshof"  
Rotenburg  
Am Kalandshof

Vorentwurf  
LAGEPLAN PGN-B  
M.: 1:2000

17.05.2021  
200038 JL



Quelle: PGN 2021

## 3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

### 3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des neuen LIDL-Marktes am Standort Verdener Straße/ Am Kalandshof im Wesentlichen dem des derzeitigen LIDL-Marktes an der Brauerstraße entspricht. Das Planvorhaben sieht die Etablierung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriefachmarktes mit jeweils modernem Marktauftritt und einer zeitgemäßer Verkaufsflächengröße vor. So wird voraussichtlich insbesondere für potenzielle Kunden im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg ein attraktiver wohnortnaher Einkaufsstandort geschaffen.

Das Einzugsgebiet und die Marktdurchdringung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind u. a. aufgrund von vorhandenen Lebensmittelmärkten in der Stadt Rotenburg, sowie im weiteren Umland begrenzt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren können aufgrund der geringeren Anzahl an Hauptwettbewerbern, die das Sortiment als Hauptsortiment führen, höhere Potenzialbindungen erzielt werden.

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens dürfte sich im Kern auf das südliche Rotenburger Stadtgebiet beschränken. Insbesondere durch die Lebensmitteldiscounter ALDI, PENNY, den betriebsgleichen LIDL-Markt an der Brockeler Straße und zwei ROSSMANN-Märkte wird der Einzugsbereich des Planvorhabens beschränkt. Darüber hinaus sind Kaufkraftzuflüsse insbesondere aus den umliegenden südwestlich gelegenen Gemeinden zu erwarten. Aus Sicht der cima ist daher eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Für die Herleitung des relevanten **Untersuchungsgebietes**, welches über das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgeht, wurde zunächst ei-

ne 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Strukturen, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 5).

Die dargestellte Fahrzeitisochrone deckt wesentliche Teile der Stadt Rotenburg (Wümme) ab. Einbezogen sind u. a. der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg, die Stadtteilzentren „Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.“ und „Auf dem Rusch“ sowie das Nahversorgungszentrum „Harburger Str./ Berliner Ring“. Eingefasst ist daneben auch der zentrale Versorgungsbereich Scheeßel in der Gemeinde Scheeßel. Neben der Stadt Rotenburg (Wümme) werden mit den Gemeinden Scheeßel, Bothel, Brockel, Hemsbünde, Kirchwalsede, Westerwalsede, Ahausen und Bötersen mehrere benachbarte Gemeinden innerhalb einer Fahrzeit von 10 Minuten erreicht.

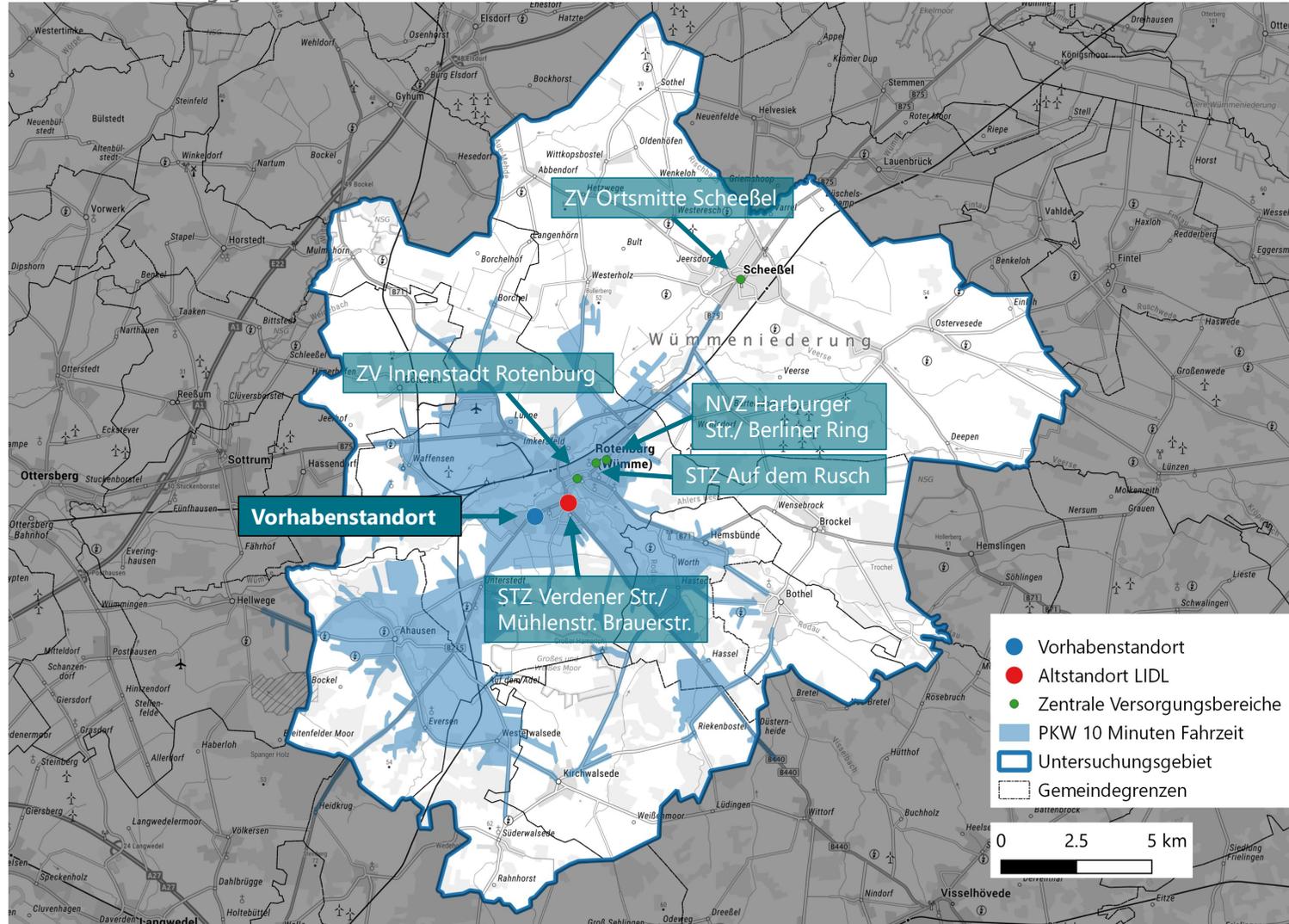
Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden nachfolgend beschrieben. Die Stadt Rotenburg (Wümme) und die ebenfalls im Untersuchungsgebiet eingefassten Gemeinden verfügen bei einer Einwohnerzahl von 44.713 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 100,9 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 104,1 Mio. €. Im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird im Untersuchungsgebiet ein Nachfragepotenzial von 20,3 Mio. € ermittelt (Abb. 4).

**Abb. 4: Einwohner, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet**

Orte im Untersuchungsgebiet	Einwohner	Kaufkraft-kennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Drogerie- und Parfümeriewaren (in Mio. €)
Stadt Rotenburg (Wümme)	21.956	98,2	49,8	9,7
Gemeinde Scheeßel	12.988	102,1	30,6	6,0
Gemeinde Bothel	2.376	99,0	5,4	1,1
Gemeinde Brockel	1.363	104,4	3,3	0,6
Gemeinde Hemsbünde	1.142	112,7	3,0	0,6
Gemeinde Kirchwalsede	1.176	105,3	2,9	0,6
Gemeinde Westerwalsede	723	105,2	1,8	0,3
Gemeinde Ahausen	1.912	108,7	4,8	0,9
Gemeinde Böttersen	1.077	106,4	2,6	0,5
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>	<b>44.713</b>	<b>100,9</b>	<b>104,1</b>	<b>20,3</b>

Quelle: LSN, 31.12.2019 und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB-Research 2020). Rundungsdifferenzen möglich.

Abb. 5: Untersuchungsgebiet mit 10-Minuten-Fahrzeitisochrone



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Bearbeitung: cima 2021

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK Stadt Rotenburg (2010) und EHK Gemeinde Scheeßel (2017)

## 3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung.

Für die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt ein im Jahr 2010 beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wird die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche verwendet. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind zudem weitere Einzelhandelsbetriebe in Solitärlagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien zentraler Versorgungsbereiche erfüllen.

Für die Gemeinde Scheeßel liegt ein Einzelhandelskonzept (2017) vor. Auch hier bezieht sich die cima nachfolgend auf den im Konzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfügt über ein umfassendes Nahversorgungsangebot (vgl. Abb. 6).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden wettbewerbsrelevanten Anbieter:

### Stadt Rotenburg (Wümme)

#### **Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Rotenburg (Wümme)**

- REWE, Große Straße, in rd. 2,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- ROSSMANN, Große Straße, in rd. 2,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Stadtteilzentrum Auf dem Rusch**

- FAMILA, Auf dem Rusch, in rd. 3,1 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße**

- EDEKA, Verdener Straße, in rd. 0,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- ALECO, Verdener Straße, in rd. 0,9 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- PENNY, Mühlenstraße, in rd. 1,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- ALDI, Grafeler Damm, in rd. 1,1 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- HOL'AB, Brauerstraße, in rd. 1,1 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring**

- E-CENTER, Harburger Straße, in rd. 3,3 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche finden sich fünf solitäre Nahversorgungsstandorte in der Stadt Rotenburg (Wümme), die mit dem Planvorhaben in Wettbewerb stehen.

- LIDL, Brockeler Straße, in rd. 4,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

In Standortgemeinschaft (Wümmepark) in rd. 3,9 km Fahrdistanz gelegen:

- ALDI, Waldweg
- ROSSMANN, Waldweg
- JAWOLL, Waldweg
- HOL'AB, Waldweg

### Gemeinde Scheeßel

#### **Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel**

In Standortgemeinschaft in rd. 11,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

- EDEKA, Vahlder Weg
- ALDI, Vahlder Weg
- ROSSMANN, Harburger Straße

Der zum Analysezeitpunkt April 2021 im Bau befindliche COMBI-Markt am Standort Mühlenstraße/ B65 wird in der folgenden Analyse ebenfalls berücksichtigt, da dieser im Laufe des Jahres fertiggestellt werden soll. Dieser wird auf einer Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel realisiert.

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Scheeßel finden sich drei Nahversorgungsbetriebe an einem solitären Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Scheeßel, die mit dem Planvorhaben in Wettbewerb stehen.

- PENNY, Bremer Straße, in rd. 10,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Bremer Straße, in rd. 10,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- HOL'AB, Bremer Straße, in rd. 10,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

### Sonstige Gemeinden im Untersuchungsgebiet

#### **Gemeinde Ahausen**

- NAH UND GUT, Hauptstraße, in rd. 7,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Gemeinde Bothel**

- EDEKA, Wiedaustraße, in rd. 10,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Gemeinde Brockel**

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, in rd. 10,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

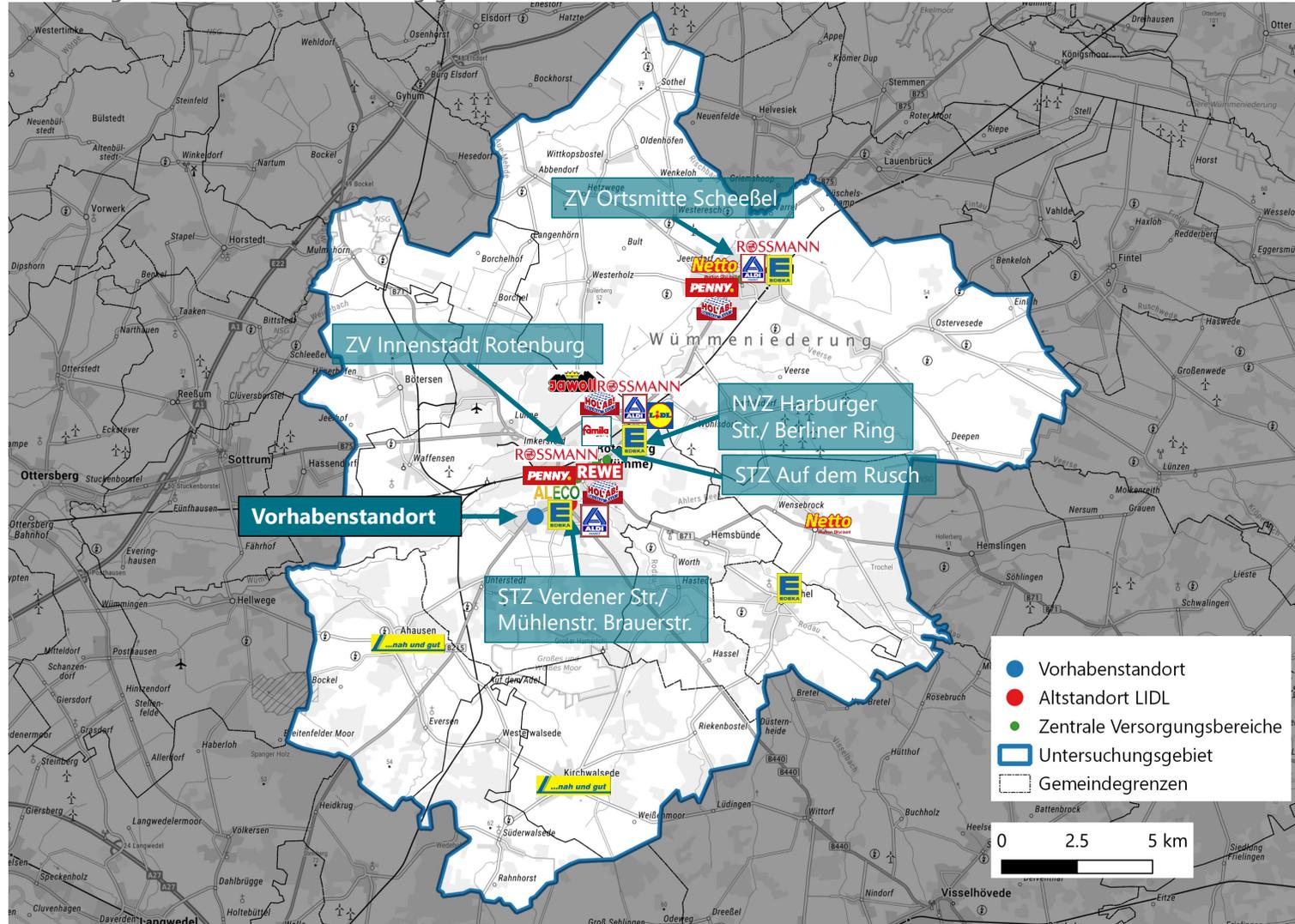
#### **Gemeinde Kirchwalsede**

- NAH UND GUT, Im Dorf, in rd. 11,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Das Angebot wird ergänzt durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Nachfolgend werden die zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige bedeutende Wettbewerbslagen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungsfähigkeit beschrieben. Die jeweilige Bewertung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung jedes Einzelstandortes im Rahmen einer Begutachtung vor Ort durch die cima.

Abb. 6: Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Bearbeitung: cima 2021

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK Stadt Rotenburg (2010) und EHK Gemeinde Scheeßel (2017)

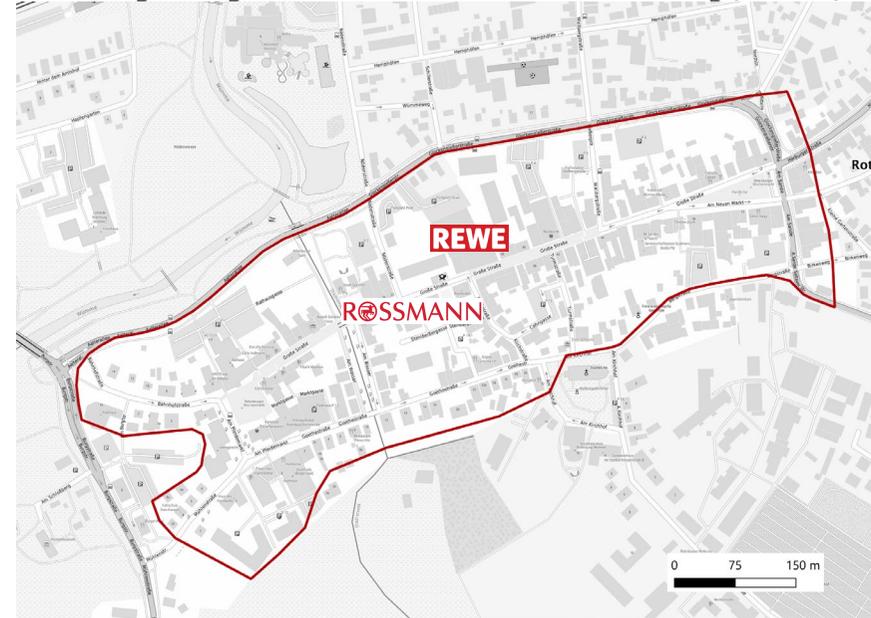
### 3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Rotenburg

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Rotenburg befindet sich im Zentrum der Stadt Rotenburg und bildet die städtische Kernlage. Das Zentrum erstreckt sich im Norden entlang der Aalter Straße und der Glockengießerstraße, im Süden über die Goethestraße. Es wird im Westen durch die B 440 und im Osten durch die B 71 begrenzt. Im näheren südlichen Verlauf der B 440 liegt der Übergang zum STZ Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße.

Im zentralen Versorgungsbereich ist mit dem Lebensmittelvollsortimenter REWE (Große Straße) ein wettbewerbsrelevanter Anbieter ansässig, der das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führt. Diverse Bäckereibetriebe, Kioske und Lebensmittelspezialgeschäfte stellen das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergänzend bereit. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN (Große Straße) agiert zudem als Anbieter des vorhabenrelevanten Sortiments Drogerie- und Parfümeriewaren. Diverse Apotheken und ein Parfümeriebetrieb runden das Angebot im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ab.

Das Zentrum ist weiterhin durch einen umfassenden Dienstleistungsbesatz geprägt. Öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Stadthalle etc.) runden die Struktur des Zentrums ab.

Abb. 7: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Rotenburg (Wümme)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
Bearbeitung: cima 2021

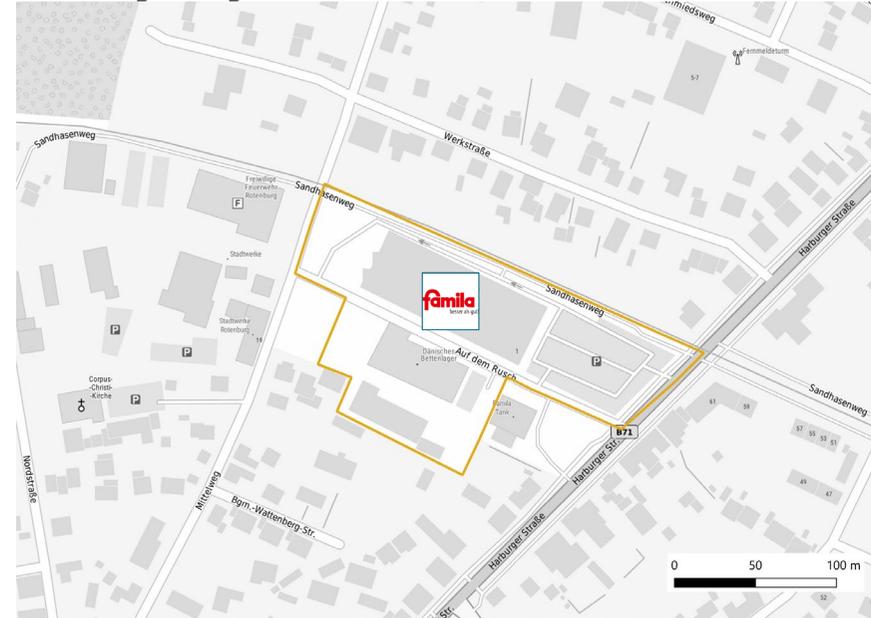
### 3.2.2 Stadtteilzentrum Auf dem Rusch

Das Stadtteilzentrum Auf dem Rusch liegt im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) und erstreckt sich entlang der namensgebenden Straße Auf dem Rusch. Das Zentrum beinhaltet einen Teilbereich des Sandhasenwegs im nördlichen Bereich. Es wird im Westen durch den Mittelweg und im Osten durch die viel befahrene B 71 (Harburger Straße) begrenzt.

Im zentralen Versorgungsbereich ist der Verbrauchermarkt FAMILA ansässig, der durch die verkehrsorientierte Lage voraussichtlich eine überregionale Bedeutung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) einnimmt. Ergänzend hält ein im Markt integrierter Bäckereibetrieb ebenfalls das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vor. Das vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird als Randsortiment im FAMILA-Markt angeboten.

Neben einer Tankstelle agiert lediglich der Anbieter Dänisches Bettenlager im Stadtteilzentrum.

Abb. 8: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Auf dem Rusch



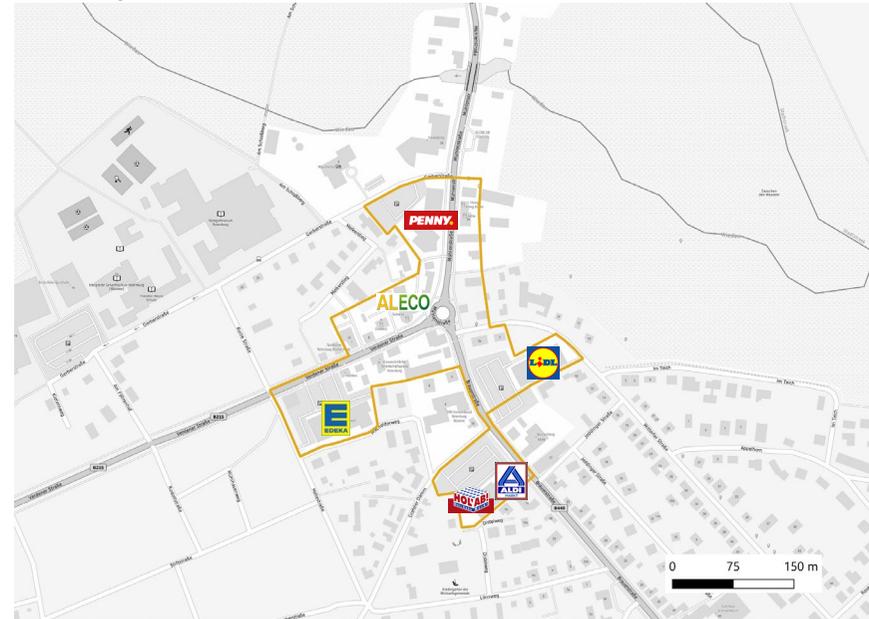
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
 Bearbeitung: cima 2021

### 3.2.3 Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße

Das Stadtteilzentrum Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr. ist im Südwesten der Stadt Rotenburg (Wümme) situiert. Das Zentrum verläuft entlang von Teilbereichen der Mühlenstraße (B 440) im Norden, der Brauerstraße im Süden und der Verdener Straße im Westen. Zusammengeführt werden alle Straßen durch den inmitten des Zentrums gelegenen Kreisel. Im näheren nördlichen Verlauf der B 440 liegt der Übergang zum ZV Innenstadt.

Im Stadtteilzentrum wird ein umfassendes Nahversorgungsangebot bereitgestellt. Vorhabenrelevante Wettbewerber, die das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führen, sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY, sowie der Lebensmittelvollsortimenter EDKEA. Der Lebensmitteldiscounter LIDL wird seinen Standort an der Brauerstraße in rückwärtiger Lage im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens aufgeben und an den Vorhabenstandort verlagern. Zudem agieren die Betreiber ALECO BioMarkt und HOL'AB im Zentrum. Ergänzt wird das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch drei Bäckereibetriebe, die nur begrenzt mit dem Vorhaben in Wettbewerb stehen. Das vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten und in einer Apotheke angeboten.

Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße



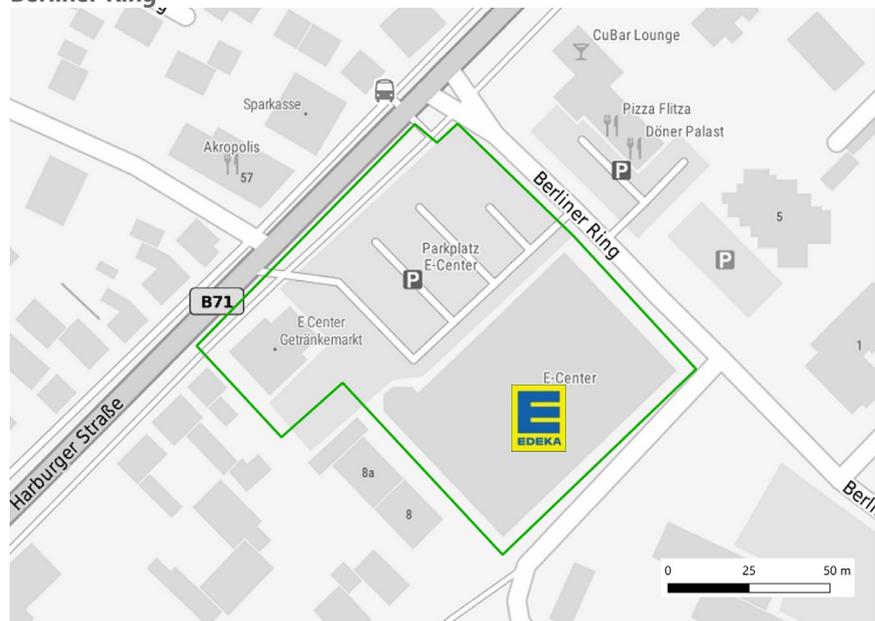
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
 Bearbeitung: cima 2021

### 3.2.4 Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring

Das Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring ist im Kreuzungsbereich der beiden namensgebenden Straßen lokalisiert.

Mit einem E-CENTER (samt Getränkemarkt, Bäckerei und Kiosk) befindet sich ein vorhabenrelevanter Wettbewerber im Nahversorgungszentrum, der das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führt und stark auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichtet ist. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird als Randsortiment im E-CENTER angeboten.

**Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring**



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
 Bearbeitung: cima 2021

### 3.2.5 Weitere Wettbewerber in der Stadt Rotenburg (Wümme)

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche findet sich ein solitärer Nahversorgungsstandort in der Stadt Rotenburg (Wümme), der mit dem Planvorhaben in Wettbewerb steht.

- LIDL, Brockeler Straße, in rd. 4,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Daneben befinden sich vier vorhabenrelevante Wettbewerber im „Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg“, das nicht über den Status eines zentralen Versorgungsbereiches verfügt.

In Standortgemeinschaft sind dort in rd. 3,9 km Fahrdistanz zum Planvorhaben folgende Anbieter ansässig:

- ALDI, Waldweg
- ROSSMANN, Waldweg
- JAWOLL, Waldweg
- HOL'AB, Waldweg

Das Angebot wird ergänzt durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

### 3.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel

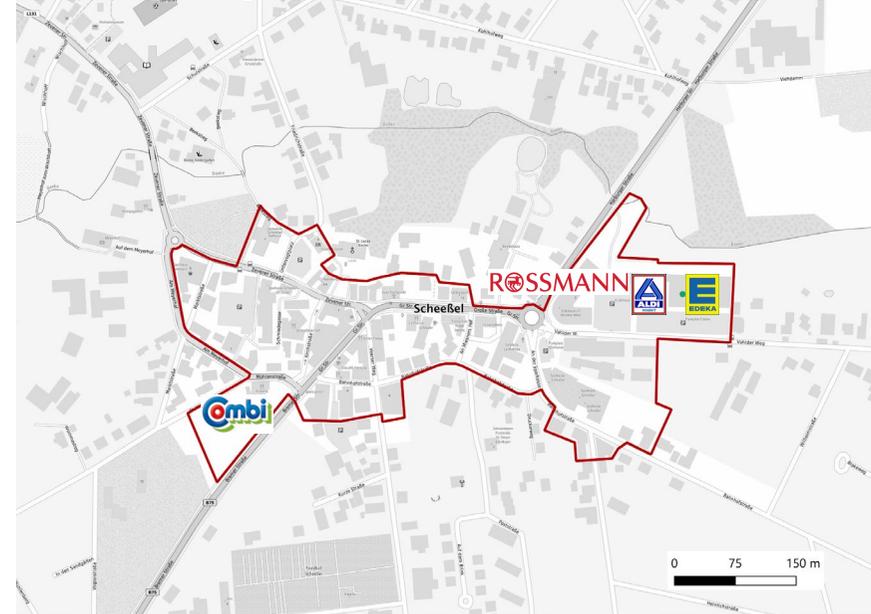
Der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel befindet sich in rd. 10 km Entfernung zum Planvorhaben. Das Zentrum umfasst die Große Straße, die im Osten über einen Kreisel zu einem Teilbereich der Harburger Straße und dem Vahlder Weg führt. Im Westen enthält das Zentrum, bevor es durch einen weiteren Kreisel begrenzt, ebenfalls einen Teilbereich der Zevener Straße.

Im zentralen Versorgungsbereich sind mit den in Standortgemeinschaft am Vahlder Weg gelegenen Nahversorgern ALDI und EDEKA zwei Wettbewerber angesiedelt, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment anbieten. Ein Drogeriefachmarkt ROSSMANN stellt das überwiegende Angebot im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren für die Einwohner der Gemeinde Scheeßel bereit. Vier Bäckereibetriebe, ein Fleischereibetrieb und drei Apotheken ergänzen das Angebot in den beiden vorhabenrelevanten Sortimenten.

Der zum Analysezeitpunkt April 2021 im Bau befindliche COMBI-Markt am Standort Mühlenstraße/ B65 wird in der folgenden Analyse ebenfalls berücksichtigt, da dieser im Laufe des Jahres fertiggestellt werden soll. Dieser wird auf einer Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel realisiert.

Neben zwei Kreditinstituten und diversen gastronomischen Betrieben ist das Zentrum auch durch weiteren Dienstleistungsbesatz geprägt. Öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und eine Kirche sind dort ebenso verortet.

Abb. 11: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Ortsmitte Scheeßel



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021  
 Bearbeitung: cima 2021

### **3.2.7 Weitere Wettbewerber in der Gemeinde Scheeßel**

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Scheeßel finden sich drei Nahversorgungsbetriebe an einem solitären Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Scheeßel, die mit dem Planvorhaben in Wettbewerb stehen.

- PENNY, Bremer Straße, in rd. 10,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Bremer Straße, in rd. 10,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- HOL'AB, Bremer Straße, in rd. 10,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Das Angebot wird ergänzt durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

### **3.2.8 Weitere Wettbewerber in sonstigen Gemeinden**

#### **Gemeinde Ahausen**

- NAH UND GUT, Hauptstraße, in rd. 7,0 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Gemeinde Bothel**

- EDEKA, Wiedaustraße, in rd. 10,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Gemeinde Brockel**

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, in rd. 10,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

#### **Gemeinde Kirchwalsede**

- NAH UND GUT, Im Dorf, in rd. 11,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Das Angebot wird ergänzt durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

## 4 Auswirkungen des Planvorhabens

### 4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme). Die Verkaufsflächengröße wird für den LIDL-Markt auf rd. 1.400 qm Verkaufsfläche beziffert. Für den ergänzenden Drogeriefachmarkt wird eine Verkaufsflächengröße von rd. 600 qm angenommen.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten, Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden.

Die Neuumsätze des Planvorhabens bilden die infolge der Erweiterung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsätze des LIDL-Marktes an der Brauerstraße in Gänze an den neuen Standort übertragen werden können.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 3,21 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 12).

Die Randsortimente der zwei Betriebe des Planvorhabens setzen sich aus den folgenden Sortimentsgruppen zusammen:

- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Bekleidung (aperiodisch)
- Zoobedarf (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Spielwaren (aperiodisch)
- Schreibwaren (aperiodisch)
- Unterhaltungselektronik (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil auch als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Bei der Ansiedlung machen diese einzelnen Flächen nur einen geringen Teil der gesamten Verkaufsfläche aus. Da sich die neue Verkaufsfläche von 140 qm auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweiskennlinie und in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Umverteilungsrelevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren als Hauptsortimente.

Der **umverteilungsrelevante Umsatz** im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt ca. **0,86 Mio. €** pro Jahr.

Der **umverteilungsrelevante Umsatz** im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren beträgt ca. **1,94 Mio. €** pro Jahr.

Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand LIDL-Markt Rotenburg		Planung LIDL-Markt Rotenburg		Planung Drogeriefachmarkt Rotenburg		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf gesamt</b>	<b>1.135</b>	<b>6,14</b>	<b>1.260</b>	<b>6,67</b>	<b>500</b>	<b>2,29</b>	<b>1.760</b>	<b>8,96</b>	<b>625</b>	<b>2,82</b>
Nahrungs- und Genussmittel	1.050	5,78	1.160	6,26	75	0,38	1.235	6,64	185	0,86
Drogerie- und Parfümeriewaren	60	0,25	75	0,30	420	1,89	495	2,19	435	1,94
<b>Aperiodischer Bedarf gesamt</b>	<b>105</b>	<b>0,33</b>	<b>140</b>	<b>0,41</b>	<b>100</b>	<b>0,31</b>	<b>240</b>	<b>0,72</b>	<b>135</b>	<b>0,39</b>
sonstige Randsortimente	130	0,44	165	0,52	105	0,33	<b>270</b>	<b>0,85</b>	140	0,41
<b>Gesamt</b>	<b>1.240</b>	<b>6,47</b>	<b>1.400</b>	<b>7,08</b>	<b>600</b>	<b>2,60</b>	<b>2.000</b>	<b>9,68</b>	<b>760</b>	<b>3,21</b>

Quelle: cima 2021  
 Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima.  
 Rundungsdifferenzen möglich

## 4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells<sup>2</sup> berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

<sup>2</sup> Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

**Abb. 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Nahrungs- und Genussmittel Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...		in Mio. €	in %
<b>Bereichen des Untersuchungsgebietes:</b>		<b>0,82</b>	<b>95</b>
davon	ZV Innenstadt Rotenburg	0,12	14
	STZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	0,39	45
	STZ Auf dem Rusch	*	5
	NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring	*	5
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	0,17	20
	ZV Ortsmitte Scheeßel	*	3
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	*	3
<b>diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		*	<b>5</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>0,86</b>	<b>100</b>

Quelle: cima 2021

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 95 % der durch das Planvorhaben generierten (Mehr-)Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens (Neubau eines Lebensmittelmarktes) finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Stärker betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel die Anbieter ALDI, PENNY und EDEKA im nahe gelegenen Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße, sowie die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg im nördlichen Stadtgebiet.

Das **Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** ist mit einer Umsatzumverteilung von rd. 45 % (0,39 Mio. €) des erzielba-

ren Mehrumsatzes in hohem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen. Als Wettbewerber im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel agieren für das Planvorhaben insbesondere die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY und nachgeordnet der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA.

Auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg** entfallen rd. 14 % (rd. 0,12 Mio. €) des durch das Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Von den Umsatzumverteilungen ist dort insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter REWE betroffen.

Das **Stadtteilzentrum Auf dem Rusch** und das **Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring** sind aufgrund ihrer Distanz zum Vorhabenstandort und der abweichenden Angebotsstruktur der ansässigen Märkte E-CENTER und FAMILA jeweils mit rd. 5 % des generierten Mehrumsatzes nur geringfügig vom Planvorhaben betroffen.

Mit rd. 20 % (rd. 0,17 Mio. €) des generierten Mehrumsatzes ist das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme)** am zweitstärksten von Umsatzumverteilungen betroffen. Verortet sind hier unter anderem die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI im Nordosten der Stadt Rotenburg (Wümme).

Auf den **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** entfallen lediglich 3 % des durch das Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die bisherigen Wettbewerber EDEKA und ALDI und der ebenfalls einbezogene bald agierende COMBI sind stärker auf die Einwohner der Gemeinde Scheeßel ausgerichtet und liegen in rd. 10 km Fahrdistanz zum Vorhabenstandort.

Die Umsatzumverteilung von Wettbewerbern aus dem **sonstigen Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** ist mit rd. 3 % des generierten Mehrumsatzes sehr geringfügig ausgeprägt. Die Umsatzumverteilung teilt sich wiederum auf zwei NAH UND GUT Märkte, einen EDEKA-Markt und einen NETTO-Markt in den umliegenden Gemeinden auf.

Der Umsatzanteil, der von **Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes** umverteilt würde, beträgt anteilig ca. 5 %. Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

**Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren**

Drogerie- und Parfümeriewaren Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...		in Mio. €	in %
<b>Bereichen des Untersuchungsgebietes:</b>		<b>1,74</b>	<b>90</b>
davon	ZV Innenstadt Rotenburg	0,58	30
	STZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	0,08	4
	STZ Auf dem Rusch	0,16	8
	NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring	0,12	6
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	0,64	33
	ZV Ortsmitte Scheeßel	0,12	6
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	0,06	3
<b>diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,19</b>	<b>10</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1,94</b>	<b>100</b>

Quelle: cima 2021

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren kommt die cima zu dem Ergebnis, dass rd. 90 % der durch das Planvorhaben generierten (Mehr-) Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens (Neubau eines Drogeriefachmarktes) finden die Umsatzumverteilungen durch die dünnere Wettbewerbslage und höhere Entfernungen zwischen den Wettbewerbern in einem weiter gefassten Umfeld statt.

Stärker betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel der ROSSMANN-Markt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg (Große Straße) und der ROSSMANN-Markt im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg im Wümmepark.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg** ist mit dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN in hohem Maße vom Planvorhaben betroffen. Ca. 30 % (rd. 0,58 Mio. €) des vom Vorhaben generierten Mehrumsatzes werden nach Einschätzung der cima aus dem ZV Innenstadt Rotenburg umverteilt.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 33 % (rd. 0,64 Mio. €) des mit dem Planvorhaben eingehenden erzielbaren Mehrumsatzes ist das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme)** ebenfalls stark von Umsatzumverteilungen betroffen. Vorwiegend in Wettbewerb mit dem Planvorhaben befindet sich der im Wümmepark agierende Drogeriefachmarkt ROSSMANN. Zusätzlich führen diverse Lebensmittelmärkte das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment.

Auf das **Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** entfallen rd. 4 % (rd. 0,08 Mio. €) des durch das Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren. Das vorhabenrelevante Sortiment wird lediglich als Randsortiment in den ansässigen Lebensmittelmärkten geführt. Diese verfügen im direkten Vergleich zu einem Drogeriemarkt nicht über eine entsprechende Sortimentsbreite und -tiefe.

Das **Stadtteilzentrum Auf dem Rusch** und das **Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring** tragen aufgrund ihres begrenzten Angebots im vorhabenrelevanten Sortiment und der Entfernung zum Vorhabenstandort in untergeordnetem Maße zum erzielbaren Mehrumsatz bei. Nach Einschätzung der cima werden jeweils 8 % (0,16 Mio. €) bzw. 6 % (0,12 Mio. €) des generierten Mehrumsatzes aus den Zentren umverteilt. Die in den Zentren ansässigen Verbrauchermärkte FAMILA und das E-CENTER bieten das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

als Randsortiment an, erreichen dabei aber nicht ganz die Sortimentsbreite- und tiefe eines Drogeriemarktes.

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** trägt aufgrund der größeren Entfernung zum Vorhabenstandort und einem ansässigen ROSSMANN-Markt mit rd. 6 % (0,12 Mio. €) zum generierten Mehrumsatz bei. Aufgrund einer höheren Fahrdistanz von ca. 10 km zum Vorhabenstandort und der bereits guten Versorgungsstruktur innerhalb der Stadt Rotenburg (Wümme) mit zwei ansässigen ROSSMANN-Märkten wird das Planvorhaben lediglich geringfügige Umsatzumverteilungen im Zentrum entfalten.

Die Umsatzumverteilung von Wettbewerbern aus dem **sonstigen Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** ist mit einem absoluten Verdrängungsumsatz von 0,06 Mio. € (rd. 3 % des generierten Mehrumsatzes) sehr geringfügig ausgeprägt. Diese Umsatzumverteilung teilt sich wiederum auf mehrere Lebensmittelmärkte auf, die das vorhabenrelevante Sortiment als Randsortiment führen.

Der Umsatzanteil, der von **Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes** umverteilt würde, beträgt anteilig ca. 10 % und ist aufgrund des geringen absoluten Werts von lediglich 0,19 Mio. € des generierten Mehrumsatzes nahezu bedeutungslos. Eingefasst sind unter anderem die ROSSMANN-Märkte in Sottrum, Posthausen oder Visselhövede.

### 4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

#### Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.<sup>3</sup> Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).<sup>4</sup> Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die CIMA neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Pro-

jektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.<sup>5</sup>

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.<sup>6</sup> Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>4</sup> OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

<sup>5</sup> BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

<sup>6</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

<sup>7</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.<sup>8</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>9</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funkti-

onsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

**Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.**

---

<sup>8</sup> OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

<sup>9</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

**Abb. 15: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel**

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>		<b>104,8</b>	<b>0,82</b>	
davon	ZV Innenstadt Rotenburg	14,2	0,12	0,9
	STZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	17,6	0,39	2,2
	STZ Auf dem Rusch	9,3	*	*
	NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring	11,0	*	*
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	13,7	0,17	1,3
	ZV Ortsmitte Scheeßel	20,4	*	*
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	18,7	*	*
<b>diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>			*	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>104,8</b>	<b>0,86</b>	

Quelle: cima 2021

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment der projektierten LIDL-Marktes dar. Insgesamt gehen rd. 185 qm neue Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 0,86 Mio. € pro Jahr** aus.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 15 zeigt, dass in keinem der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Nachfolgend wird vor allem für die städtebaulich integrierten Lagen auch unabhängig der Umsatzumverteilungsquoten Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen.

Für den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,12 Mio. € erreicht. Dies entspricht einer relativen Umsatzumverteilung von 0,9 %. Im Zentrum ist der Lebensmittelvollsortimenter REWE als Hauptwettbewerber lokalisiert. Auf Grundlage

der ermittelten Umsatzumverteilungswerte ist durch das Vorhaben eindeutig nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Durch das Planvorhaben wird im **Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Verdrängungsquote in Höhe von rd. 2,2 % (0,39 Mio. €) erreicht. Die Umsatzumverteilung betrifft insbesondere die Lebensmittel-discounter ALDI und PENNY und nachgeordnet den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA. Negative städtebauliche Auswirkungen können im Zentrum eindeutig ausgeschlossen werden.

In dem **Stadtteilzentrum Auf dem Rusch** und dem **Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring** agieren die Verbrauchermärkte FAMILA und ein E-CENTER, die beide bereits hohe Umsätze im vorhabenrelevanten Sortiment erzielen. In beiden Zentren ist mit einer unbedeutenden Umsatzumverteilung zu rechnen, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt. Auf Grundlage der Umsatzumverteilungswerte sind eindeutig keine negativen städtebaulichen Effekte in den Zentren zu erwarten.

Für das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg** wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von rd. 1,3 % (0,17 Mio. €) erreicht, die sich wiederum auf eine Vielzahl an Anbietern aufteilt. Vorwiegend betroffen sind die Lebensmittel-discounter LIDL (Brockeler Straße) und ALDI (Waldweg). Eine durch das Planvorhaben ausgelöste Betriebsaufgabe eines Anbieters im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg ist durch den geringfügigen Verdrängungsumsatz, den das Planvorhaben auslöst, allerdings eindeutig auszuschließen.

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** sind zurzeit der Lebensmittel-discounter ALDI und der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA ansässig. Ebenfalls mit einbezogen wurde der bald agierende COMBI-Markt. Die drei Anbieter sind stärker auf die Einwohner der Gemeinde Scheeßel ausgerichtet. Zudem ist die Fahrdistanz zum Vorhabenstandort mit ca. 10 km bereits groß. Im Zentrum ist mit einer unbedeutenden Um-

satzumverteilung zu rechnen, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt. Das Planvorhaben wird somit eindeutig keine negativen städtebauliche Auswirkungen im Zentrum entfalten.

Für das **sonstige Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein lediglich geringfügiger Verdrängungsumsatz erreicht, der unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt und sich wiederum auf eine Vielzahl an Anbietern aufteilt. Eine durch das Planvorhaben ausgelöste etwaige Betriebsaufgabe eines Anbieters im sonstigen Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden ist im Anbetracht des unbedeutenden Verdrängungsumsatzes, der mit dem Planvorhaben verbunden ist, allerdings eindeutig auszuschließen.

**Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als eindeutig verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in allen untersuchten schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen Umsatzverdrängungseffekte in deutlich nicht abwägungsrelevantem Umfang erzeugen würde. Aus Gutachtersicht sind eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zu erwarten.**

**Das Planvorhaben zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg kann für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als eindeutig verträglich eingestuft werden.**

**Abb. 16: Umverteilungseffekte: Drogerie- und Parfümeriewaren**

Drogerie- und Parfümeriewaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>		<b>15,1</b>	<b>1,94</b>	
davon	ZV Innenstadt Rotenburg	4,4	0,58	13,3
	STZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	1,1	0,08	7,0
	STZ Auf dem Rusch	1,4	0,16	11,3
	NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring	1,1	0,12	10,9
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	3,4	0,64	18,7
	ZV Ortsmitte Scheeßel	2,8	0,12	4,2
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	1,0	0,06	6,1
<b>diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>			<b>0,19</b>	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>15,1</b>	<b>1,94</b>	

Quelle: cima 2021

Die Branche Drogerie- und Parfümeriewaren stellt das Kernsortiment des projektierten Drogeriemarktes dar. Insgesamt gehen rd. 435 qm neue Verkaufsfläche in der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 1,94 Mio. €** pro Jahr aus.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 16 zeigt, dass in vier der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Für den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren bei einem absoluten Verdrängungsumsatz von 0,58 Mio. € eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 13,3 % erreicht. Vormalig waren mit den Anbietern ROSSMANN und DM zwei Drogeriemärkte im Zentrum angesiedelt. Durch die Schließung des DM-Marktes hat der ROSSMANN-Markt eine Marktstärkung erfahren und agiert nun als einziger Drogeriemarkt in der Innenstadt. Der ROSSMANN-Standort ist im Vergleich zum Planvorhaben weniger autokundenorientiert und ohne ein eigenes Parkplatzangebot aufgestellt. Zudem ist der Anbieter eher auf Mitnahmeeinkäufe der Innenstadtkunden ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglo-

merationseffekte. Das Planvorhaben wird dennoch Auswirkungen auf diesen Anbieter entfalten. Die Umsatzumverteilung liegt rein rechnerisch im abwägungsrelevanten Bereich, aufgrund der bestehenden Marktlage ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen. Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.

Im **Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** befinden sich lediglich die Lebensmittelmärkte ALDI, PENNY, EDEKA und ALECO, welche das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen. Mit einer absoluten Umsatzumverteilung von 0,08 Mio. € wird eine Umsatzumverteilungsquote von insgesamt 7,0 % erreicht. Da das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren lediglich auf geringfügigen Flächen als Randsortiment angeboten werden, sind die Umsatzumverteilungswirkungen in diesem Sortiment für die Beurteilung, ob durch das Planvorhaben negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind, nur nachrangig zu betrachten. Der weit überwiegende Umsatzanteil der Lebensmittelmärkte wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erzielt. Durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Effekte sind im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren daher nicht zu erwarten.

In dem **Stadtteilzentrum Auf dem Rusch** und dem **Nahversorgungszentrum Harburger Straße/ Berliner Ring** werden durch das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren jeweils geringfügige absolute Verdrängungsumsätze in Höhe von 0,16 Mio. € (11,3 %) bzw. 0,12 Mio. € (10,9 %) erreicht. Es agieren die Verbrauchermärkte FAMILA und ein E-CENTER, die ebenfalls einen deutlich überwiegenden Umsatzanteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erzielen. Trotz Überschreitung der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 % ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren etwaige Betriebsschließungen nach sich ziehen würde.

Im **sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg** befindet sich neben mehreren Lebensmittelmärkten, die das vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen, noch ein ROSSMANN-Markt (Waldweg). Damit werden die Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere auf den ROSSMANN-Markt spürbar sein. Der Markt besitzt allerdings keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Der ROSSMANN-Markt ist auto-kundenorientiert und agglomerierend mit Lebensmittelmärkten allerdings hinreichend robust aufgestellt, um einer etwaigen Umsatzumverteilung zu begegnen. Zudem erfolgt die Umsatzumverteilung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren nach Einschätzung der CIMA nicht ausschließlich gegenüber des ROSSMANN-Marktes, sondern auch gegenüber mehreren großflächigen Lebensmittelmärkten, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen. Ein Verdrängungsumsatz von ca. 0,64 Mio. € bedeutet eine Umverteilungsquote von rd. 18,7 %.

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** agiert der Drogeriefachmarkt ROSSMANN. Der Markt ist stärker auf die Einwohner der Gemeinde Scheeßel ausgerichtet und die Fahrdistanz zum Vorhabenstandort bereits groß, sodass sich die Umverteilungsquote lediglich auf 4,2 % bzw. 0,12 Mio. € beläuft. Zudem liegen auf dem Weg zwischen dem Vorhabenstandort und dem Anbieter ROSSMANN in Scheeßel noch zwei nahegelegene ROSSMANN-Märkte. Das Planvorhaben lässt keine negativen städtebauliche Auswirkungen im Zentrum erwarten.

Die Umsatzumverteilung für das **sonstige Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** bewegt sich in Höhe von rd. 0,06 Mio. € (6,1 %) nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €. Dieser teilt sich zudem auf diverse Nahversorger auf, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen.

**Bei Betrachtung der bestehenden Angebotsituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wesentliche Umsatzumverteilungswirkungen erzeugen würde, welche in drei untersuchten zentralen**

Versorgungsbereichen sowie an einem Standort im sonstigen Untersuchungsgebiet im abwägungsrelevanten Bereich liegt.

Mit den hier ermittelten Werten eines neuen Markteintritts sind die Auswirkungen insbesondere für den ROSSMANN-Markt im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg am Standort Wümmepark spürbar. Der Markt besitzt allerdings keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Der ROSSMANN-Markt ist autokundenorientiert und agglomerierend mit Lebensmittelmärkten allerdings hinreichend robust aufgestellt, um einer etwaigen Umsatzumverteilung zu begegnen. Zudem erfolgt die Umsatzumverteilung nach Einschätzung der cima nicht ausschließlich gegenüber dem ROSSMANN-Markt, sondern auch gegenüber mehreren großflächigen Lebensmittelmärkten, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen.

Auch im ZV Innenstadt Rotenburg mit einem ansässigen ROSSMANN-Markt entfaltet das Planvorhaben eine Umsatzumverteilung, die im abwägungsrelevanten Bereich liegt. Durch die Schließung des DM-Marktes hat der ROSSMANN-Markt eine Marktstärkung erfahren und agiert nun als einziger Drogeriemarkt in der Innenstadt. Der ROSSMANN-Standort ist im Vergleich zum Planvorhaben weniger autokundenorientiert und ohne ein eigenes Parkplatzangebot aufgestellt. Daher ist der Anbieter eher auf Mitnahmeeinkäufe der Innenstadtkunden ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte. Das Planvorhaben wird dennoch Auswirkungen auf diesen Anbieter entfalten. Die Umsatzumverteilung liegt rein rechnerisch im abwägungsrelevanten Bereich, aufgrund der bestehenden Marktlage als einzigem Drogeriemarkt in der Innenstadt und einer daraus resultierenden guten Marktposition ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen.

Für das STZ Auf dem Rusch und das NVZ Harburger Straße/ Berliner Ring wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und

Parfümeriewaren ermittelt, die im niedrighwelligen abwägungsrelevanten Bereich liegen. Die absoluten Umsatzumverteilungen liegen dabei im eher geringfügigen Bereich. Da es sich zudem lediglich um ein Randsortiment der hier ansässigen Lebensmittelmärkte handelt und Drogerieartikel lediglich auf geringfügigen Flächen angeboten werden, sind hier durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen eindeutig nicht zu erwarten.

## 5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Rotenburg und Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

### 5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment. Durch die bestehenden Planungen würde der am Standort Brauerstraße ansässige LIDL-Markt aufgegeben und durch einen Neubau des geplanten LIDL-Marktes an den Vorhabenstandort Verdener Straße/ Am Kalandshof verlagert werden. Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im zentralen Siedlungsgebiet. Dabei befindet sich dieser in integrierter Wohngebietslage.

Im gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) von 2010 wird u.a. die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes als Entwicklungsziele genannt.

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 heißt es hierzu (S. 60 ff.):

*„Auf Basis der [...] Zentrenstruktur ergeben sich folgende Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Rotenburg (Wümme): Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, die Entwicklung von Einzelhandelsflächen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich, der Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes und der Verzicht auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im*

*Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen“ [...] Generell ist festzustellen, dass das [...] vorhandene Ansiedlungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren zur Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsnetzes genutzt werden sollte. Hierbei sind insbesondere die Defizite im Innenstadtbereich zu berücksichtigen.<sup>10</sup>*

Das projektierte Vorhaben liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme), angrenzend an Wohngebietslagen. Der Vorhabenstandort ist allerdings derzeit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegen. Es kann im Sinne des Einzelhandelskonzeptes dazu geeignet sein, das wohnortnahe Versorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere für die Einwohner des südwestlichen Siedlungsgebietes der Stadt Rotenburg bereitzustellen. Im Zuge der Umsetzung kann sich die Einwohnerzahl nach Angaben des Auftraggebers durch projektierten Wohnungsbau nahe des Vorhabenstandortes, um ca. 1.385 Einwohner erhöhen.

Grundsätzlich entspricht das Planvorhaben in Bezug auf die Bereitstellung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rotenburg. Das Planvorhaben kann durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente dazu beitragen, das wohnortnahe Versorgungsangebot auch weiterhin zu gewährleisten. Der Vorhabenstandort bietet hierzu bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten.

---

<sup>10</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme) 2010, S. 60 & S. 87, vom Rat der Stadt am 27.05.2010 beschlossen

Der Vorhabenstandort liegt derzeit allerdings außerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Eine adäquate Nachnutzung der Bestandsflächen innerhalb des Zentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße ist anzustreben, um die kompakte Struktur des Zentrums aufrechtzuerhalten.

Die cima empfiehlt, das Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg von 2010 zu aktualisieren.

Darüber hinaus wird im gültigen Einzelhandelskonzept ein Expansionsrahmen angegeben, an dessen Flächenmaß sich Neuansiedlungen und Erweiterungen orientieren sollten (Abb. 17). Standortverlagerungen sind unabhängig von dieser Modellrechnung möglich, sofern sie dem Zentrenkonzept entsprechen.

Abb. 17: Standortkategorien im Zentrenkonzept des EHK Rotenburg (2010)

Entwicklungsflächen nach Sortimentsschwerpunkt	Hauptgeschäftszentrum Vkf. in m <sup>2</sup>	Nahversorgungsstandorte Vkf. in m <sup>2</sup>	Gesamt Vkf. in m <sup>2</sup>
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	1.000	700	1.500 - 2.000
Innenstadtrelevanter Bedarf	3.000	800	3.500 - 4.000
Bau- u. Gartenmarkt art. und Möbel	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>4.000</b>	<b>1.500</b>	<b>5.000 - 6.000</b>
Dienstleistung und Gastronomie	div.	div.	div.

Quelle: EHK Rotenburg 2010, S. 102

Für nahversorgungsrelevante Sortimente wird den (solitären) Nahversorgungsstandorten außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches eine zusätzliche Verkaufsflächengröße (Expansionspotenzial) in Höhe von rd. 700 qm eingeräumt. Die Werte orientieren sich dabei an den bereits veralteten Strukturen von Verkaufsflächengrößen im Jahr 2010 und enthält keine Angabe einer möglichen Laufzeit. Die üblichen Verkaufsflächengrößen waren in den letzten Jahren einem Wandel unterzogen, der nicht ohne Erwähnung bleiben sollte. Die für den Einzelhandel angemessene Flächenansprüche haben sich grundsätzlich vergrößert.

Darüber hinaus ist der Expansionsrahmen dem Einzelhandelskonzept nach eher als Orientierungsrahmen aufzufassen. Das Planvorhaben sieht in seiner Gesamtheit eine zusätzliche Verkaufsfläche von 760 qm vor. Davon entfallen insgesamt 625 qm Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Somit bewegt sich das Planvorhaben innerhalb dieses ausgewiesenen Expansionsrahmens für Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet.

Das Potenzial zur Weiterentwicklung des Planvorhabens ist nach Einschätzung der cima grundsätzlich gegeben. Das Planvorhaben kann in der Größendimension insbesondere für die Einwohner der wohnortnahen südwestlichen Siedlungsgebiete Rotenburgs geeignet sein, die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren für das nähere Wohnumfeld bereitzustellen.

**Grundsätzlich entspricht das Planvorhaben in Bezug auf die Bereitstellung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rotenburg. Das Planvorhaben kann durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente dazu beitragen, das wohnortnahe Versorgungsangebot auch weiterhin zu gewährleisten. Der Vorhabenstandort bietet hierzu bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten. Zudem bewegt sich das Planvorhaben innerhalb des ausgewiesenen Expansionsrahmens für Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet. Der Standort liegt derzeit allerdings außerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Eine adäquate Nachnutzung der Bestandsflächen innerhalb des Zentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße ist anzustreben, um die kompakte Struktur des Zentrums aufrechtzuerhalten.**

## 5.2 Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Neben dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2010 ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

### Zum Begriff des Einzelhandelsgroßprojektes

*„Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landesraumordnungsprogrammes umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).“*

*„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.“*

*„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezoge-*

*nen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“*

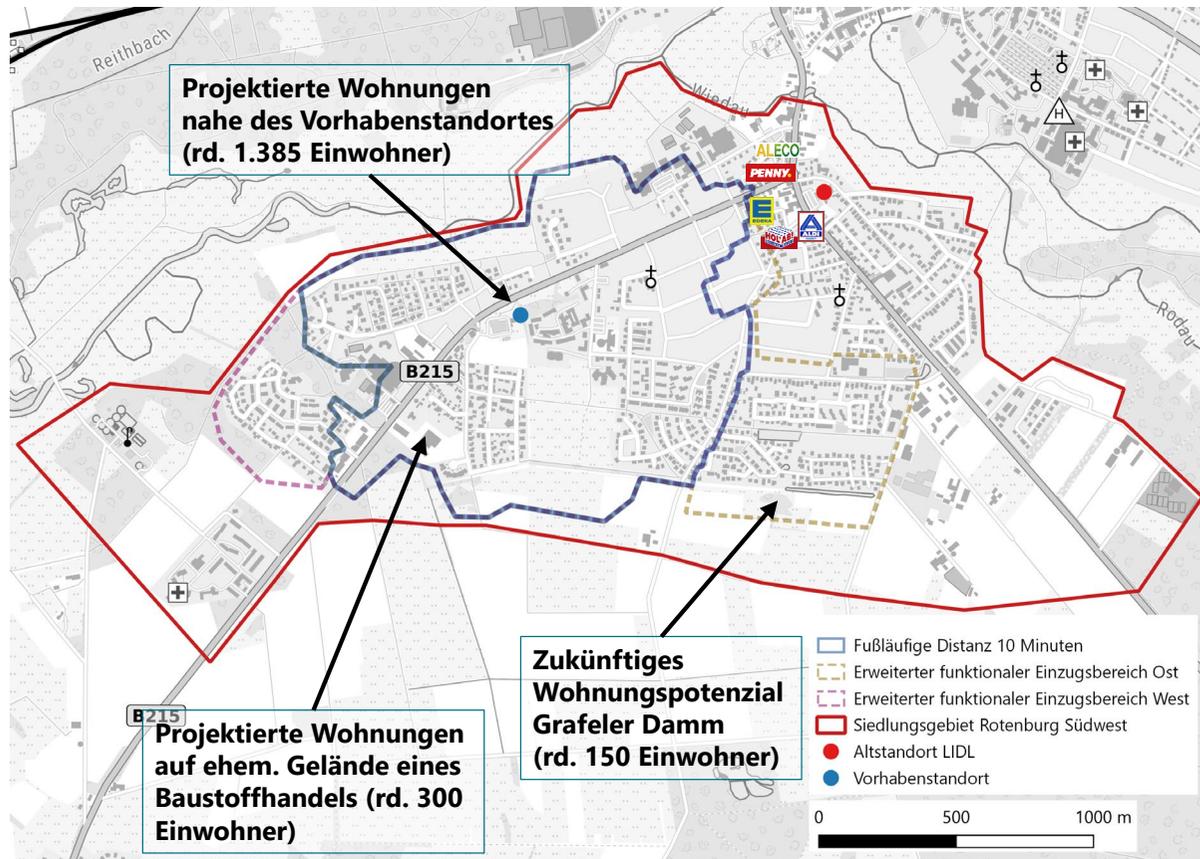
*(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3).*

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche der zwei Betriebe von rd. 2.000 qm die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm. Es zielt allerdings vorwiegend auf eine wohnortnahe Nahversorgung ab. Dabei bestehen das Planvorhaben insgesamt sowie die beiden einzelnen Betriebe zu mehr als 90 % der Verkaufsflächengröße aus periodischen Sortimenten. Der Vorhabenstandort weist mit angrenzender Wohnbebauung in siedlungsstrukturell eingefasster Lage einen fußläufigen Einzugsbereich auf. Darüber hinaus wird die Nahversorgung für die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete und in weiterer Auffassung auch für die Bevölkerung des südwestlichen Siedlungsgebietes der Stadt Rotenburg (Wümme) sichergestellt.

Zur Prüfung, ob das Planvorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung erfüllen kann, wurde unter Einbezug der neuen Wegführung zunächst der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10-Minuten-Gehzeit (rd. 1000 Meter) ermittelt und in diesem auch das zusätzlich projektierte zusätzliche Einwohnerpotenzial im Zuge der Wohnbebauung (rd. 1.385 Einwohner nahe des Vorhabenstandortes und rd. 300

Einwohner auf ehemaligem Gelände eines Baustoffhandels) berücksichtigt (vgl. Abb. 18). Die funktional zugehörigen Wohngebietslagen im Osten (samt zukünftig projektiertem Einwohnerpotenzial im Zuge der Wohnbebauung für rd. 150 Einwohner am Grafeler Damm) und im Westen des Vorhabenstandortes ergänzen diesen Bereich als funktional zugehöriger Einzugsbereich.

Abb. 18: Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches



### Nahrungs- und Genussmittel

Für die Herleitung der Umsatzherkunft des Planvorhabens muss zunächst ermittelt werden, wie viel der im Kerneinzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft das Planvorhaben potenziell abgeschöpft werden kann (Abschöpfungsquote). In Abb. 19 wird dargelegt, dass im fußläufigen Einzugsbereich, welcher inkl. des zusätzlichen Einwohnerpotenziales am Vorhabenstandort in etwa 4.659 Einwohner<sup>11</sup> umfasst, rd. 10,6 Mio. € Kaufkraft im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden ist. Inklusive der erweiterten funktionalen Einzugsbereiche Ost und West ergibt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von 14,5 Mio. € bei einer Einwohnerzahl von 6.381 Einwohnern im fußläufig-funktionalen Einzugsbereich.

Diese Kaufkraft wird derzeit aufgrund des bereits bestehenden Angebots am Standort zum Teil bereits gebunden. Aufgrund von Einkaufsgewohnheiten, Pendlerverflechtungen usw. kann die Kaufkraft allerdings nicht vollständig am Vorhabenstandort gebunden werden.

Durch die Wettbewerbsstruktur im Umfeld mit vier weiteren Lebensmittelmärkten und einem Getränkemarkt im Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße wurde im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** eine erzielbare Abschöpfungsquote von rd. 38 % für den fußläufigen Einzugsbereich inkl. des neuen projektierten Einwohnerpotenziales (10 Min. Gehzeit, rd. 1.000 m) angenommen (vgl. Abb. 19). Daraus ergibt sich, dass nach Einschätzung der cima etwa 2,43 Mio. € Kaufkraft (Umsatzanteil des Planvorhabens von rd. 37 %) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden können.

**Abb. 19: Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Potenzialbindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
<b>fußläufiger Einzugsbereich inkl. projektierte Wohnungen (10 Minuten Gehzeit)</b>	<b>4.659</b>	<b>10,6</b>	<b>38</b>	<b>4,01</b>	<b>60%</b>
<b>fußläufig-funktionaler Einzugsbereich</b>	<b>6.381</b>	<b>14,5</b>	<b>34</b>	<b>4,95</b>	<b>75%</b>
davon fußläufiger Einzugsbereich (10 Minuten Gehzeit)*	2.974	6,7	36	2,43	37%
davon projektierte Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes***	1.385	3,1	42	1,32	20%
davon projektierte Wohnungen auf ehemaligem Gelände eines Baustoffhandels***	300	0,7	38	0,26	4%
davon erweiterter funktionaler Einzugsbereich Ost*	1.159	2,6	20	0,53	8%
davon erweiterter funktionaler Einzugsbereich West*	563	1,3	33	0,42	6%
<b>übriges Siedlungsgebiet Rotenburg</b>	<b>1.292</b>	<b>2,9</b>	<b>12</b>	<b>0,35</b>	<b>5%</b>
<b>Stadtteil Unterstedt*</b>	<b>804</b>	<b>1,8</b>	<b>20</b>	<b>0,36</b>	<b>5%</b>
<b>sonstiges Stadtgebiet*</b>	<b>15.189</b>	<b>34,4</b>	<b>1</b>	<b>0,17</b>	<b>3%</b>
<b>sonstige Orte im näheren Umfeld des Vorhabens (Gemeinden Ahausen, Kirchwalsede, Westerwalsede)**</b>	<b>3.811</b>	<b>9,4</b>	<b>7</b>	<b>0,69</b>	<b>10%</b>
<b>Streuumsätze</b>				<b>0,11</b>	<b>2%</b>
<b>Summe</b>				<b>6,64</b>	<b>100%</b>

Quelle: cima 2021; rundungsbedingte Abweichungen möglich; \* Einwohnerzahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2011; umbasiert auf Einwohnerdaten des LSN 31.12.2019, \*\* LSN 31.12.2019,\*\*\* Angabe nach Information des Auftraggebers

Hinzu kommt das neue Einwohnerpotenzial durch die Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes (Am Kalandshof), das aufgrund der geringeren Distanz mit einer leicht höheren Potenzialbindung von 42 % angesetzt wird und das neue Einwohnerpotenzial auf dem ehemaligen Gelände eines Baustoffhandels im Westen mit einer Potenzialbindung von 38 %. Es resultiert nach Einschätzung der cima in etwa 1,58 Mio. € Kaufkraft (Um-

<sup>11</sup> Berechnet aus Einwohnerzahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2011; umbasiert auf Einwohnerdaten des LSN (31.12.2019)

satzanteil des Planvorhabens von rd. 24 %) durch die projektierten Wohngebiete innerhalb der fußläufigen Distanz von 10 Minuten, die hier in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort gebunden werden können.

Im fußläufigen Einzugsbereich ergibt sich inklusive der projektierten Wohnungen innerhalb von 10-Minuten-Gehzeit eine Bindungsquote von rd. 38 % für den Vorhabenstandort. So werden rd. 4,01 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort gebunden. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 60 %.

**Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von 60 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Damit erfüllt das Vorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.**

### Drogerie- und Parfümeriewaren

In Abb. 20 wird dargelegt, dass im fußläufigen Einzugsbereich rd. 2,1 Mio. € Kaufkraft im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** vorhanden ist. In Summe ergibt sich im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren inklusive den erweiterten funktionalen Einzugsbereichen Ost und West bei einer Einwohnerzahl von 6.381 Einwohnern ein Kaufkraftpotenzial von 2,8 Mio. €.

Durch die geringere Wettbewerbsstruktur in der Stadt Rotenburg (Wümme) mit zwei weiteren Drogeriemärkten wurde im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren eine Abschöpfungsquote von rd. 57 % für den fußläufigen Einzugsbereich inkl. des neuen projektierten Einwohnerpotenziales (10 Min. Gehzeit, rd. 1.000 m) angenommen (vgl. Abb. 20). Daraus ergibt sich, dass nach Einschätzung der cima etwa 0,72 Mio. € Kaufkraft (rd. 33 % des Vorhabenumsatzes) im Sortiment Drogerie- und Parfüme-

riewaren durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden können.

**Abb. 20: Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren**

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Potenzialbindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
<b>fußläufiger Einzugsbereich inkl. projektierte Wohnungen (10 Minuten Gehzeit)</b>	<b>4.659</b>	<b>2,1</b>	<b>57</b>	<b>1,17</b>	<b>53%</b>
<b>fußläufig-funktionaler Einzugsbereich</b>	<b>6.381</b>	<b>2,8</b>	<b>52</b>	<b>1,46</b>	<b>67%</b>
davon fußläufiger Einzugsbereich (10 Minuten Gehzeit)*	2.974	1,3	55	0,72	33%
davon projektierte Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes***	1.385	0,6	60	0,37	17%
davon projektierte Wohnungen auf ehemaligem Gelände eines Baustoffhandels***	300	0,1	57	0,08	3%
davon erweiterter funktionaler Einzugsbereich Ost*	1.159	0,5	32	0,16	7%
davon erweiterter funktionaler Einzugsbereich West*	563	0,2	53	0,13	6%
<b>übriges Siedlungsgebiet Rotenburg</b>	<b>1.292</b>	<b>0,6</b>	<b>27</b>	<b>0,15</b>	<b>7%</b>
<b>Stadtteil Unterstedt*</b>	<b>804</b>	<b>0,4</b>	<b>31</b>	<b>0,11</b>	<b>5%</b>
<b>sonstiges Stadtgebiet*</b>	<b>15.189</b>	<b>6,7</b>	<b>2</b>	<b>0,12</b>	<b>6%</b>
<b>sonstige Orte im näheren Umfeld des Vorhabens (Gemeinden Ahausen, Kirchwalsede, Westerwalsede)**</b>	<b>3.811</b>	<b>1,8</b>	<b>14</b>	<b>0,26</b>	<b>12%</b>
<b>Streumsätze</b>				<b>0,09</b>	<b>4%</b>
<b>Summe</b>				<b>2,19</b>	<b>100%</b>

Quelle: cima 2021; \* Einwohnerzahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2011; umbasiert auf Einwohnerdaten des LSN 31.12.2019, \*\* LSN 31.12.2019, \*\*\* Angabe nach Information des Auftraggebers

Hinzu kommt das neue Einwohnerpotenzial mit einer leicht höheren Potenzialbindung von 60 % (aufgrund der geringeren Distanz zum Vorhabenstandort) bzw. 57 % (ehemaliges Gelände eines Baustoffhandels).

Nach Einschätzung der cima können damit weitere 0,45 Mio. € (rd. 20 % des Vorhabenumsatzes) gebunden werden.

Im fußläufigen Einzugsbereich ergibt sich inklusive der projektierten Wohnungen innerhalb von 10-Minuten-Gehzeit eine Bindungsquote von rd. 57 % für den Vorhabenstandort. So werden rd. 1,17 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren durch den Vorhabenstandort gebunden. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 53 %.

**Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit 53 % im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erreicht. Damit erfüllt das Vorhaben auch im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung.**

## 6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Neubaus eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes am Standort Verdener Straße/ Kalandshof geprüft. Der Vorhabenstandort befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) in siedlungsstrukturell eingefasster Lage.

Der rd. 1 km östlich des Vorhabenstandortes gelegene LIDL-Markt am Standort Brauerstraße beabsichtigt, die Verkaufsfläche von heute rd. 1.240 qm um 160 qm auf zukünftig 1.400 qm am neuen Vorhabenstandort zu erweitern. Im Zuge der bestehenden Planungen würde der am Standort Brauerstraße ansässige LIDL-Markt aufgegeben und durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Der Vorhabenstandort bietet dem LIDL-Markt bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Die bisherige Größe des LIDL-Marktes an der Brauerstraße (Stadtteilzentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße) entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für den Kunden ansprechende Geschäfte. Bei der Neuplanung geht es insbesondere um die Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel. Die Verkaufsflächenerweiterung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen (z.B. ansprechende Warenpräsentation, einfache Gestaltung von Betriebsabläufen) und soll somit langfristig den Fortbestand des Nahversorgers sichern. Für aktuelle Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die tendenziell in der Größenordnung von 1.200 qm bis 1.400 qm Verkaufsfläche liegen, sieht die Verlagerung und Erweiterung eine marktübliche Anpassung an Marktstandards vor. Es kann sichergestellt werden, dass der Altstandort nicht durch einen ähnlichen Lebensmittelanbieter nachgenutzt wird.

Zusätzlich sehen die Planungen die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 qm vor.

Der Vorhabenstandort samt geplantem Drogeriefachmarkt liegt in circa 1 Kilometer Entfernung (Luftlinie) westlich des Stadtteilzentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße auf einer zu entwickelnden Fläche am Standort Verdener Straße/ Kalandshof. Am Standort ansässig ist bereits ein Gärtnereibetrieb, mit dem die geplanten Märkte zukünftig eine Standortagglomeration bilden würden.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Insbesondere im Westen des Vorhabenstandortes grenzen weitläufige Wohngebiete an, aus denen der Vorhabenstandort fußläufige Kundschaft binden kann. Projektiert sind zudem Wohngebiete am Standort Am Kalandshof, die ein zusätzliches Potenzial für circa 1.385 Einwohner ermöglichen.

Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht über die B 215 in unmittelbarer Nähe eine sehr gute Anbindung auf der West-Ost-Achse. Die Bushaltestelle „Kalandshof“ im Nordosten des Vorhabenstandortes ist fußläufig in circa 3 Minuten (250 Meter) erreichbar, sodass eine ÖPNV-Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit Bus über die Linien 805 und 806 ermöglicht wird. Fußläufig ist der Standort insbesondere aus den umliegenden Wohngebieten im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) ebenfalls gut erreichbar.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Realisierung der Ansiedlung als **eindeutig verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** darstellt. Im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg im abwägungsrele-

vanten Bereich. Das Planvorhaben wird Auswirkungen auf den im Zentrum ansässigen ROSSMANN-Markt entfalten. Die Umsatzumverteilung liegt rein rechnerisch im abwägungsrelevanten Bereich. Aufgrund der bestehenden Marktlage als einzigem Drogeriemarkt in der Innenstadt und einer daraus resultierenden guten Marktposition ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen. Der Anbieter ist eher auf Mitnahmeeinkäufe der Innenstadtkunden ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte.

Grundsätzlich entspricht das Planvorhaben in Bezug auf die Bereitstellung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rotenburg. Das Planvorhaben kann dazu beitragen, das wohnortnahe Versorgungsangebot auch weiterhin zu gewährleisten. Der Vorhabenstandort bietet hierzu bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten. Eine adäquate Nachnutzung der Bestandsflächen innerhalb des Zentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße ist anzustreben, um die kompakte Struktur des Zentrums aufrechtzuerhalten.

Die Prüfung zur Einordnung des Planvorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP 2017 hat ergeben, dass das Planvorhaben die relevanten Kriterien erfüllt. Das Planvorhaben besteht insgesamt und individuell bei beiden Märkten zu mehr als 90 % seiner Verkaufsflächengröße aus periodischen Sortimenten und die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit 60 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 53 % im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erreicht.

**In zusammenfassender Betrachtung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsprognose und des auf die Nahversorgung ausgerichteten Planvorhabens kann die Umsetzung des Planvorhabens grundsätzlich zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen. Die cima empfiehlt da-**

**her die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung.**

## 7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens in der Stadt Rotenburg (Wümme) und den umliegenden Gemeinden wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer im März 2021 durch die cima durchgeführten Erhebung für die Stadt Rotenburg (Wümme) und die umliegenden Gemeinden Scheeßel, Bothel, Brockel, Ahausen, Hemsbünde, Kirchwalsede, Westerwalsede und Böttersen.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2020.

Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 21: cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen/Sortimente
<b>Periodischer Bedarf</b>	
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
<b>Schnittblumen, Zeitschriften</b>	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	
<b>Bekleidung, Wäsche</b>	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
<b>Schuhe, Lederwaren</b>	Schuhe
	Lederwaren
<b>Bücher, Schreibwaren</b>	Bücher
	Schreibwaren
<b>Spielwaren, Hobbybedarf</b>	Spielwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
<b>Sportartikel, Fahrräder</b>	Sportartikel
	Fahrräder
<b>Elektroartikel, Unterhaltungselektronik</b>	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Schmuck
<b>Sanitätsartikel, Optik, Akustik</b>	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)
	Optik, Hörgeräteakustik
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
<b>Einrichtungsbedarf</b>	Heimtextilien
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
<b>Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel</b>	Zoobedarf
	Baumarktartikel, Werkzeuge
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Kfz-Zubehör
	Pflanzen, Erden

Quelle: cima 2021

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

#### **Fachgeschäft**

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

#### **Fachmarkt**

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

#### **Supermarkt**

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

#### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

#### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

#### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

#### **SB-Warenhaus**

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

#### **Warenhaus**

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

#### **Kaufhaus**

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

#### **Shopping-Center**

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

#### **Mall in einem Shopping-Center**

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.