



**Fokussiert auf die Zukunft von
Städten und Regionen.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL- Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme)

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt
M.A. Wirtschaftsgeographie Frederik Rischer

Hannover, 02.08.2024

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

Wien (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).

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

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. 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 der auftraggebenden Stelle 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.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	5	6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	39
2 Darstellung des Planvorhabens	6	7 Methodik.....	41
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet ...	9		
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes.....	9		
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	12		
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt.....	15		
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße	16		
3.2.3 Sonderstandort Harburger Straße	17		
3.2.4 Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	18		
3.2.5 Weitere Wettbewerber in der Stadt Rotenburg	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		
4 Auswirkungen des Planvorhabens.....	21		
4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	21		
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	23		
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	27		
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Rotenburg und Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung	33		
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes	33		
5.2 Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP.....	34		

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: Bevölkerung, 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 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt.....	15
Abb. 8: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße	16
Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz des Sonderstandortes Harburger Straße.....	17
Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Waldweg.....	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	28
Abb. 16: Umverteilungseffekte: Drogerie- und Parfümeriewaren	30
Abb. 17: Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches.....	36
Abb. 18: Abschöpfungsquote, -potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel	37
Abb. 19: Abschöpfungsquote, -potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	38
Abb. 20: cima-Warengruppen.....	41

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme)

Auftraggebende Stelle

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Analysezeitraum

Juli 2024 - August 2024

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).¹
- 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 Erhebung wurde im Juli 2024 einer punktuellen Überprüfung unterzogen.

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

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2024.

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme) 2023 (vom Rat der Stadt am 16.03.2023 beschlossen)

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Rotenburg (Wümme) wird derzeit der Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Marktes 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 m² um 220 m² auf zukünftig 1.460 m² 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 (Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße) entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für die Kundschaft 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 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. Stattdessen ist hier künftig die Entstehung von Wohnbebauung vorgesehen.

Zusätzlich sehen die Planungen die Neuansiedlung einer ROSSMANN-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 720 m², sowie eines Bäckereibetriebes samt Café mit einer Verkaufsfläche von rd. 200 m² vor.²

Der Vorhabenstandort samt geplantem Drogeriefachmarkt liegt in circa 1 Kilometer Entfernung (Luftlinie) westlich des Nahversorgungszentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße auf einer zu entwickelnden Fläche am Standort Verdener Straße/ Kalandshof.

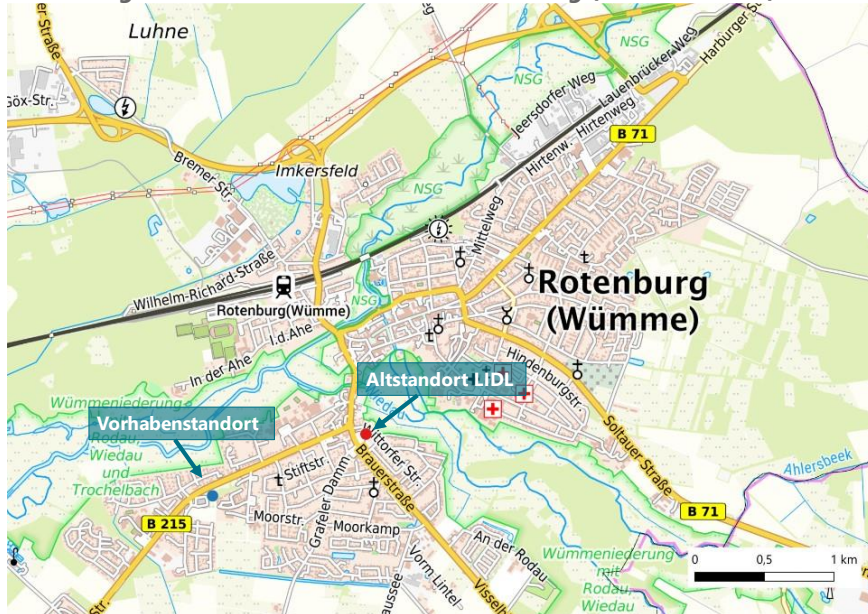
Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Insbesondere im Westen des Vorhabenstandortes grenzen weitläufige Wohngebiete an, aus denen der Vorhabenstandort fußläufige Kundschaft binden kann. Projektiert sind zudem Wohngebiete am Standort Am Kalandshof, die ein zusätzliches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

Über die B 215 besteht eine gute Anbindung auf der West-Ost-Achse. Die Bushaltestelle „Kalandshof“ im Nordosten des Vorhabenstandortes ist fußläufig in circa 4 Minuten (300 Meter) erreichbar, sodass eine ÖPNV-Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit Bus über die Linien 803, 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).

² Für den Bäckereibetrieb wird im Planungsstand eine Verkaufsfläche von rd. 200 m² angenommen. Ein Großteil der Fläche entfällt auf den Sitzbereich. Lediglich bis zu rd. 50 m² der 200 m² werden nach Erfahrungswerten als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

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



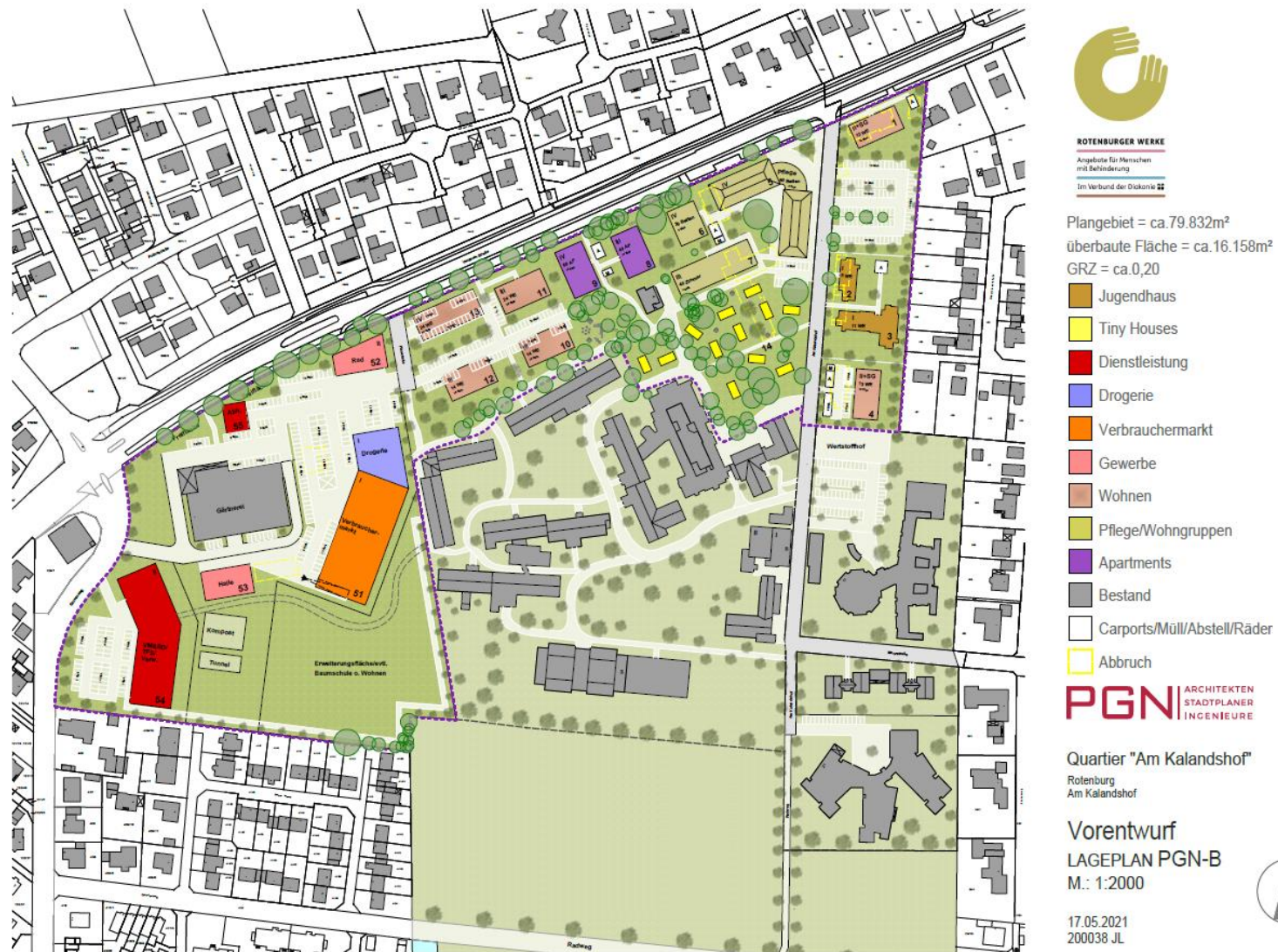
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2024
Quelle: cima 2024

Abb. 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Übersicht)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2024
Quelle: cima 2024

Abb. 3: Lageplan des Vorhabenstandortes



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 zeitgemäßen Verkaufsflächengröße vor. So wird voraussichtlich insbesondere für potenzielle Kundschaft 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 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.“ sowie die Sonderstandorte „Harburger Straße“ und „Fachmarktzentrum Waldweg“. Eingefasst ist daneben auch der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte 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 Bevölkerungszahl von 45.192 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 99,6 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 124,3 Mio. €. Im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird im Untersuchungsgebiet ein Nachfragepotenzial von 23,9 Mio. € ermittelt (Abb. 4).

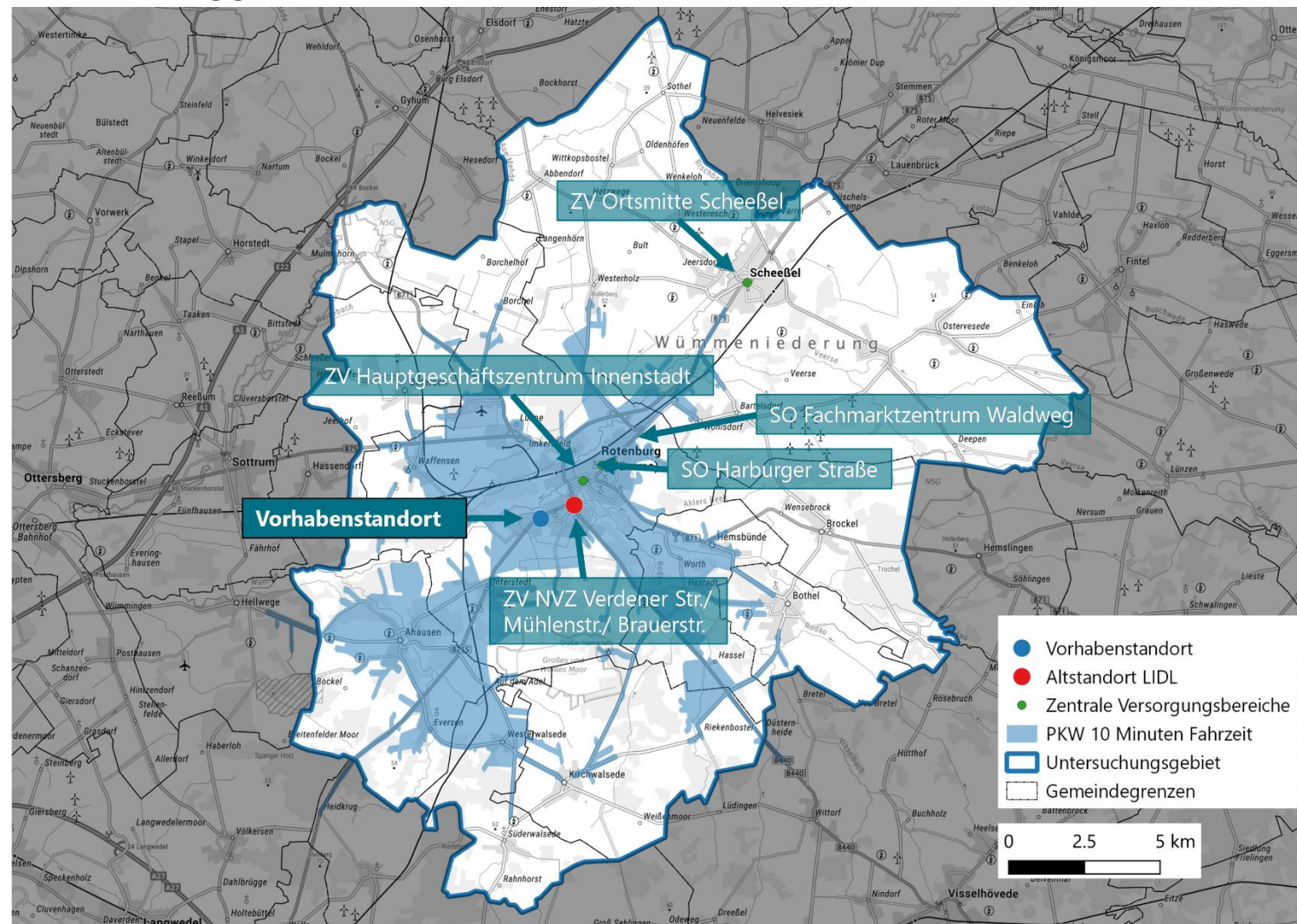
Abb. 4: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet

Orte im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung	Kaufkraft- kennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Drogerie- und Parfümeriewaren (in Mio. €)
Stadt Rotenburg (Wümme)	22.698	96,2	60,3	11,6
Gemeinde Scheeßel	12.734	101,2	35,6	6,8
Gemeinde Bothel	2.328	98,5	6,3	1,2
Gemeinde Brockel	1.376	106,1	4,0	0,8
Gemeinde Hemsbünde	1.170	111,5	3,6	0,7
Gemeinde Kirchwalsede	1.209	108,1	3,6	0,7
Gemeinde Westerwalsede	741	105,0	2,1	0,4
Gemeinde Ahausen	1.890	107,2	5,6	1,1
Gemeinde Böttersen	1.046	107,5	3,1	0,6
Untersuchungsgebiet gesamt	45.192	99,6	124,3	23,9

Quelle: Bevölkerungszahlen nach Zensus 2022 und einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach MB-Research 2024. Rundungsdifferenzen möglich.

Bearbeitung: cima, 2024

Abb. 5: Untersuchungsgebiet mit 10-Minuten-Fahrzeitisochrone



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2024

Bearbeitung: cima 2024

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK Stadt Rotenburg (2023) 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 2023 beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse 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

- REWE, Große Straße, in rd. 2,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- ROSSMANN, Große Straße, in rd. 2,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße

- EDEKA, Verdener Straße, in rd. 1,2 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- ALECO, Verdener Straße, in rd. 1,3 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- PENNY, Mühlenstraße, in rd. 1,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- ALDI, Grafeler Damm, in rd. 1,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- HOL'AB, Brauerstraße, in rd. 1,6 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Sonderstandort Harburger Straße

- FAMILA, Auf dem Rusch, in rd. 3,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- E-CENTER, Harburger Straße, in rd. 3,7 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg

In Standortgemeinschaft (Wümmepark) in rd. 4,5 km Fahrdistanz gelegen:

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

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. 4,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Gemeinde Scheeßel

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel

- COMBI, in rd. 11,8 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

In Standortgemeinschaft in rd. 12,2 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

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

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. 10,9 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- HOL'AB, Bremer Straße, in rd. 10,9 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Bremer Straße, in rd. 11 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Sonstige Gemeinden im Untersuchungsgebiet

Gemeinde Ahausen

- NAH UND GUT, Hauptstraße, in rd. 6,7 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Gemeinde Bothel

- EDEKA, Wiedaustraße, in rd. 11,1 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Gemeinde Brockel

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Kurze Straße, in rd. 11,2 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

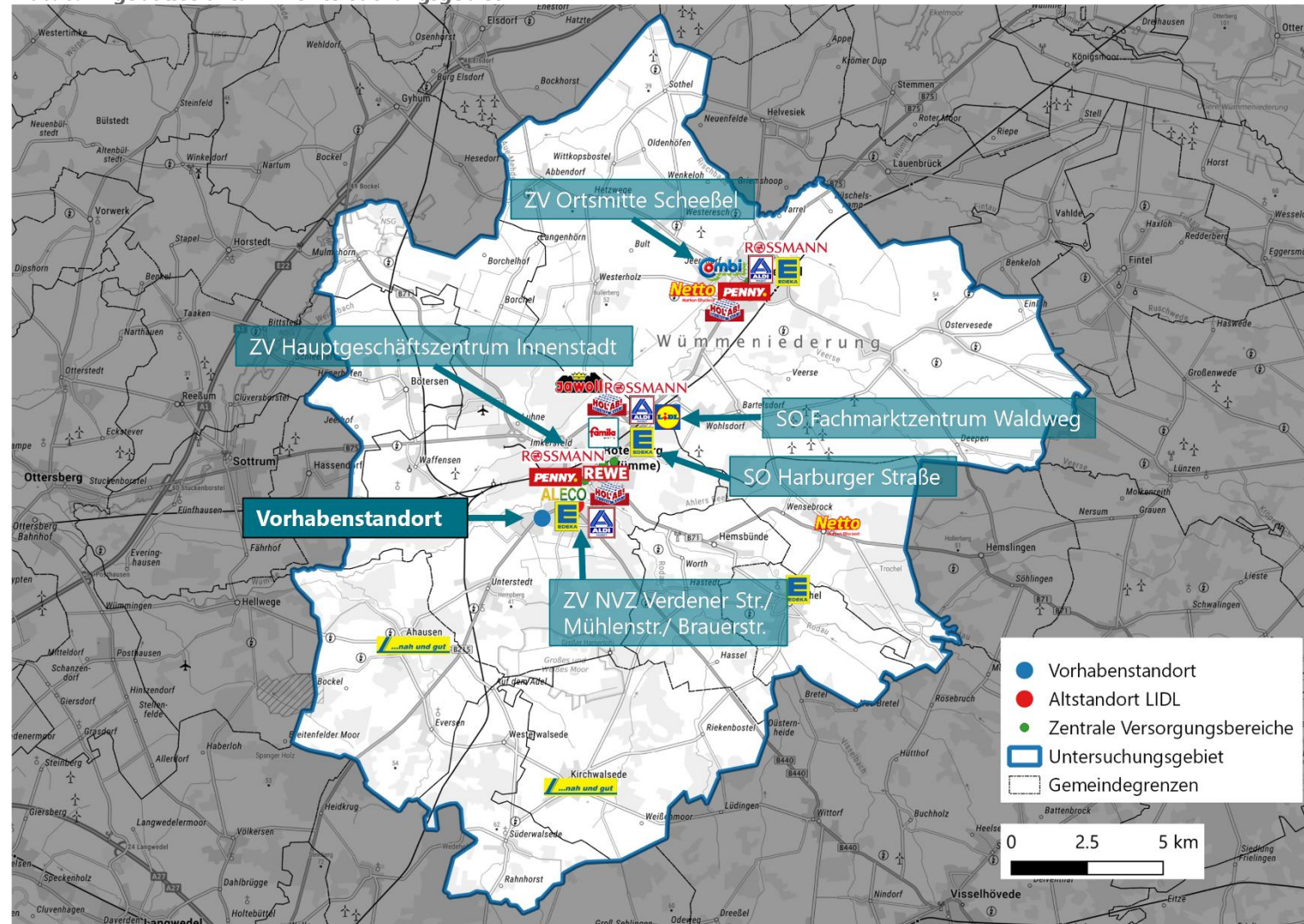
Gemeinde Kirchwalsede

- NAH UND GUT, Im Dorf, in rd. 11,2 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 zentralen 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 2024

Bearbeitung: cima 2024

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK Stadt Rotenburg (2023) und EHK Gemeinde Scheeßel (2017)

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

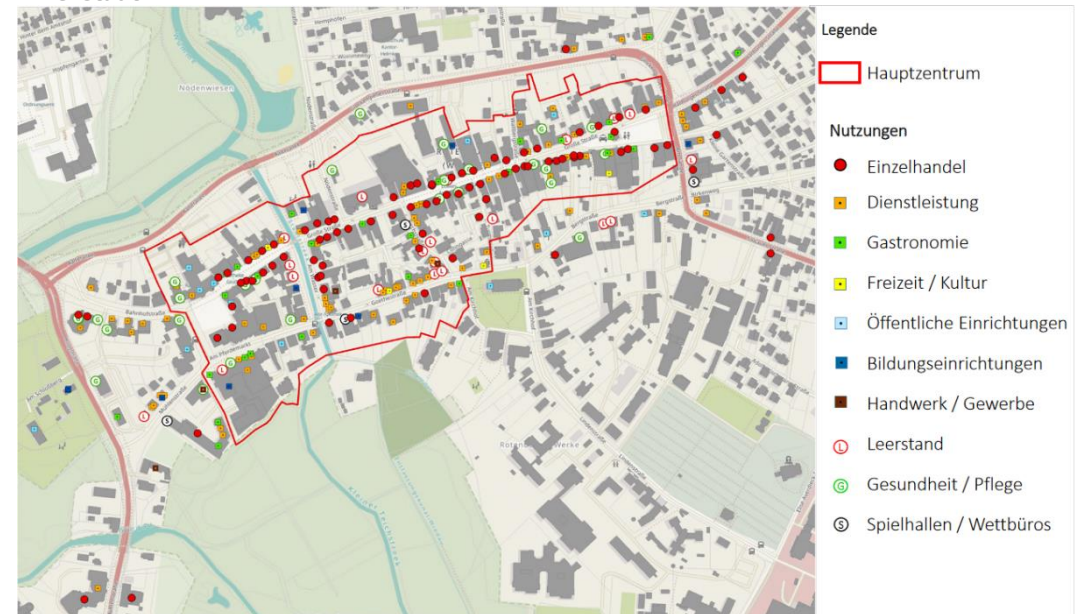
Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt befindet sich im Zentrum der Stadt Rotenburg und umfasst die historische Altstadt. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Haupteinkaufsstraße/ Fußgängerzone Große Straße vom Pferdemarkt bis zum Neuen Markt. Es wird im Norden durch die Aalter Allee und Glockengießerstraße, im Westen durch das Amtsgericht, im Süden durch Grünflächen sowie Wohnnutzungen und im Osten durch die B 71 begrenzt.

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 Parfümeriefachgeschäft runden das Angebot im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ab.

Das Zentrum ist weiterhin durch einen umfassenden Dienstleistungsbesatz geprägt. Öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Regionales Landesamt für Schule und Bildung, Stadthaus etc.) runden das Zentrum ab.

Die Nahversorgungsbetriebe REWE und ROSSMANN befinden sich in zeitgemäßen Ladenlokalen mit einem umfassendem Stellplatzangebot im rückwärtigen Bereich der REWE-Filiale. Die Märkte verfügen jeweils über einen zeitgemäßen Marktauftritt. Kopplungseinkäufe werden durch zahlreiche ergänzende Nutzungen für die Nahversorgungsbetriebe an der Große Straße begünstigt. Das Hauptgeschäftszentrum weist neben der Nahversorgungsfunktion für die Kernstadtgebiete auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion für aperiodisch nachgefragte Güter auf.

Abb. 7: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt



Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende 2024
Bearbeitung: GMA 2022

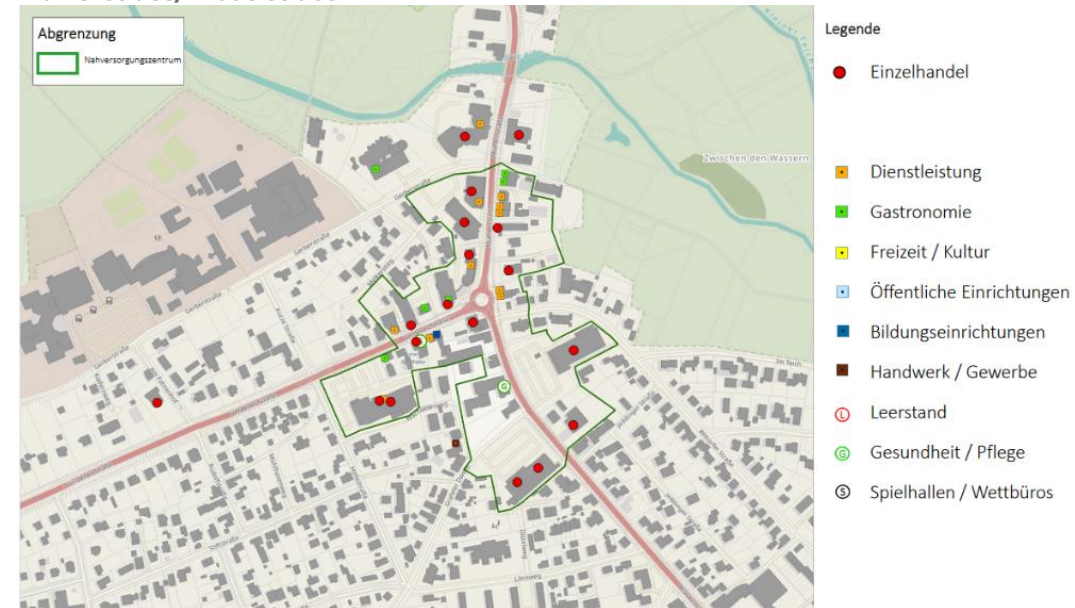
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr. ist im Südwesten der Stadt Rotenburg (Wümme) situiert. Das Zentrum erstreckt entlang von Teilbereichen der Mühlenstraße (B 215) im Norden, der Brauerstraße im Süden und der Verdener Straße im Westen. Zusammengeführt werden alle Straßen durch den inmitten des Zentrums gelegenen Kreisverkehr. Im näheren nördlichen Verlauf der B 215 liegt der Übergang zum Zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt.

Im zentralen Versorgungsbereich wird ein umfassendes Nahversorgungsangebot bereitgestellt. Vorhabenrelevante Wettbewerber, die das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führen, sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY, sowie der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA. 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 Nahversorgungszentrum. Ergänzt wird das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch mehrere 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.

Durch die Präsenz mehrerer Nahversorgungsbetriebe werden hohe Umsätze insbesondere im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erzielt. Das Zentrum stellt für die westliche Kernstadtbevölkerung zudem den deutlichen Angebotsschwerpunkt dar und stellt die Nahversorgung in diesem Bereich sicher. Trotz z. T. gegebener veralteter Ladenlokale der örtlichen Betriebe liegt insgesamt ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum mit einem breit aufgestellten Lebensmittelangebot vor.

Abb. 8: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV NVZ Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße



Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende 2024
Bearbeitung: GMA 2022

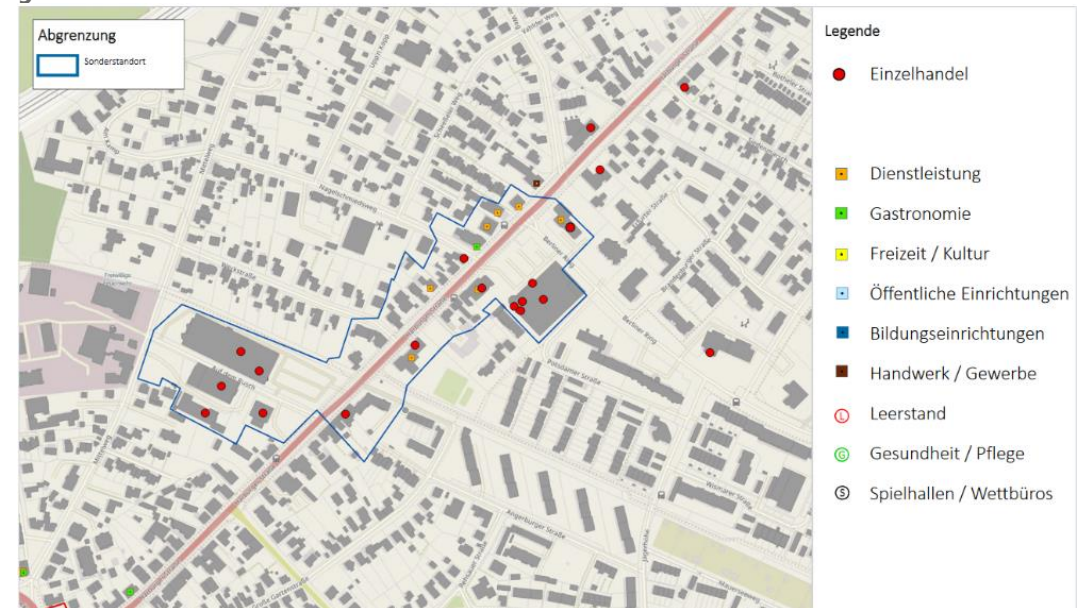
3.2.3 Sonderstandort Harburger Straße

Der Sonderstandort Harburger Straße befindet sich nordöstlich der Innenstadt und verläuft entlang der B 71 als namensgebende Straße (Harburger Straße). Der Standort setzt sich dabei aus den ehemaligen Stadtteilzentren „Auf dem Rusch“ und „Harburger Straße“ zusammen und ist dabei in Wohngebiete integriert. Während im nordöstlichen Bereich ein am Berliner Ring gelegenes, zweigeschossiges Gebäude, welches unter anderem von verschiedenen Gastronomiebetrieben und einem Reisebüro genutzt wird, den Standort begrenzt, ist im südwestlichen Bereich der RAIFFEISEN-Markt als Grenze anzusehen.

Am Standort sind mit einem E-CENTER (samt Getränkemarkt, Bäckerei und Kiosk) und einem FAMILA zwei Wettbewerber ansässig, die das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führen und dabei durch ihre verkehrsorientierte Lage voraussichtlich eine überregionale Bedeutung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) einnehmen. Darüber hinaus hält ein im FAMILA-Markt integrierter Bäckereibetrieb ebenfalls das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vor. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird als Randsortiment in genannten Märkten angeboten.

Des Weiteren agieren eine Tankstelle sowie auch die Anbieter JYSK und RAIFFEISEN-Markt am Standort.

Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz des Sonderstandortes Harburger Straße



Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende 2024
Bearbeitung: GMA 2022

3.2.4 Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg

Im nordöstlichen Abschnitt der B 71 liegt der Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg in Rotenburg. Das Zentrum umfasst den Wümme-Park entlang des Waldwegs in gewerblich geprägter Lage. Knapp südlich außerhalb der Abgrenzung des Sonderstandortes liegt der Lebensmitteldiscounter LIDL sowie ein Café an der Einmündung zur Brockeler Straße. Gleichmaßen wie der Sonderstandort Harburger Straße verfügt der Lagebereich nicht über den Status eines zentralen Versorgungsbereiches.

In Standortgemeinschaft sind dort in rd. 4,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben die Nahversorgungsbetriebe ALDI, ROSSMANN und HOL'AB sowie der Sonderpostenmarkt JAWOLL in verkehrsgünstiger Lage ansässig. Die Betriebe führen Lebensmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren entweder im jeweiligen Kern- oder Randsortiment.

Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Waldweg



Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende 2024
Bearbeitung: GMA 2022

3.2.5 Weitere Wettbewerber in der Stadt Rotenburg

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. 4,5 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

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

3.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel

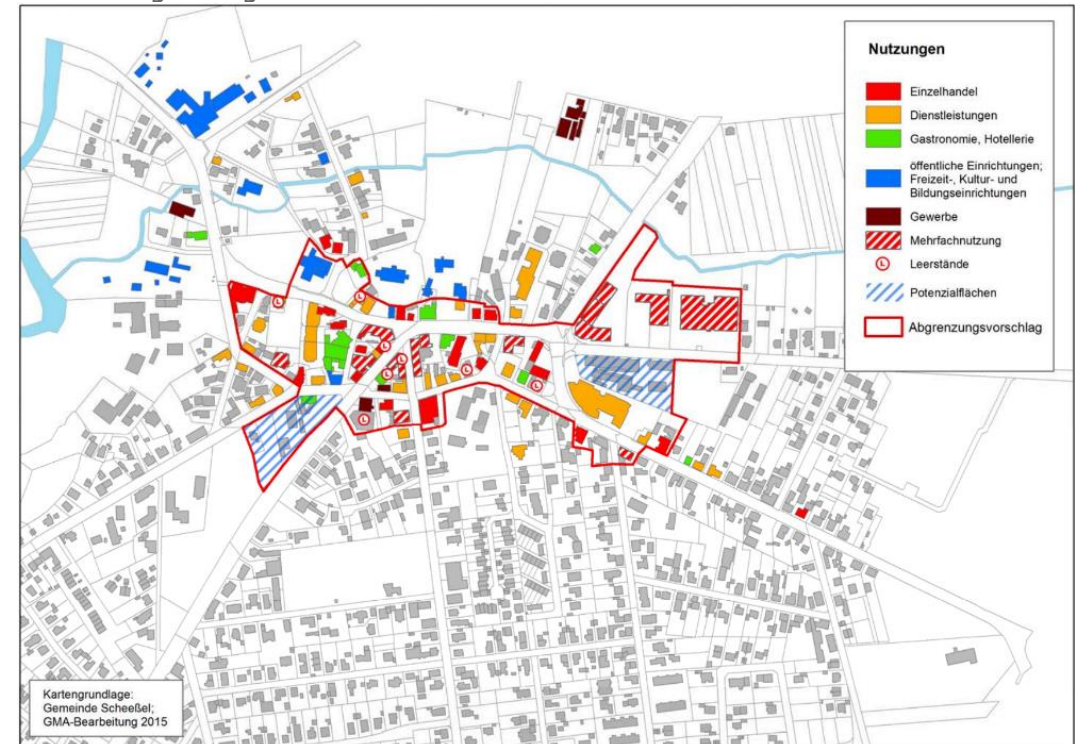
Der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel befindet sich in rd. 11,8 km Entfernung zum Planvorhaben. Das Zentrum umfasst die Große Straße, die im Osten über einen Kreisel zu einem Teilbereich der Harburger Straße und dem Vahlder Weg führt. Im Westen enthält das Zentrum, bevor es durch einen weiteren Kreisverkehr begrenzt, ebenfalls einen Teilbereich der Zevener Straße.

Im zentralen Versorgungsbereich sind mit den in Standortgemeinschaft am Vahlder Weg gelegenen Nahversorgungsbetrieben ALDI und EDEKA zwei Märkte angesiedelt, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment anbieten. Der ALDI-Markt errichtet derzeit ein neues Ladenlokal am selben Standort und wird sein Ladenlokal damit erweitern. Dies wird bereits in der späteren ökonomischen Wirkungsprognose berücksichtigt. Dies trifft ebenfalls auf den COMBI-Verbrauchermarkt an der Kreuzung Mühlenstraße/ B75 zu, welcher im Jahr 2021 eröffnet wurde und an einem im aktuellen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel als Potenzialfläche ausgewiesenen Standort errichtet wurde. Ein Drogeriefachmarkt ROSSMANN stellt das überwiegende Angebot im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren für die Bevölkerung der Gemeinde Scheeßel bereit. Diverse Bäckereibetriebe, ein Fleischereibetrieb und Apotheken ergänzen das Angebot in den beiden vorhabenrelevanten Sortimenten.

Neben 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.

Im Zentrum konnten bzw. können sich zwei Nahversorgungsbetriebe (COMBI, ALDI) neu am Standort aufstellen. Der COMBI-Markt wurde in der jüngeren Vergangenheit neu angesiedelt, der ALDI-Markt errichtet aktuell einen neuen Markt und wird damit einen modernen Marktauftritt erlangen können. Die Märkte EDEKA und ROSSMANN befinden sich an einem Verbundstandort mit dem ALDI und profitieren zudem von Agglomerationswirkungen. Damit ist das Zentrum im Nahversorgungssegment als leistungsfähig einzustufen.

Abb. 11: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZV Ortsmitte Scheeßel



Kartengrundlage: © Gemeinde Scheeßel
Bearbeitung: GMA 2015

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. 10,9 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- HOL'AB, Bremer Straße, in rd. 10,9 km Fahrdistanz zum Planvorhaben
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Bremer Straße, in rd. 11 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. 6,7 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Gemeinde Bothel

- EDEKA, Wiedaustraße, in rd. 11,1 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Gemeinde Brockel

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Kurze Straße, in rd. 11,2 km Fahrdistanz zum Planvorhaben

Gemeinde Kirchwalsede

- NAH UND GUT, Im Dorf, in rd. 11,2 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 ROSSMANN-Marktes in der Stadt Rotenburg (Wümme). Die Verkaufsflächengröße wird für den LIDL-Markt auf rd. 1.460 m² Verkaufsfläche beziffert. Der im Markt integrierte Bäckereibetrieb samt Café wird mit einer Verkaufsflächengröße von 200 m² geplant.³ Für den ergänzenden Drogeriefachmarkt wird eine Verkaufsflächengröße von rd. 720 m² angenommen.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. 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 sowie Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden. Vor dem Hintergrund, dass bereits zwei weitere ROSSMANN-Filialen sowie eine weitere LIDL-Filiale in Rotenburg angesiedelt sind,

wurde die Umsatzschätzung der Märkte entsprechend ihrer möglichen Umsatzleistung im Marktgebiet vorgenommen. Die Wettbewerbssituation für Drogerie- und Parfümeriewaren mit zwei weiteren Drogeriemärkten im Stadtgebiet begrenzt die erzielbaren Umsätze eines dritten Drogeriemarktes.

Die Neuumsätze des Planvorhabens bilden die 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. 4,59 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 12).

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

- Schnittblumen, Floristik (periodisch)
- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Bekleidung (aperiodisch)
- Heimtextilien (aperiodisch)
- Zoobedarf (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Spielwaren (aperiodisch)
- Schreibwaren (aperiodisch)
- Unterhaltungselektronik (aperiodisch)
- Foto (aperiodisch)
- Pflanzen, Gartenbedarf (aperiodisch)

³ Für den Bäckereibetrieb wird im Planungsstand eine Verkaufsfläche von rd. 200 m² angenommen. Ein Großteil der Fläche entfällt auf den Sitzbereich. Lediglich bis zu rd. 50 m² der 200 m² werden nach Erfahrungswerten als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

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 des LIDL-Marktes und des ROSSMANN-Marktes auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze 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. **1,56 Mio. €** pro Jahr.

Der **umverteilungsrelevante Umsatz** im vorhabenrelevanten Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** beträgt ca. **2,50 Mio. €** pro Jahr.

Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand LIDL-Markt Rotenburg		Planung LIDL-Markt Rotenburg		Planung Drogeriefachmarkt Rotenburg		Planung Bäckerei Rotenburg		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.135	7,27	1.320	8,17	625	2,93	200	0,30	2.145	11,40	1.010	4,13
Nahrungs- und Genussmittel	1.050	6,91	1.220	7,76	100	0,41	200	0,30	1.520	8,47	470	1,56
Drogerie- und Parfümeriewaren	60	0,25	75	0,30	510	2,45	0	0,00	585	2,75	525	2,50
Aperiodischer Bedarf gesamt	105	0,33	140	0,46	95	0,33	0	0,00	235	0,79	130	0,46
Gesamt	1.240	7,60	1.460	8,64	720	3,25	200	0,30	2.380	12,19	1.140	4,59

Quelle: cima 2024

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-Simulationsmodells⁴ 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.

⁴ 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 %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:		1,48	95
davon	ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	0,22	14
	ZV NVZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	0,70	45
	Sonderstandort Harburger Straße	0,16	10
	Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	0,12	8
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	0,19	12
	ZV Ortsmitte Scheeßel	*	3
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	*	3
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,08	5
Gesamtsumme		1,56	100

Quelle: cima 2024

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 95 % (1,48 Mio. €) 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. Verstärkt betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel die Anbieter ALDI, PENNY und EDEKA im nahe gelegenen Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße, sowie die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg im nördlichen Stadtgebiet.

Das **Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** ist mit einer Umsatzumverteilung von rd. 45 % (0,70 Mio. €) des erzielbaren 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 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt** entfallen rd. 14 % (rd. 0,22 Mio. €) des durch das Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Von den Umsatzumverteilungen ist dort insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter REWE betroffen.

Der **Sonderstandort Harburger Straße** ist aufgrund seiner Distanz zum Vorhabenstandort und der abweichenden Angebotsstruktur der ansässigen Märkte E-CENTER und FAMILA mit rd. 10 % des generierten Mehrumsatzes (0,16 Mio. €) in geringfügigerem Ausmaß vom Planvorhaben betroffen.

Weiter nordöstlich befindet sich der **Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg**, an welchem sich unter anderem ein ALDI-Markt wiederfindet. Mit Berücksichtigung der Distanz zum Vorhabenstandort werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 8 % (0,12 Mio. €) angenommen.

Mit ebenfalls rd. 12 % (rd. 0,19 Mio. €) des generierten Mehrumsatzes ist das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme)** von Umsatzumverteilungen betroffen. Verortet ist hier insbesondere der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter LIDL gegenüber vom Wümme-Park im Nordosten der Stadt Rotenburg (Wümme).

Auf den **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** entfallen lediglich 3 % (unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €) des durch das Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die bisherigen Wettbewerber EDEKA und ALDI und der im Jahr 2021 neu errichtete COMBI sind stärker auf die Be-

völkerung der Gemeinde Scheeßel ausgerichtet und liegen in rd. 11 km Fahrdistanz zum Vorhabenstandort.

Die Umsatzumverteilung von Wettbewerbern aus dem **sonstigen Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** ist mit rd. 3 % (unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €) 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 % (0,08 Mio. €). 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 %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:		2,20	88
davon	ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	0,75	30
	ZV NVZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	0,10	4
	Sonderstandort Harburger Straße	0,37	15
	Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	0,75	30
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	0,07	3
	ZV Ortsmitte Scheeßel	0,07	3
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	0,07	3
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,30	12
Gesamtsumme		2,50	100

Quelle: cima 2024

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren kommt die cima zu dem Ergebnis, dass rd. 88 % (2,20 Mio. €) 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 Wettbewerbsslage 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 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (Große Straße) und der ROSSMANN-Markt im Wümme-Park am Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg.

Der **zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt** ist mit dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN in hohem Maße vom Planvorhaben betroffen. Ca. 30 % (rd. 0,75 Mio. €) des vom Vorhaben generierten Mehrumsatzes werden nach Einschätzung der cima aus dem genannten Zentrum umverteilt.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 30 % (rd. 0,75 Mio. €) des mit dem Planvorhaben eingehenden erzielbaren Mehrumsatzes ist der **Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg** ebenfalls stark von Umsatzumverteilungen betroffen. Vorwiegend in Wettbewerb mit dem Planvorhaben befindet sich der im Wümmepark agierende Drogeriefachmarkt ROSSMANN. Zusätzlich führen die Lebensmittelmärkte ALDI und JAWOLL das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment.

Der **Sonderstandort Harburger Straße** trägt aufgrund seines begrenzten Angebots im vorhabenrelevanten Sortiment und der Entfernung zum Vorhabenstandort in untergeordnetem Maße zum erzielbaren Mehrumsatz bei. Nach Einschätzung der cima werden rd. 15 % (0,37 Mio. €) des generierten Mehrumsatzes umverteilt. Die am Standort 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.

Auf das **Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** entfallen rd. 4 % (rd. 0,10 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.

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** trägt aufgrund der größeren Entfernung zum Vorhabenstandort und einem ansässigen ROSSMANN-Markt mit rd. 3 % (0,07 Mio. €) zum generierten Mehrumsatz bei. Aufgrund einer höheren Fahrdistanz von ca. 11 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 0,07 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. 12 % und ist aufgrund des absoluten Werts von rd. 0,30 Mio. € des generierten Mehrumsatzes eher geringfügig ausgeprägt. Zu den betroffenen Märkten zählen unter anderem die ROSSMANN-Märkte in Posthausen (Dodenhof Shopping-Welt), Sottrum und Visselhövede. Da sich die Umverteilungswirkung auf mehrere Märkte verteilt und - abseits davon - der Standort Posthausen ohnehin keine städtebaulich schützenswerte Lage darstellt, sind städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben in den sonstigen Orten eindeutig auszuschließen.

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.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dann zu erwarten, *„wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird“*. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Identifizierung zu erwartender schädlicher Auswirkungen von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbsslage allein ist baurechtlich irrelevant⁵ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁶

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen

Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.⁷ Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % als relevant zu bewerten.⁸ Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.⁹

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁰ Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite¹¹, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche

⁷ OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12 Rn. 94; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG Rn. 75; VGH Mannheim, Beschluss vom 09.12.2010 – 3 S 2190/10 Rn. 6

⁸ Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁹ gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

¹⁰ Vgl. VG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 22.09.2020 – 13 K 3129/19 Rn. 90; Kuschnerus/Bischopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

¹¹ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 Rn. 16

⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁶ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.¹²

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von rd. 10 % regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen im Sinne der bau-rechtlich relevanten Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungs-bereichs anzunehmen sind.

Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Erweiterungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

Abb. 15: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		124,5	1,48	
davon	ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	15,5	0,22	1,4
	ZV NVZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	20,9	0,70	3,4
	Sonderstandort Harburger Straße	24,2	0,16	0,6
	Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	8,6	0,12	1,5
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	8,0	0,19	2,4
	ZV Ortsmitte Scheeßel	26,9	*	*
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	20,4	*	*
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,08	
Gesamtsumme		124,5	1,56	

Quelle: cima 2024

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment der projektierten LIDL-Marktes und des Bäckereibetriebes sowie ein Randsortiment des Drogeriemarktes ROSSMANN dar. Insgesamt gehen rd. 470 m² 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. 1,56 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 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,22 Mio. € erreicht. Dies entspricht einer relativen Umsatzumverteilung von 1,4 %. Im Zentrum ist der Lebensmittelvollsortimenter REWE als Hauptwettbewerber lo-

¹² BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16 Rn. 4; Kuschnerus/ Bishopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

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

Durch das Planvorhaben wird im **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße** im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Verdrängungsquote in Höhe von rd. 3,4 % (0,70 Mio. €) erreicht. Die Umsatzumverteilung betrifft insbesondere die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY und nachgeordnet den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und wird sich damit auf mehrere Betriebe aufteilen. Negative städtebauliche Auswirkungen können im Zentrum vor diesem Hintergrund eindeutig ausgeschlossen werden.

Am **Sonderstandort Harburger Straße** agieren die Verbrauchermärkte FAMILA und ein E-CENTER, die beide bereits hohe Umsätze im vorhabenrelevanten Sortiment erzielen. Hierbei ist mit einer unbedeutenden Umsatzumverteilung von rd. 0,6 % (0,16 Mio. €) zu rechnen. Auf Grundlage der Umsatzumverteilungswerte sind eindeutig keine negativen städtebaulichen Effekte in den Zentren zu erwarten. Die Standorte liegen zudem außerhalb einer städtebaulich-schützenswerten Lage, die Umverteilungseffekte sind damit als freier Wettbewerb unter den Betreibern zu werten.

Für den **Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg** sowie für das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg** ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz von rd. 0,12 Mio. € bzw. 0,19 Mio. € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Umsatzumverteilung von rd. 1,5 % für den Sonderstandort und rd. 2,4 % für das sonstige Untersuchungsgebiet. Vorwiegend betroffen sind dabei die Lebensmitteldiscounter LIDL an Brockeler Straße (sonstiges UG Stadt Rotenburg) und ALDI (Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg). Eine durch das Planvorhaben ausgelöste Betriebsaufgabe eines Anbieters ist an beiden Standorten durch den geringfügigen Verdrängungsumsatz, den das Planvorhaben auslöst, allerdings eindeutig auszuschließen. Die Standorte liegen zudem außerhalb einer städtebaulich-schützenswerten Lage, die Um-

verteilungseffekte sind damit als freier Wettbewerb unter den Betreibern zu werten.

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** sind zurzeit der Lebensmitteldiscounter ALDI und die Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und COMBI ansässig. Die drei Anbieter sind stärker auf die Bevölkerung der Gemeinde Scheeßel ausgerichtet und weisen im Falle von COMBI und ALDI (in Planung) einen attraktiven Marktauftritt auf. Zudem ist die Fahrdistanz zum Vorhabenstandort mit ca. 11 km bereits groß. Im Zentrum ist mit einer unbedeutenden Umsatzumverteilung zu rechnen, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,05 Mio. € liegt. Das Planvorhaben wird somit eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Zentrum entfalten.

Für das **sonstige Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein lediglich geringfügiger Verdrängungsumsatz erreicht, der erneut 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 gutachterlicher Sicht sind eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zu erwarten. Das Planvorhaben zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes 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 %
Untersuchungsgebiet gesamt		17,4	2,50	
davon	ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	5,0	0,75	14,9
	ZV NVZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr.	1,3	0,10	7,8
	Sonderstandort Harburger Straße	2,8	0,37	13,3
	Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg	3,6	0,75	21,0
	Sonstiges UG Stadt Rotenburg	0,4	0,07	19,7
	ZV Ortsmitte Scheeßel	3,3	0,07	2,2
	Sonstiges UG Umliegende Gemeinden	1,0	0,07	7,3
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,30	
Gesamtsumme		17,4	2,50	

Quelle: cima 2024

Die Branche Drogerie- und Parfümeriewaren stellt das Kernsortiment des projektierten ROSSMANN-Drogeriemarktes sowie ein Randsortiment des LIDL-Marktes dar. Insgesamt gehen rd. 525 m² 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. 2,50 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 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren bei einem absoluten Verdrängungsumsatz von 0,75 Mio. € eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 14,9 % entfaltet. 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 eher auf Mitnahmeeinkäufe der Innenstadtkundschaft ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte. Das Planvorhaben wird dennoch Auswirkungen auf diesen Anbieter entfalten. Die Umsatzumver-

teilung 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 „Hinder-nisschwellenwerts“ 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 **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum 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 rd. 0,10 Mio. € wird eine Umsatzumverteilungsquote von insgesamt 7,8 % ausgelöst. Da das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren lediglich auf geringfügigen Flächen als Randsortiment angeboten wird, 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.

Am **Sonderstandort Harburger Straße** wird durch das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren rein formell eine Umverteilungsquote ermittelt, die in Höhe von rd. 0,37 Mio. € (13,3 %) die abwägungsrelevante Schwelle überschreitet. Im Standortbereich agieren die Verbrauchermärkte FAMILA und ein E-CENTER, die einen deutlich überwiegenden Umsatzanteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erzielen. Trotz Überschreitung der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 % ist eindeutig nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren etwaige Betriebsschließungen nach sich ziehen würde.

Am **Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg** befindet sich neben einem Lebensmittelmarkt (ALDI) und einem Sonderpostenmarkt (JA-WOLL), die beide das vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen, noch ein ROSSMANN-Markt. Damit werden die Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere für den ROSSMANN-Markt spürbar sein. Der Markt besitzt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches allerdings keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Der ROSSMANN-Markt liegt über die B 71 in verkehrlich gut erreichbarer Lage. Der Markt ist agglomerierend mit weiteren Betrieben 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 der weiteren Märkte im Lagebereich, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen. Ein Verdrängungsumsatz von ca. 0,75 Mio. € bedeutet eine Umverteilungsquote von rd. 21,0 %.

Für den im **sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg** ansässigen LIDL-Markt wird eine Umsatzumverteilung von rd. 0,07 Mio. € ausgelöst, welches einer Umverteilungsquote von 19,7 % entspricht. Trotz deutlicher Überschreitung des Abwägungsschwellenwertes ist an dieser Stelle nicht von einem erhöhten Risiko hinsichtlich einer etwaigen Betriebsschließung durch das Planvorhaben auszugehen, da der besagte Markt das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment anbietet. Darüber hinaus befindet sich der LIDL an einem solitären Nahversorgungsstandort und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wodurch kein baurechtlicher Schutzanspruch geltend gemacht werden kann.

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel** agiert der Drogeriefachmarkt ROSSMANN. Der Markt ist stärker auf die Bevölkerung der Gemeinde Scheeßel ausgerichtet und die Fahrdistanz zum Vorhabenstandort bereits groß, sodass sich die Umverteilungsquote lediglich auf

2,2 % bzw. rd. 0,07 Mio. € beläuft. Auf dem Weg zwischen dem Vorhabenstandort und dem Anbieter ROSSMANN in Scheeßel liegen des Weiteren noch zwei nähergelegene ROSSMANN-Märkte. Das Planvorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Zentrum erwarten.

Die Umsatzumverteilung für das **sonstige Untersuchungsgebiet der umliegenden Gemeinden** bewegt sich in Höhe von rd. 0,07 Mio. € (7,3 %) nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €. Dieser teilt sich zudem auf diverse Nahversorgungsbetriebe auf, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen.

Bei Betrachtung der bestehenden Angebotssituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wesentliche Umsatzumverteilungswirkungen erzeugen würde, welche im untersuchten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, an den zwei Sonderstandorten sowie im sonstigen Untersuchungsgebiet Rotenburg im abwägungsrelevanten Bereich liegen.

Mit den hier ermittelten Werten eines neuen Markteintritts sind die Auswirkungen insbesondere für den ROSSMANN-Markt am Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg spürbar. Der Markt besitzt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches allerdings keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Der ROSSMANN-Markt liegt über die B 71 in verkehrlich gut erreichbarer Lage. Der Markt ist agglomerierend mit weiteren Betrieben 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 der weiteren Märkte im Lagebereich, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment führen.

Auch im Zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt von 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 eher auf Mitnahmeeinkäufe der Innensstadtkundschaft 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.

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 %.

Für den Sonderstandort Harburger Straße wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ermittelt, die im niedrigschwelligen 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.

Gleiches gilt für den im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg gelegenen LIDL-Markt, welcher das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment führt und zudem außerhalb eines baurechtlich geschützten Bereiches liegt.

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 gleichzeitig zentrenrelevantem Kernsortiment. Durch die bestehenden Planungen würde der am Standort Brauerstraße ansässige LIDL-Markt aufgegeben und an den Vorhabenstandort Verdener Straße/ Am Kalandshof verlagert werden.

Im gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) von 2023¹³ ist der Vorhabenstandort als geplanter Nahversorgungsstandort Kalandshof/ Verdener Straße aufgeführt. Es wurde wie folgt zum Nahversorgungsstandort ausgeführt:

„Entwicklungspotenziale und Ziele

▪ *Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Quartier Am Kalandshof*
[...] Räumliche Nahversorgungslücken sind im Bereich der westlichen Verdener Straße erkennbar, diese wird durch die Verlagerung von Lidl an das Neubauareal am Kalandshof jedoch geschlossen.

[...] Ein Angebot bei Drogeriewaren ist durch die beiden Drogeriemärkte von Rossmann an der Große Straße (ca. 520 m² Verkaufsfläche) und im

Wümme Park (ca. 460 m² Verkaufsfläche) gewährleistet, ergänzt durch die Randsortimente der Supermärkte und Discounter sowie zwei Parfümerien in der Innenstadt. Am Kalandshof soll ein dritter Drogeriemarkt (dm Drogerie) angesiedelt werden (Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme), 2023, S. 34, 36 und 49).

Für den Standort wird die „Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Quartier Am Kalandshof“ demnach als Entwicklungsziel festgesetzt. Die Verlagerung des LIDL-Marktes sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an den Standort am Kalandshof ist bereits benannt (vgl. S. 33f.). Im Gegensatz zu der konzeptuell erwähnten Ansiedlung eines DM-Marktes am Standort Kalandshof/ Verdener Straße wird nun laut Planung die Ansiedlung eines ROSSMANN-Marktes forciert. Die Entwicklung wird als maßgeblich erachtet, um die im Bereich der westlichen Verdener Straße ausgemachte räumliche Nahversorgungslücke zu schließen (vgl. S. 36).

Das Planvorhaben kann durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente dazu beitragen, die wohnortnahe Versorgung für einen bisher unterversorgten Bereich zu gewährleisten. Der Planstandort bietet hierzu bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten. Bezüglich der Nachnutzung der Bestandsflächen im Zentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße ist Wohnbebauung vorgesehen (vgl. S. 33).

Das Planvorhaben entspricht dem im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgelegtem Entwicklungsziel für den Nahversorgungsstandort „Kalandshof/ Verdener Straße“ in der Stadt Rotenburg (Wümme). Durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente kann es dazu beitragen, die wohnortnahe Versorgung für einen bisher unterversorgten Bereich zu gewährleisten.

¹³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme), 2023 (vom Rat der Stadt am 16.03.2023 beschlossen)

5.2 Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP

Neben dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2023 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 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 m² 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).

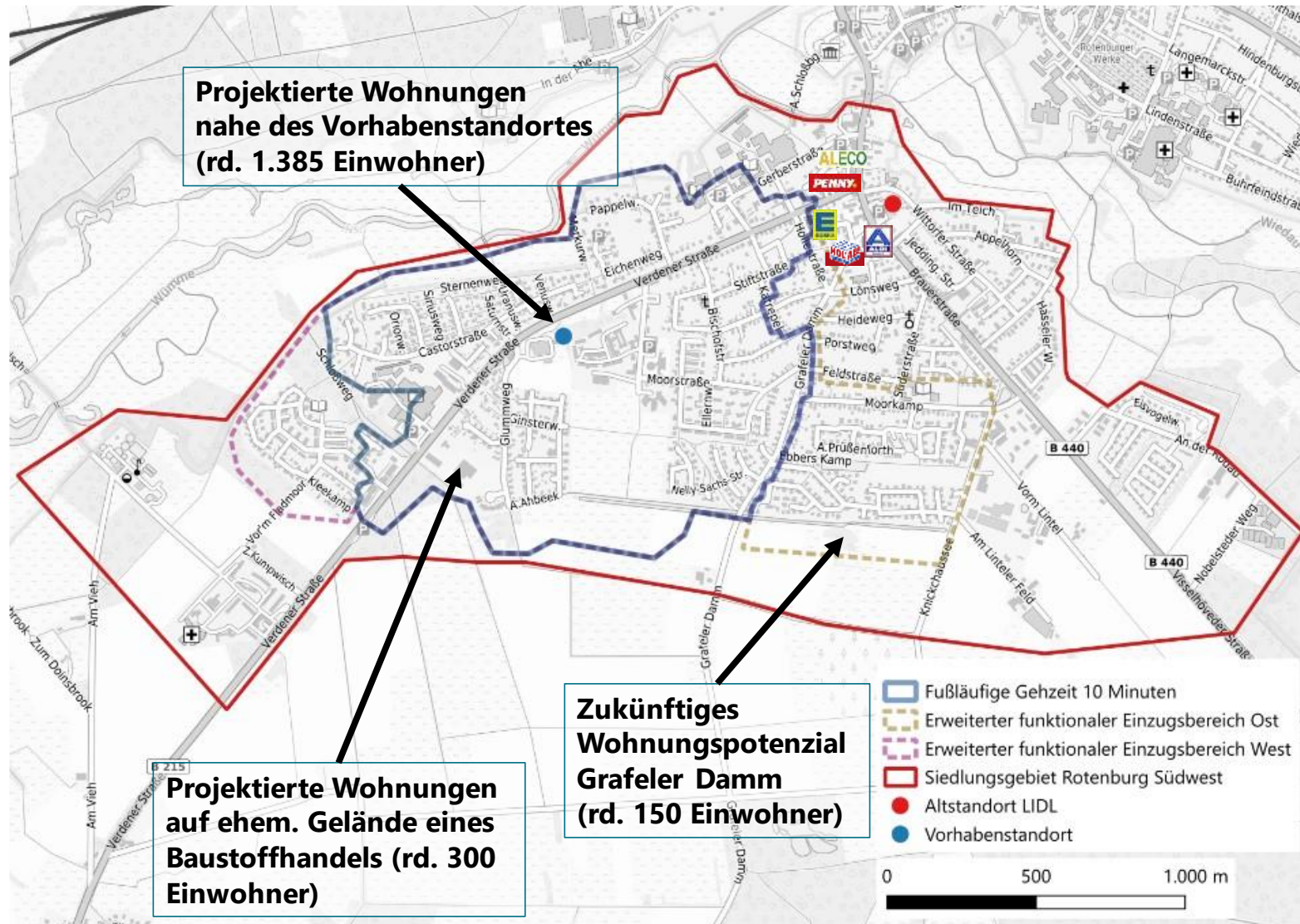
Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.380 m² die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m². Es zielt allerdings vorwiegend auf eine wohnortnahe Nahversorgung ab.

Dabei besteht das Planvorhaben insgesamt 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 Wegeführung zunächst der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10-Minuten-Gehzeit (rd. 1.000 Meter) ermittelt und in diesem auch das zusätzlich projektierte zusätzliche Bevölkerungspotenzial im Zuge der Wohnbebauung (rd. 1.385 Personen nahe des Vorhabenstandortes und rd. 300 Personen auf ehemaligem Gelände eines Baustoffhandels) berücksichtigt (vgl. Abb. 17). Die funktional zugehörigen Wohngebietslagen im Osten (samt zukünftig projektiertem Bevölkerungspotenzial im Zuge der Wohnbebauung für rd. 150 Personen am Grafeler Damm) und im Westen des Vorhabenstandortes ergänzen diesen Bereich als funktional zugehöriger Einzugsbereich.

Abb. 17: 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 Abbildung 18 wird dargelegt, dass im fußläufigen Einzugsbereich, welcher inkl. des zusätzlichen Bevölkerungspotenziales am Vorhabenstandort in etwa 4.582 Personen¹⁴ umfasst, rd. 12,2 Mio. € Kaufkraft im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden ist.

Diese Kaufkraft wird derzeit aufgrund des bereits bestehenden Angebots am Standort zum Teil 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 zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße wurde im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** eine erzielbare Abschöpfungsquote von rd. 40 % für den fußläufigen Einzugsbereich inkl. des neuen projektierten Bevölkerungspotenziales (10 Min. Gehzeit, rd. 1.000 m Gehdistanz) angenommen (vgl. Abb. 18). Es ergibt sich, dass nach Einschätzung der CIMA etwa 2,92 Mio. € Kaufkraft (Umsatzanteil des Planvorhabens von rd. 35 %) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden.

Hinzu kommt das neue Bevölkerungspotenzial durch die Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes (Am Kalandshof), welches aufgrund der geringeren Distanz mit einer leicht höheren Potenzialbindung von 45 % angesetzt wird und das neue Bevölkerungspotenzial auf dem ehemaligen Gelände eines Baustoffhandels im Westen mit einer Potenzialbindung von 41 %. Es resultiert nach Einschätzung der CIMA in etwa 1,99 Mio. € Kaufkraft (Umsatzanteil des Planvorhabens von rd. 24 %) durch die projektierten

ten Wohngebiete innerhalb der fußläufigen Gehzeit von 10 Minuten, die hier in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort gebunden werden können.

Abb. 18: Abschöpfungsquote, -potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
fußläufiger Einzugsbereich inkl. projektierte Wohnungen (10 Minuten Gehzeit)	4.582	12,2	40	4,91	58%
davon fußläufiger Einzugsbereich (10 Minuten Gehzeit)*	2.897	7,7	38	2,92	35%
davon projektierte Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes***	1.385	3,7	45	1,66	20%
davon projektierte Wohnungen auf ehemaligem Gelände eines Baustoffhandels***	300	0,8	41	0,33	4%
Erweiterter funktionaler Einzugsbereich Ost*	1.240	3,3	22	0,72	9%
Erweiterter funktionaler Einzugsbereich West*	458	1,2	35	0,43	5%
übriges Siedlungsgebiet Rotenburg Südwest*	1.857	4,9	10	0,47	6%
Stadtteil Unterstedt*	805	2,1	22	0,46	5%
sonstiges Stadtgebiet*	15.441	41,0	1	0,30	4%
sonstige Orte im näheren Umfeld des Vorhabens (Gemeinden Ahausen, Kirchwalsede, Westerwalsede)**	3.840	11,4	8	0,89	11%
Streuumsätze				0,29	3%
Summe				8,47	100%

Quelle: CIMA 2024; Rundungsbedingte Abweichungen möglich; * Bevölkerungszahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2022, ** Zensus 2022, *** Angabe nach Information der auftraggebenden Stelle

Im **fußläufigen Einzugsbereich** ergibt sich **inklusive der projektierten Wohnungen** innerhalb von 10-Minuten-Gehzeit eine Bindungsquote von rd. 40 % für den Vorhabenstandort. So werden rd. 4,91 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vorhabenstandort gebunden. **Dies entspricht einem Umsatzanteil von 58 %.**

¹⁴ Berechnet aus Bevölkerungszahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2022.

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von 58 % 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 Abbildung 19 wird dargelegt, dass im fußläufigen Einzugsbereich bei einer Bevölkerungszahl von 4.582 rd. 2,3 Mio. € Kaufkraft im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** vorhanden ist.

Durch die gering ausgeprägte Wettbewerbsstruktur im direkten Umfeld wurde im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren eine Abschöpfungsquote von rd. 60 % für den fußläufigen Einzugsbereich inklusive des neuen projektierten Bevölkerungspotenziales (10 Minuten Gehzeit, rd. 1.000 m Gehdistanz) angenommen (vgl. Abb. 19). Es ergibt sich, dass nach Einschätzung der cima etwa 0,86 Mio. € Kaufkraft (rd. 31 % des Vorhabenumsatzes) im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden.

Hinzu kommt das neue Bevölkerungspotenzial mit einer leicht höheren Potenzialbindung von 63 % (aufgrund der geringeren Distanz zum Vorhabenstandort) bzw. 60 % (ehemaliges Gelände eines Baustoffhandels). Nach Einschätzung der cima können damit weitere 0,53 Mio. € (rd. 19 % des Vorhabenumsatzes) durch das Vorhaben gebunden werden.

Im **fußläufigen Einzugsbereich** ergibt sich **inklusive der projektierten Wohnungen** innerhalb von 10-Minuten-Gehzeit eine Bindungsquote von rd. 60 % für den Vorhabenstandort. So werden rd. 1,39 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren durch den Vorhabenstandort gebunden. **Dies entspricht einem Umsatzanteil von 51 %.**

Abb. 19: Abschöpfungsquote, -potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
fußläufiger Einzugsbereich inkl. projektierte Wohnungen (10 Minuten Gehzeit)	4.582	2,3	60	1,39	51%
davon fußläufiger Einzugsbereich (10 Minuten Gehzeit)*	2.897	1,5	58	0,86	31%
davon projektierte Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes***	1.385	0,7	63	0,44	16%
davon projektierte Wohnungen auf ehemaligem Gelände eines Baustoffhandels***	300	0,2	60	0,09	3%
Erweiterter funktionaler Einzugsbereich Ost*	1.240	0,6	35	0,22	8%
Erweiterter funktionaler Einzugsbereich West*	458	0,2	56	0,13	5%
übriges Siedlungsgebiet Rotenburg Südwest*	1.857	0,9	20	0,19	7%
Stadtteil Unterstedt*	805	0,4	33	0,14	5%
sonstiges Stadtgebiet*	15.441	7,9	2	0,17	6%
sonstige Orte im näheren Umfeld des Vorhabens (Gemeinden Ahausen, Kirchwalsede, Westerwalsede)**	3.840	2,2	16	0,34	12%
Streuumsätze				0,16	6%
Summe				2,75	100%

Quelle: cima 2024; Rundungsbedingte Abweichungen möglich; * Bevölkerungszahlen des fußläufigen Einzugsbereiches nach Zensus 2022, ** Zensus 2022, *** Angabe nach Information der auftraggebenden Stelle

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit 51 % 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 der Stadt Rotenburg (Wümme) wird derzeit der Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Marktes 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 m² um 220 m² auf zukünftig 1.460 m² 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 (Nahversorgungszentrum Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße) entspricht nicht mehr den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für die Kundschaft 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 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. Stattdessen ist hier künftig die Entstehung von Wohnbebauung vorgesehen.

Zusätzlich sehen die Planungen die Neuansiedlung einer ROSSMANN-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 720 m², sowie eines Bäckereibetriebes samt Café mit einer Verkaufsfläche von rd. 200 m² vor.

Der Vorhabenstandort samt geplantem Drogeriefachmarkt liegt in circa 1 Kilometer Entfernung (Luftlinie) westlich des Nahversorgungszentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße auf einer zu entwickelnden Fläche am Standort Verdener Straße/ Kalandshof.

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 Personen ermöglichen.

Über die B 215 besteht eine gute Anbindung auf der West-Ost-Achse. Die Bushaltestelle „Kalandshof“ im Nordosten des Vorhabenstandortes ist fußläufig in circa 4 Minuten (300 Meter) erreichbar, sodass eine ÖPNV-Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit Bus über die Linien 803, 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 abwägungsrelevanten 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 Mitnahmeinkäufe der Innenstadtkundschaft ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte (nähere Ausführungen hierzu im Kapitel 4.3).

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Sortiment im betroffenen zentralen Versorgungsbereich entweder im Randsortiment angeboten wird bzw. den betriebstypgleichen Markt des eigenen Filialnetzes betrifft (ROSSMANN). Demnach ist nicht von einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige Umsatzumverteilungswirkungen in der Filialnetzstrategie von ROSSMANN eingeplant sind. Das Planvorhaben kann daher unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie der Firma ROSSMANN im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als verträglich eingestuft werden.

Das Planvorhaben entspricht dem im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgelegtem Entwicklungsziel für den Nahversorgungsstandort „Kalandshof/ Verdener Straße“ in der Stadt Rotenburg (Wümme). Durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente kann es dazu beitragen, die wohnortnahe Versorgung für einen bisher unterversorgten Bereich zu gewährleisten.

Die Prüfung zur Einordnung des Planvorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP hat ergeben, dass das Planvorhaben die relevanten Kriterien erfüllt. Das Planvorhaben besteht insgesamt zu mehr als 90 % seiner Verkaufsflächengröße aus periodischen Sortimenten und die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit 58 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 51 % 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 daher 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. 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 Erhebung wurde im Juli 2024 einer punktuellen Überprüfung unterzogen.

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

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2024.

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. 20: CIMA-Warengruppen

CIMA Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: CIMA 2024

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt

- Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² 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 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², 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 Parkplätzen; 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.