

STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Neuaufstellung inkl. Erweiterung Edeka Bientzle in 27367 Sottrum



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

Projekt-Nr.: P2001-6299

Bearbeiter: Dipl. Geograph R. Junger
Projektleiter: Dipl. Kaufmann A. Gustafsson

Hamburg, 5. Mai 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite		
1	VORBEMERKUNG	1	7	WIRKUNGSANALYSE	27
2	MAKROSTANDORT SOTTRUM	5	7.1	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens	27
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	10	7.2	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens	29
3.1	Mikrostandort	10	7.3	Umsatzrekrutierung	30
3.2	Planvorhaben	12	7.4	Umsatzumverteilung	30
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	15	8	ERGEBNIS	35
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes	15		ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	38
4.2	Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf	16			
5	WETTBEWERBSSITUATION	18			
5.1	Planungen	18			
5.2	Wettbewerb im Einzugsgebiet	18			
5.3	Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes	20			
6	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE	26			

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LMVG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landesraumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OG	Obergeschoss
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FGZ	Fußgängerzone	RSR	rent to sales ratio (Miet-Umsatzbelastung)
FM	Fachmarkt	SG	Samtgemeinde
FMA	Fachmarkttagglomeration	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsausgaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeug	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Hamburg, der 5. Mai 2020

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

Der in Sottrum am Standort Lienworth 4 ansässige Lebensmittel-Supermarkt Edeka Bientzle agiert derzeit auf knapp 1.100 qm Verkaufsfläche (VKF) und kann mit dieser Dimensionierung einen Vollsortimentsanspruch nur noch ungenügend einlösen.

Zur Sicherung des langfristigen Standorterhalts sowie zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde bzw. des Grundzentrums Sottrum ist aktuell ein Ausbau um rd. +725 qm auf knapp 1.805 qm VKF (inkl. Bäcker Verkauf/Gastro/Sitzbereich, Obst+Gemüse Vorbereitung, Windfang) vorgesehen. Damit entspräche die Dimensionierung etwa der gegenwärtigen Standardgröße eines vollsortierten Supermarktes in ländlichen Räumen.

Dazu soll das Altgebäude abgerissen und durch einen Neubau unter Einbeziehung zweier Nachbargrundstücke im nördlichen Grundstücksteil ersetzt werden. Die Stellplatzanzahl erhöht sich von ca. 70 auf 108 Kundenstellplätze.

Das Plangrundstück wird derzeit noch durch mehrere ältere Bebauungspläne gecovered. Für das Vorhaben ist die Einrichtung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel/Lebensmittelmarkt nach § 11, Abs. 3 BauNVO geplant. Hierzu soll der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden. Einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 fasste die Gemeinde Sottrum am 27.11.2017.

Als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden sowie als Abwägungsgrundlage im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes ist eine projektbezogene Wirkungsanalyse zu erstellen.

Diese soll die Tragfähigkeit des Vorhabens im gegebenen Versorgungsraum Sottrum nebst seinem Einzugsgebiet verifizieren, die Auswirkungen der Erweiterung auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Konformität mit lokalen und regionalen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung prüfen. Dazu zählt v. a. die Prüfung auf Konformität mit den einschlägigen Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 insbesondere im Hinblick auf Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie auf das Beeinträchtigungsverbot.

Ferner soll das Vorhaben auf die Übereinstimmung mit Regelungen und Vorgaben aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) überprüft werden, welches sich derzeit in Überarbeitung befindet. Die Fortschreibung trägt den Titel „Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Rotenburg – Entwurf“.

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, 32427 Minden, beauftragte mit Datum vom 16. März 2020 die bulwiengesa AG die Überarbeitung einer Standort-, Markt-, und Wirkungsanalyse vorzunehmen, welche erstmalig am 6. April 2018 zunächst für eine damals noch avisierte Gesamtdimensionierung von ca. 1.600 qm VKF vorgelegt wurde. Die nun vorliegende Planung geht neben der Einbeziehung eines zusätzlichen Grundstückes zudem von einer Neuerrichtung und nicht mehr von einer Erweiterung des bestehenden Objektes aus und macht dadurch eine Neuberechnung unter Aktualisierung sämtlicher Einwohner- und Strukturdaten sowie der Anpassung des Wettbewerbsrahmens notwendig.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Sottrum (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
 - Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
 - Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
 - Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.
- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment „Periodischer Bedarf“. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften,
 - Freiverkäufliche Pharmaziewaren und
 - Heimtierfutter.Dieses Sortiment bildet etwa 90 bis 95 % des Vorhabenumsatzes eines typischen Supermarktes ab. Der Rest wird durch geringfügige Randsortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann für die Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentspektrum streuen und etwaige Verdrängungseffekte verwässern und auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können. Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten².

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

² Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

Dabei berücksichtigen wir im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung. Anschließend wird der Markteintritt des Untersuchungsvorhabens in das Ausgangsszenario simuliert und ausgewertet.

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Wir unterziehen das Vorhaben einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 sowie des aktuellen RROP für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Bei Gutachternstellung gilt das RROP 2005, welches aktuell dem LROP 2017 angepasst wird. Seit dem 12. Februar 2020 ist eine Entwurfsfassung verfügbar, an der das Vorhaben vorwegnehmend ebenfalls gespiegelt wird.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum aus zurückliegenden Jahren (Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse: Aldi-Markt Worpswede, P1709-3900; Drogeriemarktsiedlung Langwedel, P1602-2587; Combi-Vollsortimenter in der Gemeinde Scheeßel, P1703-3519)
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 – Entwurf (Stand 12.02.2020)

Die Untersuchung wurde im zweiten Quartal 2020 durchgeführt.

2 MAKROSTANDORT SOTTRUM

Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Sottrum (6.470 Einwohner; Stand: 31.12.2018) liegt am äußerst westlichen Rand des Landkreises Rotenburg (Wümme) an der Grenze zum Landkreis Verden. Sottrum ist Mitgliedsgemeinde der gleichnamigen Samtgemeinde mit insgesamt ca. 14.695 Einwohner. Die Samtgemeinde umfasst neben der Gemeinde Sottrum mit einem Einwohneranteil von ca. 44 % die nach Norden benachbarten Mitgliedsgemeinden Bötersen, Hassendorf, Horstedt und Reeßum. Gen Süden schließen sich die Mitgliedsgemeinde Hellwege und Ahausen an. Sottrum überragt die weiteren Mitgliedsgemeinden der gleichnamigen Samtgemeinde um ein Vielfaches in der Einwohnerzahl und stellt den dominanten Hauptort dar. Raumordnerisch übernimmt die Gemeinde gem. Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 und bestätigt in der Entwurfsfassung 2020 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Grundzentraler Kongruenzraum ist die Samtgemeinde.

Die weiteren Mitgliedsgemeinden liegen teilweise in großer Entfernung zum Zentralort Sottrum. Die Gemeinde Horstedt weist eine Entfernung von ca. 10 km bis nach Sottrum auf. Entsprechend ländlich ist das Samtgemeindegebiet fernab des Zentralortes Sottrum strukturiert.

Weitere umliegende Zentralorte sind neben dem in ca. 11 km Entfernung in östlicher Richtung liegende Mittelzentrum Rotenburg und das westlich an Sottrum angrenzende Grundzentrum Ottersberg (5,5 km Entfernung).

Bevölkerung in SG Sottrum nach Mitgliedsgemeinden		
Ortsteil	Einwohner Stand zum 31.12.2018	Anteil in %
Sottrum	6.470	44,0
Hellwege	1.086	7,4
Bötersen	1.074	7,3
Hassendorf	1.148	7,8
Horstedt	1.310	8,9
Reeßum	1.734	11,8
Ahausen	1.873	12,7
Σ Samtgemeinde Sottrum	14.695	100,0

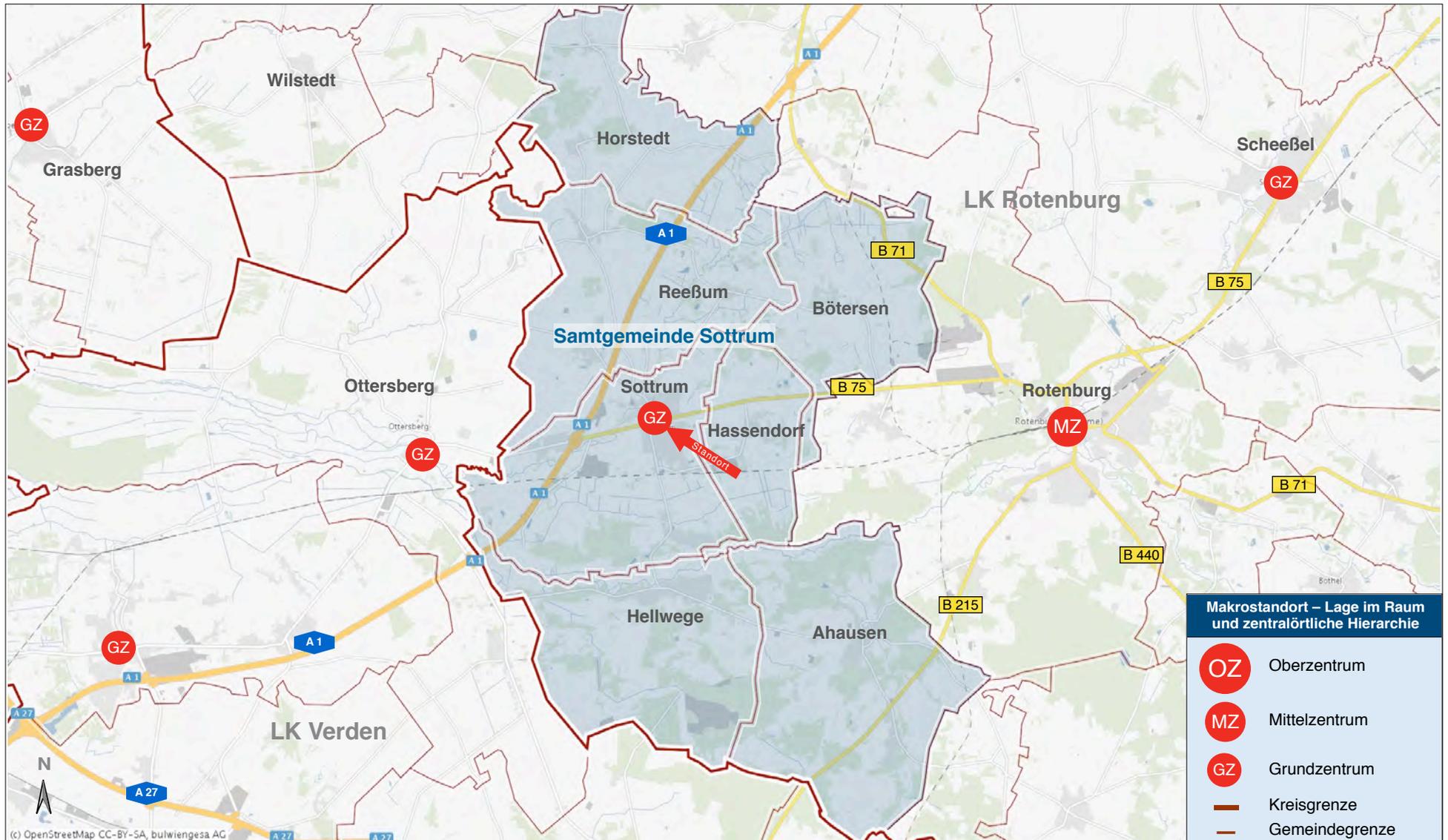
Quelle: Statistisches Landesamt; Berechnungen bulwiengesa AG

MIV-Erschließung

Das Samtgemeindegebiet wird zentral durch die (über-)regional bedeutsamen Verkehrsachsen der BAB 1 Hamburg–Bremen sowie der B 75 BAB-Anschlussstelle Stuckenborstel – Sottrum – Rotenburg durchschnitten. In Randbereichen führen zudem die B 71 Zeven-Rotenburg und die B 215 Verden–Rotenburg durch das Samtgemeindegebiet. Die B 75 führt als L168 gen Westen über die BAB 1 und verbindet Sottrum mit dem Grundzentrum Ottersberg.

ÖPNV-Erschließung

Mit den weiteren Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum ist der Kernort über den Bürgerbus von Montag bis Freitag verbunden. Es verkehren sieben Bürgerbus-Linien im Pendelverkehr welche teilweise auch eine Verbindung nach Rotenburg herstellen. (L 852; L 853; L 854; L 855, L 856, L 857). Regionalbuslinien bedienen Sottrum über die Haltestelle an der B 75/Große Straße nach Rotenburg (Bus 851 Ottersberg-Rotenburg).



Raumordnerische Aspekte

Stadt/Gemeinde: Sottrum **Landkreis:** Rotenburg (Wümme)

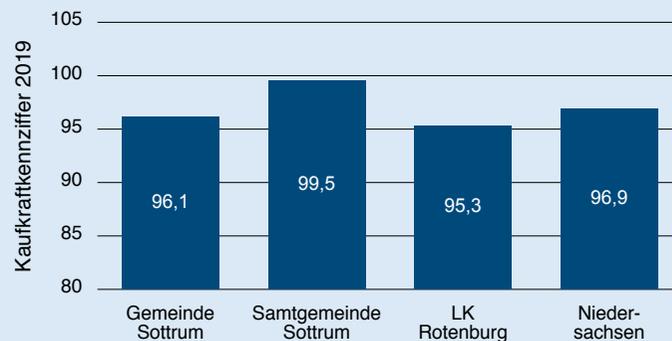
Raumordnung: Grundzentrum **Bundesland:** Niedersachsen

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr Die gut ausgebaute B75 durchquert in Richtung Osten die Samtgemeinde Sottrum. Sie dient als Verbindung zum östlich gelegenen Mittelzentrum Rotenburg und führt zu der Autobahnanschlussstelle Stuckenborstel der A1 zwischen Hamburg und Bremen. Über diese wird das westlich nächstgelegene Oberzentrum Bremen erreicht. Über Landes- und Kreisstraßen ist Sottrum mit den umgebenden Zentralorte im übrigen Kreisgebiet und dem Bremer Stadtgebiet vernetzt.

ÖPNV Die Gemeinde Sottrum verfügt über einen Bahnhof. Hier verkehrt der Metronom auf der Strecke Hamburg – Bremen. Durch diese und der Buslinie 851 bestehen Verbindungen nach Bremen, Hamburg, Rotenburg und Ottersberg.

Kaufkraft



Quelle: lt. MB-Research 2019, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

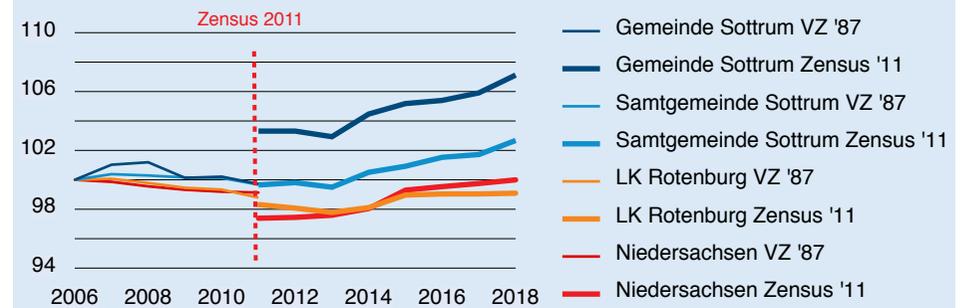
Kennzahlen Beschäftigung / Pendler

Arbeitslosenquote* 2019: 3,6 % Pendlersaldo 6/2019: -266

* alle zivilen Erwerbspersonen LK Rotenburg
Quelle: Agentur für Arbeit

Einwohnerbestand und -entwicklung

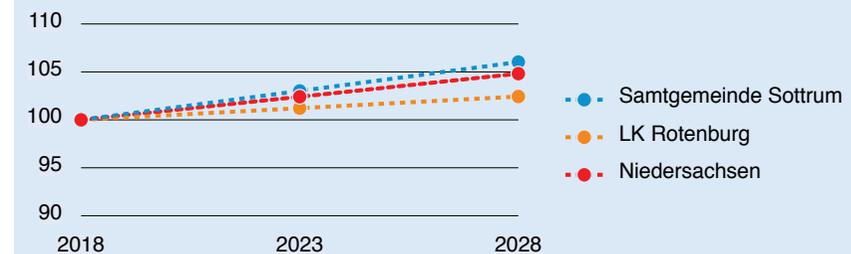
EW-Bestand (31.12.2018): 6.470 EW-Entwicklung: 0,3 % (06-11): +3,7 % (11-18)



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2006 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres 2018
Quelle: Statistisches Landesamt VZ = Volkszählung 1987

Einwohnerprognose (Samtgemeinde Sottrum)

EW-Prognose 2018 bis 2028: 886 EW bzw. +6,0 % (+0,6 % p.a.)



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2018 = 100; auf Basis der "Kleinräumigen Bevölkerungsvorausbrechnung für die Jahre 2023 und 2028"
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, 2019

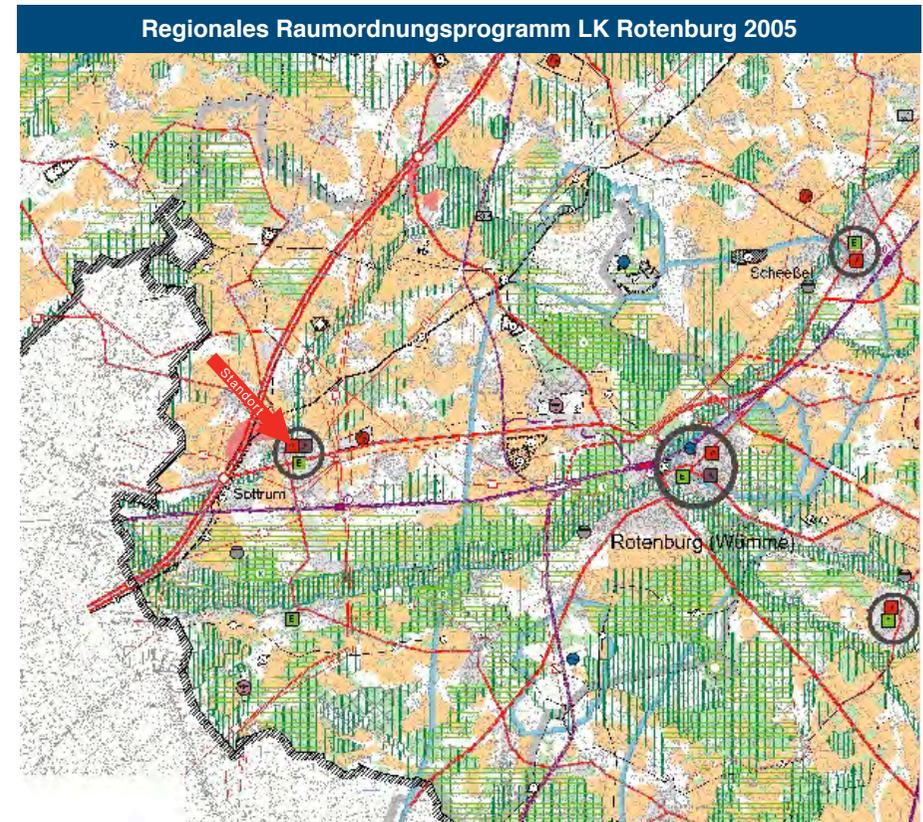
Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Sottrum zählte zum Stichtag 31.12.2018 auf Datenbasis des Zensus 2011 insgesamt 6.470 Einwohner. Die Samtgemeinde zählte rd. 14.695 Einwohner.

Im 5-Jahres-Betrachtungszeitraum 2006 bis 2011 verzeichnete die MG Sottrum einen marginalen Einwohnerverlust von -0,3 % (-17 Einwohner). Ab 2011 setzte eine Trendwende ein und von 2011 bis 2018 erhöhte sich die Einwohnerzahl in Sottrum um +3,7 % bzw. +230 Einwohner. Sottrum weist eine positivere Einwohnerentwicklung als das übrige Samtgemeindegebiet auf (SG 2011 bis 2018: +3,0 %). Sottrum rangiert ebenfalls oberhalb der Einwohnerentwicklung des Landkreises Rotenburg (2011 bis 2018: +0,8 %).

Bevölkerungsprognose

Die langfristige Bevölkerungsvorausschau zeigt eine weiterhin positive Entwicklung der Samtgemeinde Sottrum. Auf Gemeindeebene liegt keine Prognose vor. Laut aktueller kleinräumiger Bevölkerungsprognose für die Jahre 2023 bis 2028 des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) (Stand 2019) steigt die Bevölkerung von 2018 bis 2028 um ca. +6,0 % bzw. rd. 886 Einwohner in der Samtgemeinde Sottrum an (+0,6 % p. a.). Für den gesamten Landkreis Rotenburg wird mit +2,4 % noch von einer halb so starken Zunahme ausgegangen. Für das Bundesland wird eine leicht schwächere Entwicklung als für die SG Sottrum prognostiziert.



Quelle: RROP Rotenburg 2005

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Rotenburg liegt bei rd. 3,6 % der zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2019.

Im Jahr 2017 standen in Sottrum 2.312 SVP-Beschäftigte am Arbeitsort 2.577 SVP-Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Daraus ergibt sich eine für eine ländliche Gemeinde im Umlandbereich eines Oberzentrums hohe Arbeitsplatzzentralität von 90 Punkten.

Der Pendlersaldo fällt mit -266 für die Gemeinde Sottrum für ländliche Räume typisch negativ, jedoch insgesamt recht ausgeglichen aus. Gut 2.102 Auspendlern stehen 1.836 Einpendler gegenüber. Hauptzielorte von Sottrumer Pendlern sind neben dem Oberzentrum Bremen (546 Pendler) das Mittelzentrum Rotenburg (373 Pendler) sowie das benachbarte Grundzentrum Ottersberg mit dem Standort EKZ Dodenhof in Posthausen als wichtiger Handels- und Wirtschaftsstandort (247 Pendler). Mit diesen Gemeinden weist Sottrum ein negatives Pendlersaldo auf.

Ein positives Pendlersaldo kann die Gemeinde Sottrum mit sonstigen weiteren Gemeinden des LK Rotenburg vorweisen. Insgesamt arbeiten 476 Einwohner Sottrums auch in ihrer Wohnstandortgemeinde.

Kaufkraftniveau

Das Kaufkraftniveau ist in der SG Sottrum mit ca. 99 Indexpunkten (BRD = 100) für ländliche Verhältnisse gut ausgeprägt. Es liegt über dem durchschnittlichen Vergleichswert des Bundeslandes Niedersachsen (97) sowie oberhalb des Landkreises Rotenburg (95).

Pendlerverflechtungen 2019 (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Reeßum	88	20	68
Scheeßel	88	33	55
Rotenburg, Stadt	211	373	-162
Sonstige LK Rotenburg	480	205	275
Achim	48	64	-16
Ottersberg, Flecken	140	247	-107
Verden (Aller), Stadt	22	62	-40
Sonstige LK Verden	108	7	101
Oldenburg, Stadt	37	0	37
Sonstige Niedersachsen	316	326	-10
Bremen, Stadt	104	546	-442
Hamburg, Hansestadt	30	86	-56
Sonstige Bundesländer	164	133	31
Ein-/Auspendler gesamt	1.836	2.102	-266
Wohn- und Arbeitsort	476	475	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	2.312	2.577	-265

Quelle: Agentur für Arbeit 06/2019

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Der Edeka-Standort Lienworth 4 befindet in mittiger Ortszentrumslage des Grundzentrums Sottrum. Das Ortszentrum befindet sich nördlich der B 75/Bremer Straße und reicht von der Straße Am Eichkamp im Westen bis zur Großen Straße nach Osten. Der Zentrumsbereich ist nicht direkt an der B 75 angedockt, sondern befindet sich in zweiter Reihe nördlich der Bundesstraße. Das Zentrum muss somit separat über die Einmündungsstraßen erschlossen werden.

Für Sottrum liegt bisher kein Einzelhandelskonzept vor. Die Gemeinde verfügt gleichwohl über einen faktischen zentralen Versorgungsbe- reich (ZVB) mit ausreichender Nutzungsverdichtung und Handelsmas- se. Die Straßenzüge Große Straße, Raiffeisenstraße, Lienworth, Schulweg, Kirchstraße, Holstenstraße und St.-Georg-Straße fallen in diesen Zentrumsbereich und stellen das gewachsene innerörtliche Ortszentrum dar.

Die zentrale Ortsdurchfahrt der B 75 wird sowohl durch großformatige Autohäuser und gewerbliche Betriebe als auch Wohnhäuser geprägt. Das Zentrum wird durch Wohnquartiere vollständig umfasst, welche sich stark nach Süden über die B 75 bis zum rd. 2 km vom Zentrum entfernten Bahnhof Sottrum erstrecken.

Bis auf den Ortsteil Stuckenborstel, welcher sich westlich der BAB 1 an der B 75 befindet, konzentrieren sich sämtliche wesentliche Wohn- quartiere auf den Kernort Sottrum.

Umfeldnutzungen

Das nähere Umfeld ist durch starken Einzelhandelsbesatz im gesam- ten Ortszentrum geprägt. Der Edeka-Markt befindet sich dabei im zentralen Bereich des Ortszentrums und wird direkt umgeben durch weitere Lebensmittelmärkte von Aldi und Lidl, dem Drogeriemarktneu- bau von Rossmann, einen Getränkeabholmarkt Hol ab sowie diversen Kleinhandel auch im Aperiodischen Bedarf in für einen ländlichen Zen- tralort typisch kleinstrukturierten, mischgenutzten Gebäuden. Weiterer zentrentypischer ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomiebe- satz rundet das diversifizierte Angebot ab.

Verkehrsanbindung

Wesentliche Verkehrsachse ist die B 75/Bremer Straße welche zu- gleich die zentrale Hauptzufahrt/Ortsdurchfahrt darstellt. Die Große Straße fungiert als zentrale Erschließungsstraße des Ortszentrums. Das Zentrum kann von der B 75 über die Große Straße und die Stra- ße Lienworth angefahren werden. Aus Norden kommend bietet sich von der Bergstraße/K 201 kommend die Kirchstraße oder St.-Georg- Straße zur Einfahrt an.

ÖPNV-Anbindung

Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist am Vorhabenstandort über die Bushaltestelle „Lienworth“ gegeben. Der Bürgerbus fährt die Haltestel- le unter der Woche mehrmals täglich an. Das Bürgerbus-Busliniennetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit des Hauptortes Sottrum aus den übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Sottrum.



**Mikrostandort
Ortszentrum Sottrum**

-  Zentraler Versorgungsbereich (schematisch)
-  Projektgrundstück

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

Werbesichtanbindung

Die Lage des Edeka-Marktes in der Straße Lienworth bietet zur verkehrsstarken B 75 wie das gesamte Zentrum keine Sichtanbindung. Innerhalb der zentralen Ortsmitte ist der Markt jedoch gut von den umliegenden südlich und östlich gelegenen Nahversorgungsmärkten einsehbar.

3.2 Planvorhaben

Die Planung sieht den Abriss des Alt-Gebäudes und die Neuaufstellung samt Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes Bientzle von aktuell rd. 1.080 qm um rd. +725 qm auf knapp 1.805 qm VKF (inkl. Backshop mit Sitzbereich, Obst+Gemüse Bedienung, Vorkassenbereich und Windfang) vor. Damit entspräche die Dimensionierung etwa der gegenwärtigen Standardgröße eines vollsortierten Supermarktes.

Die aktuelle Verkaufsfläche von Edeka Bientzle stellt für einen Supermarkt in einem Zentralort eine stark unterdimensionierte Verkaufsfläche dar und deutet auf einen längeren Modernisierungstau hin.

Unter Hinzunahme der nördlichen Nachbargrundstücke zur Großen Straße Nr. 28/30 soll das Objekt nach dem Abriss im nördlichen Projektareal neu aufgestellt werden. Dazu soll der Gebäudekörper um 90 Grad gedreht werden. Der Eingangsbereich befindet sich zukünftig an der südöstlichen Gebäudeecke und orientiert sich nach Süden zum vorgelagerten ebenerdigen Stellplatzbereich. Die Stellplatzanzahl erhöht sich von rd. 70 auf 108 Stück (6 PP/100 qm). Sie ist damit für ländliche Räume etwas knapp bemessen, liegt jedoch noch in einer marktüblichen Range von 6 bis 8 PP/100 qm VKF. Nur als kleiner Ge-

bäudeteil wird das 1. Obergeschoss errichtet und nimmt die Sozialräume auf. Zur Großen Straße ist eine durch Schaufensterelemente unterbrochene Fassade geplant.

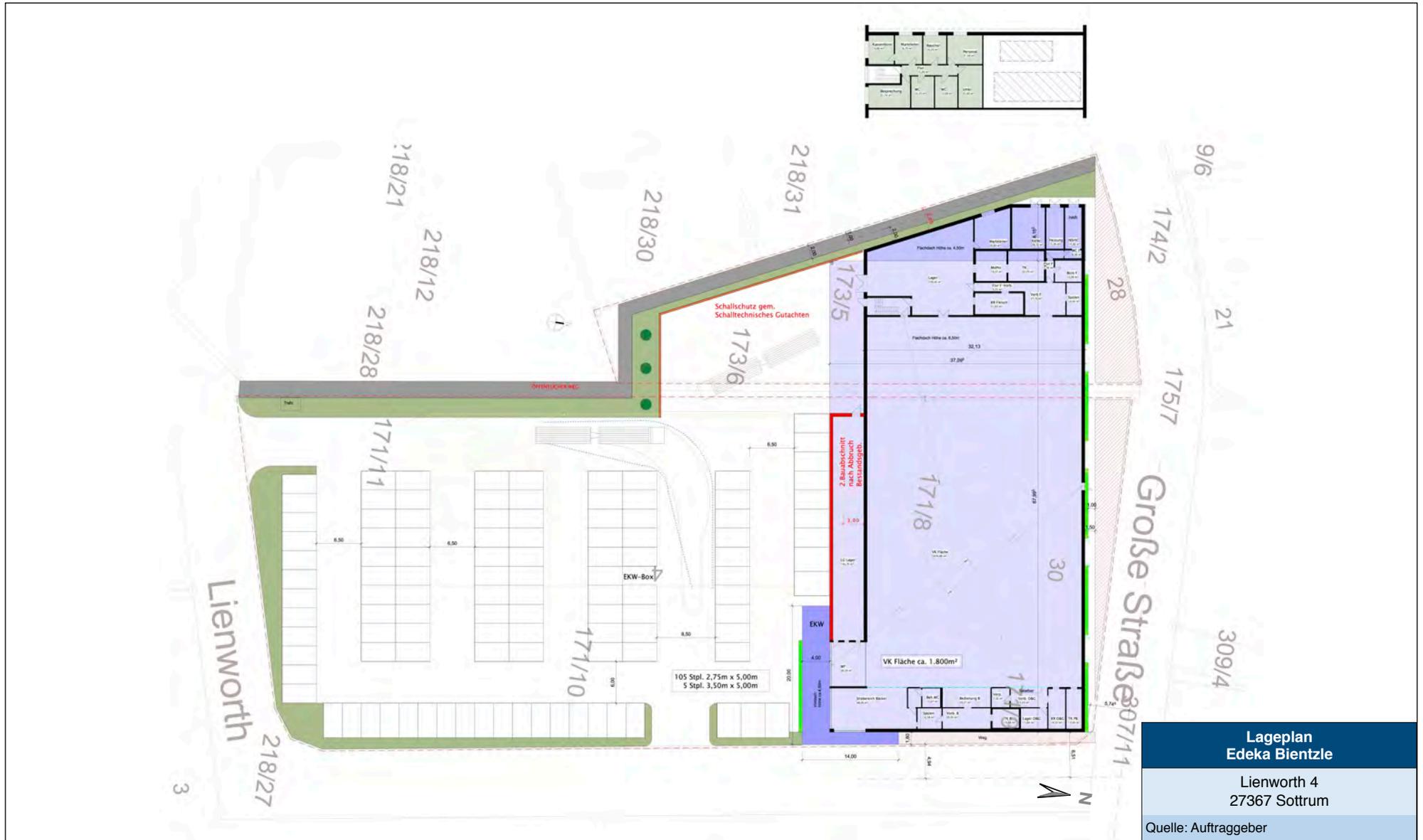
Wir gehen im Zuge der Erweiterungsmaßnahme von einer Sortimentsvertiefung aus, welche sich auf die Bereiche Getränke, Bio, Frische und auch auf Special-Interest-Sortimente wie z. B. Veganprodukte konzentriert. Die derzeit noch stark beengte Raumsituation wird ferner durch eine bessere Übersichtlichkeit im Markt durch niedrigere Regalierung und breitere Gänge behoben.

Flächenübersicht (inkl. Konzessionäre/Windfang)			
	IST VKF in qm	Planung VKF in qm	Δ VKF in qm
Edeka Supermarkt	1.080	1.805	725

Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Positive Umsatzeffekte generieren sich neben zusätzlich aufgenommenen Artikeln auch durch die Attraktivitätssteigerung des Marktes insgesamt (Ladenlayout, Atmosphäre, Objektansicht) und durch eine größere Warenfülle (Anzahl der vorgehaltenen Ware je Artikel), die die Kaufbereitschaft erhöht. Zugleich kann der Neubau kosteneffizienter bewirtschaftet werden; u. a. kann auf der größeren Fläche die Artikel-dichte gesenkt und der Aufwand für die Regalpflege reduziert werden.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen der Neuaufstellung des Marktes fällt aufgrund der aktuell noch verhältnismäßig geringen Dimensionierung und der veralteten Objektbedingungen entsprechend hoch aus und ist Ausdruck einer langfristigen Standortsicherungsmaßnahme des Lebensmittelanbieters Edeka im Grundzentrum Sottrum.





Edeka Markt Bientzle Blickrichtung Nordwest ausgehend vom Hol ab Getränkemarkt über die Straße Lienworth



Straße Lienworth Blickrichtung Südost: dem Edeka Markt gegenüberliegende Geschäftshäuser



Große Straße Blickrichtung Osten zur Aldi-Einfahrt auf Höhe Kreuzung mit der Straße Lienworth



Große Straße Blickrichtung Westen: Kreuzung mit der Straße Lienworth sowie linker Hand Edeka Markt und Erweiterungsgrundstück mit Altbebauung



Blickrichtung Südwest ausgehend vom Aldi/Hol ab Parkplatz: Rechts: Edeka Markt, Links: Hol ab



Blickrichtung Nordost ausgehend vom Lidl-Parkplatz, im Hintergrund Edeka, Links: Volksbank Gebäude

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das nachstehende vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) ist marktrealistisch abgeleitet und nicht mit dem grundzentralen Kongruenzraum zu verwechseln, der hier standardisiert durch die Samtgemeinde vorgegeben ist. Die Ableitung erfolgt unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie der Wettbewerbssituation im näheren und weiteren Umfeld. Je nach Wettbewerbsumfeld können Einzugsgebiete für Nahversorger in ländlichen Räumen üblicherweise durch 10-Minuten-Anfahrisonochronen recht gut gefasst werden.

Ausschlag gebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind im konkreten Fall die stark frequentierte Verkehrsachse der B 75 Ottersberg-Sottrum-Rotenburg, die Barrierewirkungen der BAB 1 im Norden sowie die Barrierewirkung der Niederung der Wümme mit eingeschränkten Querungsmöglichkeiten für die südliche Gemeinde Ahausen im Zusammenspiel mit dem Verlauf der B 215. Ferner begrenzen Zentralorte wie Ottersberg und die Kreisstadt Rotenburg (Wümme) die Reichweite. Infolgedessen wird die 10-Minuten-Anfahrisonochrone in Richtung dieser Zentralorte nicht ausgeschöpft; nach Norden (Horstedt) und Süden (Ahausen) in jeweils einwohner- und strukturschwachen Räumen jedoch überschritten.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto 15.472 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wurde in 4 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Ortszentrum Sottrum gegliedert. Es bildet das Gebiet der Samtgemeinde

Sottrum unter Einbeziehung des exponiert äußerst westlich gelegenen Ortsteiles Waffensen der Kreisstadt Rotenburg (Wümme) ab und entspricht damit weitestgehend dem grundzentralen Kongruenzraum. Wir gliedern das Einzugsgebiet wie folgt:

Zone 1 (Nahbereich):

Mitgliedsgemeinde Sottrum mit 6.470 Einwohnern mit der höchsten Orientierung auf den Vorhabenstandort.

Zone 2a (nördliches Umland):

Nördliche Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum Bötersen, Hasendorf, Horstedt und Reeßum mit zusammen 5.266 Einwohnern. Es besteht eine abgeschwächte Orientierung auf das Ortszentrum Sottrum aufgrund teilweise hohen Entfernungen des ländlich strukturierten Hinterlandes des Kernortes Sottrum. Es bestehen teilweise Orientierung auf Tarmstedt sowie das Mittelzentrum Zeven.

Zone 2b (südliches Umland):

Südliche Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum Ahausen und Hellwege mit insgesamt 2.959 Einwohnern. Es besteht eine reduzierte Orientierung auf den Standort Ortszentrum Sottrum aufgrund starker Wettbewerber (Posthausen EKZ Dodenhof) in kurzer Erreichbarkeit im Falle des Ortsteiles Hellwege sowie bester Verkehrsbeziehungen nach Rotenburg/Verden für die Gemeinde Ahausen per B 215.

Zone 3 (Östlicher Randbereich):

Der Ortsteil Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) mit ca. 777 Einwohnern verfügt über keine eigenen prägnanten Nahversorgungsstrukturen. Von Waffensen werden die nächsten Nahversorgungsstandorte in gleicher Entfernung sowohl in Sottrum wie Rotenburg erreicht. Zudem befinden sich die wesentlichen Rotenburger Anbieter im abgewandten Süden bzw. im Osten der Stadt. Über die B 75 besteht

nach Durchfahrt der Gemeinde Sottrum zudem ein direkter Bezug zur BAB 1 im Rahmen der typischen Pendlertätigkeit in das Oberzentrum Bremen.

4.2 Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 47,9 Mio. Euro. Das Nachfragevolumen steht dem stationären Ladenhandel zur Verfügung. Marktanteile des Distanzhandels sind bereits herausgerechnet.

Für das Vorhaben liegt aktuell eine voll ausreichende Einwohner, respektive Nachfrageplattform vor. Nachstehende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Aufgrund der stark befahrenen B 75 sowie den Austauschbeziehungen der benachbarten Grundzentrum Sottrum und Ottersberg sind Zuflüsse insbesondere aus den Nachbargemeinden Ottersberg und verkehrsbedingt auch Rotenburg zu erwarten.

Ausblick Nachfrageentwicklung

Die ladenhandelsrelevante Nachfrage nach Gütern des Periodischen Bedarfs verzeichnet seit vielen Jahren zuverlässig jährlich steigende Pro-Kopf-Ausgaben, die auch zumindest mittelfristig mit weiterhin ca. +1,5 bis +2,5 % p. a. angenommen werden können.

Daten zum Einzugsgebiet Edeka Bientzle Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2018					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2018	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1 max. 3 km	Gemeinde Sottrum	6.470	3.072	19.877	41,5
Zone 2a max. 10 km	Gemeinde Bötersen, Hassendorf, Horstedt, Reeßum	5.266	3.069	16.159	33,8
Zone 2b max. 9 km	Gemeinden Ahausen, Hellwege	2.959	3.200	9.468	19,8
Σ Zone 1+2	Σ Verflechtungsbereich SG Sottrum	14.695	3.097	45.505	95,0
Zone 3 max. 6 km	OT Waffensen (Gem. Rotenburg)	777	3.057	2.375	5,0
EZG	Alle Marktzone	15.472	3.095	47.880	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2019):		3.100	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,23	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	96	3.072 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2a:	96	3.069 €/Ew. p. a.		
	Zone 2b:	114	3.200 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	94	3.057 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Durch die aktuelle Covid-19 Pandemie zeichnet sich für 2020 eine möglicherweise erhebliche Anomalie ab, wobei die Nahversorgung nach derzeitiger Erkenntnis bislang nicht von Nachfragerückgängen betroffen ist, sondern steigende Umsätze verzeichnet; im Bereich Drogerie/Körperpflege sind sie sogar erheblich steigend. Wann sich der Markt wieder normalisiert, ist gegenwärtig nicht abzusehen. Einer Fortsetzung des grundsätzlich positiven Generaltrends steht jedoch solange nichts entgegen, wie nicht eine tiefgreifende Wirtschaftskrise zu erheblichen Beschäftigungs- und Einkommensrückgängen führt. Selbst in einem derartigen Fall reagieren die nahversorgungsrelevan-

ten Ausgaben darauf jedoch träger als Ausgaben für höherwertige und langfristige Konsumgüter.

Zusammenfassend gehen wir davon aus, dass der positive Nachfrage-trend für Güter des Periodischen Bedarfs im Grundsatz intakt bleibt. In 2020 könnte rückblickend ein zusätzlicher Peak auftreten, der jedoch den Charakter eines Einmaleffektes hätte.

Wie in Kapitel 2 „Makrostandort“ ausgeführt, kann im vorliegenden Fall zusätzlich von einer leicht ansteigenden Einwohnerperspektive in Sottrum bzw. im Samtgemeindegebiet ausgegangen werden. Bis 2028 soll die Bevölkerung der SG Sottrum lt. Prognose vom Ausgangsjahr 2018 um rd. +6,0 % zunehmen. Dies entspricht einem Einwohneranstieg von ca. +0,6 % p. a. Gleichzeitig steigen die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im Sortiment Periodischer Bedarf pro Jahr durchschnittlich um ca. +1,5 bis +2,5 %.

Das Projekt wird unter diesen Voraussetzungen voraussichtlich in einen Markt mit kontinuierlich ansteigendem Nachfragenvolumen eintreten. Damit verbessern sich nicht nur die wirtschaftlichen Voraussetzungen für den modernisierten Markt selbst kontinuierlich, sondern auch projektinduzierte Verdrängungswirkungen auf umgebende Wettbewerbsnetze, sofern diese markt- und kundengerecht aufgestellt sind, werden im Zeitablauf kompensiert.

5 WETTBEWERBSSITUATION

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im März 2018 für das Samtgemeindegebiet Sottrum sowie umliegenden Gemeinden (u. a. Rotenburg, Ottersberg) sowie Nachführung von wesentlichen Besitzänderungen im April 2020 wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Samtgemeindegebiet Sottrum ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 5.200 qm ermittelt.³ Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird derzeit auf rund 28,7 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine überdurchschnittliche jährliche Flächenleistung von etwa 5.500 Euro/qm Verkaufsfläche.

Anbieter, die neben dem Periodischen Bedarf weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Die Flächenausstattung für Lebensmittelmärkte >400 qm beträgt rd. 0,22 qm VKF je Einwohner (Verflechtungsbereich Grundzentrum Sottrum) und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,42 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Die niedrige Ausstattung korrespondiert mit der erhöhten Auslastung.

Der niedrige Ausstattungsgrad auf Samtgemeindeebene geht einher mit dem stark ländlich geprägtem Hinterland ohne eigene ausreichende Tragfähigkeiten weiterer moderner Lebensmittelmärkte in den sonstigen umliegenden einwohnerschwachen Mitgliedsgemeinden. Ferner bestehen attraktive Wettbewerbsstandorte mit dem EKZ Dödenhof sowie dem Mittelzentrum Rotenburg in geringer (Fahr)-Distanz.

³ Bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

5.1 Planungen

Wir berücksichtigen im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist. Aktuell sind lt. vorliegenden Informationen der Gemeindeverwaltung Ottersberg und Rotenburg (Wümme) folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planungen zu berücksichtigen:

- Ottersberg, Ortszentrum: Neuaufstellung/Erweiterung Aldi-Discounters von 800 auf ca. 1.300 qm Verkaufsfläche (aktuell in Bau). Erweiterung Rewe Krickow Supermarkt von rd. 1.200 auf ca. 1.740 qm Verkaufsfläche (B-Plan-Entwurf, Umsetzung vrs. Ende 2020 bzw. Frühjahr 2021).

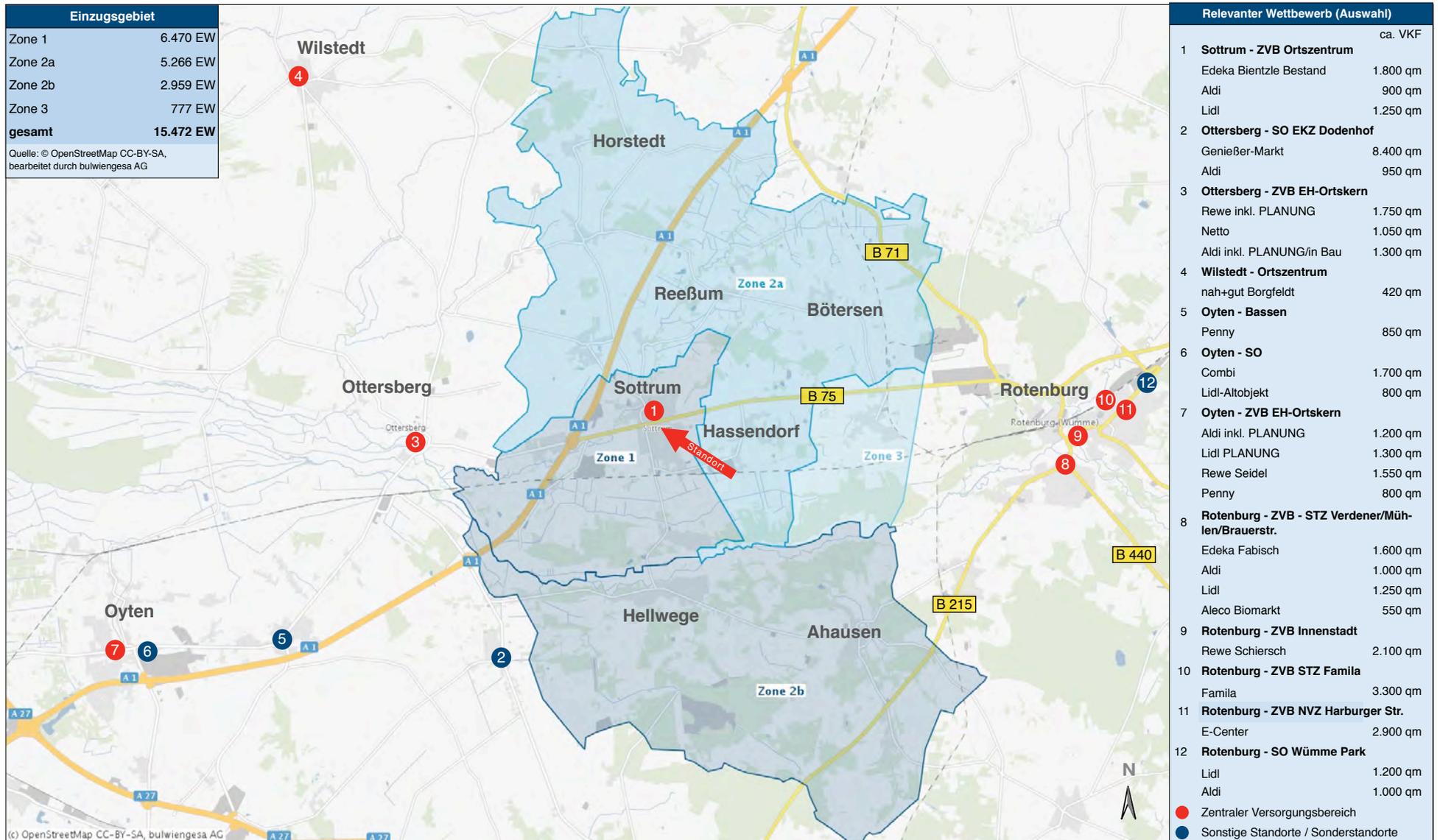
Weitere Planungen sind uns derzeit nicht bekannt.

5.2 Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (Sottrum):

Das Ortszentrum Sottrum weist den Schwerpunkt der Verkaufsfläche im Periodischen Bedarfsbereich auf. Flächenmäßig führend sind im Aperiodischen Bedarf der Kik-Bekleidungsfachmarkt sowie ein größeres Deko-/Einrichtungsgeschäft.

Drei Lebensmittelmärkte plus Drogeriemarkt, ergänzt um einen Hol ab Getränkefachmarkt stellen die Ankerbetriebe im nahversorgungsrelevanten Sortiment dar. Neben dem in die Jahre gekommenen Untersuchungsobjekt Edeka Bientzle sind im Grundzentrum Sottrum zwei weitere Discounter vertreten.



Beide Discounter sind bereits modern aufgestellt. Aldi und Hol ab, sowie ergänzt um den Rossmann-Drogeriemarkt gruppieren sich um einen gemeinsamen Stellplatzbereich. Dies gewährleistet eine gute Kopplungsmöglichkeit. Zu dem in Tuchföhlung liegendem Edeka-Markt Bientzle ist trotzdem meist ein Stellplatzwechsel erforderlich. Lidl agiert dabei von den beiden Märkten Edeka/Aldi leicht abgesetzt im südwestlichen Zentrumsteil. Im Ortszentrum sind ferner diverse Kleinhandelsbetriebe und ein kleinerer Aleco Biomarkt vertreten. In Streulage agieren keine wesentlichen Anbieter. Sottrum weist insoweit eine idealtypische Angebotskonzentration nebst entsprechender Synergieeffekte durch Clusterbildung im Ortskern auf.

Zone 2a:

In den nördlichen Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum bestehen diverse Kleinhandelsgeschäfte wie Bäcker/Hofläden im nahversorgungsrelevanten Sortiment mit lediglich örtlicher Bedeutung.

Zone 2b:

Die südlichen Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum weisen ebenfalls nur kleinstrukturierten Besatz auf, in Ahausen ist ein modernisierter nah+gut Markt des Kaufmanns Fabisch mit rd. 200 qm Verkaufsfläche vertreten und leistet dort eine begrenzte Lokalversorgung.

Zone 3:

In der Ortschaft Waffensen der Stadt Rotenburg ist lediglich Kleinhandel ansässig.

5.3 Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Gemeinde Ottersberg

Im benachbarten Grundzentrum Ottersberg befindet sich nahezu der gesamte Besatz im Periodischen Bedarf im zentralen Versorgungsbereich. Das Zentrum erstreckt sich über die Straßenzüge Am Damm, Grüne Straße und Große Straße. Dort agieren Filialen von Rewe (1.200 qm VKF), Biomarkt Aleco, Aldi und Netto. Nach Umsetzung der Erweiterungsplanungen werden die Märkte von Rewe (rd. 1.750 qm), Aldi (1.300 qm) jeweils ihren aktuellen vertrieblichen Standarddimensionierungen entsprechen und das Angebot im Zentralort entsprechend aufwerten. Netto konnte seine Erweiterung bereits umsetzen und agiert auf ca. 1.050 qm, Aldi ist aktuell in Bau. Ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie eine Hol ab Getränkefachmarkt komplettieren mit weiterem ausdifferenzierten Kleinhandelsbesatz (div. Bäcker, Apotheke, Fleischer, Reformhaus) ein insgesamt umfangreiches Angebot mit rd. 5.500 qm (inkl. der o. g. Planungen) Verkaufsfläche im Periodischen Bedarfsbereich.

Weiterer Kleinhandel findet sich in Streulage.

Das EKZ Dodenhof im Ortsteil Posthausen verfügt über einen rd. 8.400 qm großen "Genießer-Markt" als Verbrauchermarkt, welcher zusammen mit einem Aldi-Discounter und Fachmärkten von Futterhaus/Hol ab an das Einkaufszentrum mit insgesamt ca. 120.000 qm angegliedert ist. Ferner sind in einer Ladenpassage und im Vorkassenbereich des Verbrauchermarktes kleinere Fachhandelsbetriebe des Periodischen Bedarfs ansässig. Etwa 9.000 qm VKF werden für Sortimente des Periodischen Bedarfs genutzt. Das langjährig am Markt eingeführte EKZ Dodenhof deckt den gesamten Untersuchungsraum mit einer überregionalen Ausstrahlung ab.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*						
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze						
Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	VKF Period. Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u.a.	Wett- bewerbs- relevanz
Σ Ortszentrum Sottrum	1	4.820	5.581	26.900	u.a. Edeka Bientzle, Aldi, Lidl, Rossmann, Hol ab, Bio Aleco, Getränkeshop, div. Bäcker, Apotheken, Kiosk	mäßig
Σ Sonstige Anbieter Zone 2a	2a	50	4.600	230	u.a. div. Bäcker/Kleinfachhandel/Hofläden	niedrig
Σ Sonstige Anbieter Zone 2b	2b	300	4.833	1.450	u.a. div. nah+gut Fabisch, Bäcker/Kleinfachhandel/Hofläden	niedrig
Σ Verflechtungsbereich SG Sottrum	1+2	5.170	5.528	28.580		niedrig
Σ Sonstige Anbieter Zone 3	3	30	4.333	130	Bäcker/Kleinfachhandel	niedrig
Umsatz/KKB im EZG	1-3	5.200	5.521	28.710		niedrig
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes						
Ottersberg - ZVB EH-Ortskern		5.500	4.782	26.300	u.a. Rewe PLANUNG, Biomarkt Aleco, Aldi PLANUNG, Netto, div. Bäcker, Apotheken, Reformhaus, Fleischer	mäßig
Ottersberg - Streulagen		250	5.600	1.400	u.a. Fleischer, Bäcker, Kleinfachhandel	niedrig
Ottersberg - NV Otterstedt		200	3.800	760	u.a. div. Bäcker/Kleinfachhandel/Hofläden/Tankstelle	niedrig
Ottersberg - SO Posthausen/EKZ Dodenhof		9.000	5.556	50.000	u.a. Geniesser-Markt, Aldi, Futterhaus, Hol ab, Parfumerie	mäßig
Rotenburg - ZVB Innenstadt		3.500	5.714	20.000	u.a. Rewe, Rossmann-Drogeriemarkt, Reformhaus, div. Bäcker, Apotheken, Parfümerien, Kioske, Fleischer, Feinkost	niedrig
Rotenburg - ZVB STZ Auf dem Rusch (Famila)		2.700	5.296	14.300	u.a. Familia, Bäcker, Raiffeisen-Markt	niedrig
Rotenburg - ZVB NVZ Harburger Str. (E-Center)		2.600	6.346	16.500	u.a. E-Center + Edeka-Getränkemarkt, Bäcker, Tabakshop, Shell TS	niedrig
Rotenburg - ZVB STZ Verdener Str./Mühlenstr./Brauerstr.		5.400	5.704	30.800	u.a. Edeka Fabisch, Biomarkt Aleco, Aldi, Lidl, Penny, Hol ab, div. Bäcker/Apotheken/Kleinhandel	niedrig
Rotenburg - SO Wümmepark		4.100	4.341	17.800	u.a. Aldi, Lidl, Jawoll-Sonderpostenmarkt, Zoo21, Hol ab, Adna Lebensmittel Supermarkt, Rossmann-Drogeriemarkt, Bäcker	niedrig
Wilstedt - Nahversorgung		500	4.700	2.350	u.a. nah+gut Borgfeldt, Bäcker/Kleinfachhandel/Hofläden, Apotheke	niedrig

Quelle: bulwiengesa, * ohne Nonfood-/Rand-/Aktionssortimente

Wettbewerbsrelevanz zum Vorhaben: **niedrig** <-> **mäßig** <-> **hoch**



Sottrum, Ortszentrum: Aldi-Discounter im Standortverbund mit Hol ab Getränkemarkt



Sottrum, Ortszentrum: Lidl-Discounter



Ahausen, Ortslage: Nah+Gut Fabisch



Ottersberg, EH-Ortskern: u.a. Rewe-Supermarkt Krickow



Ottersberg-Posthausen: EKZ Dodenhof mit Genießermarkt, Aldi, Futterhaus



Rotenburg – ZVB Verdener Straße: u.a. Edeka Fabisch

Mittelzentrum Rotenburg (Wümme)

Als übergeordnetes Mittelzentrum dient Rotenburg (Wümme) primär als Versorgungsort für Güter des gehobenen Bedarfs. Sein Einzugsgebiet überlagert die gesamte SG Sottrum. Eine hohe Auspendlerorientierung aller Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum nach Rotenburg sowie einige großflächige Verbrauchermärkte tragen ebenfalls zu regelmäßigen Kaufkraftabflüssen nach Rotenburg bei.

Wesentliche Wettbewerber in Rotenburg sind auf der Sottrum abgewandten Seite entlang der Harburger Straße angesiedelt und verkehrlich aus dem Raum Sottrum per B 75 sowie aus dem südlichen Einzugsgebiet über die B 215 mit leichten Anfahrwiderständen behaftet. Das Stadtteilzentrum Verdener Straße im südlichen Stadtbereich ist über die B 215 gut anfahrbar.

Der Sonderstandort Wümmepark u. a. mit einem modernen Lidl-Discounter und Aldi versehen, ist im Osten von Rotenburg verortet. Im Wümme-Park sind ferner Anbieter wie Expert, Deichmann, Takko, Rossmann, Hol ab Getränkemarkt, Jawoll-Sonderposten und ein kleinerer türkischer Lebensmittelmarkt ansässig. Weiter stadteinwärts gelegen agiert Famila (3.300 qm VKF) als Ankerbetrieb im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Auf dem Rusch“ (u. a. Dänisches Bettenlager, Raiffeisen-Markt). Das Nahversorgungszentrum Harburger Straße mit einem E-Center (2.900 qm VKF) ist davon nur wenige hundert Meter entfernt gelegen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg zieht sich entlang der Großen Straße und weist ein in 2015 eröffnetes Rewe-Center mit rund 2.100 qm VKF als vollsortierten Lebensmittelmarkt auf. Ergänzt wird dieser durch eine Vielzahl an kleineren Fachgeschäften (u. a. Kioske, Fleischer, Apotheken, Bäcker, Reformhaus, Parfüme-

rien), Drogeriemarkt Rossmann (dm: Schließung 2019) im Periodischen Bedarf sowie einem umfassenden Angebot im Aperiodischen Bedarf. Die Innenstadt ist als Standort für gezielte Lebensmittelkäufe aus dem Umland jedoch gegenüber den verkehrsgünstig gelegenen Verbrauchermärkten und Fachmarktlagen nachrangig. Das innerstädtische Angebot für periodischen Bedarf wird typischerweise im Zusammenhang mit anderweitigen Besorgungen und Einkäufen in der Innenstadt genutzt.

Das Stadtteilzentrum Verdener Straße/Mühlenstraße/Brauerstraße weist starken Besatz im periodischen Bedarf auf. Hier ist eine attraktive Mischung aus Discounter und Super-/Biomärkten vorhanden. Edeka und der Biomarkt Aleco agieren in modernen Einheiten an der nach Westen orientierten Ausfallstraße B 215, während die Discounter von Penny, Lidl und Aldi an der Nord-Süd-Achse ihre Standorte haben. Aldi agiert im Verbund mit Hol ab, Penny an einem Koppelstandort mit einem Kik-Bekleidungsfachmarkt. Lidl betreibt im Stadtteilzentrum die größte Verkaufsfläche unter den drei Discountern mit einem großen Stellplatzbereich. Der Edeka Markt wird derzeit geringfügig erweitert und der zu Spitzenzeiten stark ausgelastete Stellplatzbereich um einige Stellplätze ausgeweitet.

Fazit Wettbewerbssituation

Das Angebot im Periodischen Bedarfsbereich ist im Untersuchungsraum bis auf das EKZ Dodenhof insgesamt stark auf Standortlagen konzentriert, welche als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen bzw. zu klassifizieren sind. Innerhalb des Einzugsgebietes als auch des Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Sottrum liegt die Verkaufsflächendichte auf einem für Grundzentren stark unterdurchschnittlichen Niveau; damit korrespondiert eine bisher recht niedrige Wettbewerbsintensität sowie eine erhöhte Netzauslastung.

Der gesamte Wettbewerb im Ortszentrum Sottrum ist objektseitig gut aufgestellt. Dies gilt auch für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebietes. Dominierende Wettbewerbsstandorte sind neben den attraktiven Standorten in Rotenburg insbesondere das EKZ Dodenhof und das Ortszentrum Ottersberg.

Mit der in 2019 umgesetzten Rossmann-Ansiedlung im Ortszentrum von Sottrum wurde der Betriebstyp Drogeriemarkt erstmals nach der Schlecker-Schließung wieder reaktiviert und das Drogeriesortiment den heutigen kundenseitigen Ansprüchen angepasst. Ein umfassendes Drogeriesegment war bisher nur per Autofahrten nach Ottersberg oder Rotenburg erreichbar.

Die Zentralität am Standort konnte durch die Drogeriemarktansiedlung gesteigert werden. Vormals wurde das Drogeriesegment in Sottrum hauptsächlich durch den Edeka-Markt Bientzle, nachrangig durch die beiden Discounter bedient. Wir berücksichtigen wiederum positive Umsatzeffekte aus der gesteigerten Zentralität der Drogeriemarkt-Ansiedlung, gleichwohl diese den konkurrierenden Wettbewerbseffekt nicht vollständig auffangen können. Der Drogeriemarkt, Biomarkt Aleco als auch der Hol ab Getränkemarkt stehen auf Fachmarktebene als

Spezialisten in ihren jeweiligen Sortimenten im Wettbewerb zum Edeka-Markt Bientzle.

Bei insgesamt recht guter Ausstattung ragt um so mehr heraus, dass Sottrum bis dato noch nicht über einen zeitgemäß aufgestellten Vollsortimenter verfügt. Dessen Ausbau schließt insoweit die noch verbliebene strukturelle Lücke zu einem grundzentral vollständigen und angemessenen Nahversorgungsnetz. Nach der geplanten Neuaufstellung inkl. Erweiterung des Edeka-Marktes wird Sottrum über ein attraktives und umfassendes Angebot im nahversorgungsrelevanten Periodischen Bedarf besitzen.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Bientzle – Ausgangslage														
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen														
Standortbereich	Zone 1 Sottrum		Zone 2a Umland-Nord		Zone 2b Umland-Süd		Zone 1+2 Σ Verflechtungsbe- reich SG Sottrum		Zone 3 OT Waffensen (Gem. Rotenburg)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. %
Edeka Bientzle Bestand inkl. Konzessionäre	4.174	21,0	2.101	13,0	663	7,0	6.938	15,2	119	5,0	7.056	14,7	394	7.450 25,9
Σ Sonstige Anbieter Ortszentrum	9.640	48,5	5.494	34,0	1.827	19,3	16.962	37,3	321	13,5	17.283	36,1	2.167	19.450 67,7
Σ Ortszentrum Sottrum	13.815	69,5	7.595	47,0	2.490	26,3	23.900	52,5	439	18,5	24.339	50,8	2.561	26.900 93,7
Σ Sonstige Anbieter Zone 2a			226	1,4			226	0,5			226	0,5	4	230 0,8
Σ Sonstige Anbieter Zone 2b					1.363	14,4	1.363	3,0			1.363	2,8	87	1.450 5,1
Σ Verflechtungsbereich SG Sottrum	13.815	69,5	7.821	48,4	3.854	40,7	25.489	56,0	439	18,5	25.929	54,2	2.651	28.580 99,5
Σ Sonstige Anbieter Zone 3									119	5,0	119	0,2	11	130 0,5
Umsatz/KKB im EZG	13.815	69,5	7.821	48,4	3.854	40,7	25.489	56,0	558	23,5	26.047	54,4	2.663	28.710 100,0
Bindung in ...														
Ottersberg - ZVB EH-Ortskern	994	5,0	1.131	7,0	189	2,0	2.314	5,1	12	0,5	2.326	4,9	23.974	26.300
Ottersberg - Streulagen													1.400	1.400
Ottersberg - NV Otterstedt			129	0,8			129	0,3			129	0,3	631	760
Ottersberg - SO Posthausen/EKZ Dodenhof	1.690	8,5	1.293	8,0	1.278	13,5	4.261	9,4	190	8,0	4.451	9,3	45.549	50.000
Rotenburg - ZVB Innenstadt	497	2,5	566	3,5	284	3,0	1.347	3,0	356	15,0	1.703	3,6	18.297	20.000
Rotenburg - ZVB STZ Auf dem Rusch (Familia)	497	2,5	566	3,5	237	2,5	1.299	2,9	190	8,0	1.489	3,1	12.811	14.300
Rotenburg - ZVB NVZ Harburger Str. (E-Center)	398	2,0	566	3,5	237	2,5	1.200	2,6	166	7,0	1.366	2,9	15.134	16.500
Rotenburg - ZVB STZ Verdener Str./Mühlenstr./Brauerstr.	298	1,5	404	2,5	1.752	18,5	2.454	5,4	356	15,0	2.810	5,9	27.990	30.800
Rotenburg - SO Wümmepark	298	1,5	323	2,0	189	2,0	811	1,8	71	3,0	882	1,8	16.918	17.800
Wilstedt - Nahversorgung			162	1,0			162	0,4			162	0,3	2.188	2.350
Regionale Standorte gesamt	4.671	23,5	5.139	31,8	4.166	44,0	13.976	30,7	1.342	56,5	15.318	32,0	164.892	180.210
Diffuser Abfluss	1.391	7,0	3.200	19,8	1.449	15,3	6.040	13,3	475	20,0	6.515	13,6		
Ausgabenvolumen	19.877	100,0	16.159	100,0	9.468	100,0	45.505	100,0	2.375	100,0	47.880	100,0		

Quelle: bulwiengesa AG

* KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, SO = Sonderstandort

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem weiteren regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang).

Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. In Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze für wesentliche Anbieter im Untersuchungsraum flossen in das Rechenmodell ein und verleihen eine hohe Realitätsnähe.

Der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Sottrum weist in der Ausgangslage eine Kaufkraftbindung von lediglich ca. 56 % auf. Vice versa fließt damit trotz eines recht breit aufgestellten Angebotes noch knapp die Hälfte der Kaufkraft an umliegende Wettbewerbsstandorte ab. Ursächlich für eine reduzierte Kaufkraftbindung ist zunächst die relative Weitläufigkeit des Samtgemeindegebietes und die in kurzer Distanz liegenden Wettbewerbsstandorte in Ottersberg und Rotenburg. Auch starke Pendlerströme nach Rotenburg, Ottersberg und Bremen setzen erreichbaren Eigen-Kaufkraftbindung Grenzen. Abflüsse ergeben sich hauptsächlich an Wettbewerbsstandorte mit einem ergänzenden Angebot zu dem aktuellen in Sottrum, insbesondere Standorte mit den Betriebstypen Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus und Zoofachmarkt. Sie werden jedoch bis dato dadurch noch forciert, dass in Sottrum bisher kein marktgerecht dimensionierter Vollsortimenter mit entsprechend umfassendem Angebot verfügbar ist, in allen umgebenden Wettbewerbszentren hingegen schon.

Immerhin knapp 70 % der Kaufkraft der Standortgemeinde Sottrum selbst wird bereits vor Ort gebunden. Auch hier bestehen jedoch

durchaus noch Reserven. Für größere Einkäufe werden durchaus umliegende Fachmarktstandorte und Angebotscluster aufgesucht, welche sich auf die mit Vollsortimentern ausgestatteten Standortlagen in Rotenburg und Ottersberg konzentrieren dürften.

Einwohner der nördlichen Zone 2a weisen im Vergleich zu Einwohnern Sottrums eine stärkere Orientierung auf Rotenburg/Ottersberg als auch durch die räumliche Nähe zu dem Mittelzentrum Zeven auf. Dies berücksichtigen wir durch ausgewiesene regionale Bindungen und erhöhte diffuse Abflüsse.

Auch die Zone 2b (südliche Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum) kommt lediglich auf eine ermittelte Kaufkraftbindung von ca. 48 %. Knapp ein Drittel der Kaufkraft fließt an regionale Standorte ab. Unter den diffusen Abflüssen subsumieren sich bereits Einkaufsverflechtungen in das entferntere Mittelzentrum Verden.

Für die Zone 3 besteht als vorgelagerte Ortschaft der Stadt Rotenburg naturgemäß eine erhöhte Orientierung auf das Mittelzentrum. Mindestens die Hälfte der lokalen Kaufkraft fließt dem Nahversorgungsnetz in Rotenburg zu; nur knapp 20 % sind in das vergleichbar entfernte Sottrum orientiert.

Mit starker Umorientierung von Kaufkraftströmen der zum Vorhaben weit entfernten Gemeinden innerhalb des Einzugsgebietes ist durch den starken Wettbewerbsbesatz im regionalen Umfeld nicht zu rechnen. Edeka Bientzle weist in Sottrum als einziger Supermarkt für diesen Betriebstyp eine Alleinstellung auf. Wir gehen deshalb von einer einzelbetrieblichen Kaufkraftbindung in der Ausgangslage von ca. 21 % in der Standortgemeinde Sottrum abfallend auf ca. 5 bis 7 % in den östlichen und südlichen umliegenden Gemeinden/Ortschaften aus.

7 WIRKUNGSANALYSE

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Nahversorgungsstrukturen und speziell auch auf die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Projektvorhabens hat, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf. Die Rechnung basiert auf einem von Prof. Bruno Tietz fortentwickelten Gravitationsansatz und vermag auch komplexe Kaufkraftverflechtungen in sich gegenseitig mehrfach überlagernden Einzugsgebieten realitätsnah abzubilden.

7.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktions-sortimenten in betriebstypischer Größenordnung. Hierbei berücksichtigen wir insbesondere den positiven Zentralitätseffekt und auch gegenseitig wirkende Wettbewerbseffekte der umgesetzten Drogeriemarktsiedlung im Grundzentrum Sottrum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Edeka Standort.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop) ermittelt sich nach Neubau/Erweiterung im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 10,3 Mio. Euro p. a.

Inklusive nicht untersuchungsrelevanten Umsatzbestandteilen, wie branchenübliche Nonfood-Randsortimente (ca. 0,45 Mio. Euro) und Gastronomie-Umsätze des Backshops (ca. 0,2 Mio. Euro), dürfte sich der realistische Zielumsatz des Edeka-Marktes auf rund 10,9 Mio. Euro p. a. belaufen.

Vor dem Hintergrund einer innerhalb eines weitläufigen Einzugsgebietes relativ entspannten Wettbewerbssituation und mit einem Alleinstellungsmerkmal als einziger Vollsortimenter im Kernort Sottrum kann der modernisierte Edeka-Supermarkt eine beachtliche Kaufkraftbindung von rd. 27,5 % im Kernort bzw. \approx 20,3 % im gesamten Einzugsgebiet generieren, welche durch starke überörtliche Wettbewerbsstandorte in Posthausen/EKZ Dodenhof (Genießermarkt) sowie in Rotenburg (Verbrauchermärkten/SB-Warenhäuser) begrenzt wird. Ferner sind pendlerbedingte Abflüsse in die Zentren Bremen, Zeven und Verden zu berücksichtigen, welche auch mit der vorgesehenen Erweiterung nur eingeschränkt verringert werden können.

Der künftige Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Standortgemeinde Sottrum (Zone 1) werden rund 27,5 % der Kaufkraft gebunden. Nunmehr kann durch das erweiterte Vollsortimentsangebot das Potential am Standort besser ausgeschöpft werden. Edeka agiert als einziger Vollsortimenter im Kernort Sottrum.

- In den nördlich angrenzenden und teilweise entfernt liegenden Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum ermittelt sich eine Kaufkraftbindung der sortimentspezifischen Nachfrage von ca. 19,5 %. Es besteht nur ein rudimentäres Angebot im ländlich strukturierten Hinterland des Grundzentrums Sottrum.
- In den südlichen Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum erreicht Edeka noch eine reduzierte Kaufkraftbindung von ca. 10 %. Ahausen weist bereits eine hohe Orientierung nach Rotenburg auf, die Gemeinde Hellwege wiederum liegt in kurzer Entfernung zum EKZ Dodenhof.
- Aus der Ortschaft Waffensen der Gemeinde Rotenburg kann noch eine Kaufkraftbindung von knapp 8 % durchgesetzt werden. Waffensen liegt auf halber Strecke zwischen Sottrum und Rotenburg und weist bis auf Kleinhandelsbetriebe keine prägnanten Nahversorgungsstrukturen auf.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rund 0,5 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, vorwiegend ausgehend von Berufspendlern und dem Durchgangsverkehr auf der B 75 insbesondere aus Ottersberg und Rotenburg. Die Streuumsätze fallen entsprechend der introvertierten Ortszentrumslage vergleichsweise gering aus.
- Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Randsortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 0,5 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a. die Randsortimente Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen.
- Der für Vollsortimenter obligatorische Backshop wird durch einen Sitzbereich für den stationären Verzehr ergänzt, für den wir einen

Umsatz von knapp 0,2 Mio. Euro p. a. einstellen. Als Gastronomieumsatz ist er nicht Bestandteil der Auswirkungsanalyse.

Insgesamt ergibt sich für den neu gebauten und erweiterten Edeka-Markt eine überdurchschnittliche Auslastung von knapp 6.400 Euro/qm, welche sehr gut auskömmlich ist und oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Edeka-Märkten liegt (zum Vergleich: Durchschnitt Flächenproduktivität von Edeka-Märkten in Niedersachsen: ca. 4.600 Euro/qm⁴). Die ermittelte Raumleistung bescheinigt dem Planvorhaben eine betriebswirtschaftlich gute Tragfähigkeit.

⁴ Quelle: Trade Dimensions 2020. Der Wert gilt für inhabergeführte, als Edeka-Märkte betriebene Vollsortimenter der Edeka Minden-Hannover in Niedersachsen, Berechnungen: bulwiengesa AG

Umsatzschätzung Planvorhaben Edeka Bientzle						
Zone	Einwohner (31.12.2018)	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatz- chance Tsd. € p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/Rand- sortiment
1	6.470	19.877	27,5	5.468	53,3	
2a	5.266	16.159	19,5	3.151	30,7	
2b	2.959	9.468	9,8	928	9,1	
Σ1-2	14.695	45.505	21,0	9.547	93,1	
3	777	2.375	7,5	178	1,7	
EZG	15.472	47.880	20,3	9.725	94,9	
plus externer Zufluss				525	5,1	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				10.250	100,0	95,8
zzgl. Gebrauchsgüter				450		4,2
Gesamtumsatz p. a.				10.700		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf - Edeka	10.100	1.600	6.312			
Backshop Verkauf anteilig	150	20	7.500			
Gebrauchsgüter - Edeka	450	117	3.850			
Gesamt Einzelhandel	10.700	1.670	6.407			
Backshop Bestuhlung/Gastro anteilig	150	68	2.206			
Gesamtprojekt	10.850	1.805	6.011			

Quelle: bulwiengesa

Etwa 53 % des Umsatzes dürften aus dem Gemeindegebiet Sottrum stammen. Weitere 40 % dürften mit Kunden aus den restlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Sottrum umgesetzt werden. Damit erzielt der Edeka-Markt knapp 93 % seines Zielumsatzes aus dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsraum der SG Sottrum – umgekehrt ca. 7 % Umsätze von außerhalb des Verflechtungsraumes – und bewegt sich damit deutlich innerhalb der Vorgaben des

Kongruenzgebotes im LROP, welches bis etwa 30 % Umsätze von außerhalb des Verflechtungsraumes toleriert.

7.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Mit der Projektrealisierung wird ein zeitgemäßer Ausbau des Angebotes für Periodischen Bedarf im Grundzentrum Sottrum betrieben, welche zu einer Attraktivierung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und damit zu einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung führen wird.

Aktuell und künftig wird mit dem Edeka-Neubau in Sottrum nur ein einziger Supermarkt betrieben. Er wird um die Discounter Aldi und Lidl ergänzt. Die Verkaufsflächendichte für Lebensmittelmärkte >400 qm liegt in der Samtgemeinde Sottrum derzeit bei stark unterdurchschnittlichen⁵ 0,22 qm je Einwohner. Auch nach der Neuaufstellung des Edeka-Marktes bleibt dieser niedrige Ausstattungsgrad bei einer Kennziffer von etwa 0,27 qm je Einwohner bestehen.

Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet steigt mit Realisierung des Vorhabens und nach Abzug der Kompensationswirkungen (örtliche Umverteilung) um mäßige 4 %-Punkte an. In den entfernter liegenden Gemeinden macht sich der Wettbewerbseinfluss der großformatigen Konkurrenz in Rotenburg und Ottersberg bemerkbar, so dass hier keine gleichwertige Steigerung der Kaufkraftbindung durchgesetzt werden kann.

⁵ Bundesdurchschnitt aktuell ca. 0,42 qm/Einwohner. Quelle: Eigene Datenbank auf Basis Trade Dimensions 2020

7.3 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation der Modernisierung des Edeka-Supermarktes Bientzle dürften gemäß Modellrechnung rund 0,8 Mio. Euro p. a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere knapp 1,8 Mio. Euro würden bei betrachteten umgebenden Einkaufsalternativen im weiteren Untersuchungsgebiet bei betrachteten Wettbewerbern regional entzogen werden. Etwa 0,2 Mio. Euro p. a. werden diffus an sonstigen Standorten im weiteren Umland wettbewerbswirksam.

Umsatzrekrutierung – Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Projektumsatz	Zusatzumsatz
Ausgangsumsatz Edeka	7,5	72,7 %	
Umverteilung im ZVB Ortszentrum Sottrum	0,8	7,7 %	28,3 %
Umverteilung im restl. Einzugsgebiet	0,0	0,3 %	0,9 %
Umverteilung in konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes	1,8	17,6 %	64,3 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzufüsse	0,2	1,8 %	6,4 %
Zusatzumsatz gesamt	2,8	27,3 %	100,0 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	10,3	100,0 %	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich

7.4 Umsatzumverteilung

Methodische Vorbemerkung

Auswirkungen gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstands-bildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufga-

ben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁶.

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010⁷ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

⁶ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

⁷ Az.: 7A 1635/07

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Standorte mit Vollsortimentern) deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene im Vollsortimentsbereich nicht besonders ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet als auch auf Samtgemeindeebene stark unterdurchschnittlich ausfällt; auch nach der Verkaufsflächenerweiterung von Edeka verbleibt die Ausstattungsichte für Lebensmittelmärkte mit ca. 0,27 qm/Einwohner auf deutlich unterdurchschnittlichem Niveau (aktuell: um 0,22 qm je Einwohner).
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes recht hoch und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum mindestens stabil, voraussichtlich jedoch ansteigend sein wird, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Wettbewerbsnetzes zu erwarten sind, sondern im Gegenteil ein steigendes Nachfragevolumen Verdrängungseffekte im Zeitablauf kompensieren kann.

Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1:

Die Umverteilungswirkungen innerhalb des Ortszentrums Sottrum fallen unterschiedlich hoch aus. Bei einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. -4,1 % für alle Anbieter besteht eine Spanne von ca. -2 bis -8 % auf Einzelanbierebene. Für den Drogeriemarkt bestehen dabei die relativ höchsten Belastungen durch Sortimentsüberschneidungen im angebotenen Bio- und Drogeriesegment. Diese noch mäßige Belastung sollte durch den modern aufgestellten Drogeriemarkt gut aufzufangen sein. Er kann zudem umgekehrt von einer Erhöhung der Reichweite des Gesamtstandortes profitieren. Für die Discounter besteht eine geringere Umsatzabgabe, auch für den Kleinhandel inkl. des Biomarktes Aleco liegen die Belastungen auf geringem Niveau und sind durch die Anbieter durchweg gut aufzufangen.

Zone 2a/2b:

Anbieter in den nördlichen Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum werden mit durchschnittlichen und kaum wahrnehmbaren -2 % marginal tangiert. Die trifft auch auf die Betriebe in der Zone 2b (südl. Mitgliedsgemeinden der SG Sottrum) mit einer Umverteilungsquote von ca. -1,4 % zu.

Zone 3:

Auf Lokalversorgung eingerichtete Kleinanbieter in der Ortschaft Waffensen werden ebenfalls kaum merklich berührt (<1 %).

Grundsätzlich besteht nur eine geringe Wettbewerbsbelastung für den Kleinhandel im ländlichen Raum, weil die dort ansässigen Haushalte ihr grundsätzliches Einkaufsverhalten wenig ändern. Sie tätigen nur geringe ergänzende Einkäufe vor Ort und sind für die Masse ihrer Ver-

sorgungskäufe bereits auswärts orientiert. Das Gros der Umschichtung findet innerhalb dieser Auswärtskäufe statt.

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich zum Projektstandort außerhalb des Einzugsgebietes ist das Ortszentrum Ottersberg. Wir ermitteln eine Umverteilungswirkung von ca. -2,6 % durch umorientierte Vorratskäufe, welche für die dortigen Anbieter kaum merklich ausfallen dürften und gut aufzufangen sind. Die geringe Wettbewerbswirkung trifft auf die zukünftig durchweg modernisierten Objekte von Rewe und Aldi, sowie auf den bereits modernisierten Netto-Discounter.

Streulagen in Ottersberg/(Otterstedt) werden marginal belastet. Die Wettbewerbswirkung auf den Sonderstandort EKZ Dodenhof liegt trotz Rückführung eines vergleichsweise beachtlichen Umsatzbetrages vor dem Hintergrund der gesamten Umsatzhöhe im EKZ bei ca. -1,1 % Umsatzabgabe und damit in einem Bereich üblicher Marktschwankungen und somit wettbewerblich kaum wahrnehmbaren Bereich. Hauptkonkurrent ist der Genießer-Markt, welcher gut ausgelastet am Sonderstandort agiert.

Wettbewerbswirkungen in Rotenburg (Wümme) verteilen sich auf mehrere Standorte, welche nahezu gleichwertig aus dem Einzugsgebiet angefahren werden können. Die Belastungen liegen auf marginalem Niveau und werden einzelbetrieblich ebenfalls kaum spürbar. Bisher in Rotenburg getätigte Einkäufe konzentrierten sich auf die Anbieter mit einem tieferen und gleichzeitig breiteren Sortiment als es der Edeka-Markt in Sottrum anbieten konnte. Vor dem Hintergrund des Gesamtumsatzes in Rotenburg (Sottrum macht nur einen kleinen Teil des gesamten Rotenburger Einzugsgebietes aus) verwässert die Umsatzumorientierung nach Sottrum daher stark.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Bientzle – ZUKÜNFTIG (Erweiterung Edeka Bientzle)																		
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																		
Standortbereich	Zone 1 Sottrum		Zone 2a Umland-Nord		Zone 2b Umland-Süd		Zone 1+2 Σ Verflechtungs- bereich SG Sottrum		Zone 3 OT Waffensen (Gem. Roten- burg)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz		Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz		Umsatz/ Marktanteil		Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Edeka Bientzle zukünftig inkl. Konzessionäre	5.468	27,5	3.151	19,5	928	9,8	9.547	21,0	178	7,5	9.725	20,3	525	10.250	33,4	2.800	37,6	
Σ Sonstige Anbieter Ortszentrum	9.112	45,8	5.257	32,5	1.779	18,8	16.149	35,5	313	13,2	16.462	34,4	2.195	18.657	60,8	-793	-4,1	
Σ Ortszentrum Sottrum	14.580	73,4	8.409	52,0	2.707	28,6	25.696	56,5	491	20,7	26.187	54,7	2.720	28.907	94,2	2.007	7,5	
Σ Sonstige Anbieter Zone 2a			222	1,4			222	0,5			222	0,5	4	225	0,7	-5	-2,0	
Σ Sonstige Anbieter Zone 2b					1.343	14,2	1.343	3,0			1.343	2,8	87	1.430	4,7	-20	-1,4	
Σ Verflechtungsbereich SG Sottrum	14.580	73,4	8.630	53,4	4.050	42,8	27.260	59,9	491	20,7	27.751	58,0	2.810	30.562	99,6	1.982	6,9	
Σ Sonstige Anbieter Zone 3									118	5,0	118	0,2	11	129	0,4	-1	-0,5	
Umsatz/KKB im EZG	14.580	73,4	8.630	53,4	4.050	42,8	27.260	59,9	609	25,7	27.870	58,2	2.821	30.691	100,0	1.981	6,9	
Bindung in ...																		
Ottersberg - ZVB EH-Ortskern	696	3,5	848	5,3	184	1,9	1.728	3,8	11	0,5	1.739	3,6	23.878	25.617		-683	-2,6	
Ottersberg - Streulagen													1.397	1.397		-3	-0,2	
Ottersberg - NV Otterstedt			128	0,8			128	0,3			128	0,3	631	759		-1	-0,2	
Ottersberg - SO Posthausen/EKZ Dodenhof	1.419	7,1	1.099	6,8	1.221	12,9	3.739	8,2	190	8,0	3.929	8,2	45.504	49.433		-567	-1,1	
Rotenburg - ZVB Innenstadt	462	2,3	526	3,3	278	2,9	1.266	2,8	346	14,6	1.612	3,4	18.297	19.909		-91	-0,5	
Rotenburg - ZVB STZ Auf dem Rusch (Familia)	462	2,3	520	3,2	230	2,4	1.212	2,7	180	7,6	1.393	2,9	12.811	14.203		-97	-0,7	
Rotenburg - ZVB NVZ Harburger Str. (E-Center)	338	1,7	520	3,2	225	2,4	1.083	2,4	158	6,7	1.241	2,6	15.134	16.375		-125	-0,8	
Rotenburg - ZVB STZ Verdener Str./Mühlenstr./Brauerstr.	262	1,3	372	2,3	1.673	17,7	2.307	5,1	338	14,3	2.645	5,5	27.990	30.635		-165	-0,5	
Rotenburg - SO Wümmepark	268	1,4	294	1,8	186	2,0	748	1,6	68	2,9	816	1,7	16.918	17.734		-66	-0,4	
Wilstedt - Nahversorgung			158	1,0			158	0,3			158	0,3	2.188	2.347		-3	-0,1	
Regionale Standorte gesamt	3.908	19,7	4.466	27,6	3.996	42,2	12.369	27,2	1.291	54,4	13.661	28,5	164.748	178.409		-1.801	-1,0	
Diffuser Abfluss	1.389	7,0	3.063	19,0	1.423	15,0	5.875	12,9	474	20,0	6.349	13,3						
Ausgabenvolumen	19.877	100,0	16.159	100,0	9.468	100,0	45.505	100,0	2.375	100,0	47.880	100,0						

Quelle: bulwiengesa AG

* KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, SO = Sonderstandort

Anbieter in der Ortschaft Wilstedt werden ebenfalls mit ca. -0,1 % praktisch nicht tangiert.

Insgesamt erweisen sich die überörtlichen Verdrängungswirkungen als durchweg unkritisch.

Umsatzverteilung nach Lagebereichen (Periodischer Bedarf) (ohne Projekt)				
Versorgungsbereich	Ausgangs-	Prognose-	Umsatz-	
	umsatz	umsatz	veränderung	
	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%
Σ Sonstige Anbieter Ortszentrum	19,5	18,7	-0,8	-4,1
Σ Ortszentrum Sottrum	19,5	18,7	-0,8	-4,1
Σ Sonstige Anbieter Zone 2a	0,2	0,2	-0,0	-2,0
Σ Sonstige Anbieter Zone 2b	1,5	1,4	-0,0	-1,4
Σ SG Sottrum (ohne Projekt)	21,1	20,3	-0,8	-3,9
Σ Sonstige Anbieter Zone 3	0,1	0,1	-0,0	-0,5
Umsatz im EZG (ohne Projekt)	21,3	20,4	-0,8	-3,9
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes				
Ottersberg – ZVB EH-Ortskern	26,3	25,6	-0,7	-2,6
Ottersberg – Streulagen	1,4	1,4	-0,0	-0,2
Ottersberg – NV Otterstedt	0,8	0,8	-0,0	-0,2
Ottersberg – SO Posthausen/EKZ Dodenhof	50,0	49,4	-0,6	-1,1
Rotenburg – ZVB Innenstadt	20,0	19,9	-0,1	-0,5
Rotenburg – ZVB STZ Auf dem Rusch (Familia)	14,3	14,2	-0,1	-0,7
Rotenburg – ZVB NVZ Harburger Str. (E-Center)	16,5	16,4	-0,1	-0,8
Rotenburg – ZVB STZ Verdener Str./Mühlenstr./Brauwerstr.	30,8	30,6	-0,2	-0,6
Rotenburg – SO Wümmepark	17,8	17,7	-0,1	-0,4
Wilstedt – Nahversorgung	2,4	2,3	-0,0	-0,1
Regionale Standorte gesamt	168,2	167,0	-1,3	-0,7

Quelle: bulwiengesa AG

Fazit

Die projektierte Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes am Standort Lienworth 4 im mittiger Zentrumslage des Grundzentrums Sottrum ist insgesamt als vollauf tragfähig und verträglich zu bewerten. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungsqualität im Kernort Sottrum bei und stärkt dessen grundzentrale Versorgungsfunktion. Hiervon profitieren auch die umliegenden, dem Zentralort Sottrum zugeordneten Gemeinden, welche über keine eigenen wesentlichen Nahversorgungsstrukturen verfügen.

Nach der im Jahr 2019 umgesetzten Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes im Ortszentrum stellt die Modernisierung des Edeka-Marktes den letzten Schritt einer modernen Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Sottrum dar nachdem auch die Discountmärkte von Aldi und Lidl in zeitgemäßen Objekten agieren.

8 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist der geplante Neubau inkl. Erweiterung des Edeka-Marktes Bientzle mit aktuell ca. 1.080 qm VKF auf zukünftig ca. 1.805 qm Verkaufsfläche am Standort Lienworth 4 im Ortszentrum des Grundzentrums Sottrum. Im Zuge des Projektes sollen auf Nachbargrundstücken teilweise leerstehende Wohngebäude abgerissen und durch den Neubau ersetzt werden.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Gemeinde Sottrum zeigt stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen und eine auch zukünftig stabile bis leicht steigende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment an.
 - Sottrum ist lt. RROP 2005 als auch im Entwurf 2020 für den Landkreis Rotenburg als Grundzentrum eingestuft. Zugleich wird Sottrum im RROP 2005 noch (im Entwurf 2020 gestrichen) die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten zugewiesen, ebenso wie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Der Bahnhof in Sottrum soll im RROP 2017 – Entwurf als Vorranggebiet „Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV“ ausgewiesen werden. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Sottrum erstreckt sich über sechs weitere Gemeinden, welche zusammen die Samtgemeinde Sottrum bilden.
 - Sottrum weist ein für ein Grundzentrum im ländlichen Raum in geringer Distanz zum Mittelzentrum Rotenburg und dem Oberzentrum Bremen ein recht ausgeglichenes Pendlersaldo auf, was für ein Grundzentrum im ländlichen Raum eine relativ starke Position darstellt.
- Der Edeka-Standort befindet sich in mittiger Ortszentrumslage des Grundzentrums Sottrum. Hiermit kann das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot als erfüllt betrachtet werden.
 - Die Flächenausstattung für Lebensmittelmärkte >400 qm beträgt rd. 0,22 qm VKF je Einwohner (Verflechtungsbereich Grundzentrum Sottrum) und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,42 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Die niedrige Ausstattung korrespondiert mit einer erhöhten Auslastung. Auch nach der Modernisierung des Edeka-Marktes Bientzle bleibt dieser schwache Ausstattungsgrad bei einer Kennziffer von ca. 0,27 qm je Einwohner bestehen und deutet trotz der großformatigen regionalen Wettbewerber auf eine im Einzugsgebiet relativ entspannte Wettbewerbssituation hin.
 - Der Wettbewerb im Einzugsgebiet ist nahezu ausschließlich im Grundzentrum Sottrum und dort wiederum im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum situiert. In umliegenden Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Sottrum bestehen nur rudimentäre Versorgungsangebote mit lokaler Versorgungsfunktion. Außerhalb des Einzugsgebietes bestehen attraktive Wettbewerbsstandorte im Mittelzentrum Rotenburg sowie in Ottersberg (EKZ Dodenhof), welche insbesondere großformatige Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser vorhalten. Diese Betriebstypen heben sich stark zu dem derzeitigen Edeka-Markt Bientzle ab, welcher als alleiniger Supermarkt mit der derzeitigen Dimensionierung von ca. 1.080 qm einen Vollsortimentsanspruch nur noch ungenügend einlösen kann. Abflüsse durch Einkaufsfahrten von Einwohnern innerhalb des Einzugsgebietes in umliegende Lagebereiche außerhalb des Einzugsgebietes fallen aktuell entsprechend hoch aus und können durch eine Modernisierung des Edeka-Marktes zukünftig teilweise reduziert werden. Aufgrund der

- Weitläufigkeit des Einzugsgebietes und der starken Auspendlerbeziehungen in die höherrangigen Zentren der Region ist auch zukünftig noch von einer hohen Abflussquote auszugehen.
- Mit der Erweiterung findet mit zukünftig rd. 1.800 qm Verkaufsfläche eine Anpassung der Dimensionierung des Edeka-Marktes statt, welche etwa der gegenwärtigen Standardgröße eines vollsortierten Supermarktes entspricht.
 - Die ermittelten Umsatzchancen und Flächenproduktivitäten signalisieren dem Planvorhaben eine voll ausreichende Tragfähigkeit.
 - Die in der vorstehenden Analyse ermittelten Umverteilungswirkungen liegen durchgehend in einem geringen Bereich und es liegen nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens vor. Weiter entfernte Standorte weisen Umsatzeffekte von unter 1 % auf, in Ottersberg fallen diese mit <3 % gering aus.
Mäßige Belastungen treten innerhalb des Ortszentrums Sottrum auf, sind jedoch von den Anbietern aufgrund ihrer hohen Leistungsfähigkeit durchweg gut aufzufangen.
 - Allgemein steigende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben stärken über die in Sottrum zu erwartende bzw. prognostizierte Einwohnerzunahme (ca. 0,6 % p. a.) hinaus zusätzlich die Nachfragebasis um ca. +1,5 bis +2,5 % p. a., wodurch Verdrängungswirkungen langfristig reduziert bzw. überkompensiert werden.
Eine Kompensation der ermittelten Umverteilungswirkungen der Modernisierung des Edeka-Marktes auf 1.800 qm Verkaufsfläche sollte bereits in einem Zeitraum von ca. 1 bis 3 Jahren nach Projekteintritt ohne zusätzliche Wettbewerbsverschärfungen eintreten.
- Das raumordnerische Ziel gemäß "LROP Niedersachsen 2017" sowie dem "RROP Rotenburg 2020 - Entwurf" des Beeinträchtigungsverbotes wird berücksichtigt. Das Integrationsgebot sowie das Konzentrationsgebot wird mit Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum im Grundzentrum Sottrum erfüllt. Ebenso wird das Kongruenzgebot eingehalten, der Markt erwirtschaftet nach Erweiterung ca. 93 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Sottrum (= Samtgemeindegebiet) und liegt damit weit unterhalb des max. tolerierten Anteils auswärtiger Umsätze von 30 %.
- Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche, noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass die Erweiterung des Edeka-Marktes Bientzle im Sottrumer Ortszentrum eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.
- Schlussendlich dient die Erweiterungsmaßnahme aus Gutachtersicht der langfristigen Sicherung der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit eines für eine angemessene grundzentrale Versorgung unverzichtbaren Lebensmittel-Vollsortimenters und damit auch der Stärkung des Grundzentrums Sottrum.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel – einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt – rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar – hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage – auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell – beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.