



Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau

Auftraggeber: VSP Development Consulting GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs,
Niederlassungsleitung
Dipl.-Kfm. Dirk Riedel,
Wirtschaftsgeogr. M.A.

Köln, am 16. August 2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



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

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 989438-0
Telefax: 0221 / 989438-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2016 beauftragte die VSP Development Consulting GmbH, Hildesheim, die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP Lebensmitteldiscountmarktes in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen sowie der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Verfügung. Darüber hinaus konnte auf Daten des Neustädter Einzelhandels, welche im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2014 durch die GMA erhoben wurden, zurückgegriffen werden. Eine erneute Erhebung des örtlichen Einzelhandels wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Weitere Daten zum Einzelhandel in der Region basieren auf Sekundärdaten.

Die vorliegende Stellungnahme dient der Entscheidungsfindung der am Planungsprozess Beteiligten. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 16.08.2016
WA/RLD

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
2.1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	5
2.2 Landes- und Regionalplanung	6
2.3 Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge. (Fortschreibung 2015)	7
II. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation	9
1. Projektrelevante Angebotssituation	9
2. Einzugsgebiet und Bevölkerung	10
3. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	12
4. Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung	12
III. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen der Raumordnung	14
IV. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2015)	19
Verzeichnisse	21

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Stadtteil Bordenau die Verlagerung und Erweiterung eines NP Lebensmitteldiscountmarktes von derzeit etwa 420 m² Verkaufsfläche auf ca. 818 m² Verkaufsfläche geplant, davon ca. 778 m² VK für den NP-Markt und ca. 40 m² für einen Backshop. Da am Altstandort das Planungsrecht bestehen bleibt, ist im Rahmen der Analyse eine Neuansiedlung zu prüfen („worst case-Szenario“).

Die Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme ist es, die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Regelungen der Raumordnung sowie den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.¹ zu prüfen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

2.1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung und Steuerung von Einzelhandelsprojekten stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dar.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der aktuellen Fassung für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:²

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

¹ Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge., GMA Köln, Dezember 2015.

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das **Landesraumordnungsprogramm (LROP)** vom 08. Mai 2008 wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben; die Änderungsverordnung zum LROP ist am 03.10.2012 in Kraft getreten und zwischenzeitlich mehrfach ergänzt bzw. geändert worden. Die Verordnung geht im Abschnitt 2.3 ausführlich auf Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen ein:

Kongruenzgebot³

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. [...] Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig [...]. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein [...]

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.“

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfä-

³ Mit Blick auf das Kongruenzgebot ist die aktuelle Rechtsprechung zu beachten. Das OVG Lüneburg hat am 15.03.2012 dem landesplanerischen Kongruenzgebot in der Fassung des LROP 2008 und des RROP 2005 für die Region Hannover die Rechtswirkung eines Ziels der Raumordnung abgesprochen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10). Bezüglich des Kongruenzgebotes ist festzuhalten, dass das Oberverwaltungsgericht Lüneburg in seiner Verhandlung vom 15. März 2012 die Bestimmtheit des Kongruenzgebotes in der Fassung des LROP 2008 als raumordnerisches Ziel verneint hat. Dies soll mit dem in Aufstellung befindlichen LROP 2012 (Entwurf 2016) behoben werden, daher ist das Kongruenzgebot als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen.

higkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-
nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte
nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Mittlerweile liegt ein Entwurf der Änderungsverordnung aus dem Jahr 2016 vor. Hierin soll fol-
gende Änderung im Hinblick auf das **Kongruenzgebot** umgesetzt werden:⁴

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

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Ge-
meinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtge-
meinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen
grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen
im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen“.

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

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als
auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

2.3 Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge. (Fortschreibung 2015)

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (GMA, Dezember 2015) wurden fol-
gende Ziele definiert:

- /// Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge.
- /// Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- /// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der Innenstadt
- /// Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, v. a. in den Nahversorgungszen-
tren.

In der Steuerung und Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen künftiger Bau-
leitplanungen sowie in der Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben sollen die Vorgaben des
städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. Berücksichtigung fin-
den.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landesraumord-
nungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012 mit eingearbeiteten Änderungen des Entwurfs 2016 der Ver-
ordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP (ohne Anhänge und Anlagen).

Entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. befindet sich der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Als standortbezogener Grundsatz zur Einzelhandelsentwicklung wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgelegt, dass in siedlungsräumlich integrierten Lagen großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein können, sofern keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Bereits bestehenden Betrieben ist zur Sicherung des Standortes (Bestandsschutz) sowie deren wirtschaftlichen Tragfähigkeit die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung einzuräumen.

II. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Projektrelevante Angebotssituation

Für die Erarbeitung der vorliegenden Stellungnahme konnte auf bereits vorhandenes Datenmaterial, welches im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.⁵ erhoben wurde, zurückgegriffen werden. Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittel-sektor liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. Discounter und Supermärkte, berücksichtigt. Die nächsten Filialen von NP befinden sich in Hannover (Weizenfeldstraße) und Haste (Hauptstraße) in ca. 14 bis 15 Kilometer.

Innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes (vgl. nachfolgendes Kapitel) ist mit Ausnahme von dem Verlagerungsobjekt NP aktuell kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Darüber hinaus befinden sich in den Stadtteilen Bordenau und Poggenhagen noch ein Hofladen, ein Geflügelanbieter, ein Kiosk sowie zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, davon eine in Bordenau mit angegliedertem Geschenkartikelladen sowie eine in Poggenhagen), die mit Ausnahme der Bäckereien jedoch nicht als wesentliche Wettbewerber des Planvorhabens zu betrachten sind.

Als wesentliche Wettbewerber sind insbesondere zwei Filialen des Lebensmitteldiscounters Netto in Garbsen-Frielingen in ca. 4,5 km Entfernung zum Planstandort sowie in Wunstorf-Großenheidorn in ca. 7,2 km Entfernung zum Planstandort vorhanden. Diese Standorte sind in den jeweiligen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Stadt Garbsen⁶ und für die Stadt Wunstorf⁷ nicht als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, übernehmen als jeweils einzige Lebensmittelmärkte für die Einwohner in den Stadtteilen Frielingen (ca. 2.777 Einwohner⁸) und Großenheidorn (ca. 3.000 Einwohner⁹) jedoch wichtige Nahversorgungsfunktionen.

In der Kernstadt Neustadt sowie in den angrenzenden Nachbarkommunen besteht ein umfangreiches Lebensmittelangebot im übrigen Garbsener Stadtgebiet (u. a. Aldi, Edeka, Jibi, Lidl, Penny, real) bzw. übrigen Wunstorfer Stadtgebiet (u. a. Aldi, Edeka, Lidl, Markant, Marktkauf, Nahkauf, Netto, Rewe).

⁵ Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt am Rübenberge, GMA Köln, Dezember 2015.

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Garbsen, Junker und Kruse 2008, beschlossen am 29.09.2008.

⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wunstorf, Junker und Kruse 2010.

⁸ Quelle: Stadt Garbsen, Stadt Garbsen im Überblick, Stand der Zahlen: 31.12.2010.

⁹ Quelle: Internetseite der Stadt Wunstorf, ohne Stichtagsangabe.

2. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- // Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- // aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des erweiterten NP-Marktes
- // projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- // siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- // ausgewählte Zeit- und Distanzwerte
- // Ergebnisse des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus 2015.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (vgl. Karte 1):¹⁰

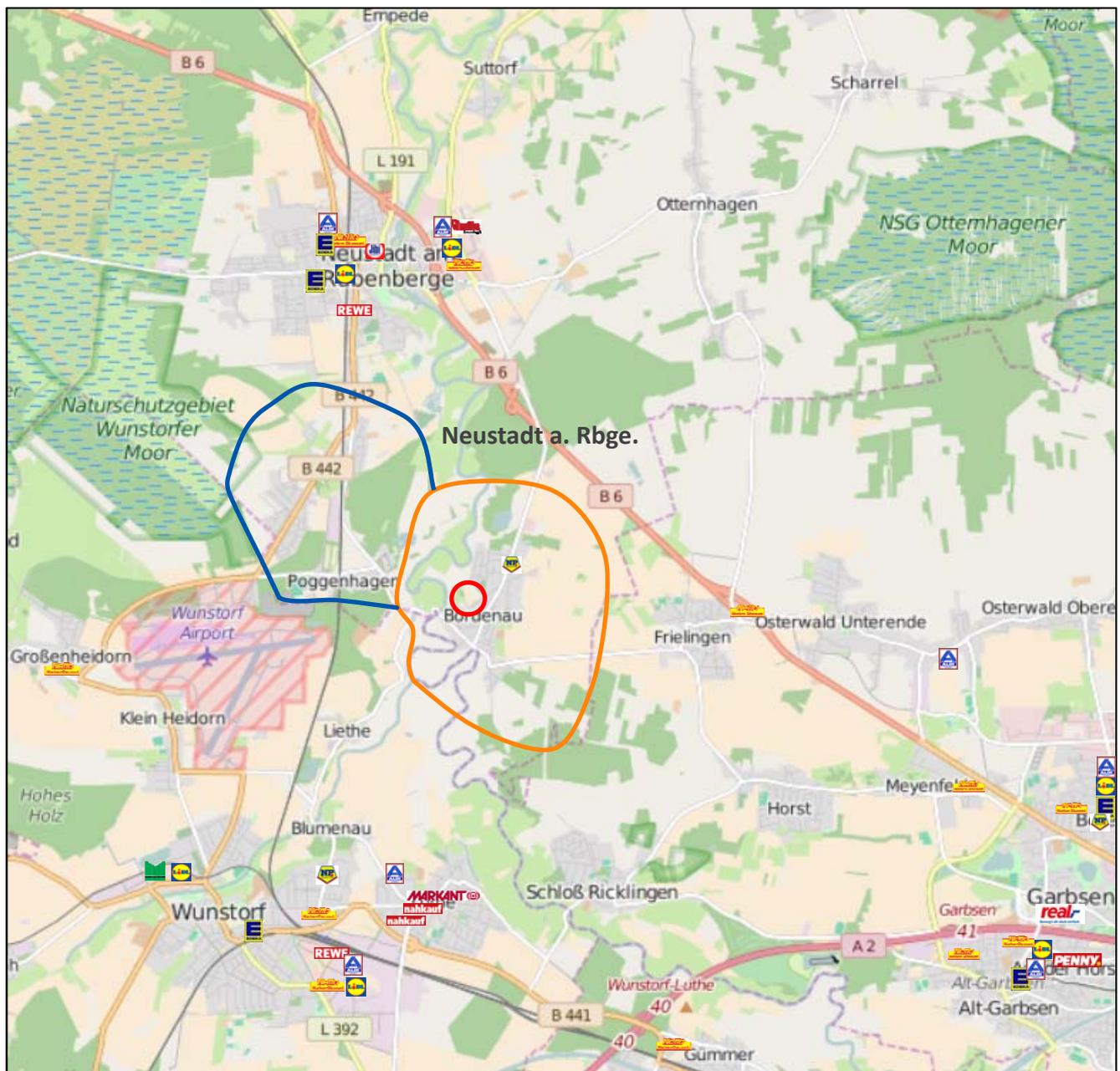
Zone I: Neustädter Stadtteil Bordenau	ca. 2.770 Einwohner
Zone II: Neustädter Stadtteil Poggenhagen	ca. 2.250 Einwohner
Zonen I und II gesamt:	ca. 5.020 Einwohner

Das Einzugsgebiet des erweiterten NP-Marktes umfasst neben dem Stadtteil Bordenau (Zone I) den unmittelbar an den Stadtteil Bordenau angrenzenden Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. mit insgesamt rd. 5.020 Einwohnern. Davon entfallen ca. 2.770 Einwohner bzw. rd. 55 % auf Zone I und auf Zone II rd. 2.250 Einwohner bzw. ca. 45 %. Darüber hinaus ist mit gewissen Kundenanteilen auch von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, z. B. aus dem Garbsener Stadtteil Frielingen, zu rechnen. Derartige Umsätze werden im Folgenden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation bzw. der Nähe zu direkten Wettbewerbern, insbesondere in den Kernstädten Neustadt a. Rbge., Garbsen und Wunstorf, nicht zu erwarten.

¹⁰ Quelle Einwohnerzahlen: Internetseite der Stadt Neustadt a. Rbge., Stand: 21.10.2015.

Karte 1: Einzugsgebiet des NP-Marktes und Wettbewerbssituation



Legende

-  Vorhabenstandort NP Bordenau, Steinweg
-  Zone I
-  Zone II

Erstellt mit RegioGraph Planung, GMA-Bearbeitung 2016

3. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ländereinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung aktuell **ca. € 5.410** pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel **ca. € 1.968** und auf Nicht-Lebensmittel **ca. € 3.442**.

Unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten¹¹ sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel errechnet sich im abgegrenzten Einzugsgebiet ein planobjektrelevantes Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 10,2 Mio. €. Davon entfallen auf die Zone I ca. 5,6 Mio. € (= ca. 55 %) und auf Zone II des betrieblichen Einzugsgebietes ca. 4,6 Mio. € (= ca. 45 %).

4. Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung

Das **Marktanteilkonzept** stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des verlagerten und erweiterten NP-Marktes sowie des geplanten Backshops (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.

Dabei geht das Marktanteilkonzept von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Umfeld, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage sowie das Standortumfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind für den verlagerten und erweiterten NP-Markt sowie den Backshop die in Tabelle 1 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Demnach ist am Planstandort Steinweg für das Planvorhaben ein Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment i. H. v. ca. 2,4 Mio. € aus dem Einzugsgebiet zu erwarten, davon ca. 1,7 Mio. € aus Zone I (Stadtteil Bordenau) und ca. 0,7 Mio. € aus Zone II (Stadtteil Poggenhagen). Zuzüglich der Streuumsätze im Lebensmittelsegment i. H. v. ca. 0,3 Mio. € beträgt der Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 2,7 Mio. €. Davon entfallen ca. 2,4 Mio. € auf den verlagerten und erweiterten NP-Markt sowie ca. 0,3 Mio. € auf den geplanten Backshop. Darüber hinaus ist für den NP-Markt ein Umsatz mit Nonfood-Sortimenten i. H. v. ca. 0,4 Mio. € zu erwarten, so dass der prognostizierte Gesamtumsatz des NP-Marktes bei ca. 2,8 Mio. € liegt.

¹¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkoeffizienten von MB Research 2016. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 102,9 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten NP-Marktes und den Backshop

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	5,6	30	1,7
Zone II	4,6	15	0,7
Streuumsatz (ca. 10 %; nur Lebensmittel)			0,3
Umsatz mit Lebensmitteln			2,7
<i>davon verlagertes und erweiterter NP-Markt</i>			2,4
<i>davon Backshop</i>			0,3
Nichtlebensmittel-Umsatz des NP-Marktes (ca. 13 %)			0,4
gesamt			3,1
<i>davon verlagertes und erweiterter NP-Markt</i>			2,8

GMA-Berechnungen 2016; ca.-Werte, gerundet.

Die Umsatzberechnung für den verlagerten und erweiterten NP-Markt erfolgte unter der Modellannahme einer Neuansiedlung. Tatsächlich handelt es sich bei dem Vorhaben jedoch um die Verkaufsflächenerweiterung des bereits bestehenden NP-Marktes (ca. 420 m² VK), womit nur der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz tatsächlich wettbewerbswirksam wird. Bei einer geplanten Verkaufsflächenerweiterung um rd. 358 m² gegenüber dem heutigen Bestand ist modellhaft ein **zusätzlicher Umsatz** in Höhe von ca. 1,3 Mio. €, davon rd. 1,1 Mio. € im Lebensmittelsektor, anzusetzen.

Da jedoch am Altstandort das Planungsrecht bestehen bleibt, ist im Rahmen der vorliegenden Analyse eine Neuansiedlung zu prüfen („worst case-Szenario“). Angesichts der Verkaufsflächengröße am Altstandort (ca. 420 m² VK) und des geringen Kaufkraftpotenzials am Standort Bordenau ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Fläche ein anderer Lebensmittelmarkt übernehmen wird. Als mögliche Folgenutzung aus dem Nahrungs- und Genussmittelsegment kommt allenfalls noch ein Getränkemarkt in Frage, für den dann eine Umsatzleistung i. H. v. ca. 0,6 Mio. € anzusetzen wäre (Flächenproduktivität ca. € 1.500 je m² Verkaufsfläche). Der umverteilungsrelevante Umsatz beläuft sich somit auf ca. 1,9 Mio. €, davon ca. 1,7 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsegment.

Aus dem über das Marktanteilkonzept ermittelten Umsatz lässt sich unter Zugrundelegung einer Verkaufsfläche von ca. 778 m² eine Flächenproduktivität für den NP-Markt von ca. € 3.600 je m² Verkaufsfläche errechnen.¹²

¹² Rechnerisch befindet sich dieser Wert oberhalb des Durchschnittes von rd. 3.200 € / m² für den Anbieter NP (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany, 2015 / 2016). Damit wird den Anforderungen an eine worst case-Betrachtung Rechnung getragen.

III. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen der Raumordnung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen** sowie die Aussagen des **regionalen Raumordnungsprogramms Hannover**¹³ heranzuziehen. Demnach ist das Planvorhaben wie folgt zu bewerten:

/// Laut **Konzentrationsgebot** sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes einer Kommune zulässig.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover wird für das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. neben dem Stadtteil Neustadt als „zentralem Siedlungsgebiet“ u. a. der Stadt Bordenau als ländlich strukturierte Siedlung (Stadt- bzw. Ortsteil) als „Nahversorgungsschwerpunkt“ festgelegt. An integrierten Standorten in diesen „Nahversorgungsschwerpunkten“ ist eine leistungsfähige Nahversorgung anzustreben, die – sofern raumordnerische Ziele nicht entgegenstehen – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen kann, wenn sie ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren) anbieten und die sonstigen Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen.

Zudem wird in der Begründung zum LROP 2012 (Entwurf 2016)¹⁴ angeführt, dass Betriebe zur wohnortnahen Versorgung keine Einzelhandelsgroßprojekte darstellen. Diese können „sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte [befinden], sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe der wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der angesprochene Kundenkreis zu mehr als 50 % aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes stammt. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung

¹³ Entwurf mit eingearbeiteten Abwägungsergebnissen, Stand: 23.02.2016.

¹⁴ Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), 2016.

können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

Gemäß vorliegender Branchen- und Erfahrungswerten beträgt der Umsatzanteil des geplanten NP-Marktes mit Nahrungs- und Genussmitteln ca. 87 % und mit Drogeriewaren ca. 8 %. Damit werden mindestens 95 % des Umsatzes im periodischen Sortimentsbereich erzielt. Bei dem geplanten NP-Markt (und auch bei dem Backshop, der 100 % seines Umsatzes mit Lebensmitteln erzielen wird) handelt es sich somit um **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**.

Damit ist die Frage zu klären, ob mindestens 50 % des Umsatzes aus einem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden. Dies erfolgt nachstehend im Rahmen der Prüfung des Integrationsgebotes.

- Gemäß **Integrationsgebot** sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen sind in das Netz des ÖPNV einzubinden.

Der Standort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen NP-Marktes befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. Der Standort zeichnet sich jedoch durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit und die nahe gelegene Haltestelle des ÖPNV an der Bordenauer Straße (Bordenau/Schule) ca. 150 m südöstlich des Planstandortes aus. Sowohl gemäß Begründung zum LROP-Entwurf 2016 (s. oben) als auch gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover können großflächige Einzelhandelsbetriebe oder bisher kleinflächige Betriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus auch außerhalb der festgelegten Versorgungskerne erweitert werden, um eine gute Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu gewährleisten. Aus Gutachtersicht kann der Vorhabenstandort als siedlungsräumlich integriert bewertet werden. Dies ist damit zu begründen, dass in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung Wohnbebauung anschließt und der Markt damit auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der NP-Markt verlagert von seinem bisherigen Standort im nördlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Bordenau in unmittelbare Nähe der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. ausgewiesenen Nahversorgungslage (entlang der Bordenauer Straße zwischen Masurenstraße im Süden und der

Straße am Dorfteich im Norden) und erreicht aufgrund seiner Lage im zentralen Siedlungsgebiet Bordenaus künftig sogar mehr Personen in einem fußläufigen Einzugsbereich (vgl. Karte 2). Unter Zugrundelegung eines 1.000 m-Radius' um den Vorhabenstandort sind nahezu alle Einwohner der Zone I dem fußläufigen Einzugsbereich zuzuordnen. Der mit Kunden aus Zone I bzw. aus dem 1.000 m-Einzugsbereich (Stadtteil Bordenau) erzielte Umsatz beläuft sich auf ca. 1,7 Mio. € (gemessen am Gesamtumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht dies einem Umsatzanteil von ca. 63 %), womit der Umsatzanteil von 50 % überschritten und diese zentrale **Regelung eingehalten** wird.

- Gemäß **Kongruenzgebot** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich, d. h. das jeweilige Gemeindegebiet, nicht wesentlich überschreiten. Ein Verstoß gegen das Kongruenzverbot besteht, wenn ein Umsatzanteil von mehr als 30 % aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches zu erwarten ist.

Das Einzugsgebiet des projektierten NP Lebensmitteldiscountmarktes und des Backshops bezieht sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet selbst. Nach Ansicht der Gutachter werden aus dem Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. ca. 2,4 Mio. € des Vorhabenumsatzes von rd. 2,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln abgeschöpft. Dies entspricht einem Umsatzanteil des erweiterten NP-Marktes und des Backshops von rd. 88 – 89 %, so dass der Umsatzanteil des projektierten NP-Marktes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches der Stadt Neustadt a. Rbge. rd. 0,3 Mio. € (Umsatzanteil am Gesamtumsatz ca. 11 – 12 %) liegen dürfte. **Das Kongruenzgebot wird damit eingehalten.**

- Gemäß **Beeinträchtungsverbot** dürfen von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hervorgerufen werden.

Wie in Kapitel II., 4. dargestellt, ist infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des projektierten NP-Marktes sowie des Backshops unter Berücksichtigung der Nachnutzung des Altstandortes durch einen Getränkemarkt (Umsatz max. 0,6 Mio. €)¹⁵ von einem theoretischen Mehrumsatz in Höhe von rd. 1,9 Mio. € auszugehen. Davon entfallen rd. 1,7 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Diese Umsatzanteile werden v. a. gegenüber bestehenden Lebensmittelmärkten umverteilungswirksam. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern in der Region.

¹⁵ Aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße des Altstandortes und des geringen Kaufkraftpotenzials in Bordenau ist nicht von der Nachbelegung durch einen anderen Lebensmittelmarkt auszugehen; vgl. Ausführungen II., 4.

Gegenüber dem im Stadtteil Bordenau vorhandenen Angebot (v. a. Bäckerei, Kiosk) belaufen sich die Umverteilungswirkungen im worst case auf ca. 0,1 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von ca. 16 – 17 % entspricht. Damit ist ein Fortbestand der vorhandenen Anbieter nicht gewährleistet. Jedoch liegen die genannten Betriebe innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs um das Planvorhaben, so dass etwaige Auswirkungen der Abwägung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. zugänglich sind, da mit dem Planvorhaben die Nahversorgung in dem von der Kernstadt abgesetzten Stadtteil Bordenau langfristig gesichert wird. Im Stadtteil Poggenhagen (v. a. eine Bäckerei) liegen etwaige Auswirkungen unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle.

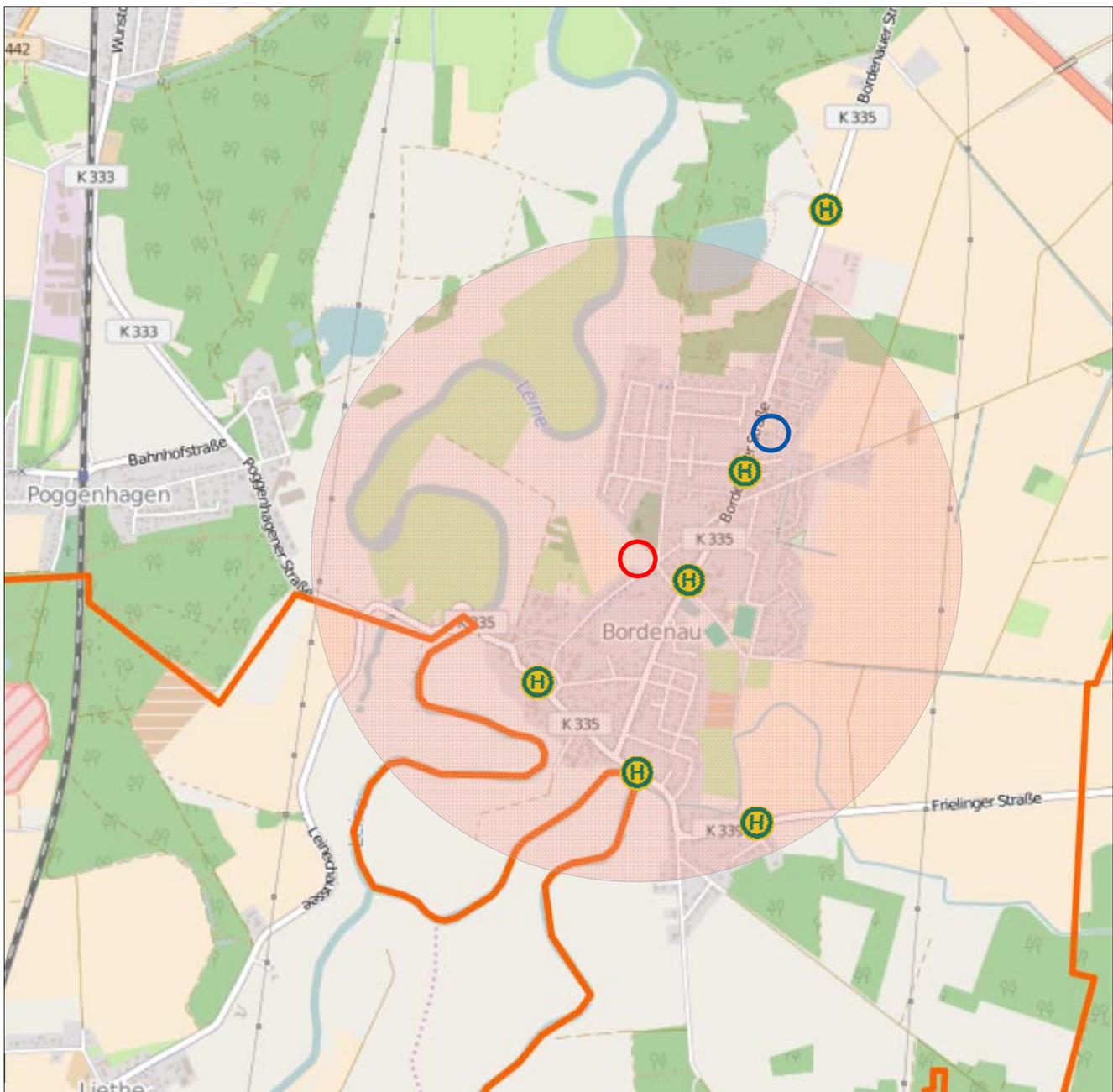
Gegenüber den in den Stadtteilen Garbsen-Frielingen und Wunstorf-Großenheidorn gelegenen Netto Lebensmitteldiscountern sind Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von jeweils 0,1 – 0,2 Mio. € möglich. Dies entspricht einer Umverteilungsquote gegenüber diesen Standorten von max. 4 – 5 %. Die ermittelte Höhe der möglichen Umverteilungen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht somit rein wettbewerblicher Natur, so dass städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Folge der Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten sind.

Die restlichen Wettbewerbswirkungen verteilen sich auf mehrere Einzelhandelsstandorte außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (u. a. Kernstadt Neustadt a. Rbge., u. a. Aldi, Lidl, Netto, Rewe, trinkgut; Gewerbegebiet Ost, u. a. Famila, Lidl, Netto). Dies ist im Wesentlichen auf die Verteilung der systemgleichen Anbieter (v. a. Lebensmitteldiscounter) in der Region zurückzuführen. Die Umverteilungsquoten je Einzelstandort werden dabei 3 % nicht übersteigen. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Effekte ist daher nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Auswirkungen infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung des NP-Marktes und Neuansiedlung eines Backshops am Standort Steinweg in Bordenau können unter Berücksichtigung der Nachnutzung der Altfläche von NP an der Bordenauer Straße mit einem Betrieb aus dem Lebensmittelsegment¹⁶ wesentliche negative Beeinträchtigung des Städtebaus oder der Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen werden. Etwaige Auswirkungen im Stadtteil Bordenau selbst (v. a. Kiosk, Bäckerei) sind der Abwägung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. zugänglich, da mit dem Planvorhaben die Nahversorgung im Stadtteil langfristig gesichert wird. Außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes ist nicht mit Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsstrukturen in Neustadt a. Rbge. oder den Nachbarkommunen zu rechnen. **Das Beeinträchtigungsgebot wird somit erfüllt.**

¹⁶ Aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße des Altstandortes und des geringen Kaufkraftpotenzials in Bordenau ist nicht von der Nachbelegung durch einen anderen Lebensmittelmarkt auszugehen; vgl. Ausführungen II., 4. Es wird die Nachnutzung durch einen Getränkemarkt unterstellt.

Karte 2: Mikrostandort des Planvorhabens und 1.000-Einzugsbereich



Legende

-  Altstandort NP, Bordenauer Weg
-  Vorhabenstandort NP, Steinweg
-  1.000 m-Radius (fußläufiger Einzugsbereich)
-  Stadtgrenze Neustadt a. Rbge.
-  Bushaltestelle

Erstellt mit RegioGraph Planung, GMA-Bearbeitung 2016

IV. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2015)

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, hat im Jahr 2015 das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.¹⁷ fortgeschrieben. Die Aussagen dieses Konzeptes sollen in der Steuerung und Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen künftiger Bauleitplanungen sowie in der Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben Berücksichtigung finden. Vor dem Hintergrund der Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben NP (zzgl. der Ansiedlung eines Backshops) wie folgt einzuordnen:

- Der projektierte NP-Markt mit Backshop befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Als standortbezogener Grundsatz zur Einzelhandelsentwicklung wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereichen zukünftig auszuschließen.
- Innerhalb der siedlungsräumlich integrierten Lagen, welche nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind und zu denen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels gezählt werden, können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein, sofern keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Bestehende Betriebe, wie der im Rahmen vorliegender Stellungnahme untersuchte NP-Markt, genießen Bestandsschutz.

Aus Gutachtersicht gilt es abschließend zu beurteilen, ob die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung von rd. 358 m² von NP und die Integration eines Backshops vor dem Hintergrund der vorrangigen Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes (v. a. Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche) im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des projektierten Marktes als angemessen zu bewerten ist.

Hierbei ist festzuhalten, dass infolge einer Verkaufsflächenerweiterung von ca. 358 m² am Standort Steinweg in Bordenau weder eine **Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt** noch anderer Nahversorgungszentren oder -standorte zu erwarten ist. Der

¹⁷ Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge., GMA Köln, Dezember 2015.

NP-Markt stellt aktuell den einzigen Lebensmittelmarkt in dem von der Kernstadt Neustadt abgesetzten Stadtteil Bordenau dar und übernimmt somit unter räumlichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wichtige Nahversorgungsfunktionen für die dort lebende Bevölkerung.

Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung in der geprüften Größenordnung steht den standortbezogenen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes (vorrangige Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nicht entgegen. Die Verlagerungs- und Erweiterungsoption kann dem projektierten NP-Markt unter Integration eines Backshops zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Sicherung der Nahversorgung in Bordenau aus Gutachtersicht somit zugestanden werden. **Das Vorhaben steht sowohl in Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Regelungen als auch mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.**

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Einzugsgebiet des NP-Marktes und Wettbewerbssituation	11
Karte 2: Mikrostandort des Planvorhabens und 1.000 m-Einzugsbereich	18
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten NP-Marktes und den Backshop	13