



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Hamburg, 17.03.2023/ 26.06.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen EDEKA- Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3373

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Mielestraße 17

31275 Lehrte

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	19
5.2	Weiteres Planvorhaben: Erweiterung des Lidl-Markts	20
5.3	Städtebauliche Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets	20
5.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg	20

5.3.2	Ergänzungsstandort Müdener Weg	22
5.3.3	Nahversorgungslage Müden	23
5.3.4	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)	25
5.3.5	Sonderstandort Kohlenbissener Grund/Wagnerstraße Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)	27
5.3.6	Sonstige Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	28
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	30
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	30
6.2	Wirkungsprognose	34
6.2.1	Vorbemerkungen	34
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	35
7	Bewertung des Vorhabens	38
7.1	Zu den Bewertungskriterien	38
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	40
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	41
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	44
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	45
8	Fazit	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick in Richtung Südwesten entlang des Finkenwegs	4
Abbildung 3: Blick in Richtung Nordosten entlang des Finkenwegs	5
Abbildung 4: Blick in Richtung Süden entlang der Straße Lange Reihe	5
Abbildung 5: Blick in Richtung Nordosten entlang der Große Horststraße	6
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	17
Abbildung 10: Lidl-Markt am Ergänzungsstandort Müdener Weg	18
Abbildung 11: Netto-Markt im ZVB Ortsmitte	18
Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg	21
Abbildung 13: Verbundstandort am Netto-Markt an der Straße Große Horststraße	21
Abbildung 14: Ergänzungsstandort Müdener Weg	23
Abbildung 15: Blick in den Müdener Weg in Richtung Nordosten	23
Abbildung 16: Nahkauf-Markt in der NVL Müden	24
Abbildung 17: Blick entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße im ZVB Innenstadt Munster	25
Abbildung 18: EDEKA-Markt im ZVB Innenstadt Munster	26
Abbildung 19: Aldi-Markt in der Straße Winkelmannshof im ZVB Innenstadt Munster	26
Abbildung 20: Famila-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund in Munster	27
Abbildung 21: Lidl-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund Munster	28
Abbildung 22: Netto-Markt in der Breloher Straße in Munster (Streulage)	29
Abbildung 23: EDEKA-Markt in der Celler Straße in Hermannsburg/Südheide (Streulage)	29

Abbildung 24: Ansiedlungsmatrix Einzelhandelskonzept Faßberg (Dr. Lademann & Partner)

46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	31
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts	31
Tabelle 9: Marktanteile des EDEKA-Markts (Status quo)	32
Tabelle 10: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (Status quo)	32
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung	33
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung	33
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	36
Tabelle 14: Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung	41

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Faßberg ist am Standort Finkenweg die Erweiterung des EDEKA-Markts von 800 qm auf rd. 1.650 qm Verkaufsfläche geplant. Der Einzelhandelsstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Celle (LROP, RROP) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB. Zudem ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu prüfen.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);

- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen; In dem Zusammenhang haben wir auch Versorgungsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets bewertet, da diese durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet ebenfalls betroffen sein können;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben im Hauptsortiment zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen; Darüber hinaus wurden auch die Auswirkungen auf Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt.
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung und Ableitung einer möglichen maximalen Verkaufsfläche.**

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Erhebungen und Bewertungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten **Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Einschätzungen zum **Mikrostandort** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Einschätzungen zu den wesentlichen **Wettbewerbsstandorten und zentralen Versorgungsbereichen** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Finkenweg 6, im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Faßberg.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die Erschließung des EDEKA-Markts ist über den Finkenweg eingerichtet. Dieser knüpft in Richtung Nordosten an die Straße Lange Reihe an, welche wiederum eine Verbindung zur Straße ‚Große Horststraße‘ herstellt. Die Große Horststraße durchquert das Gemeindegebiet von Faßberg in Nordost-Südwest-Richtung und stellt die

Hauptverkehrsachse Faßbergs dar. In Richtung Südwesten führt sich die Große Horststraße als Müdener Weg fort, welcher im südlichen Verlauf an die L 280 anbindet und die umliegenden Gemeinden erschließt. Die **verkehrliche Anbindung** für den motorisierten Individualverkehr ist durch die Lage des EDEKA-Markts im Kernort von Faßberg insofern als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über den in fußläufiger Entfernung (rd. 200 m) zum EDEKA-Markt befindlichen Bushaltepunkt ‚Faßberg Ortsmitte‘. Die Haltestelle wird von den überörtlichen Buslinien BB202, 220 und 261 bedient. Der Standort ist somit auch mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen.

Das **Standortumfeld** ist geprägt von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Während sich unmittelbar nördlich das Rathaus der Gemeinde Faßberg befindet, sind an der Straße lange Reihe im Nordosten kleinflächige Gastronomiebetriebe, ein Friseur, eine Spielothek, eine Apotheke sowie eine Bankfiliale angesiedelt. Südlich grenzt Wohnbebauung (Einzel- und Mehrfamilienhäuser) an und östlich befindet sich ein Seniorenpflegeheim. In Richtung Westen grenzen neben Wohnbebauung auch Dienstleistungsbetriebe an. Südwestlich befindet sich darüber hinaus ein Netto-Lebensmitteldiscounter.

Der in der Rede stehende EDEKA-Verbrauchermarkt ist dem kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Gemeinde Faßberg aus dem Jahr 2020 folgend, **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte**.



Abbildung 2: Blick in Richtung Südwesten entlang des Finkenwegs



Abbildung 3: Blick in Richtung Nordosten entlang des Finkenwegs



Abbildung 4: Blick in Richtung Süden entlang der Straße Lange Reihe



Abbildung 5: Blick in Richtung Nordosten entlang der Große Horststraße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Erweiterung eines bereits etablierten Nahversorgers**. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.650 qm. Der am Standort bestehende EDEKA-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 850 qm umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt des EDEKA-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei einem Markt in der geplanten Größenordnung bei max. 10 % liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die Erweiterung

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	760	725	1.485
aperiodischer Bedarf	40	125	165
Gesamt	800	850	1.650

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Damit ist das Vorhaben nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts in Faßberg auf rd. 1.650 qm Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt rd. 850 qm. Der EDEKA-Markt ist im Bewusstsein der Bevölkerung etabliert und im modal split gut erreichbar. Der Vorhabenstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben soll über Bauleitplanung realisiert werden. Prüfungsmaßstab ist damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Kriterien.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische **Gemeinde Faßberg** befindet sich im Landkreis Celle und umfasst neben dem Kernort Faßberg die drei weiteren Ortsteile Müden, Poitzen und Scharmbeck.

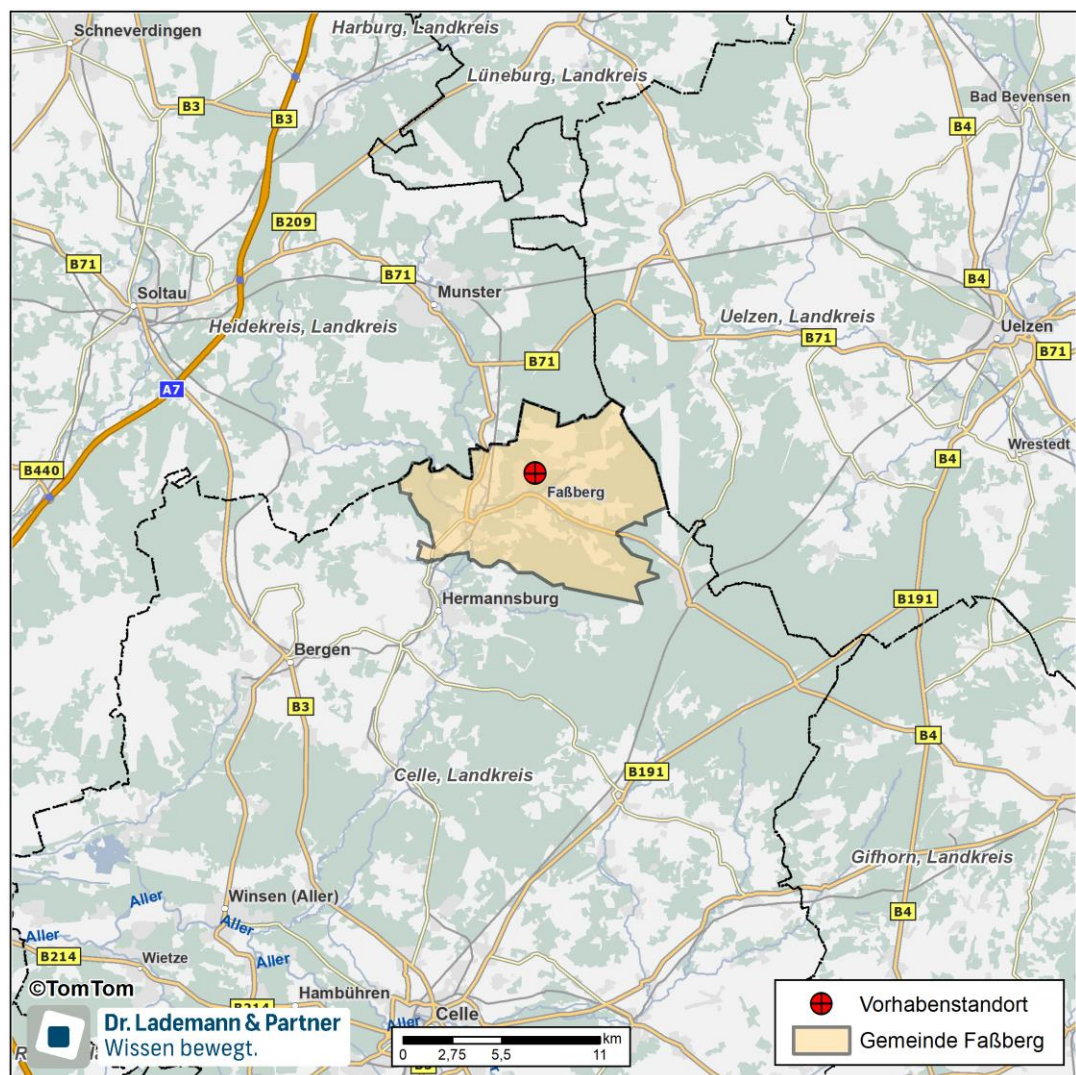


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Faßberg erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 280 und L 240, welche das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung respektive Nord-Süd-Richtung durchqueren. Durch diese besteht der Anschluss an die umliegenden Gemeinden im Landkreis und im weiteren Umland (u.a. Hermannsburg

[Gemeinde Südheide], Munster). Kleinräumig sind zudem die Kreisstraßen 79 und 16 von übergeordneter Relevanz.

Einen Bahnhof mit aktivem Schienenverkehr gibt es in Faßberg nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den Städten Unterlüß und Munster. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt somit durch mehrere überörtlich verkehrenden Buslinien (220, 261), welche die umliegenden Gemeinden erreichen.

Von Seiten der Regionalplanung ist Faßberg als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit den Versorgungsauftrag des täglichen Bedarfs für das eigene Gemeindegebiet. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Wietzendorf (rd. 16 km westlich), Bergen (rd. 19 km südwestlich), Hermannsburg – Gemeinde Südheide (rd. 12 km südwestlich) und Unterlüß – Gemeinde Südheide (rd. 12 km südöstlich) sowie die Mittelzentren Munster (rd. 14 km nordwestlich) und Soltau (rd. 29 km nordwestlich).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Faßberg verlief seit 2017 mit einem jährlichen Wachstum von + 0,4 % positiv. Damit übersteigt die Bevölkerungsentwicklung den demographischen Trend des Landkreises und des Landes (jeweils + 0,2 % p.a.) sowie der umliegenden Kommunen. Während Munster, Wietzendorf und Bergen jeweils eine leicht positive Entwicklung verzeichneten (+ 0,1 % p.a.), hielt sich die Bevölkerungszahl in Soltau stabil.

Insgesamt lebten in Faßberg Anfang 2022

rd. 6.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Faßberg im Vergleich

Stadt, Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22 in %	Veränderung p.a. in %
Faßberg	6.167	6.292	125	2,0	0,4
Munster	14.958	15.059	101	0,7	0,1
Wietzendorf	4.128	4.156	28	0,7	0,1
Bergen	13.313	13.371	58	0,4	0,1
Soltau	21.324	21.309	-15	-0,1	0,0
Landkreis Celle	178.370	179.915	1.545	0,9	0,2
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	1,0	0,2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Faßberg kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren stabil halten werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Faßberg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 6.300 Einwohnern.

Faßberg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 97,7. Die Kaufkraftkennziffer liegt demnach annähernd auf dem Niveau des Landkreises Celle (98,1) sowie unter dem Landesdurchschnitt (99,2). Gleichwohl liegen sie alle unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0.

Der Einzelhandel kann auch von gewissen **touristischen Potenzialen** durch die Lage in der Südheide profitieren. Hierbei konzentriert sich das Aufkommen v.a. auf den touristisch geprägten Ortsteil Müden.

Die Gemeinde Faßberg gehört zudem zu einem **wichtigen Bundeswehrstandort mit diversen Dienststellen und Ausbildungseinrichtungen**. Insgesamt zählt der Standort rd. 1.950 dauerhaften Dienstposten (hiervon rd. 1.580 Pendler, die außerhalb von Faßberg leben) und rd. 1.150 Langzeit-Lehrgangsteilnehmern im Jahr, die auf Zeit u.a. in der Kaserne stationiert sind.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der prospektiv stagnierenden Einwohnerentwicklung nur geringfügige Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Faßberg, die für Erweiterungen des Bestands genutzt werden sollten. Faßberg ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Faßberg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten sowie typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren zu beachten. Außerdem bestimmt ganz wesentlich das EDEKA-Filialnetz die Ausstrahlungsmöglichkeiten des Prüfobjekts mit.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich [im Gemeindegebiet von Faßberg](#) neben dem zu erweiternden EDEKA-Verbrauchermarkt zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche: ein Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Während sich der Netto-Markt ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist der Lidl-Markt am „Ergänzungsstandort Müdener Weg“ verortet.

Das Angebot des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels konzentriert sich darüber hinaus auf die Städte und Gemeinden Hermannsburg (Gemeinde Südheide), Unterlüß (Gemeinde Südheide), Munster und Wietzenhagen.

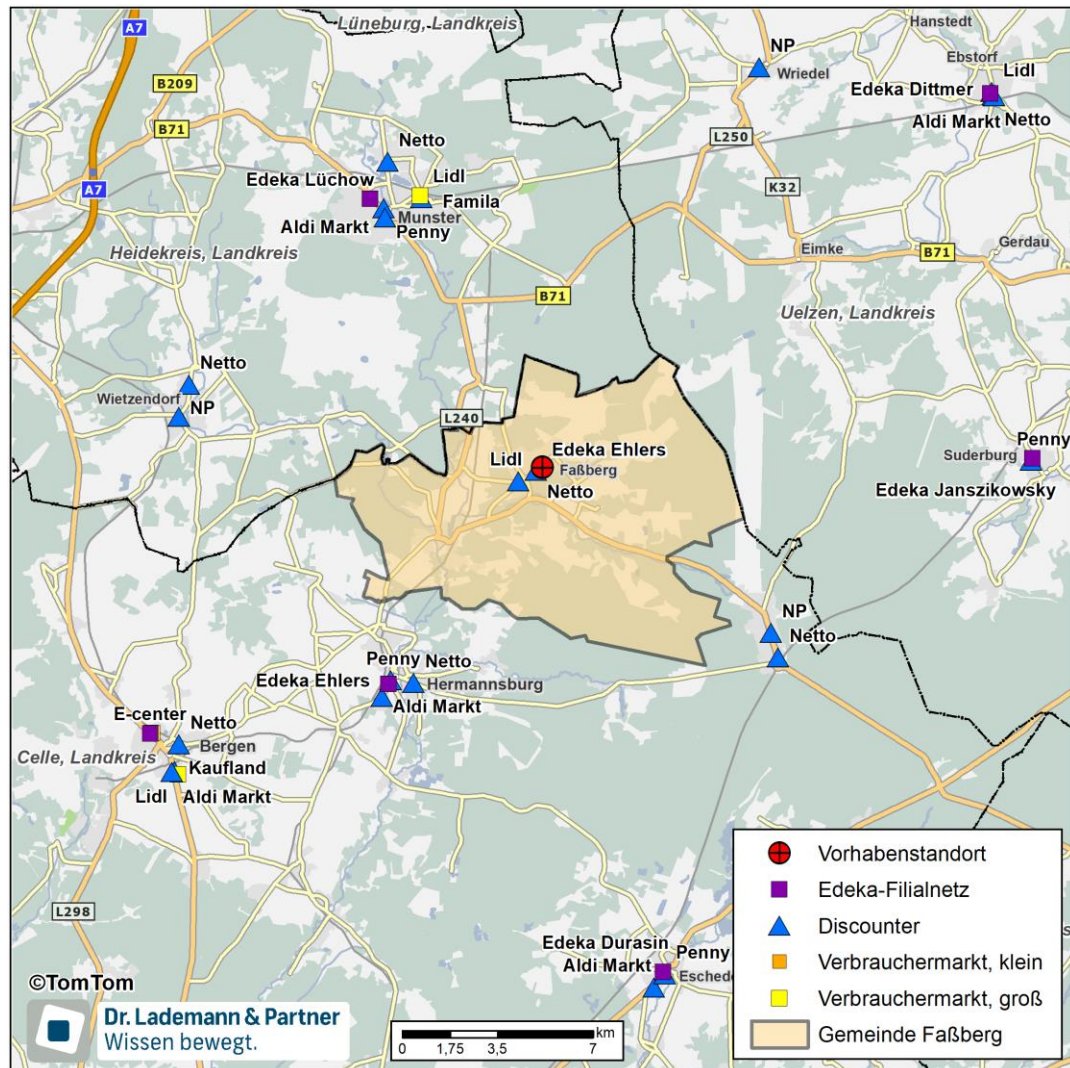


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation innerhalb der Gemeinde Faßberg auszugehen. In den Umlandgemeinden sind dagegen umfassende Versorgungsstrukturen vorhanden. Diese wirken sich tendenziell limitierend auf die Steigerungsmöglichkeiten der Abschöpfungsleistung aus.

Die nächste gelegenen EDEKA-Märkte befinden sich rd. 12 bzw. 14 km entfernt in Hermannsburg bzw. im Mittelzentrum Munster. Aus diesen Bereichen ist demnach kein Nachfragezufluss nach Faßberg anzunehmen. Durch Lücken im Standortnetz von EDEKA können aus unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Bereichen gleichwohl gewisse Streuumsätze erwartet werden.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Faßberg.

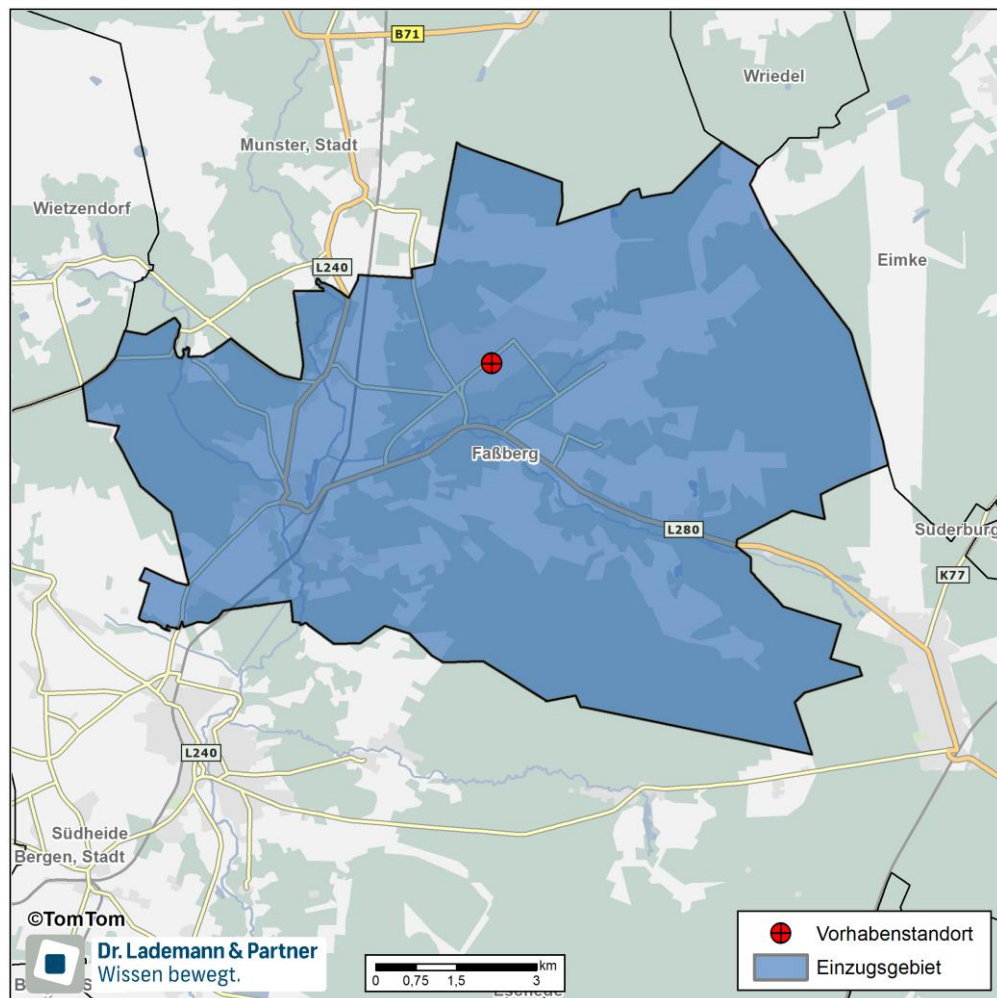


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 6.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten stabilen Bevölkerungsentwicklung kann von einem konstanten Einwohnerpotenzial in 2025 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 6.300 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Faßberg

Bereich	2022	2025
Einzugsgebiet	6.292	6.280

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Mit dem Einzugsgebiet eines Vorhabens wird der Bereich abgegrenzt, aus dem ein Vorhaben den deutlich größten Teil seiner Umsätze erwirtschaftet. Jedoch bricht die Orientierung der Verbraucher auf ein Einzelhandelsvorhaben nicht schlagartig an der (normativ gesetzten) Einzugsgebietsgrenze ab. Vielmehr gibt es auch einen räumlichen Bereich, in dem ein Vorhaben darüber hinaus Kunden hin und wieder anspricht (z.B. Einwohner aus dem Ortsteil Unterlüß der Gemeinde Südheide). Dabei ist jedoch nur von einer sehr geringen Marktdurchdringung in diesen Bereichen auszugehen. Je weiter weg jemand vom Planstandort wohnt, umso relevanter werden dabei auch Alternativstandorte. Diese Umsätze werden zusammen mit den Umsätzen durch beispielsweise Durchreisende, Besucher, Touristen, Beschäftigte der Bundeswehr etc. zu den Streuumsätzen zusammengefasst.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁶ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 40,2 Mio. €

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem weitgehend stabilen **Nachfragepotenzial auszugehen von**

rd. 40,1 Mio. €.

Davon entfallen rd. 21,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf*	21,2
Aperiodischer Bedarf**	18,9
Gesamt	40,1

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne medizinischer und pharmazeutischer Bedarf **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

⁶ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022: Periodischer Bedarf = 3.461 € (ohne Apotheken).

Insgesamt beträgt das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2025 knapp 6.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit bei rd. 40,1 Mio. € stabil halten. Davon entfallen rd. 21,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 3.700 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Das Angebot verteilt sich dabei relativ ausgeglichen auf den zentralen Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandort in Faßberg.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Ortsmitte Faßberg	4	1.830
Ergänzungsstandort Müdener Weg	4	1.610
NVL Münden	3	300
Einzugsgebiet	11	3.740

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das Gemeindegebiet von Faßberg.

Die **Verkaufsflächendichte** in Faßberg beträgt rd. 590 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner⁸). Die quantitativ überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte sagt allerdings nichts über die Qualität der Angebote aus. So befinden sich beispielsweise gleich zwei Getränkemärkte mit einer zusammengefassten Verkaufsfläche von rd. 900 qm im Gemeindegebiet von Faßberg. Von einem „Überbesatz“ an Verkaufsfläche ist dementsprechend nicht auszugehen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens:

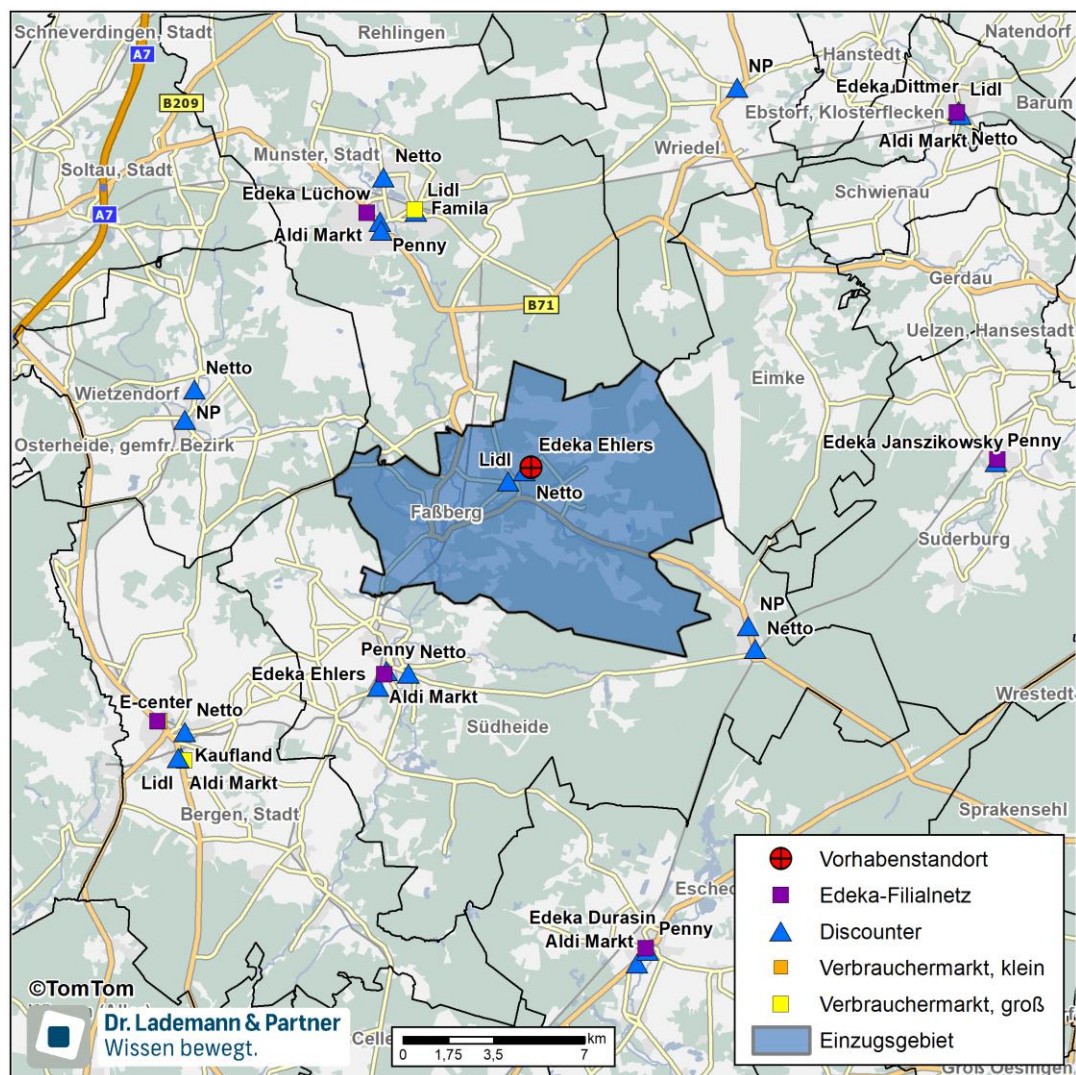


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

⁸ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (exkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem zu erweiternden EDEKA-Verbrauchermarkt am Standort Finkenweg in der Gemeinde Faßberg:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Müdener Weg 19, Ergänzungsstandort Müdener Weg
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Große Horststraße 52, ZVB Ortsmitte Faßberg



Abbildung 10: Lidl-Markt am Ergänzungsstandort Müdener Weg



Abbildung 11: Netto-Markt im ZVB Ortsmitte

Zudem ist auf den Nahkauf-Markt in der Nahversorgungslage Müden zu verweisen, der gleichwohl eine Verkaufsfläche unter 400 qm aufweist.

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 18,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbe- reich Ortsmitte Faßberg, in dem sich mit den zwei strukturprägenden Nahversorgern zwei umsatzstarke Betriebe befinden.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortsmitte Faßberg	1.830	10,3
Ergänzungsstandort Müdener Weg	1.610	6,4
NVL Müden	300	1,3
Einzugsgebiet	3.740	18,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt ins- gesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatz- starken Nahversorgern getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante⁹ Einzelhandelszentralität von rd. 85 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 18,0 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 85 % deutet auf Kaufkraftabflüsse und damit auf gewisse Entwicklungsspielräume hin, welche zur Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion genutzt werden sollten.

⁹ Ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf bzw. Apotheken.

5.2 Weiteres Planvorhaben: Erweiterung des Lidl-Markts

Es ist geplant, den am Ergänzungsstandort Müdener Weg bestehenden Lidl-Markt in den kommenden Jahren zu erweitern. Das Vorhaben beinhaltet einen Verkaufsflächenzuwachs von derzeit rd. 799 qm auf sodann rd. 880 qm, womit der Markt zukünftig die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet. Hierzu ist ebenfalls die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Insgesamt ist durch das Vorhaben im periodischen Bedarfsbereich von einem Umsatzzuwachs von etwa 0,5 Mio. € auszugehen. Da der erweiterte Lidl-Markt im zeitlichen Kontext zum EDEKA-Erweiterungsvorhaben an den Markt gehen wird, werden der Betrieb und seine Umsatzwirkungen in der Wirkungsanalyse ebenfalls mit berücksichtigt.

5.3 Städtebauliche Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets wurde analysiert, da nicht auszuschließen ist, dass diese durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus Faßberg von dem Vorhaben betroffen sein können.

5.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg, in welchem sich auch der Vorhabenstandort befindet, verläuft im Wesentlichen entlang der Durchfahrtsstraße Große Horststraße sowie des Finkenwegs. Im Norden erstreckt sich der Bereich bis hin zu der Straße Fuchsbau. Das Gebiet wird durch eine offene Bauweise von größtenteils Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet aufgrund der zentralen Lage an der Großen Horststraße eine sehr gute Anbindung sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der zentrale Versorgungsbereich aufgrund von mehreren Überquerungsmöglichkeiten und Verbindungsstraßen gut zu erreichen.

Der Einzelhandel verteilt sich im Ortskern stark auf die räumliche Mitte der Großen Horststraße ohne klaren Schwerpunkt. Als wesentlicher vorhabenrelevanter Anbieter

ist, neben dem zu prüfenden **EDEKA-Markt, ein Netto-Lebensmitteldiscounter** zu nennen. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot. Offensichtliche größere Flächenpotenziale, die sich unter wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Aspekten zur weiteren Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer Neuansiedlung weiterer Magnetbetriebe eignen würden, bestehen nicht. **Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, bestehende Betriebe zu stärken und zukunftsfähig aufzustellen. In diese Strategie zählt das hier geprüfte Vorhaben ein.**



Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg



Abbildung 13: Verbundstandort am Netto-Markt an der Straße Große Horststraße

Der ZVB Ortsmitte Faßberg weist derzeit einen nur relativ geringen Einzelhandelsbesatz, der über das nahversorgungsrelevante Angebot hinausgeht, auf. Gleichwohl erfüllen die Magnetbetriebe EDEKA und Netto eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet. Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung des EDEKA-Markts ist eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm ein Umsatz von rd. 10,3 Mio. € erwirtschaftet (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.2 Ergänzungsstandort Müdener Weg

Der **Ergänzungsstandort Müdener Weg**, erstreckt sich im Wesentlichen über die Grundstücke des Lidl- bzw. Kik-Markts am Müdener Weg/K 79 in westlicher Randlage des zentralen Ortsteils Faßberg. Zusätzlich schließt der Standort die benachbarten Betriebe am Kreuzungsbereich Müdener Weg/Im Sande und das Grundstück des Getränkemarkts am Kreuzungsbereich Müdener Weg/Zum Poitzer Bahnhof ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** kann aufgrund der Lage an der K 79, die als Hauptdurchfahrtsstraße des Ortsteils fungiert als gut eingestuft werden. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle ‚Müdener Weg‘ gewährleistet. Ergänzend ist sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten gesichert.

Der Schwerpunkt des **Einzelhandelsangebots** liegt in den nahversorgungsrelevanten Warensortimenten. Neben einem Lidl-Markt wird der Standort vor allem durch zwei Getränkemarkte, eine Bäckerei und einen Kik-Textildiscounter geprägt. **In dem Zusammenhang plant der Lidl-Markt, die Verkaufsfläche zu erweitern, was zu einer Stärkung des Ergänzungsstandorts führen wird.** Der Ergänzungsstandort erfüllt eine wichtige Funktion zur verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.



Abbildung 14: Ergänzungsstandort Mündener Weg



Abbildung 15: Blick in den Mündener Weg in Richtung Nordosten

Der Ergänzungsstandort Mündener Weg ist teilweise aufgrund des baulichen Zustands und des Interieurs der Betriebe nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Gleichwohl ist die Funktionsfähigkeit gewährleistet. Aktuell wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm ein Umsatz von rd. 6,4 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.3 Nahversorgungslage Müden

Die Nahversorgungslage Müden befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet Faßbergs im Ortsteil Müden. Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich im Wesentlichen an dem Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße/L 280 und der Straße Alte

Dorfstraße. Während östlich die Straße Neuer Damm die Nahversorgungszone begrenzt, bildet in Richtung Westen der Kreuzungsbereich Alte Dorfstraße/L 240 die Grenze.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** kann aufgrund der Lage an der L 240 und L 280, welche die wichtigsten Verkehrsachsen in Faßberg darstellen als sehr gut bezeichnet werden. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle ‚Ortsmitte‘ gewährleistet. Zudem sind sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch die mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten gesichert.

Neben dem **Nahkauf-Lebensmittelmarkt (Tante Hanna)** sind vor allem mittelfristige Sortimente innerhalb der historischen Ortslage angesiedelt.



Abbildung 16: Nahkauf-Markt in der NVL Müden

Die Nahversorgungszone Müden übernimmt wichtige Nahversorgungsaufgaben für den Ortsteil und erfüllt ihre ihr zugewiesene, ergänzende Versorgungsfunktion. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 300 qm ein Umsatz von rd. 1,3 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Munster orientiert sich im Wesentlichen am Geschäftsbesatz entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße im Zentrum der Stadt. Nordwestlich bildet der Kreuzungsbereich Wilhelm-Bockelmann-Straße/Danziger Straße annähernd die Grenze, wobei der EDEKA-Markt an der Straße Am Sandkrug miteingeschlossen ist. Südwestlich reicht der ZVB bis hin zur Straße Am Eickhof.

Die verkehrliche Erreichbarkeit kann aufgrund der Lage an der Wilhelm-Bockelmann-Straße, welche im Nordwesten an die B 71 anschließt als sehr gut bewertet werden. Die B 71 durchquert das Stadtgebiet von Munster in Nordost-Südwest-Richtung und stellt die wichtigste Verkehrsachse der Stadt dar. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe des abgegrenzten Versorgungsbereichs gewährleistet. Zudem ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über eine kleinteilige Angebotsstruktur, wobei einige Leerstände zu beobachten sind. Als wichtigste Magnetbetriebe sind ein EDEKA-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein NKD-Bekleidungsgeschäft und ein Kik-Textildiscounter zu nennen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarf. Zudem ergänzt eine Vielzahl von einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben (u.a. Friseur, Schneiderei, Sparkasse, Gastronomie) das Angebot in der Innenstadt. Damit ist eine ausgeglichene Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete gegeben.



Abbildung 17: Blick entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße im ZVB Innenstadt Munster



Abbildung 18: EDEKA-Markt im ZVB Innenstadt Münster



Abbildung 19: Aldi-Markt in der Straße Winkelmannshof im ZVB Innenstadt Münster

Der ZVB Innenstadt Münster ist im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich als stabil/leistungsfähig zu bewerten. Dazu haben Neubauvorhaben in der jüngeren Vergangenheit beigetragen. Diverse zentrenergänzende Nutzungen tragen zu einer hohen Multifunktionalität der Innenstadt bei. Diesen gelingt es, die Anziehungskraft des ansonsten für ein Mittelzentrum unzureichend sogkräftigen Innenstadtbereichs zu erhöhen. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (nur strukturprägende Betriebe > 400 qm) von rd. 3.300 qm ein Umsatz von rd. 16,9 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.5 Sonderstandort Kohlenbissener Grund/Wagnerstraße Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Sonderstandort Kohlenbissener Grund/Wagnerstraße befindet sich im nord-östlichen Stadtgebiet von Munster. Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich im Wesentlichen an dem Einzelhandelsbesatz entlang der Wagnerstraße und der Straße Kohlenbissener Grund.

Die verkehrliche Erreichbarkeit kann aufgrund der kleinräumigen Straßen als durchschnittlich bewertet werden. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle ‚Kohlenbissener Grund‘ gewährleistet. Zudem ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im fachmarktorientierten Segment. So befinden sich neben einem Famila-Verbrauchermarkt, einem Lidl-Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt auch ein Hagebaumarkt, ein Tedi-Non-Food-Discounter und ein Fahrradmarkt am Standort. Der Sonderstandort stellt eine wichtige funktionale Ergänzungslage zur Innenstadt dar und ist insbesondere auf die PKW-Kunden ausgerichtet.



Abbildung 20: Famila-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund in Munster



Abbildung 21: Lidl-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund Munster

Der Sonderstandort Kohlenbissener Grund ist insgesamt stabil und leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktlage ist gewährleistet. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (nur strukturprägende Betriebe > 400 qm) von rd. 3.470 qm ein Umsatz von rd. 17,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.6 Sonstige Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

In Munster sind als strukturprägende Lebensmittelbetriebe (> 400 qm) und damit als Einkaufsalternative weiterhin die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto zu nennen. Der Penny-Markt hält hierbei im Gegensatz zum Netto-Markt ein modernes und leistungsfähiges Erscheinungsbild vor.

In Hermannsburg (Gemeinde Südheide) befinden sich zudem die Lebensmitteldiscounter Penny, Netto und Aldi sowie ein EDEKA-Verbrauchermarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt. Während der EDEKA-Markt und der Rossmann-Markt zeitgemäß aufgestellt sind, verzeichnen die Discounter kein zeitgemäßes Erscheinungsbild, übernehmen jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion.



Abbildung 22: Netto-Markt in der Breloher Straße in Münster (Streulage)



Abbildung 23: EDEKA-Markt in der Celler Straße in Hermannsburg/Südheide (Streulage)

Insgesamt wird in den untersuchten Betrieben in den sonstigen Lagen außerhalb des Einzugsgebiets auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 5.900 qm ein Umsatz von rd. 30,2 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen¹⁰. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten EDEKA-Markt mit 1.650 qm Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 18 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Dieser liegt bei rd. 32 %, innerhalb des Einzugsgebiets.

¹⁰ Im Sinne des Baurechts ist in diesem Zusammenhang die Annahme eines realitätsnahen worst-case erforderlich – also die Annahme der maximal am Standort erzielbaren Umsätze unter den gegebenen sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen.

Marktanteile des EDEKA-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,7
Marktanteile	32%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	18,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5
Marktanteile	3%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	40,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,2
Marktanteile	18%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹¹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

gut 8,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.485	5.300	7,9
aperiodischer Bedarf	165	3.500	0,6
Gesamt	1.650	5.100	8,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts

¹¹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste/Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Zudem ist in dem Zusammenhang auch auf die Beschäftigten der Bundeswehr zu verweisen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 10 % bzw. 19 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	21,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9
Marktanteile	19%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	18,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1
Marktanteile	1%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	40,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1
Marktanteile	10%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des EDEKA-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	760	6.100	4,6
aperiodischer Bedarf	40	3.500	0,1
Gesamt	800	6.000	4,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹²** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 3,7 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 3,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	725	3,23
aperiodischer Bedarf	125	0,44
Gesamt	850	3,67

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet** folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	13%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	18,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	40,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung

¹² Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 8 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 3,7 Mio. €. Insgesamt weist der erweiterte Markt mit rd. 1.650 qm Verkaufsfläche ein Umsatzpotenzial von etwa 8,4 Mio. € auf, davon rd. 7,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Ergänzungs- und Nahversorgungslage) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- **Wirkungsverschärfende oder wirkungsmildernde Effekte** sind mit Blick auf die stagnierende Bevölkerungsentwicklung bis zur Marktwirksamkeit nicht zu erwarten.
- **Wirkungsmildernd** schlägt allerdings zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht

vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

- Von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse ist angesichts einer Zentralität von < 100 % nicht auszugehen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie aus Streuumsätzen generieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze überschlägig gegen die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet (vgl. Kap. 5), um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 2 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generiert der nahversorgungsrelevante Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 18,0 Mio. €. Dieser wird bis 2025 im Lichte der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung relativ stabil bleiben. Gleichwohl sind der mit dem Lidl-Vorhaben am Ergänzungsstandort Mündener Weg verbundene Umsatzzuwachs sowie die daraus an den anderen Standorten ausgelösten Umsatzrückgänge in die Wirkungsprognose einzustellen. Zudem ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des bereits bestehenden EDEKA-Markts von rd. 4,6 Mio. € zu reduzieren, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Damit beträgt der Bestandumsatz in 2025 (ohne EDEKA) gut 13,5 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von knapp 2,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,5 Mio. € Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,5 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz

rd. 1,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in 2025 (ohne EDEKA) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 9,3 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Die höchsten Wirkungen sind dabei für den Ergänzungsstandort Müdener Weg mit rd. 10,7 %, sowie für den ZVB Ortsmitte mit etwa 8,6 % zu erwarten. Für die Nahversorgungslage in Müden sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Faßberg - Umsatzzuwachs (2025)

Periodischer Bedarf	ZVB Ortsmitte Faßberg	Ergänzungsstandort Müdener Weg	NVL Müden	Einzugsgebiet
Umsatz vor Ort aktuell	10,30	6,39	1,29	17,98
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktveränderung	-0,01	-0,01	0,00	-0,02
abzgl. Bestandsumsatz EDEKA	-4,64	0,00	0,00	-4,64
abzgl./zzgl. Umsatzveränderung durch Lidl-Vorhaben	-0,24	0,47	-0,03	0,20
Umsatz vor Ort (2025)	5,42	6,85	1,26	13,53
Vorhabenumsatz (Zusatzumsatz ohne Streuumsätze)	1,02	1,59	0,14	2,75
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,55	-0,86	-0,07	-1,48
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,47	0,73	0,06	1,26
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	8,6%	10,7%	k.A.	9,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets sind durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus Faßberg (rd. 1,5 Mio. €) und durch die Umlenkung der Streuumsätze (rd. 0,5 Mio. €) im absoluten Worst case überschlägig max. rd. 3 % Umsatzumverteilung zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des EDEKA-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 9,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,7 % prospektiv für den Ergänzungsstandort Müdener Weg zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebiets liegen die überschlägigen Umsatzrückgänge bei max. rd. 3 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Faßberg mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm ist Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹³ und der Regionalplanung für den Landkreis Celle¹⁴ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines

¹³ Vgl. LROP Niedersachsen 2017.

¹⁴ Vgl. RROP Landkreis Celle 2016.

Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

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

Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereich soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle** aus dem Jahre 2016 werden die eben genannten Kriterien aus dem LROP aufgegriffen. Zudem soll bei einer Erweiterung um > 30 % der Verkaufsfläche ein Moderationsverfahren mit der Gemeinde, den benachbarten Gemeinden, der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbands stattfinden. Dieses entfällt allerdings, wenn gewichtige

Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen über die Standortgemeinde hinaus entfalten wird.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zudem zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine **Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept** aus dem Jahr 2020 zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Der Gemeinde Faßberg ist die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Den raumordnerischen Bestimmungen folgend, besitzen Grundzentren eine auf die eigene Stadt bzw. Gemeinde ausgerichtete Versorgungsfunktion für die allgemeine, tägliche Grundversorgungs- bzw. Bedarfsdeckung (periodischer Bedarf).

Der EDEKA-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. etwa 10 % weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung des nahversorgungsrelevanten bzw. des periodischen Bedarfs und somit der Grundversorgung. **Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens geht nicht über das Gemeindegebiet von Faßberg und damit auch nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich bzw. Kongruenzraum hinaus. Lediglich die Streuumsätze sind räumlich nicht genau zuordenbar.**

Rund 85 % seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Gemeinde Faßberg generieren. Die restlichen 15 % des Umsatzes sind räumlich nicht eindeutig zuordenbare Streuumsätze. Diese werden durch Pendler, Durchreisende, Gäste/Touristen und Einwohner aus den angrenzenden Ortschaften außerhalb des Einzugsgebiets sowie Bundeswehrangehörigen etc. gewonnen. **Die Umsatzherkunft mit Einwohnern aus Faßberg liegt damit bei rd. 85 %.** Folglich wird der 70-30 % Regelvermutung zur

Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot entsprochen. Das Vorhaben wird durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. **Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch für das aperiodische Randsortiment.** Auch unter Berücksichtigung des unmittelbaren Standortumfelds kann eine Überschreitung des 30 %-Schwellenwerts ausgeschlossen werden.

Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung

Periodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	gesamt
Umsatz Vorhaben in Mio. €	6,69	1,18	7,87
Umsatzanteil	85%	15%	100%
Aperiodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,49	0,09	0,58
Umsatzanteil	85%	15%	100%
gesamt			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	7,18	1,27	8,45
Umsatzanteil	85%	15%	100%

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 14: Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß dem RROP Landkreis Celle 2016 im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. **Demnach entspricht das Vorhaben dem Konzentrationsgebot.**

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Grundsätzlich gilt die Einzelfallbeurteilung, so dass auch Verdrängungsquoten unter 10 % bereits überkritisch sein und zur Ablehnung eines Projekts oder Projektbestandteils führen können. Ebenso können auch deutliche Überschreitungen der 10 %-Quote noch zur Zulässigkeit eines Projekts oder Projektteils führen. Maßgebliches Verfahrenskriterium ist bei der Beurteilung der rechnerisch ermittelten Umverteilungen und Verdrängungsquoten die gewissenhafte Abwägung der möglichen Entscheidungsfolgen. Hierbei sind seitens des Bezirks Risiken und Chancen gleichermaßen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsprinzips sind dabei insbesondere langfristige Auswirkungen zu bewerten. Eine langfristig vertane Chance ist damit gegen einen kurzfristigen Schaden – und umgekehrt – abzuwägen. Im Endeffekt heißt dies, dass es von Seiten der Wirtschaft keinen Anspruch auf Umsetzung eines rechnerisch scheinbar verträglichen Projektes gibt, wenn Entscheidungsträger nach gewissenhafter Abwägung im gesamtwirtschaftlichen Interesse Entscheidungen gegen individualwirtschaftliche Interessen fällen. Umgekehrt gibt es keine Verhinderungsgründe für Projekte, die selbst bei scheinbarer Unverträglichkeit nach gewissenhafter Abwägung per Saldo mehr Chancen als Risiken beinhalten. Es gilt also, für den konkreten Einzelfall möglichst umfassend Argumente zusammenzutragen, die einen Nachweis der gewissenhaften Abwägung darstellen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von bis zu rd. 10,7 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit teilweise leicht überschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind der Ergänzungsstandort Müdener Weg und der ZVB Ortsmitte.

Der **ZVB Ortsmitte Faßberg** verzeichnet eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 8,6 %, welche unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Hierbei ist noch einmal

anzuführen, dass sich der Vorhabenstandort von EDEKA innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte befindet. Folge davon ist, dass von dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können. Vorsorglich werden jedoch auch die Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich in den Blick genommen.

Der einzige strukturprägende Betrieb neben dem Prüfobjekt ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher erst kürzlich modernisiert bzw. neu aufgestellt wurde. Dementsprechend ist der Netto-Markt modern und leistungsfähig positioniert. Alle weiteren Betriebe zeichnen sich durch kleinteilige Betriebsstrukturen aus und stehen ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. Vielmehr wird das Vorhaben die Versorgungsfunktion des Grundzentrums im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. Periodischen Bedarfs als Teil des zentralen Versorgungsbereichs weiter absichern. Mit der Realisierung geht die zukunftsfähige Stärkung des einzigen Vollversorgers der Gemeinde einher.

Der **Ergänzungsstandort Müdener Weg** ist von einem prospektiven Umsatzrückgang von rd. 10,7 % betroffen, womit der kritische Schwellenwert leicht überschritten wird. Neben einem großflächigen Getränkemarkt befindet sich mit einem Lidl-Markt nur ein strukturprägender Betrieb am Ergänzungsstandort Müdener Weg. Der Lidl-Markt wird künftig ebenfalls leicht erweitert und kundenfreundlicher aufgestellt, sodass eine vorhabenbedingte Schließung nicht zu erwarten ist. Zumal er durch die Discountorientierung auch abweichend vom EDEKA-Markt positioniert ist. Alle weiteren Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfs zeichnen sich durch kleinteilige Betriebsstrukturen aus und stehen ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben.

In der **NVL Müden** sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen), wurden überschlägig die Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt. **Für die untersuchten Einzelhandelslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägig Umsatzumverteilungsquoten von bis zu rd. 3 %, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreiten.** Insgesamt stellen die untersuchten Standortlagen leistungsfähige Einzelhandelsstandorte dar, welche ihre jeweilige Funktion in vollem Umfang erfüllen können. Faktisch

werden die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets zudem geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von maximal rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird die geplante Erweiterung des EDEKA-Markts auf rd. 1.650 qm Verkaufsfläche gerecht. Gleichwohl markiert dies die obere Grenze der kurzfristig verträglichen Verkaufsflächenentwicklung am Standort.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innerstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Faßberg‘ und stellt damit bereits heute einen festen Bestandteil des verbrauchernahen Nahversorgungsgefüges dar. Der Vorhabenstandort kann dementsprechend als integriert betrachtet werden.

So besitzt der zentrale Versorgungsbereich, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, bereits gegenwärtig eine grundversorgende Funktion und umfasst dabei ein nahversorgungsrelevantes Angebot aus Betrieben des periodischen Bedarfs. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung

eines bereits ansässigen Betriebs. Der EDEKA-Verbrauchermarkt sichert bereits heute als auch in Zukunft die Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebiets.

Durch die integrierte Lage wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten im Osten, Süden und Westen fußläufig gut erreichbar.

Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Lage des Vorhabenstandorts am Finkenweg mit Anbindung an die Straße ‚Lange Reihe‘ und ferner der ‚Große Horststraße‘ /L 280 sorgt zusätzlich für eine gute Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr. **Zudem weist das RROP für den Landkreis Celle den Bereich als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP aus.**

Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Faßberg‘ und stellt damit bereits heute einen festen Bestandteil des Bereichs dar. Insgesamt steht das Vorhaben im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Faßberg von 2020 wurden u.a. die folgenden **Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** festgelegt:

Ansiedlungsregel 1: Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (gemäß Faßberger Liste)

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte uneingeschränkt zulässig.
Nachgeordnet ist zu empfehlen großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgrund des Flächenbedarfs zusätzlich auf den Ergänzungsstandort Müdener Weg zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen. Ein Verträglichkeitsnachweis ist erforderlich.
- Ausschluss in den übrigen Lagen: Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots ist großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den übrigen Lagen auszuschließen.
- Ausnahme: Kleinflächiger Einzelhandel ist möglich, sofern dieser zur Verbesserung der wohngebietsbezogenen Nahversorgung dient (räumliche Versorgungslücke/Unterversorgung bzw. Absicherung der Nahversorgungslage Müden).

- Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb des ZVB Ortsmitte auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm VKF) zu begrenzen.

Zudem werden die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts in folgender Ansiedlungsmatrix zusammengefasst:

 **Dr. Lademann & Partner**
Wissen bewegt.

Steuerungsempfehlungen

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Ortsmitte/ Hauptzentrum	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Ergänzungsstandort	○	○	✗	✗	○	○	Standortbereich vor allem zur Nahversorgung
Nahversorgungslage	✗	✓	✗	✓	○	○	Standortbereich v.a. zur wohnortnahen Versorgung
Sonstige Lagen	✗	○	✗	✗	○	○	Anpassung Bebauungspläne

✓ zulässig
 ○ eingeschränkt zulässig
 ✗ unzulässig

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % des Gesamtvorhabens zulässig. Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 24: Ansiedlungsmatrix Einzelhandelskonzept Faßberg (Dr. Lademann & Partner)

Das Vorhaben steht mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts vollständig in Einklang. Bei dem Vorhaben handelt es um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb, welcher im ZVB Ortsmitte funktional richtig verortet ist und dort prioritär anzusiedeln ist. Das Vorhaben entspricht dabei den Steuerungsregeln.

Der Edeka-Markt fungiert bereits heute als wichtiger Magnetbetrieb für das Zentrum. Das Vorhaben trägt dazu bei Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen und die wohnortnahe Grundversorgung an einem bereits etablierten und städtebaulich integrierten Standort (ZVB Ortsmitte) abzusichern und modern aufzustellen.

Das Vorhaben ist mit den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Faßberg 2020 kompatibel. Das Erweiterungsvorhaben wird zu einer zukunftsfähigen Absicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte im Grundzentrum Faßberg führen.

Fazit

8 Fazit

Am Standort Finkenweg 6 in der Gemeinde Faßberg befindet sich ein EDEKA-Verbrauchermarkt mit aktuell rd. **800 qm Verkaufsfläche. Zur Umsetzung aktueller Bedarfe des Lebensmittelhandels ist die Erweiterung um 850 qm auf sodann 1.650 qm geplant.** Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum generieren aufgrund der stagnierenden Einwohnerentwicklung nur geringfügige Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel im Einzugsgebiet, die für die Erweiterung im Bestand genutzt werden sollten.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 3.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 18,0 Mio. € generiert. Die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet liegt mit rd. 590 qm je 1.000 Einwohner auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Gleichwohl liegt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität mit 85 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und verdeutlicht Kaufkraftabflüsse.

Das **Kundenpotenzial des Vorhabens in 2025** beträgt etwa 6.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 40,1 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 21,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung auf 1.650 qm im standortspezifischen Worst-Case ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 3,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Insgesamt liegt das Umsatzpotenzial des erweiterten Markts bei rd. 8,4 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des EDEKA-Markts in Faßberg erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 9,3 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den Ergänzungsstandort Müdener Weg mit rd. 10,7 % zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche aber auch der verbrauchernahen Versorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. **Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot und steht**

auch mit den weiteren Kriterien aus dem LROP (Integrationsgebot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) vollständig im Einklang.

Gemäß dem **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Faßberg 2020** befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Faßberg‘, welcher prioritär zu entwickeln ist. Damit ist die Planung konzeptionell richtig verortet. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarkts. Durch die Erweiterung wird der zentrale Versorgungsbereich weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass negative Auswirkungen durch das Vorhaben im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche ebenso wenig zu erwarten sind wie eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum. **Das Vorhaben stärkt einen bestehenden Standort in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich.** Die Erweiterung des EDEKA-Markts ist mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.650 qm unter Berücksichtigung des **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 17.03.2023/26.06.2024

Ulrike Rehr

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH