



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Der Flecken Ottersberg als Standort für Lebensmitteleinzelhandel

Verträglichkeitsgutachten zu drei Erweiterungsvorhaben



im Auftrag des Flecken Ottersberg  
Hamburg, Juli 2017



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Der Flecken Ottersberg als Standort für Lebensmitteleinzelhandel

Verträglichkeitsgutachten zu drei Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 17DLP2335  
Exemplarnummer: 1

Projektleitung: Ulrike Rehr  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

im Auftrag des  
**Flecken Ottersberg**  
Fachbereich Bauen und Wohnen  
Grüne Straße 24, 28870 Ottersberg

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.



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandorten und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandorte	4
2.2	Vorhabenkonzeptionen	9
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts Ottersberg</b>	<b>12</b>
3.1	Lage im Raum	12
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	14
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>16</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	16
4.2	Wettbewerb im Raum	16
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	20
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet</b>	<b>22</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur	22
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	22
5.1.2	Umsatzstruktur	25



5.2	Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage im Einzugsgebiet sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets	27
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg	27
5.2.2	Fachmarkttagglomeration Dodenhof (außerhalb des Einzugsgebiets)	29
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>31</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	31
6.1.1	Vorhaben Aldi	31
6.1.2	Vorhaben Netto	34
6.1.3	Vorhaben Rewe	37
6.2	Wirkungsprognose	40
6.2.1	Vorbemerkungen	40
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf - Aldi	43
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf - Netto	45
6.2.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf - Rewe	47
6.2.5	Kumulierte Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	49
<b>7</b>	<b>Bewertung der Vorhaben</b>	<b>51</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	51
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenzgebot und Konzentrationsgebot)	54
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	55
7.4	Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration der Vorhabenstandorte (Integrationsgebot)	58
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept	59
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>61</b>



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Lage der jeweiligen Mikrostandorte	4
■ Abbildung 2: Rewe-Verbrauchermarkt in der Grünen Straße 12 in Ottersberg	6
■ Abbildung 3: Netto-Marken-Discount in der Straße Am Damm 8 F in Ottersberg	6
■ Abbildung 4: Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Am Damm 10 in Ottersberg	7
■ Abbildung 5: Blick auf die Einfahrt zum Aldi-Markt sowie die Bushaltestelle „Am Damm“	7
■ Abbildung 6: Blick auf die Einfahrt zum Netto-Markt	8
■ Abbildung 7: Blick auf die Einfahrt des Rewe-Markts in der Straße Alter Weg hinter dem Gebäude	8
■ Abbildung 8: Lage im Raum	12
■ Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	17
■ Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	19
■ Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	24
■ Abbildung 12: Biomarkt Aleco im Ortskern des Fleckens Ottersberg	25
■ Abbildung 13: Rossmann-Drogeriemarkt und KIK in der Straße Am Damm im Ortskern von Ottersberg	28
■ Abbildung 14: Fleischerei und Künstlerbedarf in der Großen Straße im Ortskern von Ottersberg	28
■ Abbildung 15: Fachmarkttagglomeration Dodenhof in Posthausen außerhalb des Einzugsgebiets	29
■ Abbildung 16: Aldi-Discounter in der FMA Dodenhof	30
■ Abbildung 17: SB-Warenhaus in der FMA Dodenhof	30



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Vorhabenstruktur des Aldi-Lebensmitteldiscounters	9
■ Tabelle 2: Vorhabenstruktur des Netto-Marken-Discounts	9
■ Tabelle 3: Vorhabenstruktur des Rewe-Verbrauchermarkts	10
■ Tabelle 4: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die drei Planvorhaben	10
■ Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
■ Tabelle 6: Kundenpotenzial der Vorhaben	20
■ Tabelle 7: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	21
■ Tabelle 8: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	23
■ Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
■ Tabelle 10: Marktanteile des Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	32
■ Tabelle 11: Umsatzstruktur des Aldi-Markts nach Erweiterung	32
■ Tabelle 12: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)	33
■ Tabelle 13: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung - Aldi	33
■ Tabelle 14: Marktanteilszuwächse durch Vorhabenrealisierung - Aldi	34
■ Tabelle 15: Marktanteile des Netto-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	35
■ Tabelle 16: Umsatzstruktur des Netto-Markts nach Erweiterung	35
■ Tabelle 17: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	36
■ Tabelle 18: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung - Netto	36
■ Tabelle 19: Marktanteilszuwächse durch Vorhabenrealisierung - Netto	37
■ Tabelle 20: Marktanteile des Rewe-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	38



■ Tabelle 21: Umsatzstruktur des Rewe-Markts nach Erweiterung	38
■ Tabelle 22: Umsatzstruktur des Rewe-Markts (Status quo)	39
■ Tabelle 23: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung - Rewe	39
■ Tabelle 24: Marktanteilszuwächse durch Vorhabenrealisierung - Rewe	40
■ Tabelle 25: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Aldi	44
■ Tabelle 26: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Netto	46
■ Tabelle 27: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Rewe	48
■ Tabelle 28: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der drei Erweiterungsvorhaben – Kumulierte Darstellung	49



## 1 Einführung

---

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung/Änderung von einigen Bebauungsplänen nebst Flächennutzungsplanänderungen beschlossen. Hintergrund der Bauleitplanverfahren sind die Entwicklungs- oder Erweiterungspläne von drei Lebensmittelbetrieben.

Geplant ist die Erweiterung folgender Lebensmittelmärkte, die sich gemäß Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen alle im Einzelhandels-Ortskern des Grundzentrums Ottersberg befinden:

- Aldi, Am Damm 10, Abriss und Neubau
- Netto, Am Damm 8 F, Erweiterung durch Anbau
- Rewe, Grüne Straße 12, Erweiterungsbau

Die Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung bestand somit insbesondere in der Abschätzung und Beurteilung der Auswirkungen der jeweiligen Erweiterungsvorhaben für sich und in der summarischen/kumulativen Betrachtung bei zeitgleicher Realisierung von mehreren Vorhaben auf den bestehenden Einzelhandel im Einzugsgebiet sowie ggf. direkt außerhalb des Einzugsgebiets (durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse) im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Prüfungsmaßstab war jeweils § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen (LROP Niedersachsen, RROP Landkreis Verden) und das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen zu berücksichtigen.

### 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir für die Erweiterungsvorhaben folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung der Mikrostandorte und ihrer planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie der Vorhaben im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz;



- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet der Vorhaben;
- Darstellung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;
- Vorhabenprognosen bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Erweiterungen für die jeweiligen Lebensmittelbetriebe;
- Wirkungsprognosen bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch die Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung; Aufgrund der möglicherweise zeitgleichen Realisierung von mehreren Erweiterungsvorhaben wurden auch die kumulativen Auswirkungen ermittelt;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Vorhaben gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen;
- Bewertung der Kompatibilität mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept;

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotsituation im Einzugsgebiet der Vorhaben sowie in betroffenen Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Stichwort Rückholung von Nachfrageabflüssen);
- intensive Begehungen der Mikrostandorte zur Beurteilung der Eignung für die geplanten Vorhaben;
- intensive Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und des zentralen Versorgungsbereichs zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.



Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit der Vorhaben angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandorten und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandorte

Die drei Vorhabenstandorte befinden sich im zentralen Ortskern des Fleckens Ottersberg. Der Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie der Netto-Marken-Discount befinden sich an einem Verbundstandort in der Straße Am Damm (10 bzw. 8) im nördlichen Bereich von Ottersberg. Der Rewe-Verbrauchermarkt befindet sich an der Grünen Straße 12 weiter südlich ebenfalls im Ortskern von Ottersberg.



Abbildung 1: Lage der jeweiligen Mikrostandorte

Die verkehrliche Anbindung der drei Vorhabenstandorte für den MIV ist über die L 132, die in Verbindung mit der L 154 sowie der L 168 eine wichtige Verkehrs-



achse in das gesamte Gemeindegebiet von Ottersberg darstellt, gewährleistet und kann als gut bezeichnet werden. Die verkehrliche Erschließung der drei Vorhabenstandorte ist bereits heute gesichert. Die Zu- und Abfahrt des Aldi-Lebensmitteldiscounters sowie des Netto-Marken-Discounts erfolgt jeweils über die Straße Am Damm. Somit ist auch hier bereits eine gute Anbindung der Grundstücke gegeben. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot für PKW-Kunden auf beiden Grundstücken in ausreichender Stückzahl vorhanden. Für den Rewe-Verbrauchermarkt erfolgt die Zu- und Abfahrt über die Grüne Straße in Verbindung mit der Straße Alter Weg. Das Stellplatzangebot für PKW-Kunden befindet sich hinter dem Rewe-Gebäude und ist bereits heute in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt jeweils in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Standortlage. Direkt am Verbundstandort von Aldi und Netto liegt die Bushaltestelle „Ottersberg (Am Damm)“, wo die Linien 730, 745 sowie 788 in regelmäßigen Abständen in beide Richtungen verkehren. Die direkt neben dem Rewe-Verbrauchermarkt ansässige Bushaltestelle „Ottersberg (Alter Weg)“ verkehrt nur eingeschränkt am Tag (Linie 788). Allerdings befindet sich mit dem Busbahnhof in rd. 300 m Entfernung eine weitere, stark frequentierte Bushaltestelle, wo mehrmals in der Stunde u.a. die Linien 730, 745 und 760 abfahren.

Das Vorhabenareal des Verbundstandorts um den Aldi-Lebensmitteldiscounter bzw. den Netto-Marken-Discount (inkl. Leerstand im Gebäude) an der Straße Am Damm ist durch Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Rossmann, Kik, Apotheke) an diesem Standort ansässig.

Das Vorhabenareal des Rewe-Verbrauchermarkts ist derzeit bereits durch den zu erweiternden Rewe-Markt geprägt. Die Immobilie, welche in den oberen Etagen Gewerbe- bzw. Wohnflächen beherbergt, befindet sich aktuell in einer Umstrukturierung. Neben dem Rewe befindet sich noch eine Bäckerei in der Konzessionszone im Eingangsbereich. Das Standortumfeld um den Rewe ist vor allem durch die Funktion Wohnen geprägt. Zudem sind entlang der Grünen Straße weitere Einzelhandelsangebote (u.a. Reformhaus, Apotheke, Bio-Markt, Buchhandlung) sowie Dienstleistungsangebote (u.a. Gemeindeverwaltung, Gastronomie, Post) anzutreffen.

Nach dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen<sup>1</sup> ist sowohl der Vorhabenstandort des Rewe-Verbrauchermarkts als auch der beiden

<sup>1</sup> Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (2012).



Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortskern von Ottersberg.



Abbildung 2: Rewe-Verbrauchermarkt in der Grünen Straße 12 in Ottersberg



Abbildung 3: Netto-Marken-Discount in der Straße Am Damm 8 F in Ottersberg



Abbildung 4: Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Am Damm 10 in Ottersberg



Abbildung 5: Blick auf die Einfahrt zum Aldi-Markt sowie die Bushaltestelle „Am Damm“



Abbildung 6: Blick auf die Einfahrt zum Netto-Markt



Abbildung 7: Blick auf die Einfahrt des Rewe-Markts in der Straße Alter Weg hinter dem Gebäude



## 2.2 Vorhabenkonzeptionen

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sind die Erweiterungsvorhaben von drei Einzelhandelsbetrieben in Ottersberg:

Dabei möchte der Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Am Damm 10 seine Verkaufsfläche im Zuge eines Abrisses der Alt-Immobilie und eines Neubaus von derzeit rd. 800 qm auf rd. 1.055 qm erweitern. Nach dem zukünftigen Bebauungsplan soll für den Aldi-Markt am Standort eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt werden. Auch wenn die derzeitigen Planungen somit eine geringere Erweiterung des Aldi-Markts vorsehen, so wird im Folgenden im Sinne einer worst-case-Betrachtung mit der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm gerechnet.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Aldi-Discounters durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo*	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	720	360	1.080
aperiodischer Bedarf	80	40	120
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>1.200</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \* Werte gerundet.

Tabelle 1: Vorhabenstruktur des Aldi-Lebensmitteldiscounters

Der Netto-Marken-Discount möchte seine Verkaufsfläche im bestehenden Markt in der Straße Am Damm 8 F durch einen Anbau von derzeit rd. 800 qm auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche (zzgl. 40 qm Verkaufsfläche für einen Backshop) erweitern.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Netto-Discounters durch das Vorhaben (inkl. Backshop)			
Branchenmix	VKF in qm Status quo*	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	720	215	935
aperiodischer Bedarf	80	25	105
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>240</b>	<b>1.040</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \* Werte gerundet.

Tabelle 2: Vorhabenstruktur des Netto-Marken-Discounts

Der Rewe-Verbrauchermarkt in der Grüne Straße 12 möchte seine Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.200 qm im Zuge einer Erweiterung auf insgesamt rd. 1.740 qm ausdehnen (inkl. bereits bestehender Bäckerei in der Konzessionärszone).



<b>Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Rewe-Verbrauchermarkts durch das Vorhaben (inkl. Backshop)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>VKF in qm Status quo*</b>	<b>VKF in qm Zuwachs</b>	<b>VKF in qm nach Erweiterung</b>
periodischer Bedarf	1.115	450	1.565
aperiodischer Bedarf	125	50	175
<b>Gesamt</b>	<b>1.240</b>	<b>500</b>	<b>1.740</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \* Werte gerundet.

Tabelle 3: Vorhabenstruktur des Rewe-Verbrauchermarkts

In der Summe ist somit durch die Realisierung aller drei Vorhaben von einer zusätzlichen Verkaufsfläche von insgesamt 1.140 qm zu veranschlagen. Davon entfallen insgesamt 1.025 qm zusätzliche Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarfsbereich.

<b>Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die drei Planvorhaben insgesamt</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>VKF in qm Status quo*</b>	<b>VKF in qm Zuwachs</b>	<b>VKF in qm nach Erweiterung</b>
periodischer Bedarf	2.555	1.025	3.580
aperiodischer Bedarf	285	115	400
<b>Gesamt</b>	<b>2.840</b>	<b>1.140</b>	<b>3.980</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \* Werte gerundet.

Tabelle 4: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die drei Planvorhaben

Der Sortimentsschwerpunkt aller drei Vorhaben liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die Vorhaben jeweils einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>2</sup> wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen.

Alle drei Vorhaben sollen über ein Bauleitplanverfahren realisiert werden und sind damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit den Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung

<sup>2</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



der Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.<sup>3</sup>

---

Geplant sind drei Erweiterungsvorhaben im Flecken Ottersberg. So ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter (Am Damm 10) bestrebt, seine Verkaufsfläche von derzeit rd. 800 qm im Zuge eines Abrisses und Neubau am derzeitigen Standort auf rd. 1.055 qm Verkaufsfläche auszubauen. Die zu prüfende Gesamtverkaufsfläche nach dem zukünftigen Bebauungsplan beträgt im Falle von Aldi 1.200 qm. Der Netto-Marken-Discount (Am Damm 8 F) strebt ebenfalls eine Erweiterung um rd. 240 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) auf dann rd. 1.040 qm Verkaufsfläche an. Auch der Rewe-Verbrauchermarkt möchte seine Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.240 (inkl. Bäckerei) auf rd. 1.740 qm Verkaufsfläche ausbauen. Insgesamt umfassen die Erweiterungen somit zusätzlich 1.140 qm Verkaufsfläche. Alle drei Standorte sind im zentralen Siedlungsbereich von Ottersberg und bereits fest im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorgungsstandorte etabliert. Zudem befinden sich alle drei Vorhaben im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg. Alle drei Vorhaben sollen über einen Bebauungsplan realisiert werden.

---

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts Ottersberg

### 3.1 Lage im Raum

Die niedersächsische Ortschaft Flecken Ottersberg ist namensgebender Ort der Einheitsgemeinde und liegt im Norden des Landkreises Verden. Zur Einheitsgemeinde gehören des Weiteren die Ortschaften Flecken Fischerhude, Narthauen, Otterstedt sowie Posthausen.

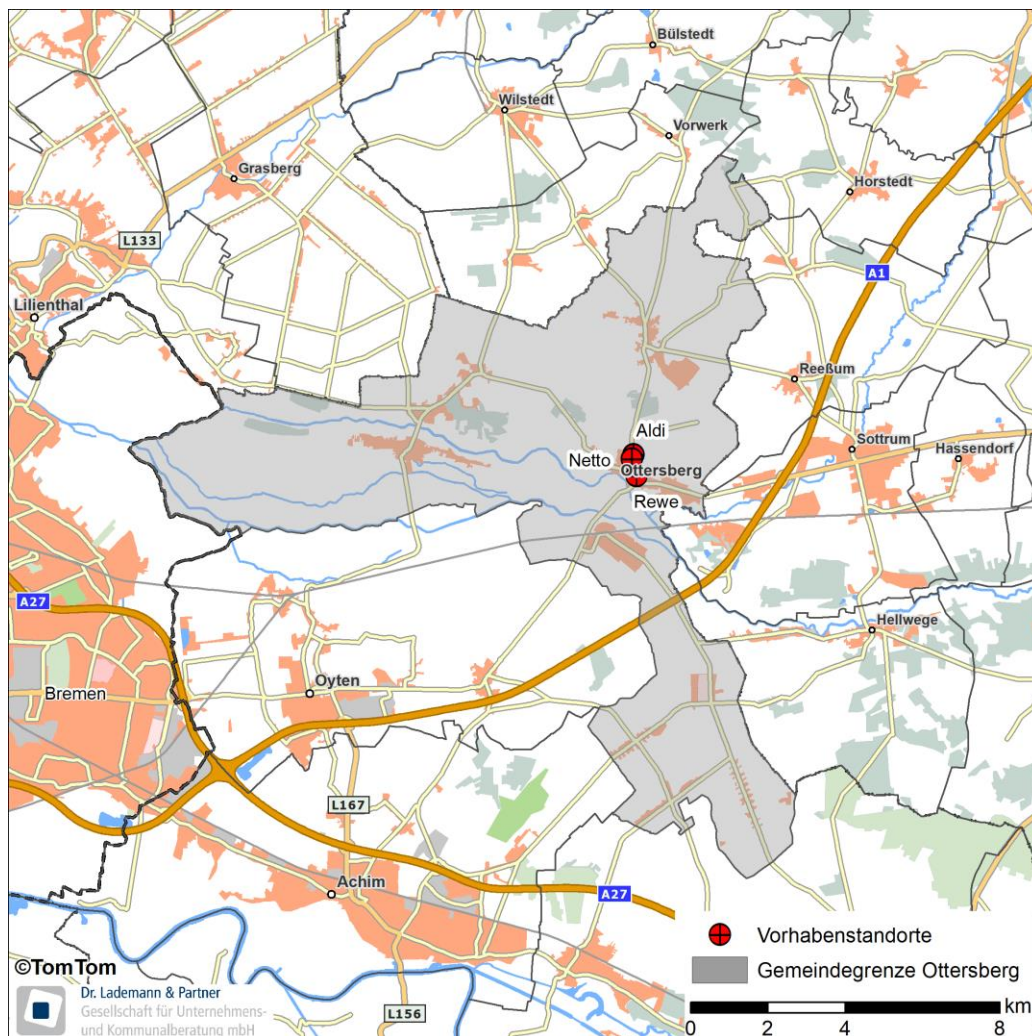


Abbildung 8: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung erfolgt überregional über die BAB 1 mit den Anschlussstellen Posthausen und Stuckenborstel. Innerhalb der Einheitsgemeinde verbinden die L 154 und die L 168 sowie weitere Verbindungsstraßen die Ort-



schaften der Einheitsgemeinde miteinander. Die Erschließung des Hauptorts erfolgt über die Straße Am Damm, die aus nördlicher Richtung in den Ortskern verläuft und dort auf die Lange Straße trifft, die aus Richtung Westen kommend in die Grüne Straße übergeht. Diese wiederum trifft südlich auf die Große Straße, die jeweils zu den Autobahnanschlussstellen führt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist dementsprechend als gut zu bewerten. Ottersberg verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnlinie Bremen – Ottersberg – Rotenburg – Hamburg. Darüber hinaus bietet der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit mehreren Buslinien eine gute inner- und überörtliche Erreichbarkeit mittels ÖPNV.

In der Ortschaft Posthausen befindet sich mit Dodenhof das größte Shoppingcenter Norddeutschlands. Auf einer Verkaufsfläche von rd. 120.000 qm bietet es ein breites Spektrum an Waren, u.a. aus den Bereichen Einrichtung, Mode, Sport, Technik und auch Lebensmittel. Mit ca. 5 Mio. Besuchern pro Jahr ist damit ein großes Kundenpotenzial vorhanden, von dem aufgrund von Kopplungskäufen auch weitere Betriebe in Ottersberg profitieren können.



### 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg verlief seit 2012 mit einem Wachstum von 0,7 % p.a. deutlich positiv. Auch die umliegenden Gemeinden konnten im selben Zeitraum allesamt wachsen, bis auf Achim allerdings auf etwas niedrigerem Niveau. Im Landkreis Verden sowie in Niedersachsen insgesamt wuchs die Einwohnerzahl ebenfalls um rd. 0,5 % p.a.

Insgesamt lebten in der Einheitsgemeinde Ottersberg Anfang 2016 gut 12.400 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Ottersberg im Vergleich					
Gemeinde, Landkreis, Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
<b>Ottersberg</b>	<b>12.118</b>	<b>12.443</b>	<b>325</b>	<b>2,7</b>	<b>0,7</b>
Oyten	15.356	15.604	248	1,6	0,4
Achim, Stadt	29.598	31.156	1.558	5,3	1,3
Rotenburg (Wümme), Stadt	21.082	21.392	310	1,5	0,4
Sottrum	6.240	6.353	113	1,8	0,4
Verden (Aller), Stadt	26.599	26.997	398	1,5	0,4
<b>Landkreis Verden</b>	<b>131.936</b>	<b>134.645</b>	<b>2.709</b>	<b>2,1</b>	<b>0,5</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.774.253</b>	<b>7.926.599</b>	<b>152.346</b>	<b>2,0</b>	<b>0,5</b>

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

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamts<sup>4</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden, wenn auch tendenziell auf leicht abgeschwächtem Niveau. Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit der Vorhaben) ist in der Einheitsgemeinde daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

gut 12.500 Einwohnern.

<sup>4</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025.



Die Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>5</sup> von 100,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Verden (103,5) leicht unterdurchschnittlich aus. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (99,1) liegt die Kaufkraft hingegen tendenziell über dem Durchschnitt.

Von Seiten der Regionalplanung<sup>6</sup> ist der Flecken Ottersberg als Grundzentrum ausgewiesen. Damit übernimmt die Ortschaft Versorgungsfunktion für den täglichen Bedarf in der Einheitsgemeinde.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Oyten (rd. 11 km südwestlich), Sottrum (rd. 5 km östlich) und Grasberg (rd. 17 km nordwestlich) sowie die Mittelzentren Achim (rd. 14 km südwestlich), Rotenburg (Wümme) (rd. 22 km östlich) und Verden (Aller) (rd. 25 km südlich).

---

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ottersberg. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Ottersberg ist raumorderisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Einheitsgemeinde.

---

<sup>5</sup> Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Durchschnitt Deutschland=100.

<sup>6</sup> Vgl. RROP 2016 für den Landkreis Verden.



## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

---

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung der vorhabenspezifischen Einzugsgebiete wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf die Vorhaben in Ottersberg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit der Standorte und des Agglomerationsumfelds 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.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb stehen die Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird geprägt durch die zu erweiternden Betriebe in Ottersberg. Daneben finden sich diverse Anbieter im Umland. Dabei sind vor allem die Discounter in Sottrum, die Märkte in Posthausen (Dodenhof) sowie der Penny-Discounter in Bassen zu nennen.

Darüber hinaus wird in Oyten ein umfassendes Angebot vorgehalten. Nördlich und westlich hingegen finden sich die nächsten relevanten Anbieter erst in Grasberg und Lilienthal. Außerhalb der Einheitsgemeinde bestimmen vor allem die Lebensmitteldiscounter das Angebot. Sowohl Aldi als auch Lidl verfügen über ein relativ dichtes Filialnetz und begrenzen dadurch die Ausdehnung des Einzugsgebiets. Richtung Bremen nimmt die Standortdichte - auch der Verbrauchermärkte - deutlich zu.

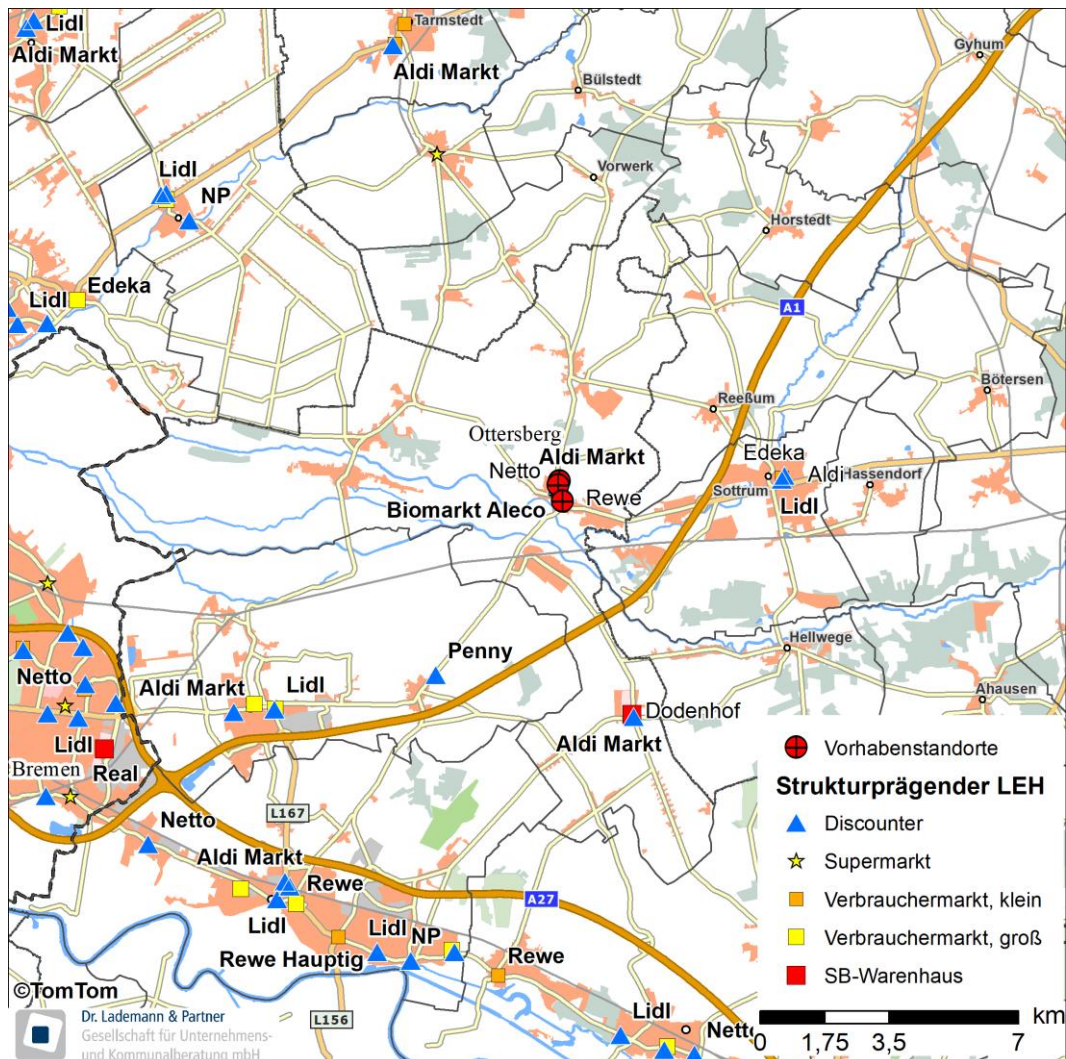


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation in südlicher und östlicher Richtung auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. In westlicher und in nördlicher Richtung hingegen ist eher von einer geringeren Wettbewerbsintensität auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets in diesen Richtungen auswirkt.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort,



weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Für die drei Vorhaben ist davon auszugehen, dass sie ein identisches Einzugsgebiet ansprechen werden, da sie sich allesamt im Ortskern von Ottersberg befinden. Dabei ist davon auszugehen, dass es aufgrund der Erweiterungen nicht zu einer räumlichen Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer stärkeren Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

Das Einzugsgebiet der Vorhaben erstreckt sich im Nahbereich über den Flecken Ottersberg (Zone 1). Darüber hinaus vermögen die Vorhaben weitere Ortschaften der Einheitsgemeinde anzusprechen (Zone 2a). Die Zone 2b umfasst schließlich darüber hinaus noch die Gemeinde Vorwerk sowie Teile der Gemeinden Reeßum und Sottrum. Vor allem in östlicher Richtung limitiert dabei – neben dem bestehenden Wettbewerb – der Verlauf der BAB 1 die Ausdehnung des Einzugsgebiets.

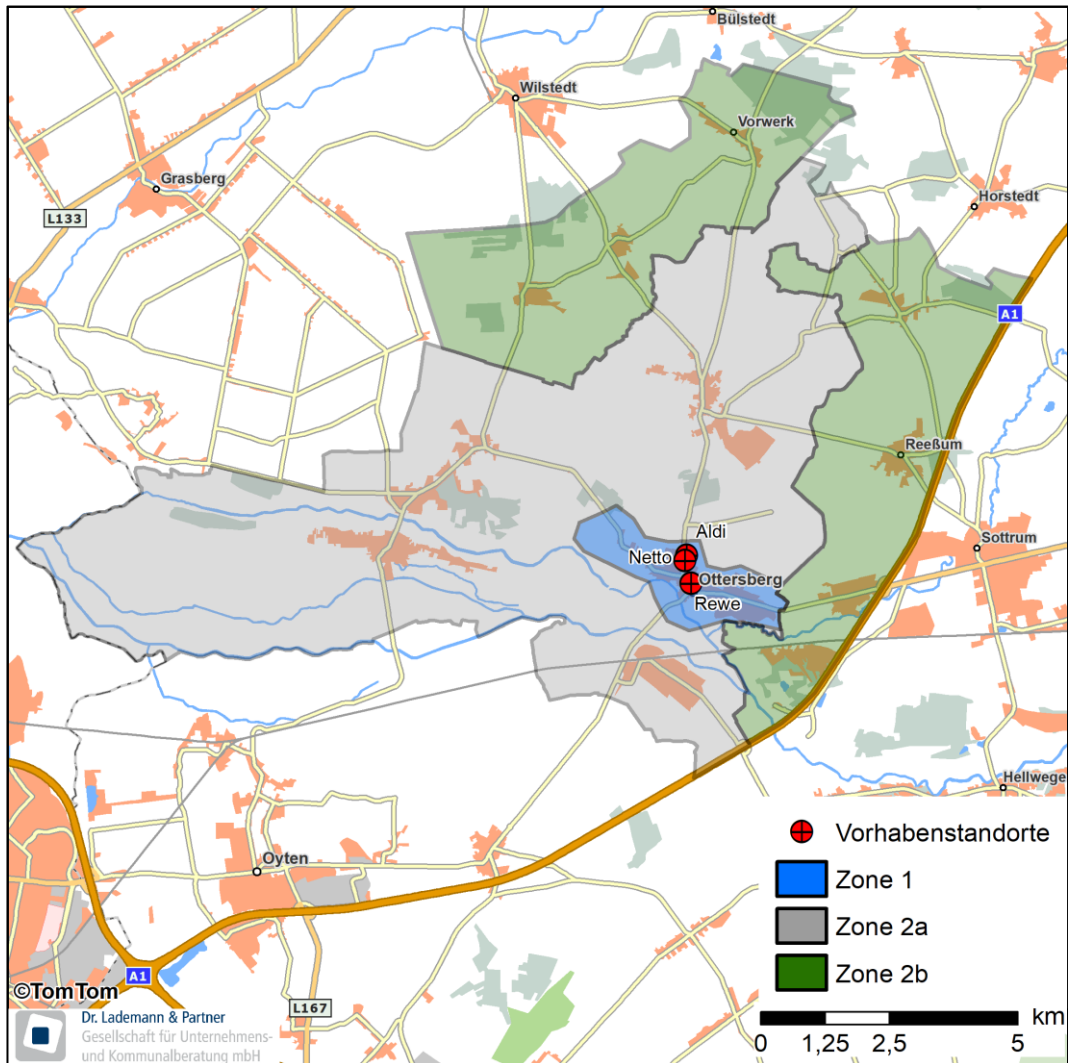


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet der Vorhaben leben derzeit etwa 14.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial in 2019 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 14.400 Einwohnern.



Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve<sup>7</sup> von etwa 5 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 760 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial der Vorhaben in 2019 somit

rd. 15.200 Personen.

<b>Einzugsgebiet der Erweiterungsvorhaben in Ottersberg</b>		
<b>Bereich</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>
<b>Zone 1</b>	<b>3.010</b>	<b>3.030</b>
<b>Zone 2</b>	<b>11.320</b>	<b>11.380</b>
davon Zone 2a	7.770	7.830
davon Zone 2b	3.550	3.550
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14.330</b>	<b>14.410</b>
Potenzialreserve (5 %)	750	760
<b>Gesamt</b>	<b>15.080</b>	<b>15.170</b>
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 6: Kundenpotenzial der Vorhaben

#### 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>8</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 82,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit der Vorhaben im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 82,4 Mio. € (+0,5 Mio. €).

Davon entfallen gut 41 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>7</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

<sup>8</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



Nachfragepotenzial der Vorhaben 2019 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzial- reserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf**	8,3	30,6	2,1	41,0
Aperiodischer Bedarf***	8,4	31,0	2,1	41,5
<b>Gesamt</b>	<b>16,6</b>	<b>61,7</b>	<b>4,2</b>	<b>82,4</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. \*\*ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf; ohne Tierbedarf. \*\*\*ohne Möbel.

Tabelle 7: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für die Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität in Richtung Norden und Westen und einer tendenziell intensiven Wettbewerbsintensität in östlicher und südlicher Richtung auszugehen, was sich teils begünstigend, teils limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Die Einzugsgebiete aller drei Vorhaben sind aufgrund der jeweiligen Lage im Ortskern identisch. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial der Vorhaben in 2019 etwa 15.200 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 82 Mio. € ansteigen. Davon entfallen etwa 41 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.



## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

---

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

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juli 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>9</sup> der Vorhaben durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet der Vorhaben eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

gut 5.000 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 4.200 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf den Ortskern des Fleckens Ottersberg.

---

<sup>9</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst die Gebiete der Einheitsgemeinde sowie die Gemeinde Vorwerk und Teile von Sottrum und Reeßum westlich der BAB 1.



<b>Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Anzahl der Betriebe</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>
ZVB Ortskern Ottersberg	13	4.090
Streulage	3	125
<b>Zone 1</b>	<b>16</b>	<b>4.215</b>
<b>Zone 2</b>	<b>8</b>	<b>750</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>24</b>	<b>4.965</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 8: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 350 qm/1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 500 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf einen Unterbesatz bzw. Nachfrageabflüsse an Verkaufsfläche hin.

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im prospektiven Einzugsgebiet sind:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Am Damm 10, ZVB Ortskern Ottersberg, Flecken Ottersberg
- Netto-Marken-Discount, Am Damm 8 F, ZVB Ortskern Ottersberg, Flecken Ottersberg
- Rewe-Verbrauchermarkt, Grüne Straße 12, ZVB Ortskern Ottersberg, Flecken Ottersberg
- Aleco Bio-Markt, Grüne Straße 19, ZVB Ortskern Ottersberg, Flecken Ottersberg

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 der Vorhaben.

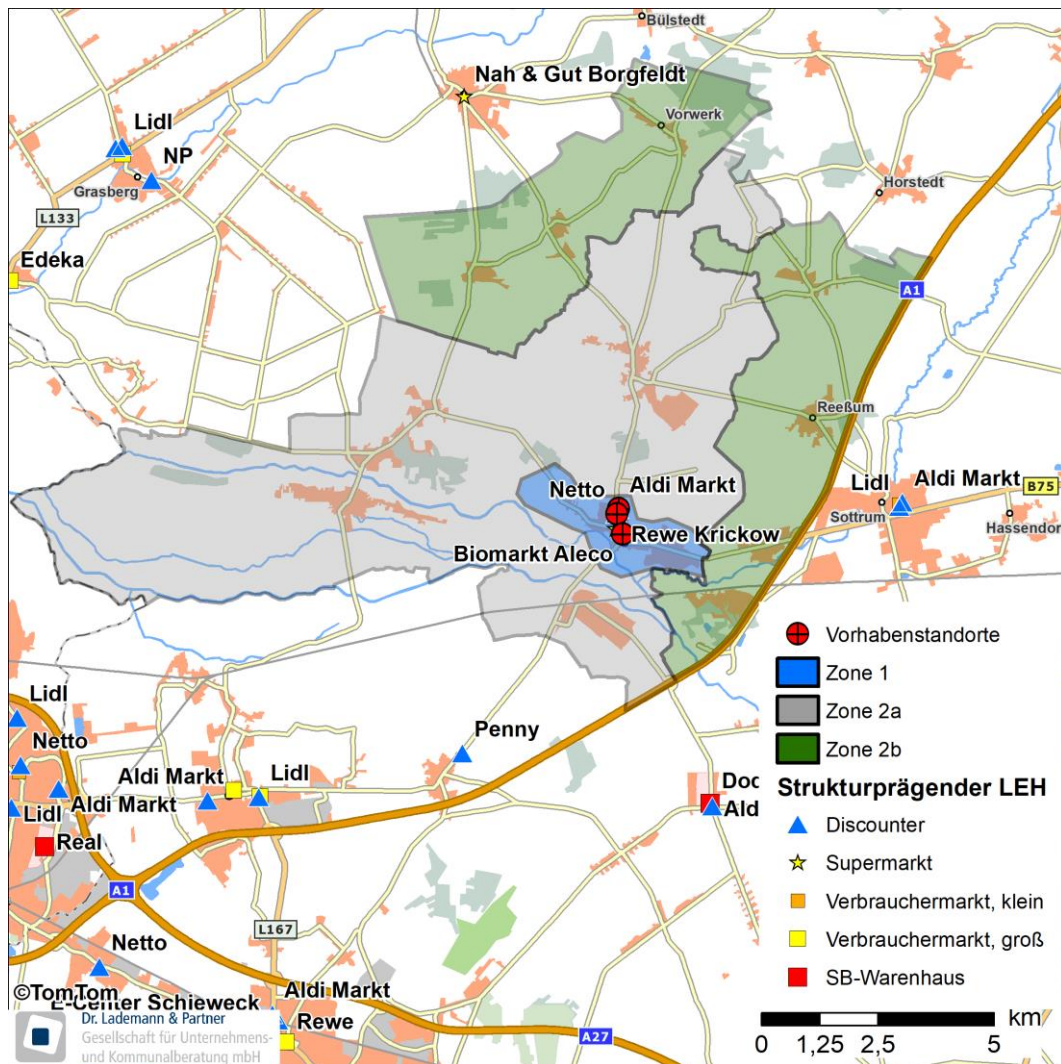


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Hier zeigt sich, dass sich das Angebot innerhalb des Einzugsgebiets auf den Ortskern des Flecken Ottersberg konzentriert. Im Einzugsgebiet ist neben den hier zu prüfenden Objekten mit dem Biomarkt Aleco noch lediglich ein weiterer größerflächiger Lebensmittelverortet.



Abbildung 12: Biomarkt Aleco im Ortskern des Fleckens Ottersberg

### 5.1.2 Umsatzstruktur

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

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

rd. 21,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den Ortskern des Fleckens Ottersberg.



<b>Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Ortskern Ottersberg	4.090	17,4
Streulage	125	0,7
<b>Zone 1</b>	<b>4.215</b>	<b>18,1</b>
<b>Zone 2</b>	<b>750</b>	<b>3,0</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>4.965</b>	<b>21,0</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 54 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

---

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 5.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 21 Mio. € Umsatz generiert. Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet liegt ebenso wie die Zentralität unter dem Bundesdurchschnitt.

---



## 5.2 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage im Einzugsgebiet sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets

### 5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortskern“ in Ottersberg<sup>10</sup> beginnt im Osten in der Großen Straße (Ecke Hamburger Straße) und erstreckt sich Richtung Westen bis zum Kreisverkehr, von wo er Richtung Norden in die Grüne Straße übergeht und in Verbindung mit der Straße Am Damm Richtung Ortsausgang verläuft.

Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um den größten städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg. In diesem Bereich befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, gastronomische sowie weitere frequenzerzeugende Nutzungen (u.a. Gemeindeverwaltung). Zu den Magnetbetrieben im periodischen Bedarfsbereich gehören neben den drei Planvorhaben (Rewe, Aldi, Netto) noch ein Aleco Bio-Markt. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) ebenso das Angebot wie kleine spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. Reformhaus, Getränkemarkt).

Im Ortskern sind aktuell keine Leerstände vorhanden. Insgesamt entfällt auf eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 4.100 qm ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 17 Mio. €. Der Ortskern kann insgesamt als stabil bewertet werden.

<sup>10</sup> Vgl. Die Abgrenzung wurde aus dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (2012) entnommen.



Abbildung 13: Rossmann-Drogeriemarkt und KIK in der Straße Am Damm im Ortskern von Ottersberg



Abbildung 14: Fleischerei und Künstlerbedarf in der Großen Straße im Ortskern von Ottersberg



### 5.2.2 Fachmarkttagglomeration Dodenhof (außerhalb des Einzugsgebiets)

Direkt außerhalb des Einzugsgebiets in der Ortschaft Posthausen befindet sich die Fachmarkttagglomeration Dodenhof, wo ebenfalls eine Vollerhebung im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich durchgeführt wurde. Neben einer Vielzahl von Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialgeschäften (u.a. ein Getränkemarkt) sind am Standort Dodenhof noch das SB-Warenhaus „Die Genießer Welt“ und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig.

Die größte Ausstrahlungskraft besitzt die Agglomeration jedoch im Non-Food-Bereich, wo sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich ein überdurchschnittliches Angebot vorhanden ist. Neben dem hauseigenen Angebot der Firma Dodenhof sind darüber hinaus noch eine Reihe von weiteren Betrieben am Standort vorhanden (u.a. H&M, Depot, Thalia, s.Oliver, OBI, New Yorker).

Insgesamt ist im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich eine Verkaufsfläche von rd. 8.000 qm vorhanden, auf der ein Umsatz von rd. 37 Mio. € erwirtschaftet wird. Die Fachmarkttagglomeration hat eine überregionale Ausstrahlungskraft und ist als leistungsfähig zu werten.



Abbildung 15: Fachmarkttagglomeration Dodenhof in Posthausen außerhalb des Einzugsgebiets



Abbildung 16: Aldi-Discounter in der FMA Dodenhof



Abbildung 17: SB-Warenhaus in der FMA Dodenhof



## 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 Umsatzprognose für die Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

#### 6.1.1 Vorhaben Aldi

Für den erweiternden Aldi-Discounter ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 sind etwa 9 % zu erwarten.



<b>Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	30,6	38,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,7	2,9	4,5
Marktanteile	20%	9%	12%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	31,0	39,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,3	0,4
Marktanteile	2%	1%	1%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,6	61,7	78,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,8	3,1	4,9
Marktanteile	11%	5%	6%

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

Tabelle 10: Marktanteile des Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 5,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	1.080	4.400	4,8
aperiodischer Bedarf	120	3.500	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>4.300</b>	<b>5,2</b>

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

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Aldi-Markts nach Erweiterung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um ein Erweiterungsvorhaben eines bereits in Ottersberg ansässigen Betriebs. Der bestehende Betrieb hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.



Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	720	5.000	3,6
aperiodischer Bedarf	80	3.500	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>4.850</b>	<b>3,9</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 12: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs<sup>11</sup> (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case bei bis zu rd. 1,3 Mio. € liegen. Auf den periodischen Bedarfsbereich entfallen dabei rd. 1,2 Mio. €.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	360	1,2
aperiodischer Bedarf	40	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>400</b>	<b>1,3</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 13: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung - Aldi

Damit zeigen im worst-case die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

<sup>11</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts in der Regel nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Generationenfreundlichkeit/Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Dies gilt für alle drei Erweiterungsvorhaben.



<b>Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	30,6	38,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,7	1,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,9%	2,3%	2,8%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	31,0	39,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,05	0,08	0,13
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,6%	0,3%	0,3%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,6	61,7	78,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,8	1,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,7%	1,3%	1,6%

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

Tabelle 14: Marktanteilszuwächse durch Vorhabenrealisierung - Aldi

Für das Aldi-Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 2 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,3 Mio. €. Dieser entfällt fast ausschließlich auf den periodischen Bedarfsbereich.

### 6.1.2 Vorhaben Netto

Für den erweiternden Netto-Marken-Discount ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebs-typs im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 16 %, in der Zone 2 sind etwa 7 % zu erwarten.



<b>Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	30,6	38,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,3	2,2	3,6
Marktanteile	16%	7%	9%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	31,0	39,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	1%	1%	1%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,6	61,7	78,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	2,4	3,9
Marktanteile	9%	4%	5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 15: Marktanteile des Netto-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 4,1 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 3,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	935	4.000	3,7
aperiodischer Bedarf	105	3.200	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.040</b>	<b>3.900</b>	<b>4,1</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 16: Umsatzstruktur des Netto-Markts nach Erweiterung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings wieder um ein Erweiterungsvorhaben eines bereits in Ottersberg ansässigen Betriebs. Der bestehende Betrieb hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.



Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	720	4.200	3,0
aperiodischer Bedarf	80	3.200	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>4.100</b>	<b>3,3</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 17: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case bei bis zu 0,8 Mio. € liegen. Dieser entfällt fast ausschließlich auf den periodischen Bedarfsbereich.

<b>Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)</b>		
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	215	0,7
aperiodischer Bedarf	25	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>240</b>	<b>0,8</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 18: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung - Netto

Damit zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:



<b>Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	30,6	38,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,4	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3,0%	1,4%	1,7%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	31,0	39,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,03	0,05	0,08
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%	0,2%	0,2%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,6	61,7	78,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,5	0,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,7%	0,8%	1,0%

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

Tabelle 19: Marktanteilszuwächse durch Vorhabenrealisierung - Netto

Für das Netto-Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 1 %-Punkt auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 0,8 Mio. €, davon rd. 0,7 Mio. € im periodischen Bedarf.

### 6.1.3 Vorhaben Rewe

Für den erweiternden Rewe-Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebs-typs im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 29 %, in der Zone 2 sind etwa 13 % zu erwarten.



<b>Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	30,6	38,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,4	4,0	6,4
Marktanteile	29%	13%	16%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	31,0	39,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,4	0,6
Marktanteile	3%	1%	1%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,6	61,7	78,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,6	4,4	7,0
Marktanteile	15%	7%	9%

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

Tabelle 20: Marktanteile des Rewe-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 7,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufs- fläche in qm</b>	<b>Flächen- produk- tivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	1.565	4.300	6,7
aperiodischer Bedarf	175	3.500	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.740</b>	<b>4.200</b>	<b>7,3</b>

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

Tabelle 21: Umsatzstruktur des Rewe-Markts nach Erweiterung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings ebenfalls um ein Erweiterungsvorhaben eines bereits in Ottersberg ansässigen Betriebs. Der bestehende Betrieb hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.



Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	1.115	4.500	5,0
aperiodischer Bedarf	125	3.500	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.240</b>	<b>4.400</b>	<b>5,5</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 22: Umsatzstruktur des Rewe-Markts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case bei bis zu rd. 1,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,7 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

<b>Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)</b>		
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	450	1,7
aperiodischer Bedarf	50	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>500</b>	<b>1,9</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 23: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung - Rewe

Damit zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:



<b>Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	30,6	38,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	1,0	1,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7,3%	3,4%	4,2%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	31,0	39,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,06	0,11	0,17
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,7%	0,3%	0,4%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,6	61,7	78,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	1,1	1,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,0%	1,8%	2,3%

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

Tabelle 24: Marktanteilszuwächse durch Vorhabenrealisierung - Rewe

Für das Rewe-Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 2 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,9 Mio. €, davon rd. 1,7 Mio. € im periodischen Bedarf.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz der Vorhaben unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass die Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll versorgungswirksam werden. Zunächst werden die Auswirkungen der drei Vorhaben jeweils separat ermittelt.

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 der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) 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 der Vorhaben sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit der Vorhaben (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl die Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass die Vorhaben in der Lage sein werden, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenken die Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die in der Einzugsgebietszone 1 vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen (Zone 2). Von diesen Zuflüssen können die Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

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

Die Wirkungen der Vorhaben im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass - gerade bei Discountern, aber auch bei Verbrauchermärkten - ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich v.a.



einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächsen und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterungen nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.



## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf - Aldi

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,7 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Einzugsgebietszone 1 von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,4 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 4,2 %.

Die Erweiterung wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern Ottersberg am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 4,9 %).

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



Wirkungsprognose des Aldi-Erweiterungsvorhabens in Ottersberg - Umsatzzuwachs (2019)					
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Ottersberg	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,4	0,0	0,4	0,7	1,1
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,6	- 0,7
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,4	0,0	0,4	-	0,4
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>1,5%</b>	<b>4,2%</b>

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

Tabelle 25: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Aldi

Wie die Wirkungstabelle zeigt, generiert das Vorhaben einen gewissen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Wenn man in einer absoluten Worst-case-Betrachtung sämtliche Umsätze, die aus der Umlenkung von Nachfrageabflüssen resultieren, zzgl. Streuumsätze gegen die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets rechnet, ergibt sich dort eine Umverteilungsquote von rd. 1 %. Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist somit nicht zu befürchten. Tatsächlich werden sich diese Umsätze allerdings auf deutlich mehr Standorte verteilen. Hier sei z.B. der zentrale Versorgungsbereich in der Einheitsgemeinde Oyten genannt, wo neben einem Rewe-Verbrauchermarkt noch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig ist.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Discounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5 % prospektiv für den ZVB Ortskern Ottersberg zu erwarten.

In einer absoluten Worst-case-Betrachtung ergeben sich für die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse Umverteilungswirkungen von rd. 1 %.



### 6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf - Netto

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Einzugsgebietszone 1 von außerhalb (Zone 2) zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,4 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,4 %.

Die Erweiterung wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern Ottersberg am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 2,8 %).

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



Wirkungsprognose des Netto-Erweiterungsvorhabens in Ottersberg - Umsatzzuwachs (2019)					
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Ottersberg	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,2	0,0	0,3	0,4	0,7
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,4	- 0,4
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,2	0,0	0,2	-	0,2
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>2,4%</b>

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

Tabelle 26: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Netto

Wie die Wirkungstabelle zeigt, generiert das Vorhaben einen gewissen Teil seiner Umsätze (rd. 0,2 Mio. €) aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Wenn man in einer absoluten Worst-case-Betrachtung sämtliche Umsätze, die aus der Umlenkung von Nachfrageabflüssen resultieren, zzgl. Streuumsätze gegen die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets rechnet, ergibt sich dort eine Umverteilungsquote von unter 1 %. Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist somit nicht zu befürchten. Tatsächlich werden sich diese Umsätze allerdings auf deutlich mehr Standorte verteilen. Hier sei ebenfalls noch einmal auf den zentralen Versorgungsbereich in der Einheitsgemeinde Oyten verwiesen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Discounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3 % prospektiv für den ZVB Ortskern Ottersberg zu erwarten.

In einer absoluten Worst-case-Betrachtung ergeben sich für die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse Umverteilungswirkungen von weniger als 1 %.



#### 6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf - Rewe

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,0 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Einzugsgebietszone 1 von außerhalb (Zone 2) zugeflossen sind (rd. 0,6 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 7,0 %.

Die Erweiterung wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern Ottersberg am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 8,1 %).

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



Wirkungsprognose des Rewe-Erweiterungsvorhabens in Ottersberg - Umsatzzuwachs (2019)					
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Ottersberg	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,6	0,0	0,6	1,0	1,6
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,1	- 0,0	- 0,1	- 0,9	- 1,0
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,5	0,0	0,6	-	0,6
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,6%</b>	<b>8,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>7,0%</b>

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

Tabelle 27: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Rewe

Wie die Wirkungstabelle zeigt, generiert das Vorhaben einen gewissen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Wenn man in einer absoluten Worst-case-Betrachtung sämtliche Umsätze, die aus der Umlenkung von Nachfrageabflüssen resultieren, zzgl. Streuumsätze gegen die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets rechnet, ergibt sich dort eine Umverteilungsquote von weniger als 2 %. Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist somit nicht zu befürchten. Tatsächlich werden sich diese Umsätze allerdings auf deutlich mehr Standorte verteilen (u.a. der zentrale Versorgungsbereich in der Einheitsgemeinde Oyten).

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7,0 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8,1 % prospektiv für den ZVB Ortskern Ottersberg zu erwarten.

In einer absoluten Worst-case-Betrachtung ergeben sich für die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfragerabflüsse Umverteilungswirkungen von weniger als 2 %.



### 6.2.5 Kumulierte Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Da nicht auszuschließen ist, dass alle drei Vorhaben innerhalb kurzer Zeit an den Markt gehen werden, soll im Folgenden auch eine kumulierte Wirkungsanalyse durchgeführt werden. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von 1.140 qm (davon 1.025 qm im periodischen Bedarf) im Ortskern von Ottersberg neu entstehen. Hierbei ist zu beachten, dass die einzelnen Vorhaben auch gegeneinander wirken. Außerdem können die einzelnen Betriebe aufgrund der Wettbewerbszunahme ihr volles Umsatzpotenzial, welches in der Einzelbetrachtung zugrunde gelegt wurde, nicht in diesem Ausmaß entfalten, da alle drei Magnetbetriebe in Ottersberg eine Erweiterung anstreben. Insofern ist eine simple Addition der Umsatzumverteilungsquoten nicht sachgerecht. Im Folgenden gehen wir von einem Umsatzzuwachs von rd. 4 Mio. € aus. Davon entfallen rd. 3,6 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Für das Einzugsgebiet ergeben sich folgende kumulative Wirkungen:

Kumulierte Wirkungsprognose der drei Erweiterungsvorhaben in Ottersberg - Umsatzzuwachs (2019)					
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Ottersberg	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	1,1	0,0	1,1	1,9	3,1
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,2	- 0,0	- 0,2	- 1,8	- 1,9
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	1,0	0,0	1,1	-	1,1
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>1,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2,0</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>11,0%</b>	<b>8,9%</b>	<b>11,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>10,1%</b>
<small>Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge &lt; 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.</small>					

Tabelle 28: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der drei Erweiterungsvorhaben – Kumulierte Darstellung

Bei Realisierung von allen drei Planvorhaben in Ottersberg ergeben sich Umsatzumverteilungen von durchschnittlich rd. 10 % in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet. Am stärksten ist der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg mit rd. 11 % betroffen. Allerdings sind an dieser zentralen Lage auch alle drei Vorhabenstandorte verortet, so dass die drei Lebensmittelbetriebe zu einem gewissen Teil auch gegen sich selbst wirken. Dabei treffen die Vorhaben jeweils auf „gestärkten Schultern“. Außerdem werden



auch alle drei Vorhaben voraussichtlich nicht parallel sondern in zeitlichen Abständen realisiert, so dass eine zusätzliche Entzerrung der Wirkungen eintreten wird.

Im Rahmen der kumulierten Wirkungsprognose wurde für den Aldi eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 qm berücksichtigt, da diese Zahl im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Die derzeitigen Planungen von Aldi zielen jedoch auf eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.055 qm ab. Setzt man in der Prognose diese Verkaufsfläche an, so ergeben sich für alle drei Planvorhaben Umsatzumverteilungen von durchschnittlich 9 % in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet. Am stärksten wäre auch in diesem Fall der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg mit 10 % betroffen. Sollte Aldi zeitlich nachgelagert seine mögliche zusätzliche Verkaufsfläche in den nächsten Jahren aktivieren und auf 1.200 qm erweitern, so haben die anderen beiden Lebensmittelmärkte (Netto und Rewe) ihre Erweiterung bereits vollzogen und sich auf dem Markt mit ihren neuen Konzepten etabliert.

Wie die Wirkungstabelle zeigt, generieren die drei Vorhaben einen gewissen Teil ihrer Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen (rd. 0,8 Mio. €) aus dem Einzugsgebiet. Wenn man in einer absoluten Worst-case-Betrachtung sämtliche Umsätze, die aus der Umlenkung von Nachfrageabflüssen resultieren, zzgl. Streuumsätze gegen die Fachmarkttagglomeration Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets rechnet, ergibt sich dort eine Umverteilungsquote von rd. 3 %. Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist somit nicht zu befürchten. Tatsächlich werden sich diese Umsätze allerdings auf deutlich mehr Standorte verteilen.

---

Die Wirkungsanalyse zeigt, dass bei einer Umsetzung von drei Vorhaben in ihrer geplanten Größendimensionierung nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 10 % erreichen. Zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Ottersberg ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 11 %. Hierbei ist allerdings schon die maximale Verkaufsfläche von Aldi berücksichtigt. Diese wird allerdings aktuell nicht angestrebt. Legt man eine zukünftige Verkaufsfläche von 1.055 qm für den Aldi-Markt zu Grunde, so liegt die Umsatzumverteilungsquote im Schnitt bei rd. 9 % im Einzugsgebiet und für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg bei rd. 10 %.

---



## 7 Bewertung der Vorhaben

---

### 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhaben in Ottersberg sind Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung für Niedersachsen<sup>12</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Verden<sup>13</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens<sup>14</sup> von Bedeutung:

#### LRÖP 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.

#### LRÖP 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).

#### LRÖP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hun-

<sup>12</sup> Vgl. LRÖP Niedersachsen 2017.

<sup>13</sup> Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden, 2016.

<sup>14</sup> Hierzu zählen auch mehrere - ggf. kleinflächige - Betriebe, die aufgrund ihrer räumlichen Konzentration als Agglomeration wirken.



dert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

#### LRÖP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig.

#### LRÖP 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 Konzepts ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des zentralen Orts 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.

#### LRÖP 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 Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

#### LRÖP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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



Darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen aus 2012 hin zu prüfen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob die Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigen.

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



## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenzgebot und Konzentrationsgebot)

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. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes müssen im periodischen Bedarfsbereich mit Einwohnern der eigenen Einheitsgemeinde (grundzentraler Kongruenzraum) stammen.

Der Flecken Ottersberg ist gemäß dem Regionalplan des Landkreises Verden (2016) als Grundzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Die Vorhaben sind schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dienen somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet der Vorhaben umfasst neben Teilen der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg (ohne Ortsteil Posthausen) darüber hinaus noch die Gemeinde Vorwerk sowie Teile der Gemeinden Reeßum und Sottrum (Teile westlich der BAB 1). Es stammen rd. 27 % des Umsatzes von außerhalb des festgelegten Kongruenzraums. Insgesamt rekrutiert das Vorhaben somit mehr als 70 % seines Umsatzes aus dem Gebiet der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg und somit aus dem festgelegten Kongruenzraums (Kongruenzgebot grundzentral). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten. Der 70/30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot, wird damit entsprochen. Gleiches gilt für die Umsatzherkunft innerhalb der aperiodischen Randsortimentsanteile.

Das Konzentrationsgebot zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Alle drei Vorhaben befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg und somit im zentralen Siedlungsgebiet des Fleckens Ottersberg. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

---

Die drei Erweiterungsvorhaben im Ortskern von Ottersberg werden dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

---



### 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbraucher-nahe 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 Versorgungsgebiete 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).

Die drei Vorhaben werden in der Einzelbetrachtung jeweils eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen rd. 2 % und rd. 7 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen, wird vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen sowie die unmittelbare räumliche Nähe der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg. Hier belaufen sich die Umsatzumverteilungsquoten bei der Realisierung des Rewe-Vorhabens auf rd. 8 %. Im Falle einer Vorhabenrealisierung des Netto bzw. des Aldi liegt die Umsatzumverteilungsquote bei rd. 3 % bzw. bei rd. 5 %. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können angesichts der Höhe der



Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Vielmehr tragen die Erweiterungsvorhaben maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Ottersberg bei. Mit der Realisierung der Erweiterungsvorhaben ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. werden die Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die langjährig etablierten Nahversorgungsstandorte zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

Da innerhalb des Einzugsgebiets drei Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels geplant sind, wurde auch eine kumulierte Betrachtung durchgeführt. In diesem Falle ergaben sich Umsatzumverteilungen von durchschnittlich 10 % in Bezug auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Am stärksten wäre der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg mit rd. 11 % betroffen. Allerdings sind an dieser zentralen Lage auch alle drei Vorhabenstandorte verortet, so dass die drei Lebensmittelbetriebe zu einem gewissen Teil auch gegen sich selbst wirken. Dabei treffen die Vorhaben jeweils auf „gestärkten Schultern“. Außerdem werden auch alle drei Vorhaben voraussichtlich nicht parallel sondern in zeitlichen Abständen realisiert, so dass eine zusätzliche Entzerrung der Wirkungen eintreten wird.

Sollte Aldi seine Verkaufsfläche wie derzeit geplant auf lediglich 1.055 qm erweitern und nicht auf die geprüften 1.200 qm Verkaufsfläche, so würde die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote bei rd. 9 % liegen und für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg bei 10 % betragen. Sollte Aldi dann zeitlich nachgelagert seine mögliche zusätzliche Verkaufsfläche in den nächsten Jahren aktivieren und auf 1.200 qm erweitern, so haben die anderen beiden Lebensmittelmärkte (Netto und Rewe) ihre Erweiterung bereits vollzogen und sich auf dem Markt mit ihren neuen Konzepten etabliert.

In einer absoluten worst-case-Betrachtung wurden auch die Umverteilungsquoten für den Standort FMA Dodenhof außerhalb des Einzugsgebiets berechnet (Ortsteil Posthausen von Ottersberg). Für die Fachmarkttagglomerationen Dodenhof ergeben sich in den jeweiligen Einzelbetrachtungen Umverteilungswirkungen von max. 2 %. Im Rahmen der kumulierten Betrachtung beträgt die Umverteilungswirkung rd. 3 %.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten



Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von weniger als 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden. Das gilt sowohl für Standorte im Einzugsgebiet als auch direkt außerhalb (FMA Dodenhof). Dem Beeinträchtigungsverbot werden die Vorhaben sowohl für sich genommen als auch in der kumulierten Betrachtung damit gerecht.

---



#### 7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration der Vorhabenstandorte (Integrationsgebot)

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen 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 oder eingebunden werden.

Der Rewe-Verbrauchermarkt in der Grüne Straße 12 befindet sich mitten im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg an der Hauptgeschäftsstraße, wo neben weiteren Einzelhandelsbetrieben zudem ergänzende Funktionen im Standortumfeld vorhanden sind (u.a. Gemeindeverwaltung, Post). Der Aldi-Lebensmitteldiscounter und der Netto-Marken-Discount befinden sich an einem durch Einzelhandel geprägten Standort in der Straße Am Damm ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Ottersberg im Flecken Ottersberg. Von den umliegenden Wohngebieten sind alle drei Märkte fußläufig gut erreichbar.

Daraus leitet sich eine wichtige Nahversorgungsfunktion ab, welche die drei Standortbereiche für die umliegenden Wohngebiete als auch für den gesamten Flecken übernehmen. Zudem sind die drei Planvorhaben neben dem Aleco Bio-Markt die einzigen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Einzugsgebiet, die eine Nahversorgungsaufgabe übernehmen.

In das Netz des ÖPNV sind alle drei Vorhabenstandorte gut eingebunden. Der Aldi-Markt als auch der Netto-Markt liegen an der Bushaltstelle „Am Damm“, während der Rewe-Verbrauchermarkt sowohl über den Busbahnhof von Ottersberg als auch über die Haltestelle „Alter Weg“ an den ÖPNV angebunden ist. Die jeweiligen Buslinien verkehren mehrmals in der Stunde und verbinden den jeweiligen Standort mit den umliegenden Ortsteilen der Einheitsgemeinde als auch mit den angrenzenden Gemeinden.

---

Die Vorhabenstandorte entsprechen dem städtebaulichen und dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

---



## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept

Am 4. Dezember 2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche.

Der Kommunalverbund stimmt Einzelhandelsgroßprojekte in der Region Bremen nach den Regeln des IMAGE-Moderationsverfahrens<sup>15</sup> ab, welches den planungs- und baurechtlichen Verfahren vorgeschaltet werden soll.

Dies betrifft Planungen und Erweiterungen von

- Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO: Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 qm Verkaufsfläche und
- Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe, die zusammen über 800 qm Verkaufsfläche erreichen.

Entsprechend der Zielsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts definiert das Standortkonzept drei Standorttypen. Nach dieser Typisierung sind alle drei Standorte dem Standorttyp 1 „Zentraler Versorgungsbereich der Region“ zuzuordnen, wo grundsätzlich alle zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig sind.

Es gelten laut Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept die folgenden drei regionalen Ansiedlungsregeln:

- Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.

<sup>15</sup> Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels



- Ansiedlungsregel 2: Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.
- Ansiedlungsregel 3: Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.

Bei den drei Planvorhaben handelt es sich jeweils um ein Erweiterungsvorhaben bereits etablierter Nahversorgungsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Ottersberg. Die Nahversorgungsfunktion ergibt sich aus der Sortimentsstruktur der Vorhaben (max. 10 % aperiodische Bedarfsgüter). Demnach sind die Ansiedlungsregel 1 sowie Ansiedlungsregel 2 erfüllt. Die Ansiedlungsregel 3 betrifft Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und spielt bei der vorliegenden Untersuchung keine Rolle.

Im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept werden zudem Aufgreifschwelenwerte des Moderationsverfahrens festgesetzt, deren Überschreitung erwarten lassen, dass die Dimension eines Einzelhandelsgroßprojekts regional bedenklich ist. Für den Standorttyp 1 „zentraler Versorgungsbereich der Region“ ist bei einem Grundzentrum mit mehr als 10.000 Einwohnern (und < 20.000 Einwohnern) ein Aufgreifschwelenwert im nahversorgungsrelevanten Sortiment bei 1.500 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Mit Blick auf die drei Vorhaben, würde der Rewe-Verbrauchermarkt diese Schwelle als einziger Betrieb überschreiten und generell ein Moderationsverfahren in Gang setzen. Eine interkommunale Abstimmung wird jedoch nicht notwendig sein, da der Flecken Ottersberg eine der beiden Kommunen war, welche diese Vereinbarung damals nicht unterschrieben hatte. Es sei jedoch noch einmal darauf verwiesen, dass das Rewe-Vorhaben die aufgeführten Bewertungskriterien allesamt erfüllt.

---

Die Planvorhaben entsprechen dem Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Region Bremen (2012).

---



## 8 Fazit

---

Im Flecken Ottersberg ist die Erweiterung folgender Lebensmittelmärkte geplant, die sich gemäß Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen alle im zentralen Versorgungsbereich Ortskern des Grundzentrums Ottersberg befinden:

- Aldi, Am Damm 10, Abriss und Neubau (+ 400 qm Verkaufsfläche)
- Netto, Am Damm 8 F, Erweiterung durch Anbau (+ 240 qm Verkaufsfläche)
- Rewe, Grüne Straße 12, Erweiterungsbau (+ 500 qm Verkaufsfläche)

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung/Änderung von einigen Bebauungsplänen nebst Flächennutzungsplanänderungen beschlossen. Hintergrund der Bauleitplanverfahren sind die Entwicklungs- oder Erweiterungspläne der drei aufgeführten Einzelhandelsbetriebe. Prüfungsmaßstab war jeweils § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus waren die Landes- und regionalplanerischen Bestimmungen (LROP Niedersachsen, RROP Landkreis Verden) und das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen zu berücksichtigen.

In der Bewertung der Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind durch eine positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet, welche zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ottersberg hat.
- Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 5.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 21 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt im Einzugsgebiet etwa 15.200 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zum Zeitpunkt der Markwirksamkeit auf etwa 82,4 Mio. € steigen. Davon entfallen rd. 41 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.
- Nach den Modellrechnungen errechnet sich im worst-case durch das Vorhaben der Aldi-Verkaufsflächenerweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial nach dem Abriss und Neubau von insgesamt rd. 1,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 1,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht ei-



nem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2 %-Punkten. Für die Netto-Verkaufsflächenerweiterung wurde ein zusätzliches Umsatzpotenzial nach Realisierung des Anbaus von insgesamt rd. 0,8 Mio. € errechnet (07 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich). Der Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet beträgt rd. 1 %-Punkt. Im Falle der Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts beträgt das errechnete zusätzliche Umsatzpotenzial nach den Umbaumaßnahmen insgesamt rd. 1,9 Mio. €, wovon rd. 1,7 Mio. auf den periodischen Bedarfsbereich entfallen. Dies entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2 %-Punkten.

- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die drei Erweiterungsvorhaben im Flecken Ottersberg erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner in einer Einzelbetrachtung im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Durchschnitt zwischen rd. 2 % und rd. 7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen bei jedem der drei Vorhaben mit max. rd. 8 % prospektiv für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg (Zone 1) zu erwarten.
- In einer kumulierten Wirkungsprognose für die drei Erweiterungsvorhaben werden nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Umsatzumverteilungswirkungen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Durchschnitt von rd. 10 % induziert. Dabei sind auch in der kumulierten Betrachtung die höchsten Auswirkungen mit rd. 11 % für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg (Zone 1) zu erwarten. Sollte Aldi seine Verkaufsfläche - wie derzeit geplant - auf lediglich 1.055 qm erweitern und nicht auf die geprüften 1.200 qm Verkaufsfläche, so würde die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote bei rd. 9 % liegen und für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg bei 10 % betragen.
- In einer absoluten Worst-Case-Betrachtung ergeben sich für die Fachmarkt-agglomeration Dodenhof im Ottersberger Ortsteil Posthausen in der vorhabenrelevanten Branche außerhalb des Einzugsgebiets Umverteilungswirkungen von max. 2 %. Im Rahmen der kumulierten Betrachtung beträgt die Umverteilungswirkung rd. 3 %.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann bei Realisierung der drei Vorhaben ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchti-



gungsverbot wird damit entsprochen. Das gilt sowohl in der jeweiligen Einzelbetrachtung als auch in der kumulierten Betrachtung.

- Alle drei Erweiterungsvorhaben im Flecken Ottersberg sind mit dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen.
- Die aufgeführten Planvorhaben entsprechen ebenfalls dem Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Region Bremen (2012).
- Die untersuchten Verkaufsflächenerweiterungen in der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg sind daher unter Berücksichtigung des § 11 BauNVO verträglich und zulässig und stärken die verbrauchernahe Grundversorgung in der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg.

Hamburg, Juli 2017

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH