

EINZELHANDELSKONZEPT



für die Gemeinde Grasberg

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

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

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

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



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

erstellt für: Gemeinde Grasberg

Projekt-Nr.: P2008-6841

Projektleiter: Andreas Gustafsson

Hamburg, 6. Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 EINLEITUNG	1
2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN EINES KOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTES	9
3 KURZABRISS MAKROSTANDORT	11
3.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur und zentralörtliche Funktion	11
3.2 Verkehrsgerüst	14
3.3 Einwohnerentwicklung und Haushaltsstruktur	14
3.4 Beschäftigung, Pendlerverflechtungen und Kaufkraft	15
4 EINZELHANDEL IN GRASBERG	17
4.1 Marktverteilung und Standorte	17
4.2 Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches	21
4.2.1 Methodische Grundlagen	21
4.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Grasberg	26
4.3 Nahversorgungsabdeckung und -qualität in Grasberg	28
4.4 Einzugsgebiet und aktuelles Nachfragevolumen	32
4.5 Nachfragevolumen Mittelfristvorausschau bis ca. 2025	36
4.6 Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse	41
4.6.1 Vorbemerkung	41
4.6.2 Mittelfristige Zielumsatzermittlung für Grasberg	43
4.6.3 Einzelhandelszentralität in Grasberg	46
4.6.4 Tragfähige Verkaufsflächen in Grasberg	48
5 KONZEPTTEIL	52
5.1 Standortkonzept	52
5.2 Sortimentskonzept	56
5.3 Nahversorgungskonzept	57
5.4 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgers im Erweiterungsbereich B-Plan Nr. 51	58
5.5 Ergänzende Hinweise	58

URHEBERRECHTLICHE HINWEISE

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

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte von bulwiengesa auf der Website des Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß des Angebots und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Der Begriff „Gutachten“ steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Hamburg, den 6. Juli 2021

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

1 EINLEITUNG

Die im Landkreis Osterholz im ländlichen Raum nordöstlich Bremens gelegene Einheitsgemeinde Grasberg erfüllt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2011, Kap. 2.1, für den Landkreis Osterholz grundzentrale Versorgungsaufgaben für das eigene Gemeindegebiet. Als Zentralort ist Grasberg grundsätzlich auch für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen geeignet, soweit deren Reichweite und Versorgungsfunktion sich im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages der Gemeinde bewegen.

Grasberg ließ bisher noch kein kommunales Einzelhandelskonzept erstellen, ist jedoch Mitglied im Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e. V. und Vertragspartner eines gemeinsamen raumplanerischen Vertrages, geschlossen auf Basis des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (RZEHK) 2014. Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept weist für die Mitgliedsgemeinden die zum Erstellungszeitpunkt vorhandenen städtebaulich integrierten Versorgungskerne im Sinne Zentraler Versorgungsbereiche aus. Ein derartiger sogenannter *"Zentraler Versorgungsbereich der Region"* ist auch in der Gemeinde Grasberg abgegrenzt (s. umseitige Darstellung).

Die wachsende Gemeinde Grasberg ist bestrebt, ihren Bürgern bestmögliche Nahversorgungsstrukturen anbieten zu können. Aus diesem Grund soll die auch perspektivisch weiterhin wachsende lokale Nachfrageplattform dazu genutzt werden, das Einzelhandelsangebot sukzessive und bedarfsgerecht auszubauen. Die Gemeinde strebt dabei eine weitestmögliche Handelsausstattung unter Ausschöpfung ihrer raumordnerisch zulässigen Spielräume an.

Derzeit besteht u. a. die Absicht, einen im Zentralen Versorgungsbereich von der Edeka betriebenen Lebensmittelmarkt auf ein westlich gelegenes zentrumsnahes Grundstück zu verlagern und zu erweitern. Hierfür und für ein angrenzendes Gewerbegebiet soll der B-Plan Nr. 51 "Gewerbegebiet West" aufgestellt werden, welcher als Vorentwurf bereits vorliegt. Für das freigezogene Bestandsobjekt soll geprüft werden, inwieweit dort unter Ausnutzung von bisher nicht genutzten Tragfähigkeitsspielräumen handelsaffine Folgenutzungen auskömmlich und raumordnerisch vertretbar angesiedelt werden können oder ob ggf. das Objekt oder Teile davon anderweitig nachgenutzt bzw. ggf. durch Neubebauung ersetzt werden müssten. Ferner beabsichtigt ein ansässiger (Aldi-)Discounter eine Modernisierung und Erweiterung seines Marktes.

Die vorgenannten Maßnahmen betreffen bereits großflächige bzw. nach Erweiterung großflächige Handelsvorhaben gem. § 11. Abs. 3 BauNVO und bedürfen insoweit einer Zielprüfung anhand der Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) 2017, Kap. 2.3.

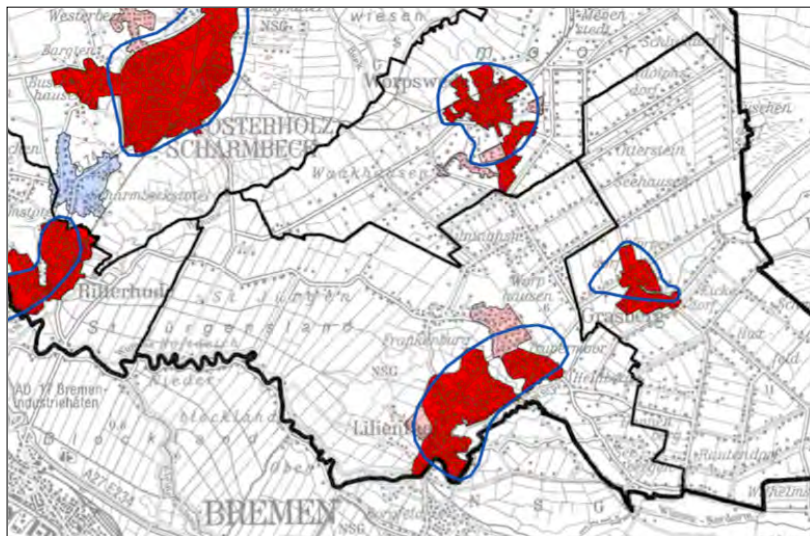
Nach Bekanntwerden der Verlagerungsplanung für den örtlichen Vollsortimenter erstellte die bulwiengesa AG zunächst eine Voruntersuchung, die neben einer ausreichenden Tragfähigkeit der Maßnahme auch die raumordnerischen Rahmenbedingungen untersuchte. Berücksichtigung fanden hierbei auch die parallele Erweiterungsplanung des von der Fa. Aldi betriebenen Discounters sowie mögliche Handelsnachnutzungsperspektiven für das freigezogene Edeka-Altobjekt.

Diese Voruntersuchung wurde am 20. Mai 2019 ausgeliefert und diente zunächst der Orientierung und Meinungsbildung der handelnden Akteure und politischen Gremien.

Zusätzlich verpflichteten sich die Vertragsgemeinden des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zur Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte, die für die kleineren Grundzentren spätestens bei Vorliegen einer großflächigen Planung ausgelöst werden sollen. Diese Voraussetzung liegt in Grasberg nunmehr vor.

Bei der Erstellung der lokalen Einzelhandelskonzepte ist lt. Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept Folgendes zu berücksichtigen (RZEHK Seite 17):

- Festlegung von
 - Lokaler Sortimentsliste
 - Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich der Region“



Zentrale Siedlungsbereiche zentraler Orte
Auszug aus RROP LK Osterholz 2011

- bei Bedarf: Festlegung von „Standorten zur Nahversorgung“ und ggf. Abgrenzung von Nahversorgungszentren als sonstige Zentrale Versorgungsbereiche von örtlicher Bedeutung
- bei Bedarf: Abgrenzung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“
- falls vorhanden: Abgrenzung „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandorte im Bestand“

Die Gemeinde Grasberg beauftragte am 10. September 2020 die bulwiengesa AG mit der Erstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes auf Datenbasis der zuvor vorgelegten Potenzialanalyse.



"Zentraler Versorgungsbereich der Region" (ZVB)
Auszug aus RZEHK 2014, Markierung B-Plan 51 durch bulwiengesa

Die Potenzialberechnung erweist sich nach Eintritt der Covid-19-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Begleiterscheinungen als überholt.

Im Einzelhandelskonzept soll daher eine Mittelfristvorausschau unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie einschließlich des bereits erkennbaren sowie künftig erwarteten Einflusses auf das Einkaufs- und Nachfrageverhalten ergänzt werden. Derartige Berechnungen lagen im Sommer 2020 bereits vor, wurden jedoch durch die zweite und bisher anhaltende Lockdownphase ab der Vorweihnachtszeit 2020 erneut überholt. Dies machte eine Neuberechnung nach dem Jahreswechsel 2020/2021 erforderlich, weshalb das Konzept später als beabsichtigt ausgeliefert wird.

Eine überschlägige Kurzfassung der zu erwartenden Leitlinien wurde am 24. November 2020 als Vorabfassung an die Gemeinde ausgeliefert. Sie ist aus Beschlussgrundlage für einzuleitende Bauleitplanung auf dem Vorhabenareal bereits geeignet, denn die pandemiebedingten Unsicherheiten und Vorbehalte betreffen weitestgehend die künftige Entwicklung der Nachfrageplattform für Gebrauchsgütersortimente. Diese sind jedoch nicht unmittelbar Gegenstand der Verlagerungsplanung, sondern berühren die Handels-Nachnutzungsperspektiven am aufzugebenden (Edeka-) Altstandort. Konkret steht die Frage im Raum, ob sich dort ausreichend tragfähige, raumverträgliche und raumordnungskonforme Nachnutzungsperspektiven nachweisen lassen oder ob eher damit gerechnet werden muss, dass der abgelöste Altstandort im Zuge der Verlagerung ganz oder teilweise für Handelsnutzungen aufgegeben und z. B. für sonstige Gewerbe- oder auch Wohnnutzungen neu entwickelt werden müsste. Auf die Neuplanung hat diese Frage allerdings keinen unmittelbaren Einfluss.

Ein Einzelhandelskonzept kann ohnehin keine abschließende Aussage zur konkreten Raumverträglichkeit eines Vorhabens treffen; dies ist

stets einer projektbegleitenden Auswirkungsanalyse für ein konkret verfolgtes Vorhaben vorbehalten. In dieser Auswirkungsanalyse sind auch verbindliche Annahmen zum Altstandort zu treffen. Aus der vorbereitenden Potenzialanalyse wurde bereits deutlich: Eine Koexistenz zweier Lebensmittel-Vollsortimenter in Grasberg ist aus dem beschränkten Nachfragepotenzial des grundzentralen Kongruenzraums nicht darstellbar. Dies hat zur Konsequenz, dass im Zuge der Weiterverfolgung der Verlagerung des (Edeka-) Vollsortimenters für den Altstandort in jedem Fall zumindest teilweise eine Nutzungsänderung vereinbart werden muss.

Das Konzentrations- sowie das Integrationsgebot stehen dem Vorhaben ohnehin nicht entgegen: der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches des zentralen Ortes Grasberg und er schmiegt sich ausreichend an den vorhandenen Ortskern an, so dass dessen Zentraler Versorgungsbereich durch Aufstellungsbeschluss oder auch konkludent auf den Planstandort erweitert würde. Entsprechend ist auch eine lokale Liste zentrenrelevanter Sortimente weder notwendig für die Neuplanung, noch für den Altstandort: beide gelten als "städtebaulich integriert" im Sinne des Landesraumordnungsprogramms, so dass dort keine Notwendigkeit einer Operationalisierung und gesonderten Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente besteht. Im Grundsatz sind alle Sortimente zulässig; ihre Dimensionierung richtet sich nach Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Vertragliche Verpflichtungen, die die Gemeinde Grasberg im Rahmen des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Bremen, 2013, die Meldung, Abstimmung und Moderation von geplanten Veränderungen des Zentralen Versorgungsbereiches¹ oder großflächigen Handelsvorhaben oberhalb der jeweiligen Aufgreifschwelle betreffend einging, bleiben unberührt.

¹ Im RZEK als „Zentraler Versorgungsbereich der Region“ bezeichnet

Überblick Untersuchungsinhalt

Grundsätzlich ruht das Einzelhandelskonzept auf vier analytischen Säulen, aus denen wiederum der Konzeptteil abgeleitet ist. Dabei handelt es sich um:

- Aufbereitung der für den Einzelhandel relevanten Standort-Rahmenbedingungen in Grasberg und Umgebung
- Bestimmung eines faktischen Einzugsgebietes und Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens nebst mittelfristiger Trendvorausschau
- Erfassung und Analyse der Einzelhandelsstandorte und des Einzelhandelsbestandes in Grasberg, dabei das Ortszentrum vertiefend
- Analyse der Marktleistung (Umsatzermittlung durch Belegung des Bestandes mit einschlägigen Flächenproduktivitäten), Zentralität, Ziel-Kaufkraftbindung, Nahversorgungsabdeckung) und Ermittlung der Verkaufsflächentragfähigkeit der Gemeinde Grasberg.

Der abschließende Konzeptteil fasst die Befunde zu einer mittelfristigen Guidance für die Einzelhandelssteuerung in Grasberg zusammen. Im vorliegenden Fall steht hierbei die anlassgebende Planung der Verlagerung des örtlichen Vollsortimenters nebst Nachnutzungsoptionen für den Altstandort im Fokus, konkret:

- Welche Nachfrageplattform für Einzelhandel und Nahversorgung steht in Grasberg
 - aktuell (konkret berechenbar)
 - mittelfristig (überschlägig prognostizierbar)
- zur Verfügung und welche Verkaufsflächentragfähigkeit für Handelsnutzungen lässt sich daraus unter Berücksichtigung eines

grundzentralen, d. h. grundsätzlich örtlich beschränkten Versorgungsauftrages ableiten?

- Für welche Sortimente/Betriebstypen ergeben sich Ausbauspielräume?
- Welche Implikationen ergeben sich für Handelsnachnutzungen an aufgegebenen Altstandorten?

Der Konzeptteil enthält zudem ein Standort-, Sortiments- und Nahversorgungskonzept für Grasberg. Dies schließt die Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches und die Ableitung eines lokalen Kataloges zentrenrelevanter Sortimente ein.

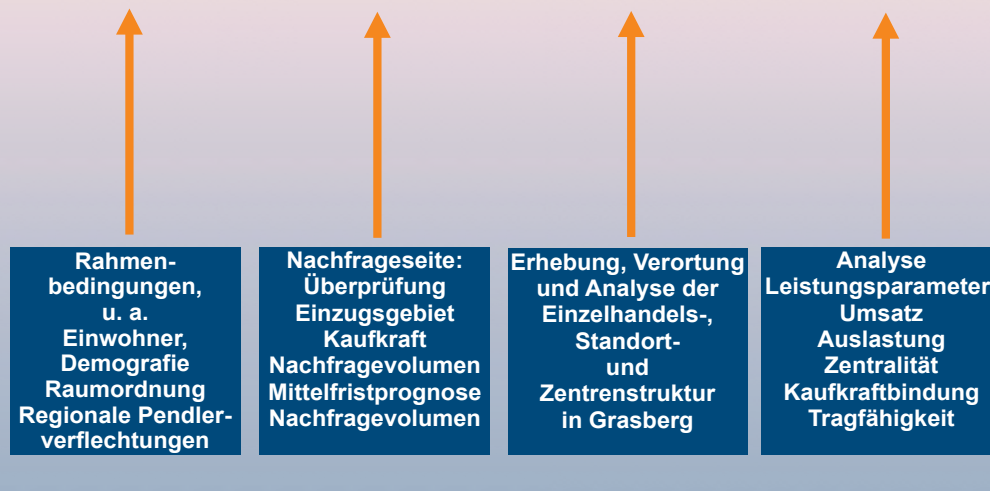
Rahmenbedingungen des Makrostandortes Grasberg

Dieser Abschnitt untersucht die Nachfrageseite und die Entwicklung wesentlicher Standort-Rahmenbedingungen; u. a. Siedlungsstruktur und Verkehrsgerüst, Einwohnerentwicklung, Haushaltsstruktur, Kaufkraft und Pendlerverflechtungen.

Hierbei greifen wir neben amtlichen Daten auch auf Haushaltsstruktur- und Kaufkraftkennziffern der Fa. Microm und MB-Research, Nürnberg, zurück. Die Kaufkraftkennziffern geben das Niveau der konsumrelevanten Kaufkraft wieder. Eine Anpassung an die einzelhandelsrelevanten sowie die untersuchungsrelevanten Teilsortimente erfolgt über eine Gewichtung des Kaufkraftindex mit warengruppenspezifischen Einkommenselastizitäten. Das konsumrelevante Kaufkraftniveau in Grasberg und seinem Umland liegt der bulwiengesa AG kleinräumig sowohl auf Baublock- sowie auf Gemeindeebene vor.

Einzelhandelskonzept Grasberg – Untersuchungsaufbau

A. Untersuchungsbausteine Standort- und Marktanalyse der Ausgangslage



B. Konzeptteil ZVB-Evaluierung, Sortiments- und Standortkonzept, Entwicklungsleitlinien

C. optional: Verfahrensbegleitung Gremienpräsentationen, ggf. Beteiligungsverfahren

Einzelhandelsmarktanalyse

Die Marktanalyse bildet die gegenwärtige Nachfrage- und Angebotssituation in Grasberg, die Kaufkraftverflechtungen mit dem zuzuordnenden Umland-Einzugsgebiet sowie den Umsatzbeitrag etwaiger externer Kunden ab. Externe Kunden haben insbesondere als Durchgangskunden auf der L 133 im Verkehr von/nach Bremen eine hohe Bedeutung.

Grundlage der Marktanalyse ist eine Totalerhebung des aktiven Einzelhandelsbesatzes in Grasberg durch erfahrene Mitarbeiter der bulwiengesa AG im Jahre 2019.

Erhobene Merkmale des Einzelhandelsbestandes sind:

- Standort (Stadtteil/Lagebereich)
- Branche
- Betriebstyp/Betreiber sowie die
- Verkaufsfläche

Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)

- betreibertypischen
- betriebsformentypischen oder
- branchentypischen

Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau, die örtliche Wettbewerbsintensität sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale. In einigen Fällen standen uns auch Betreiberangaben zur Verfügung. Bei Mehrsortimentern nehmen wir eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vor; dies schließt auch die Non-food-Aktions- und Randsortimente von Lebensmittelmärkten ein.

Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Unterscheidung nach den umseitig dargestellten Hauptwarengruppen. Diese Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht so die Ermittlung der Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit. Die Branchengliederung basiert auf der Warengruppen-Systematik der alle fünf Jahre durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes.

Der Periodische Bedarf (Lebensmittel/Verbrauchsgüter) wird verbreitet auch als nahversorgungsrelevantes Sortiment bezeichnet und operationalisiert insoweit auch ein Kernsortiment aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, für dessen Entwicklung spezifische Zielsetzungen gelten.

Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches in Grasberg

Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes ist regelmäßig die Prüfung auf das Vorhandensein und die räumliche Eingrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie – soweit mehrere Zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind – die Erstellung einer Zentrenhierarchie. Im bislang verbindlichen Standort- und Zentrensystem aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) 2013 sind als zentraler Standort im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches (REHK: „Zentraler Versorgungsbereich der Region“) der Ortskern bereits festgelegt (s. Einleitung).

Nur dieser Lagebereich gilt gegenwärtig als „städtebaulich integriert“ im Sinne des Integrationsgebotes/LROP 2017² und ist insoweit für Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevanten sowie auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet.

² sowie zuvor bereits gem. LROP 2008, dessen Integrationsgebot in das LROP 2017 übernommen und um Ausnahmetatbestände ergänzt worden ist.

Warengruppensystematik bulwiengesa

Hauptwarengruppen	Enthaltene Sortimente/Teilwarengruppen
Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel Drogerieartikel Pharmaziewaren Heimtierfutter Zeitungen/Zeitschriften
Modischer Bedarf	Bekleidung inkl. Sportbekleidung (breitensportlich) Schuhe inkl. Sportschuhe (breitensportlich) Modische Accessoires Kurzwaren
Elektro / Technik	Unterhaltungselektronik EDV und Telekommunikation (Hard-/Software) Ton- und Datenträger Foto / Video (Imaging) Haushatselektrogroß- und Kleingeräte
DIY (Do it Yourself) / Garten / Freizeit	Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf Kfz- und Zweiradzubehör (ohne Fahrzeuge), Fahrräder Campingbedarf und Sportgeräte/Sportausrüstung
Einrichtungsbedarf	Möbel inkl. Küchen, Gartenmöbel, Badmöbel, Matratzen, Kunstgegenstände Teppiche, Bodenbeläge, Leuchten, Heimtextilien, Bettwaren
Hartwaren / Persönlicher Bedarf	Spielwaren, Bastelbedarf Bücher Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik Schreibwaren / Bürobedarf Uhren/Schmuck Optik / Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf Taschen / Schirme / Lederwaren Musikalien Heimtierbedarf (ohne Futter / Verbrauchsgüter)

Für nicht zentrenrelevante Kernsortimente gilt keine diesbezügliche Einschränkung, sofern sich der Standort im zentralen Ort befindet (Konzentrationsgebot).

Die vorliegende Fassung ersetzt den Entwurf vom 29.3.2021 und bindet Anregungen des Kommunalverbunds und der IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum ein, welche in einer Online-Regionalkonferenz am 5.7.2021 erörtert und vereinbart worden sind.

Quellenverzeichnis

- Pre-Check: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Grasberg; bulwiengesa AG, 20. Mai 2019
- Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen, Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e. V., 2013
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osterholz 2011
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 nebst Begründung und Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 „Großflächiger Einzelhandel,,

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN EINES KOMMUNALEN EINZELHANDELS- KONZEPTE

Ein Einzelhandelskonzept hat den Charakter eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist, sofern es vom Stadtrat beschlossen wurde, als städtebaulicher Belang im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Konzept ersetzt selbst keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe „zentrenrelevante Sortimente“ und „Zentrale Versorgungsbereiche“ mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie auch im Flächennutzungsplan.

Durch die Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe von Rechtsvorschriften berührt, v. a.:

- Einzelhandels-Projektprüfungen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 (3) BauGB im Hinblick auf schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche
- Prüfung von Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)
- Interkommunales Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden

- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz
- Die Novellierung des BauGB 2013 sieht mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 um die Nr. 2d die Möglichkeit vor, Zentrale Versorgungsbereiche nunmehr auch im Flächennutzungsplan kleinräumig darzustellen. Dadurch können sie eine größere Rechtsverbindlichkeit erhalten. Dies wird von den Gutachtern allerdings nur bedingt und nicht grundstücksscharf empfohlen, da Zentrale Versorgungsbereiche stetigen Veränderungen unterliegen können und eine Nachführung der Gegebenheiten an die faktischen Umstände im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes, einer Teilfortschreibung oder auch einer qualifizierten städtebaulichen Prüfung jeweils Änderungsbedarf am Flächennutzungsplan auslösen würde.

Auch ordnungsrechtliche Instrumente wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen können u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet werden. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zur sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer „konsequenten Umsetzung“ versteht sich hier eine langfristig verlässliche und konsequente Orientierung der Einzelhandelssteuerung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien.

Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen – sofern überhaupt angezeigt – einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept, z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen worden ist, oder wenn planungsrecht-

liche Nutzungseinschränkungen ohne hinreichende städtebauliche Begründung diskriminierenden Charakter erhalten. Eine Verletzung des zuvor selbst beschlossenen Konzeptes kann die Standortgemeinde insoweit auch rechtlich angreifbar machen.

Das Einzelhandelskonzept bewegt sich hinsichtlich seiner Leitlinien und Empfehlungen ferner auch innerhalb verbindlicher raumordnerischer Leitplanken. Insbesondere hat es regelmäßig die verbindlichen Zielsetzungen der Landesraumordnungsprogramme zu beachten und deren Grundsätze zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso, wenn landesplanerische Zielsetzungen in regionalen Raumordnungsprogrammen ergänzt oder konkretisiert werden. Maßgebend ist für das vorliegende Einzelhandelskonzept daher das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“.

Um Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms umsetzen zu können, müssen bestimmte Sachverhalte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen geregelt werden. Für das Regionale Raumordnungsprogramm für den LK Osterholz steht dies mit Ausnahme der Festlegung grundzentraler Orte und der Zentralen Siedlungsbereiche der Zentralen Orte noch aus. Der grundzentrale Kongruenzbereich des Zentralen Ortes ist landesplanerisch bereits auf die Einheitsgemeinde festgelegt.

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation. Die Befunde sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen allen interessierten Akteuren zugänglich sein. Damit wird auch eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die lokalen Akteure geschaffen. Das politische Handeln der Gemeinde hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine mittel- bis langfristige Guidance vermitteln soll, ist eine Einbindung der jeweiligen Ratsfraktionen und ggf. eine öffentliche Auslegung nebst Beteiligung relevanter TÖBs, üblich und für die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbunds auch vertraglich festgelegt. Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Ratsmehrheit getragen wird. Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss vom Rat der Standortgemeinde nicht nur zur Kenntnis genommen sondern auch beschlossen werden; nur dann erhält es die notwendige Verbindlichkeit.

3 KURZABRISS MAKROSTANDORT

3.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur und zentralörtliche Funktion

Grasberg ist eine aufstrebende Landgemeinde mit derzeit knapp 7.800 Einwohnern, gelegen etwa 20 km nordöstlich von Bremen (Straßendistanz Ortskern - Bremer City) bzw. 10 km nordöstlich des Bremer Stadtteils Borgfeld am Rand des Teufelsmoores. Das unzugängliche Moorland wurde erst ab dem 18. Jahrhundert besiedelt und danach sukzessive trockengelegt. Der heutige Gemeindename Grasberg rührt vermutlich von einer bebaubaren Geestinsel nahe des Flüsschens Wörpe her, welches den heutigen Kernort durchfließt. Die heutige Einheitsgemeinde entstand nach mehreren Gemeinde- und Grenzreformen aus etwa 15 meist kleineren Ortschaften und grenzt im Norden an die Nachbargemeinde Worpswede, im Süden im Verlauf der L 154 an die Wümmeniederung an. Westlich benachbart liegt die bereits vorstädtisch geprägte Gemeinde Lilienthal, nach Osten schließt im ländlichen Raum der kleine Zentralort Tarmstedt an. Das Gemeindegebiet Grasberg ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und durch die systematische Trockenlegung und Erschließung in weiten Teilen durch bandförmige Straßensiedlungen mit rückwärtiger Land- und Weidewirtschaft geprägt. Hierdurch entstanden in der gesamten Region vielfach rechtwinklige schachbrettartige Parzellen mit geringer Breite und großer Tiefe.

Knapp 4.100 Einwohner leben im Kernort mit den siedlungsstrukturell verbundenen Ortschaften Wörpedorf, Eickedorf und Seehausen. Der Siedlungsschwerpunkt des Kernortes erstreckt sich ausgehend der wichtigen Straßenkreuzung L 133/ K10 entlang der K 10 Speckmannstraße nach Südosten. Aktuelle Wohnungsbauentwicklung orientiert sich in Föhlung zur L 133 nach Westen.

Grasberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz als Grundzentrum klassifiziert. Benachbarte Grundzentren sind Lilienthal, Worpswede und Tarmstedt. Grundzentren obliegt eine der Siedlungsdichte und Versorgung der Bevölkerung mit Gütern der Nahversorgung sowie einem Basisangebot an Nonfoods und Dienstleistungen.

Das LROP Niedersachsen führt hierzu aus (Kap. 2.2 Ziff. 05):

"Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Es sind zu sichern und zu entwickeln

(...)

- *in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs (...)"*.

und in der Begründung zu Ziff. 05 heißt es hierzu:

"Auf grundzentraler Ebene gilt entsprechend des umfassenden Versorgungsauftrages der Gemeinden eine umfassende Versorgungsfunktion für den grundzentralen Verflechtungsbereich.(...)

Kennzeichnend für den jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsauftrag sind der Grad der überörtlichen Bedeutung der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote und das darauf ausgerichtete Nachfragepotenzial der Bevölkerung und der Wirtschaft sowie die angestrebte Versorgungslage des betreffenden Raumes.

Demnach lassen sich die den zentralörtlichen Versorgungsebenen zugewiesenen Bedarfskategorien wie folgt charakterisieren:

(...)

- *der allgemeine, tägliche Grundbedarf durch regelmäßige bis tägliche Nachfrage der Grundversorgung, bspw. im Bildungsbereich durch Grundschulen und allgemein bildende Schulen in Sekundarstufe I, im Gesundheitsbereich durch Hausärzte,*

im Kulturbereich durch öffentliche Bibliotheken, im Bereich der Einzelhandelsversorgung durch Versorgungseinrichtungen, typischerweise mit periodischen Sortimenten. (...) Im Bereich der Einzelhandelsversorgung ist eine sortimentsbezogene Differenzierung hinsichtlich der Deckung des gehobenen bzw. spezialisierten höheren Bedarfs weder zweckmäßig noch möglich".

Der grundzentrale Versorgungsauftrag fokussiert einzelhandelsseitig damit typischerweise und vornehmlich auf das sogenannte nahversorgungsrelevante Sortiment im Einzelhandel (bei bulwiengesa der Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf entsprechend), schließt jedoch ein darüber hinausgehendes breiteres Waren- und Dienstleistungsangebot durchaus ein. Seine Begrenzung findet es deshalb auch nicht in der Beschaffenheit des Sortimentes, als vielmehr in dessen Ausstrahlung, die für Grundzentren im Kongruenzgebot auf das eigene Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet beschränkt ist – hier demzufolge auf die Gemeinde Grasberg.

Vgl. hierzu das Kongruenzgebot LROP Kap. 2.3 Ziff. 03:

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

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde."

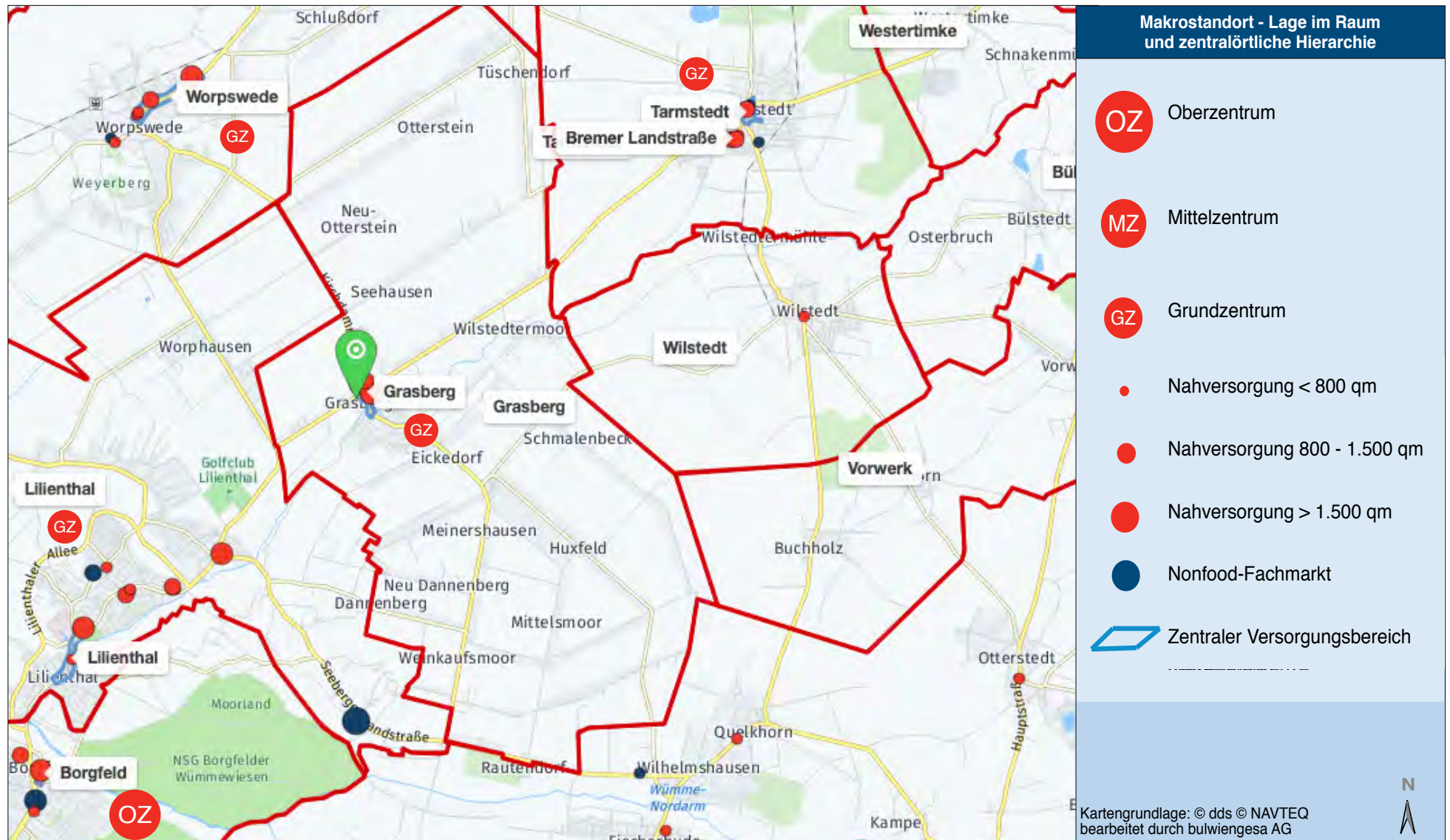
Das Kongruenzgebot stellt zudem klar, dass

- ein Vorhaben auch Umsätze mit Kunden erzielen darf, die außerhalb des zugewiesenen Kongruenzraumes wohnen, sofern dieser Anteil 30 % des Gesamtumsatzes nicht überschreitet,
- und insoweit ein faktisches Einzugsgebiet den zugewiesenen Kongruenzraum auch überschreiten kann, was faktisch in der Realität ohnehin häufig der Fall ist.

Im vorliegenden Fall leisten die Siedlungsstruktur und das Verkehrsgerüst (s. Kap. 3.2) gemeindeübergreifende Verflechtungen, die auch das Einkaufen betreffen, Vorschub. Insoweit verliert Grasberg unabwendbar Kaufkraftanteile nicht nur an das Oberzentrum Bremen, sondern aus exponierten Siedlungsteilen auch an umgebende Grundzentren (v. a. nach Worpsswede und Lilienthal), empfängt jedoch andererseits in spürbarem Umfang auch Kunden aus dem Lilienthaler Ortsteil Worpshausen. Solange derartige Verflechtungen das im Kongruenzgebot vorgegebene Maß nicht überschreiten, sind sie nicht zu bemängeln.

Die in diesem Einzelhandelskonzept enthaltene Tragfähigkeitsanalyse leitet unter dieser Maßgabe insoweit nicht nur eine nachhaltig tragfähige Verkaufsfläche für das nahversorgungsrelevante Sortiment sondern auch für ein ergänzendes Gebrauchsgüter-Basisangebot (aperiodisches Sortiment) im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages her.

Der Zentrale Ort ist dabei durch den sogenannten „Zentralen Siedlungsbereich" im Regionalen Raumordnungsprogramm für den LK Osterholz 2011 beschrieben (s. Abb. Einleitung). Großflächiger Einzelhandel ist in Grasberg demzufolge im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Kernortes zu konzentrieren. Es holt westlich des Ortskerns nach Westen aus und schließt die angedachte Zentrumserweiterung insoweit ein.



3.2 Verkehrsgerüst

Grasberg liegt abseits überregionaler Hauptverkehrsträger, erhält jedoch durch den die Ortslage querenden Hauptverkehrsträger L 133 Tarmstedt - Grasberg - Lilienthal - Bremen-(Borgfeld) eine gewisse regionale Verkehrsgunst durch die Lage an einer regionalen Pendlerachse. Wichtige Querverbindungen bestehen im Ortskern durch die K 10 nach Worpsswede (Nebenstrecke; die Hauptanbindung Worpsswedens aus Bremen zweigt als L 153 zwischen Lilienthal und Grasberg von der L 133 ab) und in die südlichen Ortsteile. Davon abzweigend spielt auch die K 25 für die Anbindung des nur dünn besiedelten südöstlichen Gemeindegebietes eine Rolle. Der ausladende Südteil Grasbergs ist insoweit recht gut per MIV auf den Kernort konzentrierbar. Die bandförmigen Straßensiedlungen Adolphsdorf und Otterstein im nördlichen Gemeindegebiet sind via K 29/K 10 jedoch ebenso auf Worpsswede ausgerichtet, welches als Fremdenverkehrsort zudem eine größere Angebotsbreite als Grasberg aufweist.

Im Öffentlichen Verkehr bestand bis Mitte der 1950er Jahre Kleinbahnanschluss (Spitzname "Jan Reiners") nach Bremen. Die Linie folgte ab Tarmstedt der heutigen Pendlerachse und ist als Teil des Bremer Stadtbahnnetzes bis zum Ostrand Lilienthals reichend auf anderer Trasse wiedererstanden.

Grasberg verfügt über Busanschluss durch die Linie 630 des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH, betrieben durch die Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVV). Die von Zeven über Tarmstedt, Grasberg und Lilienthal nach Bremen fahrende Regionallinie 630 verkehrt stündlich und hat in Lilienthal Anschluss an die Bremer Stadtbahn. In Grasberg bestehen mehrere Haltestellen; der Ortskern wird durch die zentrale Haltestelle „Grasberg Kreuzung“ mit ergänzender P+R-Anlage angebunden.

Ferner verkehren im Gemeindegebiet sowie zwischen Grasberg und Worpsswede mehrmals täglich Bürgerbusse.

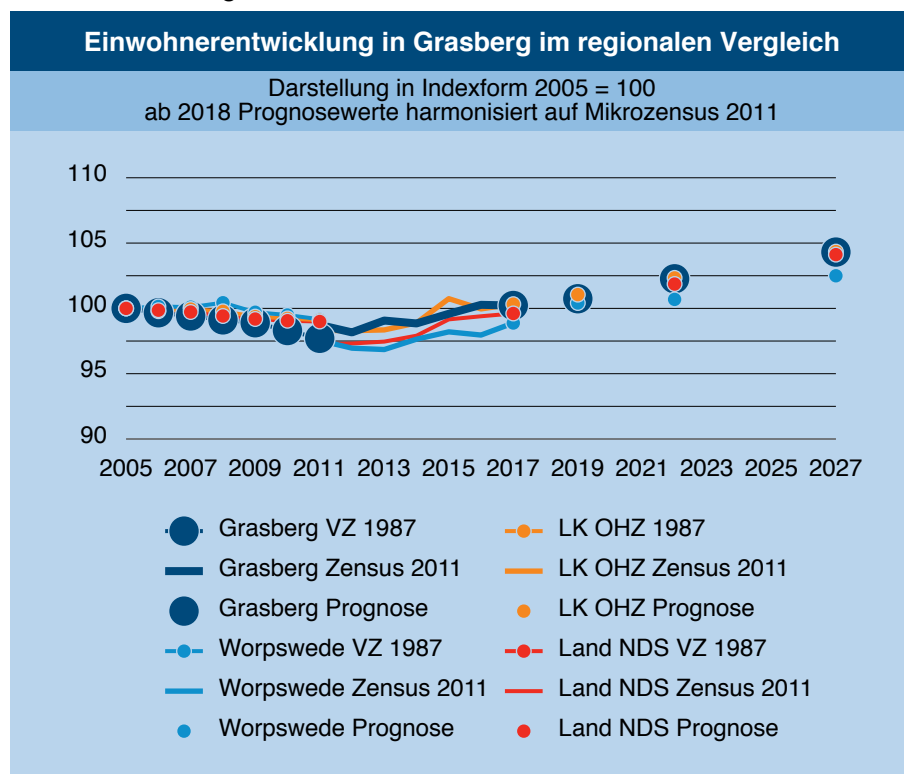
3.3 Einwohnerentwicklung und Haushaltsstruktur

Grasberg profitiert als Gemeinde der "2. Reihe" aufgrund einer noch recht guten Verkehrsanbindung an Bremen, guter Infrastruktur (u. a. Grund- und Gesamtschule IGS Findorffschule 5. + 6. Klassenstufe, Dienstleistungen, Ärzte, Nahversorgung), seiner naturnahen Lage und vergleichsweise günstiger Baulandpreise nicht nur von Suburbanisierung aus dem Bremer Raum, sondern wird auch als Wohnstandort für Beschäftigte in der Region zunehmend nachgefragt. Die Gemeinde entwickelt kontinuierlich Bauland und generiert damit seit 2011 einen kontinuierlich positiven Einwohnerrend. Zum Berechnungszeitpunkt der Potenzialanalyse (Datenstand 31.12.2017) zählte Grasberg 7.743 Einwohner (ca. +1 % seit Zensusumstellung 2011), bis 2027 ist eine weitere Steigerung um etwa +4 % prognostiziert, so dass die 8.000 Einwohner-Marke überschritten werden könnte. Aktuell (Datenstand 31.12.2019) bewegt sich Grasberg mit knapp 7.800 Einwohnern auf dem Trendpfad. Auch die umgebende Region weist eine vergleichbare Wachstumsperspektive auf. Im benachbarten Worpsswede wie auch auf Kreisniveau liegen die Einwohnerzahlen 2019 etwa auf dem Prognosepfad.

Mit den aktuellen Wohngebieten

- B-Plan Nr. 46 Eickener Vorweiden (Südrand zwischen Eickendorfer Straße und Grasberger Schiffgraben, Bebauung in 2020 abgeschlossen, noch nicht in den Einwohnerzahlen enthalten) und
- B-Plan Nr. 45 Ortskern Teilbereich Mühle (westlicher Ortskern zwischen Wörsdorfer Straße und Wörpe, wird derzeit bebaut)

wurden bzw. werden noch mittelfristig weitere ca. 120 Wohneinheiten für etwa 250 bis 300 Einwohner an den Markt gebracht, so dass der Trendpfad durch Wohnungsbauentwicklung unterlegt ist. Die Haushaltsstruktur spiegelt den Zuzug (bauwilliger) Familien deutlich wider: Grasbergs Anteil an Mehrfamilienhaushalten mit Kindern liegt etwa 25 % über dem Bundesdurchschnitt und um 10 - 15 % höher als in der Region.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden
bis 2022 und 2027 – Basis 31.12.2017

3.4 Beschäftigung, Pendlerverflechtungen und Kaufkraft

Auch die Beschäftigung steigt, insbesondere die wechselseitigen Verflechtungen mit der Region. Die Anzahl der Betriebe in Grasberg ist von 2011 auf 2019 zwar nur geringfügig um +4 auf 184 Betriebe gestiegen, die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Arbeitsort Grasberg nahm im gleichen Zeitraum jedoch um rund +400 von 1.131 auf 1.531 zu (+35 %). Die Zahl der sozialversicherungsbeschäftigten Personen am Wohnort Grasberg legte von 2.766 auf 3.284 zu (+518 Personen bzw. +19 %).

Damit intensivierten sich vor allem die Pendlerverflechtungen, denn die Zahl der in Grasberg wohnenden und arbeitenden Personen erhöhte sich nur geringfügig von 443 auf 489.

Haushaltsstruktur in Grasberg im Vergleich (2018)						
	Grasberg		LK Osterholz		Niedersachsen	
Ø Haushaltsgröße	2,29		2,13		2,02	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	27,6	68	33,6	83	39,6	98
Mehrpersonen mit Kindern	35,7	125	31,2	110	29,0	102
Mehrpersonen ohne Kinder	36,7	119	35,1	114	31,4	102

Quelle: MB-Research für 2018, Eigene Berechnungen

Pendlerverflechtungen Grasberg (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Lilienthal	194	504	-310
Osterholz-Scharmbeck	49	169	-120
Worpswede	136	132	4
Ritterhude	11	27	-16
Sonstige LK Osterholz	49	32	17
Ottersberg	25	101	-76
Oyten	13	40	-27
Achim	*	39	-39
Sonstige Lk Verden	14	21	-7
Tarmstedt	68	31	37
Übriger LK Rotenburg	223	146	77
Übriges Niedersachsen	46	164	-118
Bremen (Land)	131	1.249	-1.118
Hamburg	*	45	-45
Übrige Bundesländer	80	95	-15
Ein-/Auspendler gesamt	1.040	2.795	-1.755
Wohn- und Arbeitsort Grasberg	489	489	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	1.529	3.284	-1.755

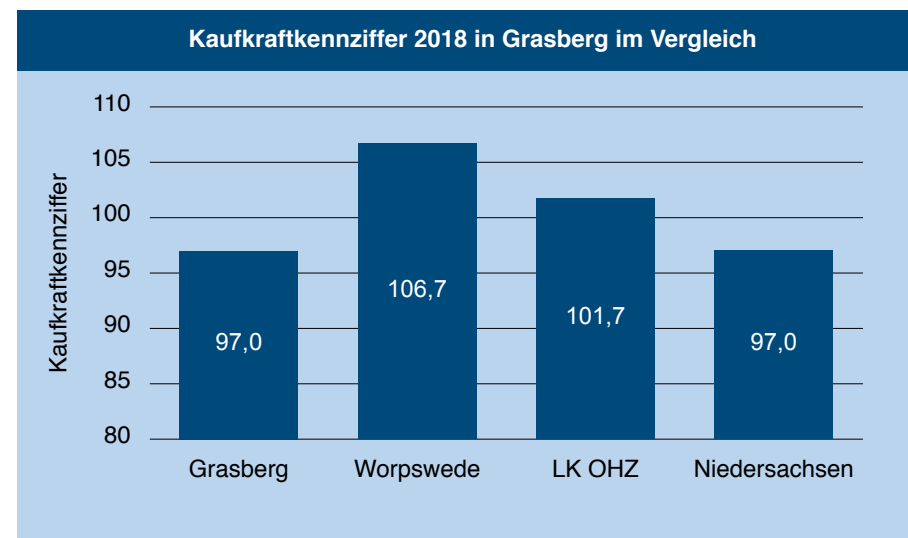
Quelle: Agentur für Arbeit 2019

Der Pendlersaldo ist für Landgemeinden typisch negativ (-1.755), wobei Grasberg vor allem Pendler nach Bremen und Lilienthal, nachrangig auch in die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck und nach Ottersberg (inkl. EKZ Dodenhof in Posthausen) abgibt und im Gegenzug primär Pender aus dem östlich anschließenden ländlichen Raum empfängt.

Mit der Nachbargemeinde Worpswede bestehen ausgeglichene Beziehungen.

Das konsumrelevante Kaufkraftniveau, dargestellt als Index (Durchschnitt Deutschland = 100) steigt in Grasberg langjährig um etwa 0,2 Indexpunkte p. a. und liegt in 2018 mit 97 % nur noch geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt.

Für die Berechnung der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben in Grasberg und seinem Einzugsgebiet gewichten wir die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe zunächst mit dem konsumrelevanten Kaufkraftindex regional an und gewichten ihn zusätzlich mit einer sortimentsspezifischen Einkommenselastizität. Konsumausgaben reagieren je nach Verwendungsart unterschiedlich auf Einkommensänderungen. Ausgaben für kurzfristige Güter reagieren darauf unterproportional (d. h. wenig elastisch, Anpassungskoeffizient <1); Ausgaben für längerfristige oder Luxuskonsumgüter dagegen teilweise sehr elastisch (Anpassungskoeffizient >1).



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

Die geringe Abweichung des Kaufkraftniveaus in Grasberg macht sich daher vor allem bei langfristigen Gütern bemerkbar. Auf die nahversorgungsrelevante Nachfrage hat dies wenig Einfluss.

4 EINZELHANDEL IN GRASBERG

4.1 Marktverteilung und Standorte

Grasberg weist als Landgemeinde sprichwörtlich übersichtliche Einzelhandelsstrukturen auf. Der aktive Geschäftsbestand konzentriert sich zunächst weit überwiegend in nordwestlicher Ortslage um die Kreuzung L 133 Wörpedorfer Straße/K 10 Kirchdamm und Speckmannstraße.

Alles in allem sind in Grasberg 26 aktive Einzelhandelsbetriebe/Verkaufsstellen des Einzelhandels mit insgesamt 10.800 qm Verkaufsfläche (VKF) ansässig (Stand 2019). Darin enthalten sind zwei Tankstellenshops.

Der aktive Handelsbestand wird geprägt durch die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 1.600 qm VKF + Backshop), Aldi und Lidl mit je ca. um 1.000 qm genehmigter Verkaufsfläche³. Ein nach einem vereinfachten, discountähnlichen Vertriebskonzept betriebener NP-Markt der Edeka in zentraler Siedlungslage in der Speckmannstraße (jedoch außerhalb des definierten Versorgungskerns) wurde aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit zum Jahresende 2016 geschlossen. Auf diesen Leerstand (zzgl. einem ebenfalls geschlossenen Backshop im selben Gebäude) entfallen weitere rund 950 vormaliger Verkaufsfläche.

Der Nahversorger in der Speckmannstraße konnte sich mit einem deutlichen vertrieblichen Rückstand gegenüber dem im Jahre 2014 vom vormaligen Format Aktiv Discount auf Edeka umgestellten Vollsortimenter an der Wörpedorfer Straße nicht behaupten. Eine Reaktivierung dieses Nahversorgungsstandortes ist sowohl markt- als auch objektseitig nicht zu erwarten: Ein konkurrenzfähiges Vollsortiment ist

³ Wird von Aldi bis dato mit ca. 800 qm VKF nicht ausgenutzt. Eine Erweiterung ist jedoch im Sinne der langfristigen Bestandssicherung genehmigt und bereits vorwegnehmend unterstellt.

dort aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche von etwa 900 qm nicht darstellbar. Jedoch auch einer etwaigen Discounter-Nachnutzung stehen enge Grundstücksverhältnisse sowie der bevorstehende Fortfall der meisten der ohnehin knappen etwa 50 Stellplätze entgegen, denn diese befinden sich auf einem gepachteten Nachbargrundstück, dessen Pacht kurzfristig ausläuft. Der Eigentümer beabsichtigt dem Vernehmen nach eine Überbauung der für den Lebensmittelmarkt betriebsnotwendigen Stellplatzanlage, die somit künftig nicht mehr zur Verfügung stünde. Daher ist für diesen Leerstand mit Abbruch und Neubebauung, möglicherweise auch einer Verwertungsnutzung zu rechnen – nicht jedoch mit einer Reaktivierung als Nahversorger.

Alle derzeit aktiven Lebensmittelmärkte sind Bestandteil des ZVB Ortskern (s. im Detail folgende Kap. 4.2 + 4.3) und somit städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes LROP/Kap. 2.3 Ziff. 05.

Des Weiteren bestehen zwei größere Fachmärkte >800 qm VKF innerhalb des künftigen ZVB Ortskern sowie ein weiterer etwas außerhalb davon. Als städtebaulich integriert können gelten:

- Holzhandlung Bahrenburg mit ergänzendem Baumarktsortiment/ Farben und Lacke) an der Wörpedorfer Straße, gelegenen im künftigen Ergänzungsbereich zum ZVB knapp westlich des Ortskerns
- Gartenfachmarkt Sopora (Pflanzen-/Gartenbedarf), gelegen Am Langenmoor am Nordrand des Ortszentrums

In Gewerbegebietsrandlage am Wörpedorfer Ring agiert zudem

- Fa. Finkeisen Fachmarkt für Sonnenschutz, Markisen, Rollläden und Tore

→ Die vorgenannten Fachmärkte >800 qm Fa. Bahrendorf, Sopora und Finkeisen gelten möglicherweise jedoch nicht als großflächige Einzelhandelsmärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, weil sie spezialisierte nicht zentrenrelevante Sortimente führen und daher für sie ggf. eine betriebliche Atypik nachweisbar wäre, wonach von ihnen nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Einzugsbereich ausgehen können. Dies wäre im Einzelfall bei Bedarf zu prüfen.

Im Ortskern sind ferner einige Fachgeschäfte bis mittlerer Größe (ca. bis ca. um 400 qm VKF) für

- Eisenwaren/Werkzeuge/Baummarktartikel (R. Schmidt)
- Unterhaltungselektronik (Euronics Viohl)
- Schuhe (Mann)
- Küchen (Küchenspezialist)

angesiedelt, ergänzt um Kleinflächen für Schreibwaren, Optik, Apotheke und Lebensmittelhandwerk.

Ansässig sind ferner Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, ladennahe Dienstleister, die Volksbank Osterholz-Bremervörde, Arztpraxen und Kfz-Dienstleister/-handwerk.

Damit ergibt sich ein durchaus differenziertes, wenngleich nicht abgerundetes Handelsangebot. Insbesondere ein Basisangebot für Mode fehlt, wohingegen ein Schuh-Fachgeschäft vorhanden ist.

In weiteren Streu- und Ortsteillagen befinden sich nur vereinzelte kleinflächige Geschäfte (Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshop, Goldschmied, Fahrräder, Landtechnik und Gartenbedarf).

Insgesamt konzentriert sich die Verkaufsfläche von insg. rd. 10.800 qm weitestgehend (zu über 98 %) im Kernort und in den Ortsteilen Wörpedorf, Eikedorf und Seehausen. Rd. 8.900 qm VKF, also mehr als 82 % der Gesamtverkaufsfläche, befindet sich dabei im Zentralen Versorgungsbereich des Kernortes gemäß Abgrenzungsentwurf der bulwiengesa AG. Dieser unterscheidet sich von dem im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013 dargestellten Versorgungsbereich (s. Einleitung) allerdings nur durch die Erweiterungsoption für den geplanten Verlagerungsstandort des Edeka-Vollsortimenters. Insoweit haben die unterschiedlichen Zentrumsabgrenzungen mit Ausnahme der Holzhandlung keinen Einfluss auf die Zuordnung des Bestandshandels.

Der Gesamtumsatz in Grasberg wird gegenwärtig auf etwa 29,0 Mio. Euro taxiert.

Die Periodische Bedarf nimmt mit 18,4 Mio. Euro (Umsatzanteil ca. 63 %) erwartungsgemäß eine führende Position ein, jedoch ist auch das Segment DIY/Garten/Freizeit durch die teils großflächigen Spezialisten für Holz/Bauelemente/Gartenbedarf/Sonnenschutz mit etwa 5,5 Mio. Euro p. a. (rd. 19 % Umsatzanteil) recht gut vertreten. Für ländliche Verhältnisse ist dies durchaus typisch. Landhandel, Gartenmärkte und Baustoffhandlungen überschreiten mit ihren überörtlichen Einzugsbereichen nebst entsprechender teilweise regionaler Umsatzherkunft zwar häufig die Vorgaben des grundzentralen Kongruenzgebotes, da jedoch, wie vorstehend bereits geschildert, aus Gründen einer betrieblichen Atypik die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO für derartige Betriebe ggf. widerlegt werden kann und sie damit nicht

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung in der Gemeinde Grasberg 2019 (aktiver Einzelhandel)															
Lagebereiche	Anzahl Betriebe	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren/ Persönl. Bedarf		Gesamt	
		VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
ZVB Ortskern (Bestand)	16	3.540	17,5	405	0,9	170	0,7	1.280	1,6	270	0,7	495	1,2	6.160	22,6
ZVB Erweiterungsbereich	2	30	0,2	0	0,0	0	0,0	2.710	2,3	0	0,0	0	0,0	2.740	2,6
Σ ZVB Ortskern	18	3.570	17,7	405	0,9	170	0,7	3.990	3,9	270	0,7	495	1,2	8.900	25,2
Steulagen im Kernort	3	20	0,1	0	0,0	0	0,0	900	1,5	750	1,3	20	0,1	1.690	3,1
Σ Kernort Grasberg	21	3.590	17,9	405	0,9	170	0,7	4.890	5,4	1.020	2,0	515	1,4	10.590	28,3
Streulagen in den Ortsteilen	5	95	0,6	0	0,0	0	0,0	75	0,1	0	0,0	40	0,0	210	0,7
Σ Ortsteile	5	95	0,6	0	0,0	0	0,0	75	0,1	0	0,0	40	0,0	210	0,7
Σ Gemeinde Grasberg	26	3.685	18,4	405	0,9	170	0,7	4.965	5,5	1.020	2,0	555	1,4	10.800	29,0

Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Grasberg 2019							
	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/Technik	DIY/Garten/Freizeit	Einrichtungsbedarf	Hartwaren/ Persönl. Bedarf	Gesamt
Aktive Verkaufsfläche (qm)	3.685	405	170	4.965	1.020	555	10.800
Dto. je Einwohner	0,48	0,05	0,02	0,64	0,13	0,07	1,39
bulwiengesa Benchmark: ø VKF/Einwohner für Grundzentren	0,72	0,21	0,04	0,28	0,11	0,17	1,52

Quelle: bulwiengesa AG

als "großflächig" im Sinne des Landesraumordnungsprogramms gelten, wären dessen Ziele für großflächige Einzelhandelsvorhaben vermutlich nicht einschlägig und das Kongruenzgebot stünde ihnen insoweit auch nicht entgegen. Dies wäre erforderlichenfalls im Einzelfall nachzuweisen.

Ein erster Indikator für Wettbewerbsintensität oder auch eine erhöhte Ausstrahlung ist die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung. Sie beträgt in Deutschland etwa 1,5 qm/Einwohner⁴. Differenziert nach Warengruppen liegen meist Erfahrungswerte aus der Praxis vor, wobei zu berücksichtigen ist, dass unterschiedliche Warengruppensysteme verwendet werden. Es liegt auf der Hand, dass Zentrale Orte eine über Durchschnittswerten liegende Verkaufsflächenausstattung aufweisen. Dies gilt im ländlichen Raum auch für Grundzentren, allerdings typischerweise beschränkt auf Nahversorgung und ggf. die Hauptwarengruppe DIY/Garten/Freizeit. Zu relativieren ist diese Aussage allerdings, wenn diesen Zentralorten kein zu versorgendes Umland zugeordnet ist bzw. wenn dieses bereits eingemeindet wurde, wie dies in Einheitsgemeinden meist der Fall ist.

Im Vergleich mit bulwiengesa-Benchmarks zu Grundzentren bewegt sich Grasberg bisher insgesamt auf einem moderaten Niveau.

Ein Erreichen oder Überschreiten grundzentraler Referenzwerte ist nur im Segment DIY/Garten/Freizeit sowie Einrichtungsbedarf zu beobachten. Klassischer Möbelhandel ist in Grasberg allerdings nicht vertreten - lediglich ein Küchenstudio, Teilsortimente der Fa. Finkeisen und einige saisonale Gartenmöbelverkäufe führen hier zu einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 qm sowie einer rechnerischen Pro-Kopf-Ausstattung von 0,13 qm/Einwohner.

⁴ Quelle: HDE, der Wert stagniert seit einigen Jahren bei etwa 125 Mio. qm Gesamt-VKF in Deutschland

Der Kern dieser Warengruppe (Möbel, Heimtextilien, Leuchten etc.) wird in Grasberg jedoch nicht angeboten.

Gleiches gilt für das vordergründig gut ausgestattete Segment DIY/Garten/Freizeit, dessen rd. 4.900 qm VKF im Kernsort jedoch fast ausschließlich auf flächenextensive Spezialisten (Bahrenburg, Finkeisen, Sopora) nebst Freiverkaufsflächen oder unbeheizten Hallenflächen gestellt wird. Eerkzeuge/Eisenwaren/Heimwerkerbedarf wird nur in einem kleinen Fachgeschäft angeboten.

In den übrigen Warengruppen – explizit auch in der Nahversorgung – bleibt Grasberg unterhalb grundzentraler Benchmarks, welche sich aus einem Standortmix aus Grundzentren mit und ohne nennenswerten zurechenbaren Umlandgemeinden zusammensetzen.

Besonders wenig Substanz hat das Basisangebot für Bekleidung/Schuhe (Bekleidung fehlt vollständig) und Hartwaren/Persönlicher Bedarf. In diesen Warengruppen sind auch durch Basisangebote nicht alle Branchen abdeckt.

Die anschließende Tragfähigkeitsanalyse geht daher der Frage nach, ob Grasberg und sein zurechenbares Einzugsgebiet innerhalb der Vorgaben des grundzentralen Kongruenzgebotes ein breiteres Non-food-Angebotsspektrum grundsätzlich ermöglichen und ob ein weiterer Ausbau des Lebensmittelvollsortimenters daraus ausreichend tragfähig (= nachhaltig) sein kann.

Das Zentren- und Standortkonzept zeichnet sich sehr übersichtlich ab: Der Ortskern inkl. Erweiterungsfläche im B-Plan Nr. 51 kann mit den dort befindlichen Flächenpotenzialen zumindest quantitativ absehbar das gesamte tragfähige Einzelhandelsspektrum aufnehmen.

4.2 Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches

4.2.1 Methodische Grundlagen

Der im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013 bestimmte Grasberger Versorgungskern wird im Rahmen der Konzepterstellung anhand einschlägiger fachlicher Kriterien evaluiert. Zentrale Versorgungsbereiche bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilträumlichen Versorgungsfunktionen. Im ländlichen Raum bilden wie in Grasberg meist Geschäftskerne in den gewachsenen Ortszentren die dortigen Zentralen Versorgungsbereiche ab, jedoch können in Einzelfällen auch bewusst geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion übernehmen. Das Schutzbedürfnis Zentraler Versorgungsbereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, dargelegt im Abschnitt 2.3, Ziff. 03 (Integrationsgebot), welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne Zentraler Versorgungsbereiche oder in deren unmittelbare Nachbarschaft verweist:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.“

Diese Lagen werden wie folgt charakterisiert⁵:

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“

Auch Standorte außerhalb abgegrenzter Zentraler Versorgungsbereiche können noch als ausreichend städtebaulich integriert im Sinne des LROP gelten, wenn sie sich räumlich eng an diesen „anschmiegen“ oder zumindest in ortsüblich fußläufiger Distanz ausreichend und ohne trennende Barrieren mit diesem verknüpft sind und sich dem

⁵ LROP 2017, Begründung zum Integrationsgebot sowie als Quelle des Zitats vertiefend Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.8

ZVB funktional unterordnen und/oder diesen wirksam ergänzen. Rechtsprechung des OVG Lüneburg aus 2013 und 2014 setzt hierzu entsprechende Maßstäbe, welche in das Landesraumordnungsprogramm übernommen sind⁶.

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines Zentralen Versorgungsbereiches existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Das Bundesverwaltungsgericht führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009⁷ weiter aus, dass es für den Zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach „*Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion*“ habe. Der Begriff "Zentraler Versorgungsbereich" ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geographischen Mittelpunktslage in der Standortgemeinde, sondern vielmehr funktional zu verstehen. Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei je nach Zentrumscharakter eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben.

⁶ Vgl. OVG Lüneburg 17.5.2013 Az 1 ME 56/13 2 B 29/11 und 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14 sowie Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.9

⁷ Vgl. Az 4C 2.08

Entsprechend kann es sich bei einem Zentralen Versorgungsbereich sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Zentrale Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen. Dies ist selbst in kleineren Zentralorten zuweilen anzutreffen, wenn z. B. kleinteilig strukturierten und durch zeitgemäße (großflächige) Betriebsformen nicht entwicklungsfähigen Ortszentren ein weiterer, auf großflächigen Lebensmittelmärkten basierender Versorgungsbereich zur Seite gestellt wurde.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als Zentraler Versorgungsbereich ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, aber auch Gastronomie oder ggfs. sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁸. Unterhalb des Hauptzentrums eines Mittel- oder Oberzentrums ist ferner der Nahversorgungscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als Zentralen Versorgungsbereich.

⁸ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte, regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines Zentralen Versorgungsbereiches vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebots-substanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgänglich war.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine Zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen. Andererseits steht ihr Vorhandensein in einem ZVB diesem auch nicht entgegen.

Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang

durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen können die Ausdehnung eines Zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann limitieren, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein gewichtiges Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den Öffentlichen Personennahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen. Daher dürfte der Maßstab einer "ortsüblichen" ÖV-Anbindung anwendbar sein.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. einzelnen Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei überörtlich ausstrahlenden Zentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Anforderungen gestellt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (idealerweise Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt. Fragwürdig ist insoweit, ob eine zum Standort gelegte Stichlinie als angemessene ÖV-Anbindung gelten kann.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was implizit eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt. Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als ZVBs insoweit regelmäßig nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind allerdings keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Wir operationalisieren sie deshalb wie folgt:

Im Allgemeinen wird als Nahbereich der Bereich innerhalb einer annähernd 10-minütigen Geh-Isochrone um den Standort verstanden, welche lt. LROP Niedersachsen 2017 maximal mit einer 1.000-m-Geh-Distanz operationalisiert wird⁹.

Hinsichtlich der Wohndichte im fußläufigen Umfeld können nach vielfältigen Vergleichsuntersuchungen der bulwiengesa AG in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in etwa nachstehende Benchmarks, bezogen auf eine fußläufige 10-Minuten- oder 1.000-m-Gehdistanz (nicht: 1.000m-Radius um den Standort), gelten.

Die nachstehend genannten Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines 1.000-Meter-Umgriffs anzutreffen¹⁰.

⁹ In dünn besiedelten ländlichen Räumen unterhalb zentraler Orte kann lt. Leitfaden der Bauministerkonferenz 2017 auch eine erweiterte Distanz bis ca. 2.500 Meter angesetzt werden. Dies entspricht einer 10-minütigen Fahrrad-Isochrone bei 15 km/h auf unterbrechungsfreier Strecke.

¹⁰ Der Flächeninhalt eines 1.000 Meter-Radius beträgt etwa 3,14 qkm. 2.000 Einwohner im Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von knapp 640 Einwohner/qkm.

BENCHMARK „EINWOHNER IM 1.000-METER-NAHBEREICH“

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion:
mehr als **10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(hochverdichtete Siedlungsgebiete)
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion:
mehr als **6.000 - 10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(verdichtete Siedlungsgebiete)
- Abgeschwächte bis mäßige fußläufige Versorgungsfunktion:
mehr als **2.000 - 6.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(aufgelockerte Siedlungsgebiete)
- Schwache, im Allgemeinen nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion:
< 2.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im verdichteten Raum
< 1.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im ländlichen Raum

Ursächlich sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obst- und Gemüseanbaubereichen). Daher können in Landgemeinden in Ausnahmefällen auch Standorte mit Siedlungsdichten von etwa 1.000 bis 2.000 Einwohnern in einem 1.000-Meter-Umgriff durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische oder politische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen Zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können¹¹ oder ggf. die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann. Dies trifft auch auf Grasberg zu.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem Zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem genommen werden. Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009¹²:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als Zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

¹¹ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

¹² AZ BVerwG 4 B 5/090

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches zunächst also stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in ZVBs die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als Zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete. In faktisch bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen eingestreut vorliegen. Sie stehen dem Gesamtcharakter des ZVB nicht entgegen, sofern sie diesen nicht prägen.

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches.

Wie die vorgenannten Ausführungen zeigen, ist die konkrete Merkmalsausprägung der o. g. Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar, sondern unterliegen gewissen Ermessensspielräumen.

In der Tat lassen sich z. B. hinsichtlich des Mindest-Angebotsumfangs und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Wichtig ist, dass eine Standortgemeinde oder Planungsregion innerhalb ihres Gestaltungsraumes mit einheitlichen Maßstäben operiert und diesbezüglich alle Lagebereiche gleich behandelt.

4.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Grasberg

Der im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013 ausgewiesene Versorgungskern hat unter Anwendung der unter 4.2.1 vorgestellten Kriterien auch gegenwärtig Bestand.

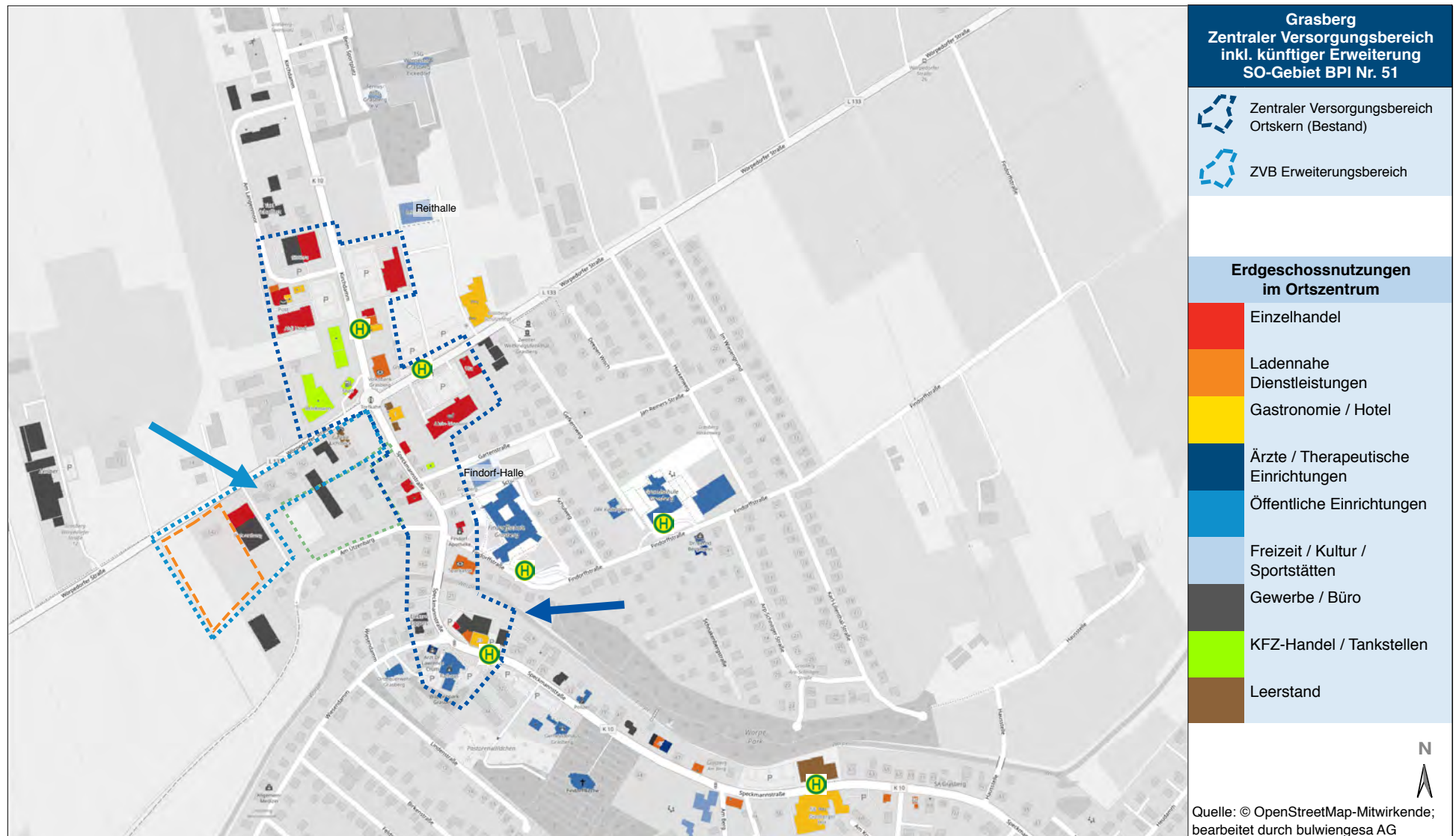
Im Einzelnen: Die den Siedlungsschwerpunkt querende Speckmannstraße wäre als Hauptgeschäftsstraße durchaus prädestiniert, weist jedoch – trotz Ansätzen straßenbegleitender Handels- und Dienstleistungsnutzungen – keine ausreichende Angebotsmasse und -dichte auf. Sie ist ferner für eine entsprechende Nachverdichtung zu eng bebaut und parzelliert, mithin nicht entwicklungsfähig für die Ausgestaltung eines angemessenen Versorgungszentrums. Mit der – nach derzeitigem Ermessen irreversiblen – Schließung des NP-Discountmarktes zum Jahresende 2015 hat sich der Angebotsumfang dort zudem marginalisiert. Das tatsächliche Zentrum hat sich derweil seit Mitte der 1990er Jahre (Eröffnung Aldi, Aktiv Discount) um den Knotenbereich Wörpedorfer Straße/Speckmannstraße/Kirchdamm und somit in verkehrsgünstiger, jedoch asymmetrischer Siedlungslage entwickelt. Die vormals südlich des Knotens verlaufende Kleinbahntrasse bewirkte eine durch Misch- und Gewerbenutzungen geprägte Siedlungsentwicklung über die Wörpe hinweg in diesen Bereich.

Ortsbildprägend war hier seit Beginn des 20. Jahrhunderts der zunehmend erweiterte und nach einem Brand 1999 schließlich wieder aufgegebene Komplex der Wörpedorfer Mühle, deren vormaliges Areal derzeit durch den B-Plan Nr. 45 "Ortskern Teilbereich Mühle" mit Misch- und Wohnnutzungen neu entwickelt wird.

Zentrumsrelevante Nutzungen konzentrierten sich sukzessive über nahezu alle Quadranten der Kreuzung – zunächst ausgenommen den Südwestquadranten mit dem bisherigen Mühlenareal – und setzten sich verdichtet noch ein Stück weit in die Speckmannstraße über die Wörpebrücke hinweg bis zum Rathaus fort.

Nach Norden schließen sich beidseitig des Kirchdamms zunächst mehrgeschossige Komplexe für Gewerbe/Dienstleistungen (Stadtwerke Osterholz), im Anschluss Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte und der Sopora Gartenmarkt an. Der Nordwest-Quadrant wird ansonsten durch den Kfz-Handel Brinkmann und eine Tankstelle geprägt. Diese Nutzungen sind üblicherweise nicht zentrenprägend und auch in Grasberg bisher nicht Bestandteil des ZVB. Weil der Tankstellenshop außerhalb der üblichen Ladenöffnungszeiten eine gewisse Grundversorgungsalternative darstellt und die Westseite des Kirchdamms zudem der Zuwegung zu Aldi und Soppora dient (eine Querungshilfe zwischen Aldi und Lidl auf der Ostseite des Kirchdamms fehlt bisher), wird dieser Bereich nunmehr in die Abgrenzung des bestehenden ZVB einbezogen. Nach Osten wird der ZVB durch die Fa. Schmidt (Eisenwaren) und einen Gasthof abgeschlossen; nach Norden durch das Gartencenter Sopora.

Die Ausweitung auf den B-Pl. Nr. 51 überspringt mit der Holzhandlung Bahrenburg ein einzelnes Gewerbegrundstück. Dies steht auch in Verbindung mit der kurzen Wegesdistanz dem räumlichen Anschmiegen nicht entgegen, zumal auch der straßenbegleitende Fuß-/Radweg darüber hinweggeführt wird.



Die Gemeinde bemüht sich, die zunächst geringe städtebauliche Qualität des faktischen Versorgungskerns durch aufwertende Maßnahmen zu erhöhen:

- Durch die Speckmannstraße und über den Kreuzungsbereich hinaus in den Kirchdamm wurden Radwegeverbindungen angelegt (bis zum Langenmoor beidseitig), die auch entferntere Haushalte anbinden.
- Eine zentrale Bushaltestelle nebst P+R-Anlage wurde direkt im Knotenbereich eingerichtet; auch die beiden zusätzlichen Bürgerbuslinien fahren die Haltestelle an.
- Die Barrierewirkung der Ortsdurchfahrten wurde durch einen Kreisverkehr reduziert; die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger/Radfahrer damit verbessert; die Verkehrssicherheit im Knotenbereich erhöht.
- Der Straßenraum im Ortskernbereich und in der Speckmannstraße ist neu gestaltet.
- U. a. basierend auf der vormaligen Bahntrasse der Kleinbahn "Jan Reimers" wurde ein Fuß- und Radwegenetz außerhalb der Hauptverkehrsstraßen geschaffen. Eine bereits geschaffene Wörpe-Querung westlich der Speckmannstraße bindet Wohnquartiere südlich des Wiesendamms fußläufig direkt an den Westteil des Ortszentrums mit den Plangebiet BPI 45 und BPI 51 an.
- Empfohlen wird die Einrichtung einer zusätzlichen Querungshilfe des Kirchdamms in Höhe Aldi/Lidl, um Austauschbeziehungen zwischen den Standorten zu erleichtern.

Die Holzhandlung Bahrenburg westlich der Kreuzung war bisher nicht in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Der bereits rechtskräftige B-Plan Nr. 45 sieht im Südwestquadranten bis dorthin zunächst ein straßenbegleitendes Mischgebiet in mehrgeschossig verdichteter Bauweise mit Raumkantenbildung vor (ähnlich bereits am Kirchdamm und in der Speckmannstraße verwirklicht). Jenseits der Holzhandlung schließt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 51 an, der zunächst der Aufnahme des erweiterten und verlagerten (Edeka-)Vollsortimenters dient, wofür ein SO-Gebiet eingerichtet werden soll. Westlich daran schließen sich im Plangebiet des BPI. Nr. 51 weitere Gewerbeflächen an.

Hierfür werden die begleitenden Rad/Gehwege ausgebaut und das für den Vollsortimenter vorgesehene Grundstück ferner durch eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Wörpebrücke mit dem Wohngebiet südlich des Wiesendamms verknüpft. Dadurch erhöht sich die Zahl der im fußläufigen Nahbereich erreichbaren Haushalte erheblich (s. folgendes Kapitel). Der Zentrale Versorgungsbereich Grasbergs würde die Holzhandlung Bahrenburg überspringend dadurch nach Westen bis inkl. des geplanten SO-Gebietes im B-Plan Nr. 51 erweitert. Auch die bestehenden Kfz-Betriebe nebst Tankstelle auf der Nordseite sind nach erneuerter Abgrenzung darin eingeschlossen.

Ob andererseits im Gegenzug ggf. eine Rücknahme der Ausdehnung des ZVB nach Osten erfolgt, hängt im Verlagerungsfall von der Nachnutzung des gegenwärtigen Edeka-Standortes ab.

4.3 Nahversorgungsabdeckung und -qualität in Grasberg

Originäre Aufgabe eines Grundzentrums ist die Bereitstellung eines soweit als möglich umfassenden Nahversorgungsangebotes aller Ver-

triebsformen, welches zumindest gezielte Auswärtskäufe der lokalen Bevölkerung weitestgehend entbehrlich machen sollte.

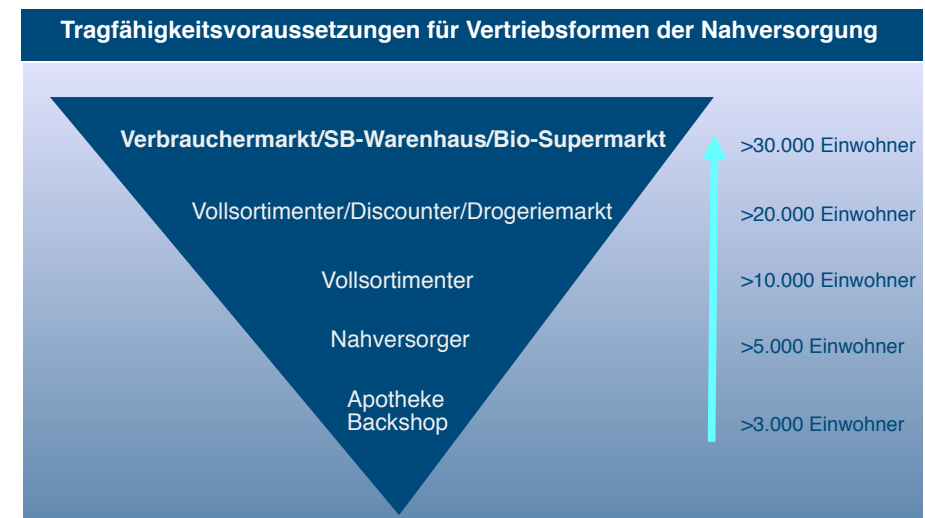
Das niedersächsische Kongruenzgebot unterstreicht diesen Anspruch, indem es den Versorgungsauftrag der gehobenen Zentralorte für ihr ländliches Umland auf das Gebrauchsgüterangebot beschränkt und die Nahversorgungsaufgabe allein den ländlichen Umlandzentralorten zuweist. Tatsächlich ist dies in der Praxis nicht vollständig umsetzbar, da nicht alle Vertriebsformen der Nahversorgung in ländlichen Zentralorten ausreichend tragfähig sind. Großformatige Verbrauchermärkte, aber auch spezialisierte Anbieter wie Drogeriemärkte und Parfümerien, Bio-Lebensmittelmärkte, Reformhäuser sowie spezialisierter Lebensmittelfachhandel sind häufig Mittelzentren bzw. Standorten ab ca. 30.000 Einwohnern im Einzugsgebiet vorbehalten. Drogeriemärkte benötigen je nach Kaufkraftniveau und Wettbewerbsintensität ca. 15.000 Einwohner und sind ebenfalls nicht in allen Grundzentren tragfähig.

Kleinhandel (Lebensmittelhandwerk) und Apotheken können ab etwa 3.000 Einwohnern wirtschaftlich betrieben werden; sogenannte "Soft-Discounter" mit kostenreduzierten Vertriebskonzept und etwa +/-2.000 Artikeln im Standardsortiment benötigen ab etwa 4.000 Einwohner. Mit rund 10.000 Einwohnern im Einzugsgebiet sind leistungsfähige Vollsortimenter nebst ergänzenden sog. "Hard-Discountern" mit stark reduziertem Standardsortiment (Aldi, Lidl) ausreichend tragfähig.

Grasberg verfügt mit knapp 8.000 eigenen Einwohnern hierfür nur knapp eine ausreichende eigene Tragfähigkeit; Durchgangskunden auf der Landesstraße sowie einige eng benachbarte Siedlungen verhelfen jedoch zu zusätzlichen Streu-/Impulskunden sowie einem zurechenbaren Umland-Einzugsgebiet, welche die nötige Tragfähigkeit herstellen (s. Kap. 4.4).

Raumordnerisch ist dies im Grundsatz so lange tolerierbar, wie die Umlandausstrahlung ein gewisses Maß nicht überschreitet (s. Kap. 3.1).

Mit einem von der Edeka betriebenen Vollsortimenter (ca. 1.600 qm VKF) und zwei im Wettbewerb zueinander stehenden Standarddiscounter der Betreiber Aldi und Lidl (auf ca. 1.000 qm erweitert bzw. in Erweiterung begriffen, planungsrechtlich bereits eingeräumt) ergänzt um Kleinhandel/Lebensmittelhandwerk steht in Grasberg eine grundzentrale Standardausstattung zur Verfügung. Zwischen den beiden Discountern ist das Wettbewerbsverhältnis im begrenzten Marktgefüge dabei durchaus angespannt. Beide Discounter betreiben auch nach den geplanten Erweiterungen mit Dimensionierungen um 1.000 qm VKF reduzierte und an einwohnerschwächere ländliche Räume angepasste Flächenkonzepte. Der Vollsortimenter entspricht ebenfalls einer aktuellen Standarddimensionierung.



Die Attraktivität einer Landgemeinde als Wohn- und Gewerbestandort hängt wesentlich von der Bereitstellung einer möglichst umfassenden und attraktiven Versorgungsinfrastruktur ab. In diesem Sinne soll der gegenwärtige Standard-Vollsortimenter mit etwa 15.000 - 20.000 Artikeln im Sortiment zu einem umfassenden Vollsortimenter ausgebaut werden, der mit einem vertieften Sortiment auch die Nichtverfügbarkeit spezialisierter Angebote des Periodischen Bedarfs in Grasberg zumindest in Teilen ausgleichen kann, z. B. durch Ergänzungen des Frische-, Bio, Reformwaren-, Getränke-, Drogerie- und Kosmetikangebotes und einen Sortimentsausbau auf ca. 25.000 - 30.000 Artikel.

Eine derart umfassende Ertüchtigung ist auf dem bestehenden Grundstück nicht realisierbar, weshalb im Südwestquadranten des Kreisverkehrs benachbart zur Holzhandlung Bahrenburg auf einem knapp 14.000 qm messenden Grundstück die Errichtung eines erweiterten Lebensmittelmarktes vorgesehen ist, welcher den bestehenden Markt ablöst bzw. der bestehende Markt würde dorthin verlagert.

Der vormals in zentraler Ortslage gelegene, zuletzt bis 2015 in einem vereinfachten Vertriebskonzept als NP Discounter betriebene Nahversorger in der Speckmannstraße konnte sich aus der teilräumlichen Versorgungsfunktion heraus nicht gegenüber dem Wettbewerb behaupten und wurde aufgegeben. Eine Reaktivierung ist, wie vorstehend bereits erläutert, nicht zu erwarten, zumal seine Stellplätze auf einem hinzugepachteten Grundstück angeordnet sind, welches von seinem Eigentümer nunmehr einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

Die seitherige Konzentration der Lebensmittelmärkte im asymmetrisch im Nordwestteil des Siedlungskörpers gelegenen Versorgungskerns führt zu einer eingeschränkten fußläufigen Siedlungsabdeckung: Die Wohnquartiere im südlichen Teil des Kernortes haben teilweise weite-

re fußläufige (oder realiter wohl zutreffender: fahrradgestützte) Distanzen zurückzulegen; dies betrifft etwa 1.200 Einwohner.

Für ländliche Räume sind teilweise größere Distanzen zur Nahversorgung allerdings häufig unvermeidbar, insbesondere wenn in den Siedlungskernen zeittypische Lebensmittelmärkte mangels ausreichender Flächenkapazität nicht entwickelt werden können oder falls doch, in zunehmenden Fällen nicht gegen die Wohninteressen der Anrainer durchgesetzt werden können.

Die Benchmarks für zurechenbaren Einwohner im Nahbereich berücksichtigen dies, sofern ein zumindest halbseitiger direkter Siedlungsbezug besteht, der Nahversorgungsstandort ein nennenswertes fußläufiges Umfeld erschließt sowie eine ortsangemessene Radwege- und ÖV-Anbindung gewährleistet ist.

Diese Voraussetzungen treffen auf die im Ortskern konzentrierten Lebensmittelmärkte im Grasberg zu und sie schließen auch den aktuell projektierten Verlagerungsstandort für den erweiterten Edeka-Markt ein. Die Gemeinde baute die zentrale Straßenkreuzung zu einem konfliktärmeren Kreisverkehr nebst Fußgängerüberwegen um, stattete die Ortsdurchfahrt Speckmannstraße mit markanten Radstreifen aus und sorgte durch ein im Rückraum befindliches Rad-/Fußwegenetz mit zusätzlicher Querung der Wörpe rückwärtig zum Planstandort für den verlagerten Edeka-Markt für zusätzliche Nahbereichsanbindungen an die Siedlungsräume. Die zentrale ÖV-Haltestelle "Verkehrskreisel" wird durch einen P+R-Platz ergänzt. Ein Bürgerbus verbindet zudem die Ortsteile mit dem Kernort und diesen mit Worpswede.

Damit sind städtebaulich geeignete Voraussetzungen für eine bestmögliche Anbindung des Versorgungskerns an alle Haushalte auch außerhalb des unmittelbaren fußläufigen Nahbereichs geschaffen.

Die Einwohner im Nahbereich – operationalisiert durch eine 10-Minuten-Gehisochrone – werden für die Nahversorgungsstandorte näherungsweise wie folgt berechnet¹³:

- Ortskern (Edeka Bestandsstandort): etwa 1.500 Einwohner;
- Ortskern (Edeka Planstandort): etwa 1.200 Einwohner;
 - im Plan nicht dargestellt sind Einwohner südlich der Wörpe im Quartier südlich des Wiedendamms, weil die rückläufigen Fuß-/Radwegebeziehungen und die neue Wörpebrücke im GIS-Programm nicht hinterlegt sind. Hierdurch wird die Siedlungsanbindung erheblich von etwa 900 auf 1.200 Einwohner verbessert.
- Ortskern, Lidl und Aldi: je ca. 1.200 Einwohner
- zum Vergleich:
Speckmannstraße, ex NP: ca. 1.500 Einwohner

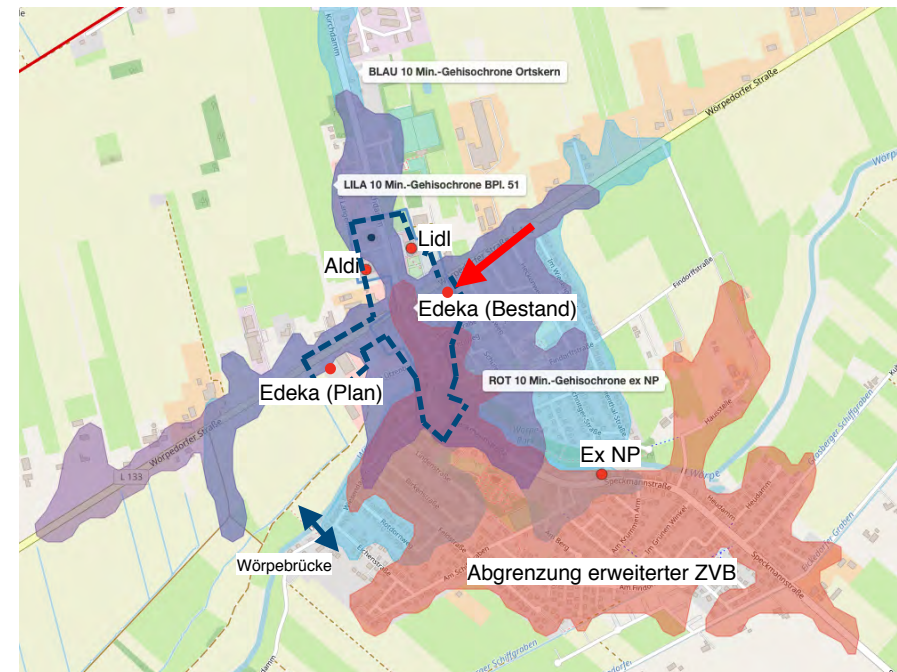
Gemessen an ländlichen Verhältnissen sind damit alle gegenwärtigen Standorte sowie der Edeka-Planstandort ausreichend siedlungsstrukturell integriert und sind daher grundsätzlich ausreichend für die Nahversorgung geeignet.

Die geplante Verlagerung des Edeka-Vollsortimenters verhält sich hinsichtlich der Siedlungsanbindung im Gesamteffekt weitgehend neutral, weil am Planstandort über rückwärtige Wegebeziehungen und die Wörpebrücke zusätzliche Wohnquartiere angebunden werden können.

Die eingemeindeten Ortsteile sind – abgesehen von vereinzelten Kleinflächen (Tankstellenshop, Lebensmittelhandwerk) – ohne Nahversorgungsstrukturen.

¹³ aktuelle Wohnbevölkerung zzgl. ca. +200 Einwohner netto in den Wohngebieten BPI 45 und 46

Das nach Westen (Lilienthal), Norden (Worpswede) und Osten (Tarmstedt) recht dichte umgebende Netz zentraler Orte, geringe Einwohnerzahlen sowie bandförmige Siedlungsstrukturen stehen hier einer ausreichenden Tragfähigkeit entgegen.



Nahversorgungsabdeckung in Grasberg: durch asymmetrische Konzentration der Lebensmittelmärkte nur eingeschränkte fußläufige Anbindung des Siedlungskörpers

Kartengrundlage: OSM/Bearbeitung

4.4 Einzugsgebiet und aktuelles Nachfragevolumen

Abgrenzung und Gliederung eines Kerneinzugsgebietes

Der raumordnerisch vorgegebene grundzentrale Kongruenzraum für Grasberg beschränkt sich auf das Gebiet der Einheitsgemeinde. Das faktische Einzugsgebiet Grasbergs reicht etwas darüber hinaus; umgekehrt sind einige Ortsteile ergänzend auch abgeschwächt auf die Nachbargemeinde Worswede orientiert. Durch die auf Bremen ausgerichteten Verkehrsströme sowie Pendlerbeziehungen mit Lilienthal fließt aus dem gesamten Gemeindegebiet in geringem Umfang Nachfrage dorthin ab.

Eine zur Abgrenzung von Kerneinzugsgebieten unter Wettbewerbsbedingungen regelmäßig geeignete 5-Minuten-Pkw-Anfahrtsisochrone (in der Karte orange unterlegt) zeigt, dass nach Westen und Norden die Gemeindegrenze überschritten würde; aus dem Südteil der Gemeinde sowie den nördlichen Ortschaften sind jedoch durchweg 5-10 Minuten zurückzulegen: Dorthin würden allgemein akzeptierte Anfahrtsisochronen also ausgeschöpft.

Nach Südwesten würde innerhalb von 5 Fahrminuten der Lilienthaler Ortsteil Trupermoor erreicht. Eine nennenswerte Orientierung auf Grasberg ist durch eigene Versorgung in Lilienthal (E-Center mit etwa 3.000 qm VKF in Ortskernlage in Bau) und in den Ortsteilen Falkenberg (Aldi) und Trupermoor (Edeka Vollsortimenter) und entgegen der vorherrschenden Orientierung in der Region nicht anzunehmen.

Der abgesetzt unmittelbar benachbart von Grasberg gelegene Ortsteil Worphausen mit etwa 1.800 Einwohnern ist jedoch durchaus spürbar einzelhandelsseitig auch auf Grasberg orientiert und dies bereits in der Ausgangslage und vermutlich langjährig tradiert. Worswede verliert hier als weitere mögliche Einkaufsalternative an Bedeutung, weil

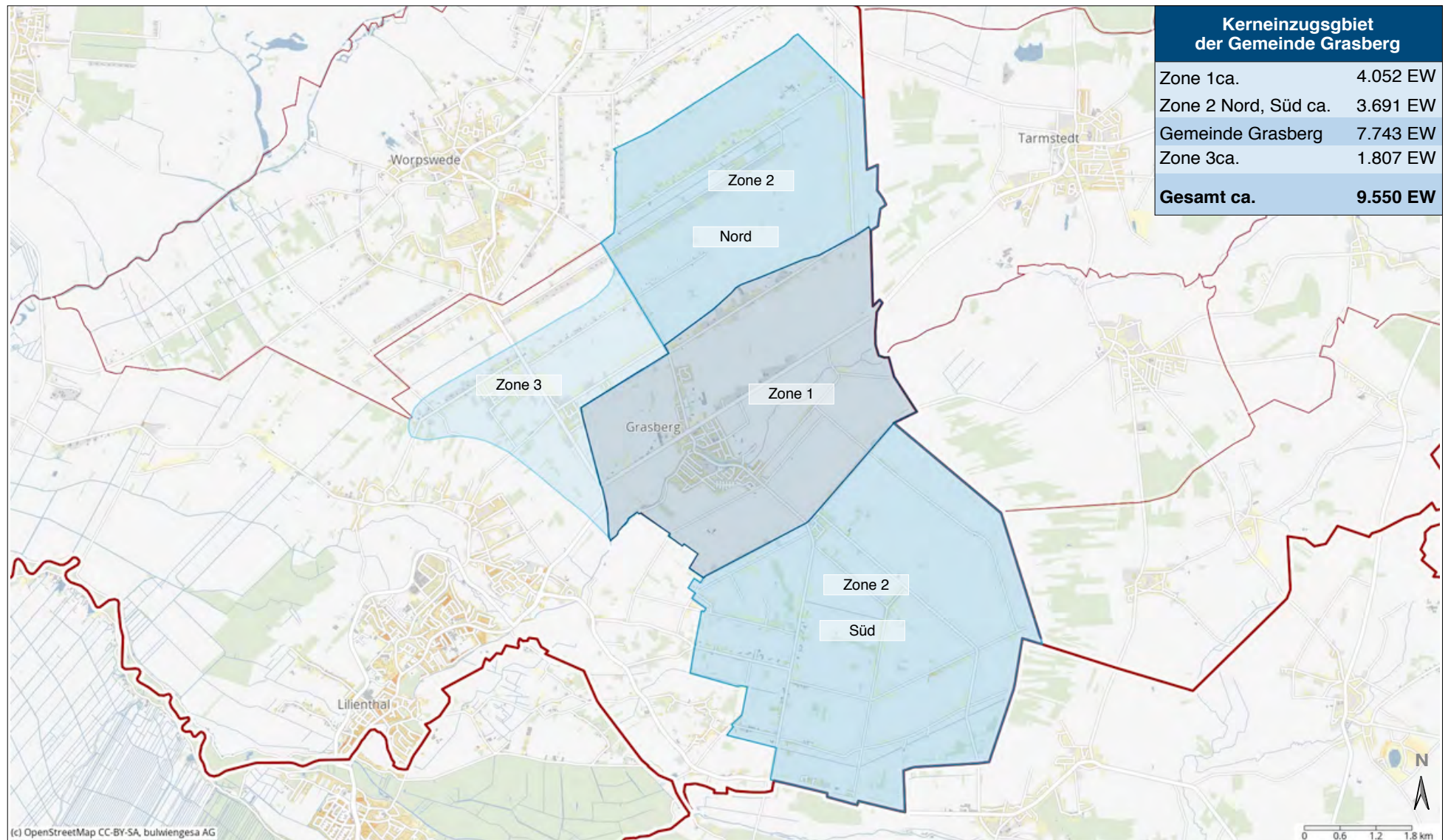
der profilbildende (Edeka-) Vollsortimenter am abgewandten nördlichen Ortsrand angesiedelt ist. Aus einem ähnlichen Grund strahlt Lilienthal nur sehr begrenzt nach Grasberg aus: Das dort in Bau befindliche E-Center wird mit etwa 3.000 qm VKF vertrieblich den übrigen regionalen Vollsortimentern zwar deutlich überlegen sein¹⁴, liegt jedoch in der verkehrsberuhigten Ortsdurchfahrt.



- Ortskern Grasberg, 5-Minuten Pkw-Anfahrtsisochrone
- Lebensmittelmarkt <800 / 800 - 1.500 / 1.500-3.000 qm VKF

Kartengrundlage: OSM/eigene Bearbeitung

¹⁴ Lilienthal Trupermoor: "Haltermann-Center" Edeka Breiding ca. 1.800 qm VKF; Worswede: Edeka Winkler knapp 1.900 qm VKF; Tarmstedt: Edeka Lohmann + Rewe je ca. 1.200 qm VKF; Grasberg: Edeka Böschen & Kühl um ca. 1.600



Grundsätzlich ist die Ausstrahlung der Gemeinde Grasberg durch die benachbarten und überlegen oder gleichwertig ausgestatteten Grundzentren Lilienthal, Worswede und Tarmstedt eng begrenzt. Der Lilienthaler Ortsteil Worphausen kann dem Kerneinzugsgebiet jedoch noch zugeordnet werden.

Das Einzugsgebiet kann hinsichtlich der Intensität der Marktdurchdringung etwa wie folgt gegliedert werden:

Einzugsgebiet der Gemeinde Grasberg		
Zone	Gebiet	Einwohner
Zone 1	Kernort Grasberg und Ortsteile Wörpedorf, Eickedorf und Seehausen	4.052
Zone 2	Sonstige Ortsteile der Gemeinde Grasberg	3.691
Zonen 1-2	Gemeinde Grasberg	7.743
Zone 3	Siedlungsbereich Worphausen der Gemeinde Lilienthal	1.807
EZG	Einzugsgebiet gesamt	9.550

Quelle: Einwohnermeldeamt Grasberg HWS, per 26.04.2019, umbasiert auf die statistischen Zahlen gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen 31.12.2017, Microm Baublockdaten für die Zone 3; Berechnungen bulwiengesa AG.

Das gesamte Kerneinzugsgebiet umfasst somit mit Stand 2018 knapp 9.600 Einwohner, perspektivisch auf etwa 10.000 Einwohner steigend. Die Einheitsgemeinde und somit der grundzentrale Kongruenzraum werden durch die Marktzone 1 + 2 mit um 7.700 Einwohnern, perspektivisch etwa 8.000, gebildet.

Zufalls- und Durchgangskunden v. a. auf der L 133 sowie Einpendler tragen zu einem externen Kaufkraftzufluss mit Streuumsatzcharakter bei.

Einige profilierte Nonfood-Fachgeschäfte, darunter auch die Fachmärkte für Pflanzen/Gartenbedarf, Hölzer/Bauelemente, Sonnenschutz, generieren sicherlich ortsübergreifende oder gar regionale eigene Einzugsgebiete. Die potenzielle Ausstrahlung des Pflanzencenters ist nach Eröffnung des großformatigen Gartencenters im Lilienthaler Ortsteil Seebergen allerdings eingeschränkt.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen - Ausgangslage

Die Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt über die Gewichtung bundesdurchschnittlicher warengruppenspezifischer Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben mit dem lokalen Kaufkraftindex (hier: 97), der wiederum für jede Warengruppe mit einer individuellen Einkommenselastizität angepasst wird. Hintergrund hierfür ist, dass die privaten Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht gleichermaßen linear auf Einkommensveränderungen reagieren. Ausgaben für Nahversorgung reagieren dabei mit geringerer Elastizität (Anpassungskoeffizient <1) auf Einkommensänderungen, als Ausgaben für längerfristige und höherwertige Konsumgüter (Anpassungselastizität >1).

Die warengruppenspezifische Einkommenselastizität wird von der bulwiengesa AG anhand einkommensabhängiger Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes regelmäßig neu berechnet. Die einzelhandelsrelevante Gesamtelastizität liegt derzeit bei knapp 1, d. h. die Gesamtausgaben für Konsumgüter reagieren nahezu proportional auf Änderungen des Einkommensniveaus.

Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den Verbrauchsausgaben bereits herausgerechnet. Die verbliebenen Beträge stehen insoweit dem Ladenhandel zur Verfügung.

Alles in allem geben die Haushalte im Einzugsgebiet pro Jahr ein Budget von etwa 59,4 Mio. Euro p. a. im stationären Einzelhandel aus. Davon entfallen 46,9 Mio. Euro p. a. bzw. knapp 80 % auf die Gemeinde Grasberg und 12,5 Mio. Euro p. a. auf die Einwohner der Ortschaft Worphausen.

Das Nachfragevolumen gliedert sich in einzelne Warengruppen und wird dadurch teilweise stark fragmentiert, so dass für viele spezialisierte Teilsortimente in "engen" Märkten rechnerisch nicht viel mehr Nachfrage als der Umsatz eines mittleren Fachgeschäftes zur Verfügung steht. Da jedoch nur ein Teil der Nachfrage vor Ort gebunden werden kann – je enger das Marktsegment, desto geringer ist dieser Teil – wird deutlich, dass die Tragfähigkeit eines Einzugsgebietes auch mit immerhin 10.000 Einwohnern sehr begrenzt ist.

Mit etwa 33,2 Mio. Euro p. a. entfällt der weitaus größte Anteil auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe Periodischer Bedarf, die etwa 56 % der Gesamtnachfrage ausmacht. Ausgaben für apothekenpflichtige Arzneimittel exkludiert, verbleiben davon etwa 27,3 Mio. Euro p. a. für das Kernsortiment typischer Lebensmittel- und Drogeriemärkte (Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung).

Nachfragevolumen im Grasberger Einzugsgebiet (Ladenhandel) 2018					
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a. (brutto)				
	EZG-Zone 1 Kernort Grasberg/ OT Wörpedorf, Eickedorf u. Seehausen	EZG-Zone 2 Sonstige Ortsteile von Grasberg	Gemeinde Grasberg	EZG-Zone 3 Siedlungs- bereich Worphausen (Lilienthal)	Einzugs- gebiet gesamt
Periodischer Bedarf	13,9	12,7	26,6	6,6	33,2
Aperiodischer Bedarf	10,6	9,6	20,2	5,9	26,2
darin:					
Modischer Bedarf	2,8	2,5	5,3	1,5	6,8
Elektro/Technik	1,5	1,4	2,9	0,9	3,8
Bau/Garten/Freizeit	2,3	2,1	4,5	1,3	5,8
Einrichtungsbedarf	2,1	1,9	4,0	1,2	5,2
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	1,9	1,7	3,6	1,0	4,6
Einzelhandel gesamt	24,5	22,3	46,9	12,5	59,4
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ggf. ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung				
Aperiodischer Bedarf, davon:					
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires				
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto				
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Fahrräder, Fahrrad- und Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware)				
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten				
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Musikalien, Uhren/Schmuck, med.-orthopäd. Artikel, Zooartikel (o. Futter)				

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG/Bruttowerte inkl. MwSt. Rundungsdifferenzen möglich

4.5 Nachfragevolumen Mittelfristvorausschau bis ca. 2025

Mittelfristvorausschau Einwohner im Einzugsgebiet

Aus den Parametern "Einwohnerentwicklung" und "Mittelfristprognose der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben" wird eine mittelfristige Vorausschau für die ladenhandelsrelevante Nachfrage in Grasberg und Worphausen für das Jahr 2025 berechnet.

Das Kaufkraftniveau wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes konstant unterstellt. Es stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich mit etwa +0,1 bis +0,2 % p. a. Wenngleich ein anhaltender Zuzug bauwilliger Haushalte und Familien diesen Trend fortsetzen könnte, ist dies jedoch nicht gesichert. Die geringe Veränderungsrate hätte allerdings ohnehin keinen nennenswerten Einfluss auf die lokale Nachfrageentwicklung.

Dem aktuellen Prognosepfad und dem Fortgang der Baulandentwicklung folgend kann in Grasberg bis 2025 mit etwa 8.000 Einwohnern gerechnet werden. Da sich die größeren Bauvorhaben (B-Pläne 45 und 46) im Kernort befinden, wird die erwartete Einwohnersteigerung auf die Zone 1 beschränkt. Für Worphausen liegen keine Informationen über nennenswerte Baulandentwicklungen vor.

Gerundet gehen wir daher mittelfristig von folgenden Einwohnerpotenzialen aus:

– Zone 1 Grasberg Kernort	(ca. +250)	4.300
– Zone 2 Grasberg Ortsteile	(ca. konstant)	3.700
<u>Grasberg gesamt</u>		<u>8.000</u>
– Zone 3 Worphausen	(ca. konstant)	1.800
<u>Einzugsgebiet gesamt</u>		<u>9.800 Einwohner</u>

Die mittelfristige Nachfrageprognose ist unter Berücksichtigung der durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen Effekte auf den Ladenhandel – Schließungszeiten in bisher zwei Lockdown-Phasen für das Gros des Nonfoodhandels nebst verändertem Konsumverhalten und einem leichten Rückgang der Konsumausgaben der Bevölkerung in 2020 – neu berechnet worden. Diese Neuberechnung löst die Mittelfristprognose aus der Potenzialanalyse für Grasberg mit Berechnungsstand 2019 ab. Pro-Kopf-Ausgaben der Jahre 2020 und voraussichtlich auch 2021 werden als Ausdruck einer Anomalie von bulwiengesa für prognostische Zwecke nicht herangezogen.

Mittelfristvorausschau der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Nachfrage unter Berücksichtigung der Covid-19-Pandemie

Seit März 2020 nahm die Covid-19 Pandemie und der damit verbundene Shutdown für viele Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie anhaltende Bewegungs- und Kontakteinschränkungen eruptiv Einfluss auf das wirtschaftliche Geschehen. Während anfänglich die Nahversorgung durch einsetzende Vorratskäufe profitierte, verlagerte sich dieser Benefit ab Mitte März zusehends auf Mehrumsätze durch Effekte wie sprunghaft gestiegenes Home Office und Home Schooling, geschlossene Gastronomieeinrichtungen und unterbundene oder aufgeschobene Reisetätigkeiten, die allesamt die Lebensmittel-Nahversorgung begünstigen.

Auch entfallende externe Verpflegung am Arbeitsplatz und in der Schule führten zu erhöhten Umsätzen des Lebensmittelhandels.

Da die Menschen gezwungenermaßen häuslicher wurden, Sport- und Fittesseinrichtungen geschlossen werden mussten und die Mobilität sich weg vom Öffentlichen Verkehr zu anderen Verkehrsarten verlagerte, konnten im Windschatten dieser Entwicklung auch Bau-

und Heimwerkermärkte (die zudem regional als "systemrelevante" Anbieter nicht von Schließungen betroffen waren), Gartenmärkte sowie der ohnehin wachsende Markt für Fahrräder und Zubehör ebenfalls Umsatzsteigerungen verzeichnen.

Der stationäre Umsatz für Modischen und Persönlichen Bedarf hingegen kam zeitweise fast zum Erliegen. Umsätze wanderten verstärkt in den Onlinehandel ab. In einigen, vornehmlich größeren Städten führten Initiativen wie "support your local dealer" zu gegenläufigen Trends: Dort konnten sogar Nonfood-Anbieter in verdichteten Stadtteillagen profitieren oder erlitten nur unterproportionale Umsatzeinbußen. Besonders stark von Umsatz- und Frequenzzrückgängen betroffen wurden die A-Lagen der Metropolen, in denen sich üblicherweise sehr viele auswärtige Besucher aufhalten, sowie regionale Shoppingcenter. Inwieweit ländliche Ortskerne in Mitleidenschaft gezogen werden, bleibt noch abzuwarten, denn derzeit spricht vieles dafür, dass Standorte mit lokaler Versorgungsfunktion sich als vergleichsweise robust erweisen könnten – zumal zahlreiche, sonst auspendelnde Berufstätige nunmehr im Home Office vor Ort bleiben.

Die vorübergehende Entspannung nach Wiedereröffnung des Handels ab April 2020 führte vor allem in den zuvor von längerer Schließung betroffenen Branchen verbreitet nicht zu einem Ausgleich der erlittenen Umsatzverluste. Auch die Besucherfrequenzen in den Haupteinkaufslagen erreichten nicht das übliche Niveau.

Infolge einer Intensivierung des Infektionsgeschehens nach einer vorübergehenden Beruhigung im Sommer Anfang November 2020 traten wieder schrittweise Einschränkungen in Kraft und seit Mitte Dezember bis über den Jahreswechsel 2021 hinaus anhaltend ist erneut der stationäre Nonfood-Handel weitgehend geschlossen, wobei dieses Mal auch mehr Branchen als im Frühjahr 2020 betroffen sind, z. B. Bau- und Heimwerkermärkte.

Kurzarbeit konnte einen starken Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wie bereits 2008/2009 erneut verhindern (die Arbeitslosenzahl wird voraussichtlich unterhalb 3,0 Mio. verbleiben), gleichwohl haben viele Bevölkerungsgruppen mit empfindlichen, teilweise substanziellen Einkommensverlusten zu kämpfen.

Für 2020 rechnen wir mit einem allgemeinen Rückgang des Privaten Konsums um -5 bis -6 %. Auch der soziale Konsum dürfte weit über die reine zeitliche Dauer der Phase des Shutdowns in Mitleidenschaft gezogen werden. Social Distancing hinterlässt hier eine signifikante Verhaltensänderung, die auch in den kommenden Quartalen noch zu spüren sein wird.

Für 2021 wird ab Sommer allgemein mit einer einsetzenden Erholung gerechnet und zu Jahresbeginn 2021 ein Wirtschaftswachstum von +3 bis +4 % erwartet. Das Vorkrisenniveau des realen Bruttoinlandsproduktes dürfte erst 2022 wieder erreicht werden.

Zahlreiche Handelsbetriebe werden den derzeitigen Einbruch nicht überstehen, vor allem jene, die sich in ohnehin schwierigen oder gar latent rezessiven Marktumfeldern wie Modehandel und Warenhaus bewegen. Die Zahl der Insolvenzen und Schutzschirmverfahren bewegt sich bisher dank staatlicher Unterstützungsgelder noch in einem mäßigen Rahmen, umfasst jedoch bereits namhafte Filialisten vor allem aus dem modischen Segment (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof, Esprit, Schuh Kay, Appelrath-Cüpper, Sinn, Bonita, Reserved, Colloseum) und dürfte nach Auslaufen staatlicher Soforthilfen und Mietnachlässen durch die Vermieter zunehmen, wenn das alte Umsatzniveau nicht wieder erreicht wird, und danach sieht es derzeit zumindest in dieser Branche durchaus aus.

Im Fachhandel ist zu erwarten, dass ohnehin kurz- bis mittelfristig geplante altersbedingte Schließungen vorgezogen werden, mithin der Rückgang aktiver Einzelhandelsbetriebe sich aktuell beschleunigt.

Tendenziell erholen sich die Zentren kleinerer Großstädte dabei schneller als die der großen Metropolen: Dort fehlen weiterhin hohe Anteile der (ausländischen) Fernkunden. Soweit aus Panelmeldungen (z. B. Textilwirtschaft) ablesbar, verhält sich die Umsatzentwicklung näherungsweise proportional zur Frequenzentwicklung, d. h. das Vorjahresniveau 2019 wurde in 2020 ebenfalls verbreitet noch um rd. - 20 % verfehlt. Die temporäre Mehrwertsteuerabsenkung vom 1.7. bis Jahresende 2020 wird nach allgemeiner Auffassung nur geringfügig stimulierende Effekte hervorrufen. Dank des hohen Gewichts der Nahversorgung dürfte das Handelsjahr 2020 trotz der widrigen Umstände mit einem leichten Plus abschließen – jedoch bei sehr hohen Divergenzen zwischen den Sortimenten.

Für den Zeitraum 2018 - 2020 hochgerechnet schätzen wir vorläufig folgende Umsatzentwicklungen im Stationären Handel:

Umsatzentwicklung im Stationären Handel 2018 - 2020			
Periodischer Bedarf	8 %	bis	12 %
Modischer Bedarf	-25 %	bis	-20 %
Elektro/Technik	-5 %	bis	0 %
DIY/Garten/Freizeit	5 %	bis	10 %
Einrichtungsbedarf	0 %	bis	5 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	-5 %	bis	0 %
Ladenhandel gesamt	1 %	bis	5 %

In der Mittelfristbetrachtung ergibt sich aufsetzend auf 2018 bis 2025 ein erwartetes Umsatzwachstum für den gesamten Ladenhandel von etwa +8 %, wobei wie umseitige Übersicht zeigt, dass nicht alle Warengruppen gleichermaßen daran teilhaben würden.

In einigen besonders von der Corona-Krise betroffenen Nonfood-Warengruppen werden Marktanteile beschleunigt und dauerhaft an den Distanz-/Onlinehandel abgegeben. Das Ausgabenniveau im Stationären Handel des Jahres 2018 dürfte v. a. in den Warengruppen Mode/Schuhe und Elektrik/Technik auch nach einer Normalisierung nicht mehr erreicht werden. Ausgaben für Möbel/Einrichtungsbedarf und Hartwaren/Persönlicher Bedarf im Stationären Handel dürften ihr Niveau halten bzw. wieder erreichen können.

Die Handelsbranchen Heimwerken/Garten/Sport/Freizeit haben auch stationär durchaus eine Wachstumsperspektive, v. a. getragen durch das Camping-/Sport- und Fahrradsegment.

Das verstärkte Ausgabenwachstum für Güter des Periodischen Bedarfs in 2020 ist zumindest in Teilen ein Einmaleffekt und normalisiert sich voraussichtlich nach Öffnung der Gastronomie und der Wiederaufnahme der Reisetätigkeit. Diese Korrekturen können in 2021/2022 u. U. sogar zu einem Rücksetzer führen. Der Wachstumspfad in der Nahversorgung dürfte insgesamt jedoch mittelfristig im Grundsatz Bestand haben.

Im Zeitraum 2025 erwarten wir im Ladenhandel insgesamt ein Wachstum/eine Erholung um etwa +5 %, weiterhin getragen von der Nahversorgung und der Teilkompensationen der vorherigen Umsatzabgaben im Nonfood-Handel. Der Distanzhandel dürfte im gleichen Zeitraum um ca. +25 % zulegen können und dann rund 15 % des gesamten Handelsumsatzes ausmachen.

Auf dieser Basis erstellen wir die Mittelfristprognose für die Entwicklung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens in Grasberg und seinem Einzugsgebiet. Sie wird Grundlage für eine mittelfristige Verkaufsflächen-Tragfähigkeitsberechnung.

Mittelfrist-Entwicklung der Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben nach Warengruppen und Vertriebswegen in Deutschland												
Hauptwarengruppe	2018		Prognose 2020		Δ 2018 - 2020		Prognose 2025		Δ 2020 - 2025		Δ 2018 - 2025	
	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung	Euro p. a.	Veränderung
Periodischer Bedarf	3.559		3.927		368	10 %	4.158		231	6 %	599	17 %
... darin für Ladenhandel	3.481		3.829		348	10 %	4.021		191	5 %	540	16 %
... darin für Distanzhandel	78	2 %	98	2 %	20	26 %	137	3 %	39	40 %	59	76 %
Modischer Bedarf	942		854		-87	-9 %	984		130	15 %	43	5 %
... darin für Ladenhandel	720		558		-162	-23 %	614		56	10 %	-106	-15 %
... darin für Distanzhandel	221	23 %	296	35 %	75	34 %	370	38 %	74	25 %	149	67 %
Elektro/Technik	604		624		20	3 %	695		71	11 %	91	15 %
... darin für Ladenhandel	397		377		-20	-5 %	387		9	3 %	-10	-3 %
... darin für Distanzhandel	207	34 %	247	40 %	40	19 %	309	44 %	62	25 %	102	49 %
DIY/Garten/Freizeit	669		738		69	10 %	773		36	5 %	104	16 %
... darin für Ladenhandel	610		659		49	8 %	679		20	3 %	69	11 %
... darin für Distanzhandel	59	9 %	79	11 %	20	34 %	95	12 %	16	20 %	36	61 %
Möbel/Einrichtungsbedarf	602		638		36	6 %	658		20	3 %	56	9 %
... darin für Ladenhandel	545		556		11	2 %	556		0	0 %	11	2 %
... darin für Distanzhandel	57	9 %	82	13 %	25	44 %	102	16 %	20	20 %	45	79 %
Hartwaren/Persönl. Bedarf	608		636		28	5 %	682		46	7 %	74	12 %
... darin für Ladenhandel	484		477		-7	-2 %	491		14	3 %	7	1 %
... darin für Distanzhandel	124	20 %	159	25 %	35	28 %	191	28 %	32	20 %	67	54 %
Einzelhandel gesamt	6.984		7.417		434	6 %	7.950		533	7 %	967	14 %
... darin für Ladenhandel	6.237		6.456		219	4 %	6.746		291	5 %	509	8 %
... darin für Distanzhandel	746	11 %	961	13 %	215	29 %	1.204	15 %	243	25 %	458	61 %

Quellen: EHi, bevh, Berechnungen bulwiengesa AG. Berechnungsstand: Herbst 2020

Mittelfristvorausschau ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Grasberg und seinem Einzugsgebiet bis ca. 2025

Anhand der Variablen

- Einwohnererwartung für 2025 (+3 % gegenüber 2018);
- Erwartung der Pro-Kopf-Ausgaben im stationären Handel für 2025 (+8 % gegenüber 2018)

sowie unter Beibehaltung der aktuellen Werte für Kaufkraftniveau und Einkommenselastizität kann in Grasberg nebst Einzugsgebiet im Jahr 2025 mit einem ladenhandelsrelevanten Gesamtnachfragevolumen von etwa 65,9 Mio. Euro p. a. gerechnet werden. Gegenüber 2018 (59,4 Mio. Euro p. a.) errechnet sich eine Zunahme um knapp +11 %.

Weil die Wohnbauentwicklung auf den Kernort konzentriert ist, nimmt das Nachfragevolumen dort mit +15 % am stärksten zu.

Den größten Anteil an der voraussichtlichen Nachfragesteigerung haben die Hauptwarengruppen Periodischer Bedarf (+18 %) und DIY/ Garten/Freizeit (+13 %), darin überproportional getragen von der wachsenden Fahrradbranche.

Wenig Impulse gehen von Nachfrageentwicklungen in den Hauptwarengruppen Elektro/Technik (+/-0 %), Einrichtungsbedarf (+4 %) und Persönlicher Bedarf/Hartwaren aus (+4 %). Für den Modischen Bedarf ist mit einem empfindlichen Rückgang des Nachfragevolumens um -12 % zu rechnen.

Nachfragevolumen im Grasberger Einzugsgebiet (Ladenhandel) – Vorausschau 2025					
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a. (brutto)				
	EZG-Zone 1 Kernort Grasberg/ OT Wörpedorf, Eickedorf u. Seehausen	EZG-Zone 2 Sonstige Ortsteile von Grasberg	Gemeinde Grasberg	EZG-Zone 3 Siedlungs- bereich Worphausen (Lilienthal)	Einzugs- gebiet gesamt
Periodischer Bedarf	17,1	14,7	31,8	7,5	39,3
Aperiodischer Bedarf	11,1	9,6	20,7	5,8	26,5
darin:			0,0		
Modischer Bedarf	2,5	2,2	4,7	1,3	6,0
Elektro/Technik	1,6	1,4	2,9	0,8	3,8
Bau/Garten/Freizeit	2,8	2,4	5,1	1,5	6,6
Einrichtungsbedarf	2,3	1,9	4,2	1,2	5,4
Persönlicher Bedarf					
Sonstige Hartwaren/	2,0	1,7	3,7	1,0	4,8
Einzelhandel gesamt	28,2	24,3	52,5	13,4	65,9
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ggf. ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung				
Aperiodischer Bedarf, davon:					
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires				
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto				
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Fahrräder, Fahrrad- und Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware)				
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten				
Persönlicher Bedarf	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Musikalien				
Sonstige Hartwaren/	Uhren/Schmuck, med.-orthopäd. Artikel, Zooartikel (o. Futter)				

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG/Brutto-Werte inkl. MwSt.

Rundungsdifferenzen möglich

4.6 Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

4.6.1 Vorbemerkung

Eine Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters bewirkt unter Beibehaltung des Altstandortes eine Netto-Verkaufsflächenzunahme um die Gesamtgröße der Neuentwicklung im BPl. Nr. 51. Am Altstandort wären bis zu ca. 1.600 qm VKF neu zu belegen, sofern dort nicht eine partielle oder vollständige Umnutzung erfolgt. Allerdings: Auch unter Anrechnung der beiden Discounter-Erweiterungen Aldi und Lidl mit zusammen etwa +400 qm trug Grasberg bis 2015 in der Nahversorgung bereits etwa +550 qm VKF mehr als gegenwärtig, nämlich im aufgegebenen und voraussichtlich nicht mehr reaktivierbaren Lebensmittelmarkt in der Speckmannstraße, zuletzt als vertrieblich vereinfachter NP-Discountmarkt betrieben. Seither haben sich die Nachfrage- und damit auch Tragfähigkeitsvoraussetzungen für Nahversorgung in Grasberg verbessert und sie werden sich absehbar auch weiterhin verbessern.

Die folgende Potenzialanalyse ermittelt zunächst anhand realistischer Kaufkraftbindungsquoten in den Teilbereichen des Einzugsgebietes einen nachhaltig in Grasberg zu erwirtschaftenden Zielumsatz und gewichtet diesen anschließend durch wirtschaftlich auskömmliche Flächenproduktivitäten. Hieraus ermitteln wir ein Verkaufsflächenpotenzial, das in Grasberg unter Maßgabe seines grundzentralen Versorgungsauftrages mittelfristig auskömmlich und zielkonform bewirtschaftet werden kann.

Die Ziel-Kaufkraftbindung wird aus zahlreichen Erfahrungswerten (tatsächlich erreichte Kaufkraftbindung in vergleichbaren ländlichen Grundzentren) unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Distanzen und dem umgebenden regionalen Wettbewerbsnetz abgeleitet. Auch Pendlerverflechtungen spielen hierbei eine Rolle; sie prägen u. a. die Einkaufsverflechtungen.

Die Tragfähigkeitsberechnung dient nicht nur der Vorprüfung des Edeka-Verlagerungsvorhabens, sondern auch der Ermittlung einer voraussichtlich markt- und raumordnungsgerechten Objektdimensionierung sowie einer Einschätzung, ob für das freigezogene Altobjekt ausreichend Potenzialspielräume für eine Handelsnachnutzung bestehen. Der Umstand, dass der ehemalige Lebensmittelmarkt in der Speckmannstraße seit Jahresende 2015 leer steht und offensichtlich nicht für Handelszwecke nachgenutzt werden konnte, steht einer Handelsnachnutzung des Edeka-Objektes in der Wörpedorfer Straße nicht entgegen: Der Standort Speckmannstraße befindet sich in verkehrlich relativ introvertierter Solitärlage, während das aktuelle Edeka-Objekt von einer deutlich attraktiveren Verkehrsanbindung und Clustereffekten mit dem umgebenden Ortskern profitieren kann. Sie liegen allerdings unterhalb der intensiven Verflechtungen, die an einem echten Verbundstandort mit einem Lebensmittelmarkt möglich wären – auch dieser Umstand wird von bulwiengesa berücksichtigt.

Die Ermittlung tragfähiger Verkaufsflächen ist keine Bedarfsermittlung. Sie stellt vielmehr eine Risikoindikation dahingehend dar, dass eine wesentliche Überschreitung erhöhte Leerstandsrisiken nach sich ziehen kann – entweder aus Verdrängung in der bereits vorhandenen Handelslandschaft oder durch nicht ausreichend tragfähige und somit nicht nachhaltige Einzelhandelsentwicklungen. Ferner erhöht sich bei einer Überschreitung das Risiko, dass das Kongruenzgebot nicht mehr eingehalten werden kann, weil überdimensionierte Betriebe oder Handelscluster eine übermäßige Umlandausstrahlung entfalten.

Eine signifikante Flächen-Unterausstattung in Verbindung mit einer niedrigen Kaufkraftbindung bzw. einer großen Reserve zusätzlich zu bindender Nachfrage stellt andererseits eine Indikation für eine (unnötige) Leistungsschwäche eines zentralen Ortes infolge eines unterentwickelten Angebotes dar.

Tragfähigkeitsberechnung in Grasberg - mittelfristig bis 2025 (Modellrechnung)								
Warengruppe		Zonen 1 - 2: Gemeinde Grasberg			Umland-Zone	Gesamt		
		Marktzone 1	Marktzone 2	Σ Zone 1-2 Grasberg	Zone 3	Marktgebiet Gesamt	Externer Zufluss	Zielumsatz
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	17,1 Mio. €	14,7 Mio. €	31,8 Mio. €	7,5 Mio. €	39,3 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	70,0 %	55,0 %	63,1 %	30,0 %	56,7 %	0,21	1,39
	Umsatzpotential p.a.	12,0 Mio. €	8,1 Mio. €	20,1 Mio. €	2,3 Mio. €	22,3 Mio. €	3,2 Mio. €	25,5 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,5 Mio. €	2,2 Mio. €	4,7 Mio. €	1,3 Mio. €	6,0 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	25,0 %	20,0 %	22,7 %	15,0 %	21,0 %	0,30	1,67
	Umsatzpotential p.a.	0,6 Mio. €	0,4 Mio. €	1,1 Mio. €	0,2 Mio. €	1,3 Mio. €	0,3 Mio. €	1,5 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	1,6 Mio. €	1,4 Mio. €	2,9 Mio. €	,8 Mio. €	3,8 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	22,0 %	17,0 %	19,7 %	15,0 %	18,6 %	0,32	1,22
	Umsatzpotential p.a.	0,3 Mio. €	0,2 Mio. €	0,6 Mio. €	0,1 Mio. €	0,7 Mio. €	0,2 Mio. €	0,9 Mio. €
DIY/Garten/Freizeit	Nachfragevolumen p. a.	2,8 Mio. €	2,4 Mio. €	5,1 Mio. €	1,5 Mio. €	6,6 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	45,0 %	33,0 %	39,5 %	25,0 %	36,3 %	0,69	1,20
	Umsatzpotential p.a.	1,2 Mio. €	0,8 Mio. €	2,0 Mio. €	0,4 Mio. €	2,4 Mio. €	4,2 Mio. €	6,6 Mio. €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,3 Mio. €	1,9 Mio. €	4,2 Mio. €	1,2 Mio. €	5,4 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	20,0 %	15,0 %	17,7 %	15,0 %	17,1 %	0,67	1,11
	Umsatzpotential p.a.	0,5 Mio. €	0,3 Mio. €	0,7 Mio. €	0,2 Mio. €	0,9 Mio. €	1,3 Mio. €	2,2 Mio. €
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,0 Mio. €	1,7 Mio. €	3,7 Mio. €	1,0 Mio. €	4,8 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	40,0 %	30,0 %	35,4 %	25,0 %	33,1 %	0,33	1,42
	Umsatzpotential p.a.	0,8 Mio. €	0,5 Mio. €	1,3 Mio. €	0,3 Mio. €	1,6 Mio. €	0,4 Mio. €	2,0 Mio. €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen p. a.	28,2 Mio. €	24,3 Mio. €	52,5 Mio. €	13,4 Mio. €	65,9 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	54,7 %	42,6 %	49,1 %	25,3 %	44,3 %	0,33	
	Umsatzpotential p.a.	15,4 Mio. €	10,3 Mio. €	25,8 Mio. €	3,4 Mio. €	29,2 Mio. €	9,5 Mio. €	38,7 Mio. €
Umsatzanteil		39,9 %	26,8 %	66,7 %	8,8 %	75,4 %	24,6 %	100,0 %

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Rundungsdifferenzen möglich

Sie kann eine ebenfalls unnötig hohe Auswärtsorientierung der ansässigen Haushalte zur Folge haben und auch andere Wirtschaftssektoren schwächen, die von einer angemessenen Standortzentralität profitieren könnten. Dies reicht von ladennahen Dienstleistern über Tagesgastronomie bis zu therapeutischen Einrichtungen. Zudem werden durch lokale Angebotsdefizite ebenso unnötige Verkehre in entferntere Zentralorte induziert.

Eine Stärkung und Optimierung der Einzelhandelszentralität – operationalisiert durch eine angestrebte Ausschöpfung tragfähiger Verkaufsflächenspielflächen – ist insoweit ein legitimes städtebauliches Ziel eines Zentralen Ortes. Allerdings erhöht eine bloße Mehrung von Verkaufsflächen nicht zwangsläufig die Kaufkraftbindung in der Standortgemeinde und ihrem Umland. Eine Ansiedlung redundanter Angebote sowie eine Entwicklung von Standorten ohne ausreichende Zentralität bewirkt möglicherweise lediglich eine Steigerung der lokalen Wettbewerbsintensität ohne positive Effekte auf die Kaufkraftbindung. Daher hängt eine Realisierung positiver Effekte von echten Angebotsergänzungen, leistungsfähigen Betriebstypen und geeigneten Standorten ab. Auch hierin verbirgt sich ein möglicher Grund für die Aufgabe des vormaligen Nahversorgers in der Speckmannstraße: Dieser vereinfacht im Discountformat betriebene Nahversorger war in Grasberg schlicht redundant. Der Umstand, dass er partiell einen eigenen fußläufigen Nahbereich generieren konnte, hat dieses Manko nicht beseitigen können.

Die Gemeinde Grasberg beabsichtigt, ihren Einwohnern ein raumordnerisch verträgliches Höchstmaß an Einkaufseinrichtungen mit einem breiten Angebotsumfang zur Verfügung zu stellen. Hierbei kommt es also nicht nur auf das bloße Ausschöpfen von rechnerischen Flächenpotenzialen an, sondern auch auf leistungsfähige Betriebstypen.

4.6.2 Mittelfristige Zielumsatzermittlung für Grasberg

Grundsätzlich sind bei einer Zielumsatzermittlung zunächst die jeweiligen Marktgegebenheiten zu berücksichtigen:

- In Grasberg wird durch die vorhandene, durchaus leistungsfähige Nahversorgung bereits eine Grundlage für eine durchaus gut ausgebaute Kaufkraftbindung gelegt. In der Nahversorgung ist eine weitere Erhöhung der Kaufkraftbindung kaum durch eine Multiplikation des Angebotes (d. h. die Ansiedlung an sich bereits vorhandener Betriebstypen) als vielmehr durch eine Vertiefung möglich. Das beschränkte Einzugsgebiet steht jedoch der Ansiedlung spezialisierter Vertriebsformen (Bio-Markt, Parfümerie) sowie größerer Verbrauchermärkte entgegen. Auch für einen Drogeriemarkt ist die Nachfrageplattform knapp bemessen. Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung könnte auch durch eine Verdichtung der Nahversorgung in den ländlichen Ortsteilen bewirkt werden; hierfür reichen die dortigen Nachfragepotenziale jedoch nicht aus. Zudem ist der Wettbewerbsdruck vorhandener Nahversorgung in Grasberg, Worswede oder auch Tarmstedt zu hoch.
- Der Landkreis Osterholz schmiegt sich an die Metropole Bremen an und wird von ihr vollständig überstrahlt. Vor allem bei Gebrauchsgütern ist mit erhöhten Abflüssen dorthin zu rechnen. Ferner wirken große Einkaufszentren (Weser-Park in HB-Osterholz, Dodenhof in Ottersberg-Posthausen) in den Raum Grasberg ein.
- Die ermittelten Zielumsätze sind unter Berücksichtigung der genannten Faktoren von einem leistungsfähig aufgestellten Handelsnetz mit einer breiten Branchen- und Genreabdeckung grundsätzlich auf der wahrscheinlich absehbaren Nachfragegrundlage erzielbar.

Die anstrebbare Ziel-Kaufkraftbindung ist der Anteil des lokalen Nachfragevolumens, der von einer leistungsfähigen Handelsstruktur unter den gegebenen Marktrahmenbedingungen vor Ort gebunden werden kann.

– Periodischer Bedarf:

In der Nahversorgung kann unter Berücksichtigung des Auspendleranteils sowie eines auch weiterhin unvollständigen Betriebstypenspektrums eine Bindung von etwa 70 % im Kernort und rd. 50 - 60 % (operationalisiert 65 %) in den Ortsteilen angestrebt werden. Diese Größenordnungen sind erfahrungsgemäß bereits zurückhaltend angesetzt. Geringe Abflüsse gehen primär aus den Randbereichen nach Lilienthal, Worpswede (Sonntagsöffnung!) und auch Tarmstedt sowie pendlerbedingt auch nach Bremen, nachrangiger ferner an großformatige Einkaufsstandorte wie die EKZ Weserpark und Dodenhof mit ihren SB-Warenhäusern.

Zone 3 (Worphausen) kann sich nach Lilienthal, Worpswede und Grasberg orientieren, daher wird die Kaufkraftbindung Grasbergs für die Nahversorgung hier stärker zurückgenommen.

Hieraus ergibt sich ein Zielumsatzpotenzial von etwa 22-23 Mio. Euro p. a. (errechnet 22,3 Mio. Euro).

Externe Streuzuflüsse aus Durchgangsverkehr, Einpendlern sowie geringfügig aus Lilienthal-Trupermoor tragen um ca. 3 Mio. Euro (operationalisiert 3,2 Mio. Euro p. a.) zum Gesamtumsatz bei. Die Quote ist mit 12-13 % leicht erhöht, weil aus Lilienthal und Worpswede in geringem Umfang auch Zielkunden den Ortskern aufsuchen können. In Worpswede liegt der Vollsortimenter am abgewandten nordöstlichen Ortsausgang und es dürfte für einige Haushalte einfacher sein, stattdessen den Ortskern Grasberg mit seiner relativen Angebotsclusterung aufzusuchen. Grundsätzlich jedoch ist Worpswede wegen des relativ differenzierten Nonfood-Angebotes und der Sonntagsöffnung für Gras-

berger Kunden bisher attraktiver als umgekehrt. Insgesamt kann in Grasberg ein Zielumsatz für Periodischen Bedarf von etwa 25-26 Mio. Euro p. a. realistisch avisiert werden.

→ Dieses Volumen enthält auch mögliche Apothekenumsätze in Höhe von knapp 4 Mio. Euro p. a., die der übrigen Nahversorgung nicht zur Verfügung stehen. Wir berücksichtigen für die Nahversorgung exklusive Pharmaziewaren daher einen Zielumsatz von etwa 22 Mio. Euro p. a.

Mit einem weiterhin positiven Trend kann gerechnet werden. Der Zielumsatz liegt etwas über dem Wert für 2022 aus der Potenzialanalyse 2019, allerdings enthielt dieser noch die Apothekenumsätze. Unter Berücksichtigung dieser Bereinigung ergibt sich für 2025 aus heutiger Perspektive aufgrund des steigenden Nachfragevolumens ein deutlich höherer Zielumsatz.

– Modischer Bedarf:

In Grasberg fehlt ein Basis-Modeangebot, das realistischerweise durch niedrigpreisige Filialisten wie z. B. Kik oder Ernsting's family bereitgestellt würde. Ein ortstypisches Schuhangebot besteht bereits. Da lediglich einzelne Betreiber sowie Rand-/Aktions assortimente, jedoch keine Angebotscluster tragfähig sind, reduziert sich die durchsetzbare Kaufkraftbindung auf Werte <30 % im Kernort mit abnehmender Tendenz in die Randbereiche. Der Zielumsatz dürfte bei etwa 1,5 Mio. Euro p. a. liegen und wird aufgrund der rückläufigen Marktentwicklung aus heutiger Sicht für 2025 etwas niedriger berechnet, als in der 2019 gefertigten Potenzialberechnung für 2022.

– Elektro/Technik:

Ein Fachgeschäft besteht, ferner werden Elektroartikel als Rand- und Aktions assortimente angeboten. Ein vollsortierter Fachmarkt ist bei Weitem nicht tragfähig, daher ist die durchsetzbare Kaufkraft-

bindung mit Werten knapp über 20 % mit abgeflachtem Gefälle in die Randbereiche zurückhaltend angesetzt. Knapp 1 Mio. Euro dürften nachhaltig erwirtschaftet werden können.

– DIY/Garten/Freizeit/Sport

Diese breit gestreute Warengruppe ist partiell – insbesondere im Gartensegment – bereits gut ausgebaut; jedoch bestehen nur geringfügige Basisangebote im Baumarkt-Kernsortiment. Durch Spezialisten wie Fa. Bahrenburg Holzhandlung und Finkeisen Sonnenschutz kann eine räumlich erweiterte Ausstrahlung, jedoch nur ein geringer Beitrag zur Kaufkraftbindung geleistet werden. Sofern aus allen Sortimenten (ggf. exklusive Sportartikel Hardware) ein Basisangebot besteht, kann eine Kaufkraftbindung von etwa 45 % im Kernort mit abgeflachtem Gefälle ins Umland angesetzt werden. Der Umsatzbeitrag externer Kunden ist durch die Sonderfaktoren Bahrenburg und Finkeisen hoch und kann die Mehrheit des Gesamtumsatzes in Grasberg ausmachen. Da für diese Betriebe die Vermutungsregel vermutlich widerlegt werden könnte und sie insoweit nicht als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten müssten, ergibt sich hieraus nicht zwangsläufig auch ein raumordnerischer Zielkonflikt. Ca. 6,5 - 7,0 Mio. Euro p. a. sind realistisch erzielbar. Allerdings ist die Ableitung für die Flächensteuerung hier nur sehr begrenzt tauglich, da die oben genannten etablierten Betriebe ihren Umsatz mehrheitlich aus der Region beziehen und somit auch auf Ebene der gesamten Warengruppe nur ein Teil des Warengruppenumsatzes aus dem Grasberger Kongruenzraum beigetragen würde.

Zu den regionalen Umsatzperspektiven eines hochspezialisierten Einzelanbieters kann ein Einzelhandelskonzept keine Zielaussagen treffen.

– Einrichtungsbedarf:

Möbel und Einrichtungskernsortimente sind nicht vertreten. Umsätze, die in diese Warengruppe fallen, werden durch Teilsortimente der Fa. Finkeisen sowie v. a. durch das ansässige Küchenstudio getätigt. Beide Anbieter reflektieren auf einen regionalen Markt, so dass der in Grasberg erzielte Umsatz bei sehr niedriger Kaufkraftbindung überwiegend von außerhalb des Kongruenzraumes stammt. Mit einem Basisangebot (v. a. Gartenmöbel, Heimtextilien/Raumausstattung) könnte eine Kaufkraftbindung gegen 20 % erzielt werden. Ein Möbel- oder Einrichtungsmarkt ist aus dem Kongruenzraum heraus nicht tragfähig; denkbar sind Teilsortimente in einem Aktionskaufhaus, Landhandelsmarkt oder dergleichen. Etwas mehr als 2 Mio. Euro sind als Zielumsatz zu avisieren.

– Hartwaren/Persönlicher Bedarf:

Das derzeitige Angebot ist angerissen (teilweise Haushaltswaren, Schmuck/Uhren, weitere Sortimente als Aktions- und Randsortimente). Sofern alle relevanten Sortimente (Haushaltswaren/GPK/Geschenkartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Optik/Hörgeräte-akustik, Sanitätsbedarf, Bücher) oberhalb reiner Nischenprodukte zumindest als Basisausstattung (kleines Fachgeschäft oder Teilsortiment) verfügbar sind, kann eine lokale Kaufkraftbindung von ca. 40 %, im Einzugsgebiet abflachend, avisiert werden. Hieraus ergibt sich ein anpeilbarer Zielumsatz von etwa 2 Mio. Euro p. a.

Alles in allem besteht durchaus die Möglichkeit, den in der Ausgangslage auf ca. 29 Mio. Euro p. a. taxierten Umsatz bis 2025 in eine Größenordnung von ca. 38,5 - 39,0 Mio. Euro p. a. (errechnet 38,7 Mio. Euro) hinaufzusetzen. Voraussetzung hierfür sind allerdings weniger die Schaffung von redundanten Angeboten, sondern vielmehr eine fokussierte Angebotsvertiefung und -ergänzung.

4.6.3 Einzelhandelszentralität in Grasberg

Die als Index dargestellte Einzelhandelszentralität, berechnet aus dem Saldo Umsatz am Ort / Nachfrage am Ort x 100 stellt einen weit verbreiteten und griffigen Indikator für die Leistungsfähigkeit und überörtliche Bedeutung von Einzelhandelsstrukturen dar.

Ein Index von 100 signalisiert ein ausgeglichenes Verhältnis: Aus der Standortgemeinde fließt genauso viel Nachfrage in die Umgebung (meist in übergeordnete Zentren) ab, wie Nachfrage aus der Umgebung (meist aus einem strukturschwächeren ländlichen Raum) zufließt. Ein Positiver Wert (Index über 100) signalisiert per Saldo überwiegende Nachfragezuflüsse und ein negativer Wert (Index unter 100) vice versa überwiegende Kaufkraftabflüsse.

Die Ausprägung einer angemessenen Einzelhandelszentralität hängt ab von Faktoren wie

- dem Einwohnerverhältnis Zentralort/Umland, sofern dieser überhaupt ein Umland-Einzugsgebiet erschließen kann: viele Einheitsgemeinden haben ihr Umland-Einzugsgebiet bereits eingemeindet;
- der mögliche Eigenversorgung im Umland (enthält das Einzugsgebiet eigene Versorgungskerne?)
- der regionalen Wettbewerbssituation, dabei insbesondere von der Frage nach überlagernden Einzugsgebieten übergeordneter Zentralorte, welche im gesamten Einzugsgebiet Kaufkraft absorbieren.

Über Jahre gewachsene Sondereffekte können ebenfalls Einfluss auf die Zentralität ausüben: auch ein ländlicher Zentralort, welcher wie Grasberg mit den Fa. Finkeisen, Bahrenburg und Sopora größere Spezialanbieter beherbergt, kann punktuell in den jeweiligen Branchen auf herausragende Zentralitäten kommen.

Von einem Grundzentrum im Einzugsbereich einer regionalen Metropole kann allgemein jedoch keine positive Gesamt-Einzelhandelszentralität erwartet werden. Bereits die naturgemäß eingeschränkte Tragfähigkeit grundzentraler Orte steht der Ausprägung eines Einzelhandelsangebotes entgegen, das eine ausreichend hohe Kaufkraftbindung zur Erzielung positiver Zentralitäten erzeugen kann. Im den Segmenten DIY/Garten/Freizeit (Sonderfaktoren wie Land- und Baustoffhandel, Gartencenter) sowie ggf. Periodischer Bedarf (bei zurechenbarem Umland) sind auch in Grundzentren durchaus positive Zentralitäten möglich und angemessen.

Das ladenhandelsrelevante Nachfragepotenzial in Grasberg beläuft sich in der Ausgangslage 2018 auf etwa 46,6 Mio. Euro p. a. Dem steht ein Gesamtumsatz im Gemeindegebiet in Höhe von etwa 29,0 Mio. Euro gegenüber.

Die Einzelhandelszentralität in Grasberg beläuft sich insoweit auf

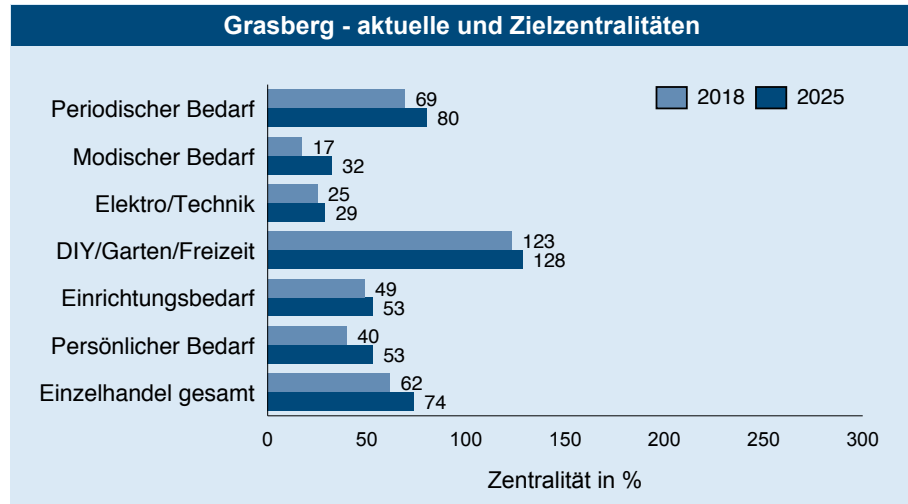
$$29,0 / 46,6 \text{ Mio. Euro} \times 100 = 62 \% \text{ bzw. Indexpunkte}$$

Die Werte schwanken je Warengruppe erheblich:

- Im nahversorgungsrelevanten Sortiment werden mit der vorhandenen Ausstattung etwa 69 % erreicht.

- In den Nonfood-Warengruppen liegen die Werte teils in einem sehr niedrigen Bereich, v. a. im modischen Bedarf (17 %; ein Bekleidungsangebot fehlt weitestgehend). Auch Elektro/Technik ist mit einem Fachgeschäft (25 %) schwach entwickelt.
- Im Segment DIY/Garten/Freizeit kann bei niedriger Kaufkraftbindung durch die überörtliche Ausstrahlung der ansässigen Spezialisten eine positive Zentralität (ca. 123 %) erwirtschaftet werden. Gleichwohl ist das lokale Angebot in dieser Warengruppe nicht frei von Angebotslücken.

Damit ergibt sich in der Ausgangslage ein für viele ländliche Zentralorte typisches Bild.



Die Realisierung der Potenzialreserven durch entsprechende Angebotsergänzungen wäre im Idealfall geeignet, die Gesamtzentralität auf Werte um 70 % (errechnet: 74 %) anzuheben.

Wesentlich mehr wird aufgrund der begrenzten lokalen Tragfähigkeit in Grasberg nicht durchsetzbar sein oder anders gesagt: Ein ländlicher Zentralort trägt nicht das Angebotsspektrum, das in der Standortgemeinde und im Umland derart hohe Kaufkraftbindungen erzeugen könnte, die zur Ausprägung einer positiven Gesamtzentralität erforderlich wären.

Auch im Periodischen Bedarf reicht das kleine zurechenbare Umland-Einzugsgebiet der Marktzone 3 nicht aus, eine positive Zentralität zu erzeugen: Unvermeidbare Nachfrageabflüsse aus Grasberg, u. a. auch bedingt durch ein weiterhin unvollständiges Angebotsspektrum, stehen dem entgegen. Eine Zentralität von etwa 80 % ist anpeilbar.

Ein relativ großer Sprung auf niedrigem Niveau wäre im Modischen Bedarf durch Ergänzung um einen Modeanbieter möglich (Ziel-Zentralität um ca. 30 %). Dieser Benchmark kann in Abwesenheit vollsortierter Fachmärkte auch für Elektro/Technik gelten. Bei DIY/Garten/Freizeit und nachrangiger im Einrichtungsbedarf werden vergleichsweise hohe Zentralitäten weiterhin von den bereits vorhandenen Anbietern (Bahrendorf, Finkeisen, Sopora Gartencenter, Küchenstudio) geprägt. In Abwesenheit wären solche Sondereffekte nicht planbar; die Ziel-Zentralitäten würden jeweils weit unter den hier dargestellten Werten liegen. Leichte Erhöhungen ergeben sich durch mögliche Angebotsverdichtungen im Basisbedarf: Für DIY/Garten/Freizeit v. a. durch Fahrräder und Sportartikel, ggf. Floristik, Camping/Grillbedarf.

Für Einrichtungsbedarf Gartenmöbel und Raumausstattung/Heimtextilien.

Für Hartwaren/Persönlicher Bedarf ergibt sich eine leichte Steigerungsperspektive durch eine Angebotsabrundung (v. a. Spielwaren, Geschenkartikel, Bücher, ggf. Sanitätsbedarf/Hörgeräteakustik).

4.6.4 Tragfähige Verkaufsflächen in Grasberg

Bei Gewichtung der Zielumsätze um aktuelle Flächenproduktivitäten, bei Angebotsverdichtungen einen Abschlag von -5 % für mögliche Verdrängungswirkungen in Kauf nehmend, ergibt sich mittelfristig ein Korridor für eine rechnerisch tragfähige Gesamt-Verkaufsfläche von etwa 13.000 - 14.000 qm, mithin rd. 2.400 - 3.200 qm mehr als bisher am Markt sind.

Der Umstand, dass mitten in Ortslage ein vormaliger Lebensmittelmarkt leer steht, steht diesem Befund nicht entgegen: Für solitäre Fachgeschäfte mit Zielkundenaufkommen ist die Fläche viel zu groß; mögliche "konsumige" Fachmarktnutzungen würden dagegen stets eine Lage im Ortskern bevorzugen, die verkehrlich sowie durch Clustereffekte bevorteilt ist. Spezialisten wie die ansässigen Großflächen bevorzugen eigene Objekte in speziellem Zuschnitt (Lager/Serviceflächen/Freiflächen) und kommen i. d. R. als Mieter nicht in Betracht.

Empfehlungen zur Umsetzung

- Periodischer Bedarf:
Das Segment Arzneimittel/Apotheken wurde für diese Darstellung aus dem Gesamttaggregat Periodischer Bedarf ausgekoppelt, weil Apotheken auf geringer Fläche sehr hohe Umsätze generieren können. Grundsätzlich ist in Grasberg mittlerweile eine zweite Apotheke tragfähig.
Im Kernsortiment stehen rechnerisch rd. 800 - 1.000 qm VKF für eine ausreichend tragfähige Verdichtung zur Verfügung, obwohl genau diese Fläche in der Speckmannstraße leer steht. Dies belegt insofern, dass es nicht auf die Fläche an sich sondern auch auf die dahinterstehende Betriebstypik ankommt. Ein theoretisch

knapp möglicher weiterer Discounter könnte z. B. am südlichen Siedlungsrand zur Komplettierung der Nahversorgung angesiedelt werden. Jedoch stehen dem zwei Faktoren entgegen:

1. Das Angebot wäre in Grasberg (Aldi, Lidl vorhanden) redundant und würde in diesem Marktsegment lediglich durch lokale Umverteilung den Wettbewerb erheblich verschärfen, könnte jedoch kaum zusätzliche Kaufkraft binden. Damit schmilzt das Zusatzumsatzpotenzial und auch die Wirtschaftlichkeit. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wäre ein derartiger zusätzlicher Nahversorger nicht ausreichend tragfähig.
2. Dieser Nahversorger müsste, da als Solist nicht ausreichend städtebaulich integriert, gem. Landesraumordnungsprogramm¹⁵ als "nicht raumbedeutsamer Nahversorger aus der Nachfrage seines bislang unversorgten fußläufigen Umfeldes abgeleitet werden. Dies hat für die Ableitung einer marktgängigen Dimensionierung voraussichtlich nicht ausreichend Einwohnermasse (im Detail käme dies auf den konkreten Standort an).

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Grasberg stellt sich daher gegenwärtig nicht als realitätsnahe Option dar.

Von der grundzentralen Tragfähigkeit Grasbergs gedeckt ist eine Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters. 2.500 qm VKF (davon üblicherweise ca. 2.300 qm für das Kernsortiment Periodischer Bedarf) können für einen Alleinanbieter (als Vollsortimenter) in einem 10.000-Einwohner-Einzugsgebiet durchaus ins Auge gefasst werden.

¹⁵ vgl. die Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 LRÖP, Kap. 2.7.1

Die Intention einer Vertiefung des Nahversorgungsangebotes kann damit voraussichtlich umgesetzt werden. Die Verträglichkeit (Auswirkungen auf umgebende Versorgungskerne und Nahversorgungsnetze v. a. in Tarmstedt, Worswede und Lilienthal) ist im Zuge einer Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes zu ermitteln, ebenso die Einhaltung des Kongruenzgebotes. Ein Umland-Einzugsgebiet wie mit der Marktzone 3 sicherlich vorhanden, steht dem Vorhaben zunächst nicht entgegen. Allerdings muss es derart dimensioniert sein, dass der Umsatzanteil mit Kunden, die ihren Wohnsitz außerhalb der Gemeinde Grasberg haben, 30 % voraussichtlich nicht übersteigt.

Der Altstandort an der Wörpedorfer Straße kann demzufolge als Lebensmittelmarkt nicht weiterbetrieben werden: Nicht nur eine ausreichende Tragfähigkeit für zwei miteinander im Wettbewerb liegende Vollsortimenter in Grasberg wäre zweifelhaft, sondern auch ihre Verträglichkeit mit umgebenden Nahversorgungsstrukturen sowie vor allem die Einhaltung des Kongruenzgebotes.

Ein verlagerter und erweiterter Vollsortimenter hätte noch einen weiteren Effekt, nämlich eine nach Absenkung der Auslastung im lokalen Grasberger Nahversorgungsnetz. Da auch andere Vertriebsformen des Periodischen Bedarfs bedeutend niedrigere spezifische Auslastungen als die in der Flächenableitung angesetzten 4.750 - 5.000 Euro/qm erzeugen (ca. 1.000 - 1.500 Euro/qm für Zoo- und Getränkemärkte), ergeben sich für das Altobjekt hier mögliche Nachnutzungsspielräume. Ein Zoo-Fachmarkt ist in Grasberg bisher nicht vertreten.

Nicht als Option erwähnt ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ab ca. 500-700 qm VKF): Für diesen reichen 10.000 Einwohner im Einzugsgebiet regelmäßig nicht aus. Wäre er aufgrund der Partizipation an Durchgangskunden und im direkten Verbund mit einem leistungsfähigen Lebensmittelmarkt (hier: verlagerter Voll-

sortimenter) dennoch knapp ausreichend tragfähig, könnte jedoch das Kongruenzgebot möglicherweise nicht gehalten werden.

- Modischer Bedarf:
Denkbar ist eine Angebotserweiterung um einen (typischerweise niedrigpreisigen) Modefachmarkt. Da deren spezifische Auslastung im Discountformat deutlich <2.000 Euro/qm VKF ausfällt, kann der errechnete tragfähige Flächenspielraum von ungefähr 250 - 300 qm auf ca. 400 - 500 qm erweitert werden.
- Elektro/Technik:
In diesem Segment bestehen keine nennenswerten Ausbaureserven. Ein weiteres kleinflächiges Fachgeschäft wäre kaum tragfähig und auch nicht sinnvoll, jedoch ergeben sich geringe Spielräume für Teil- und Randsortimente.
- DIY/Garten/Freizeit:
Hier verhält es sich umgekehrt: die auf Basis der Auslastung der ansässigen flächenextensiven Betriebe (ca. 1.050 - 1.100 Euro/qm VKF) berechnete Potenzialreserve von etwa 1.000 - 1.300 qm reduziert sich erheblich, wenn sie für Fachhandel für Fahrräder, Sportartikel (kaum tragfähig) oder Floristik in Anspruch genommen würde, denn diese Betriebe benötigen üblicherweise eine etwa dreifache Auslastung. Im Ergebnis steht Grasberg durchaus an der Schwelle zur ausreichenden Tragfähigkeit für ein eigenes Fahrradangebot (etwa +/- 200 qm VKF); weitere Spielräume verteilen sich auf Floristik (ca. +/- 100 qm VKF) sowie Sportbedarf, Kfz-Zubehör, Grill- und Campingzubehör und Heimwerkerbedarf (als Teilsortiment bereits vorhanden) als Teilsortimente. Entweder umfassen Fachgeschäfte für vorgenannte Sortimente als Spezialisten um ca. 300 qm VKF (unwahrscheinlich) oder z. B. ein Landhandelsmarkt (inkl. Zoobedarf) oder Kleinpreiskaufhaus/Sonderpostenmarkt bieten diese Warengruppen als Teilsortimente an.

- **Einrichtungsbedarf:**
In dieser Warengruppe bestehen keine nennenswerten Ausbaureserven. Raumausstattung/Heimtextilien können als Fachgeschäft (unwahrscheinlich) oder ebenso wie Gartenmöbel als Teilsortimente eines Landhandels, Kleinpreiskaufhaus oder Sonderpostenmarktes angeboten werden. Die bereits vorhandenen Anbieter für Gartenbedarf kommen auch für saisonale Gartenmöbelsortimente/Grill- und Campingausstattung in Betracht.
- **Persönlicher Bedarf/Hartwaren:**
Die berechneten Potenzialreserven von ca. 200 - 270 qm verteilen sich auf mehrere Einzelsortimente. Denkbar ist die Arrondierung des vorhandenen Optikers um einen Hörgeräteakustiker (jedoch kein zugehöriger Facharzt am Ort); Sanitätsbedarf kann ein Apothekensortiment ergänzen. Diese Optionen sind jedoch auf kleinteilige Ladeneinheiten begrenzt.
Gleiches gilt für Bücher, Spielwaren, Geschenkartikel, sofern es sich um das mittlere Fachhandelsgenre handelt. Die Chance, dass Fachhandel bis ca. 100 qm (wesentlich mehr wäre jeweils kaum tragfähig) angesiedelt werden kann, wird jedoch als sehr gering eingeschätzt. Wahrscheinlicher ist, dass auch diese Sortimente als Teil- oder Randsortimente z. B. in einem Kleinpreiskaufhaus/Sonderpostenmarkt oder in einem erweiterten (Edeka) Vollsortimenter vorgehalten werden.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Grasberg - Mittelfristprognose 2025								
Warengruppe	Ziel-Umsatz Mio. Euro p.a.	Flächenproduktivität** Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Flächenreserve VKF qm	
		Niveau 95 %	Niveau 100 %	von	bis		min.	max.
Arzneimittel/Apotheken	3,6	33.250	35.000	100	110	50	50	60
Übriger Periodischer Bedarf	22,0	4.750	5.000	4.400	4.630	3.635	765	995
Modischer Bedarf	1,5	2.166	2.280	660	700	405	255	295
Elektro/Technik	0,9	4.080	4.290	200	210	170	30	40
DIY/Garten/Freizeit	6,6	1.050	1.110	5.940	6.280	4.965	975	1.315
Einrichtungsbedarf	2,2	1.810	1.910	1.160	1.230	1.020	140	210
Hartwaren/Persönl.Bedarf	2,0	2.423	2.550	780	820	555	225	265
Einzelhandel gesamt	38,8	2.927	2.772	13.240	13.980	10.800	2.440	3.180

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Alles in allem sind die Potenzialreserven für zusätzlich aktivierbare Verkaufsflächen nachfrageseitig aus dem grundzentralen Kongruenzraum heraus begrenzt. Die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters mit einer Ziel-Verkaufsfläche von etwa 2.500 qm erscheint jedoch durchaus möglich, ebenso eine Nachnutzung der aufgegebenen Altfläche durch mehrere Fachmarkteinheiten in Größenordnungen ca. 400 - 1.000 qm VKF:

- Getränkemarkt
- Zoo-Fachmarkt
- Landhandel (Typ Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt)
- Mode
- Sonderpostenmarkt/Kleinpriekaufhaus.

Die Belegung der 1.600 qm VKF messenden Bestandsfläche des Vollsortimenters durch einen einzigen Anbieter ist kaum vorstellbar und dürfte, sofern sich überhaupt ein Betreiber darauf einließe, mit dem Kongruenzgebot kollidieren. Nicht völlig ausgeschlossen wäre ein Spezialist (z. B. Kfz-Gebraucht-/Oldtimerhandel), der zwar ggf. mehr als 800 qm VKF belegen könnte, jedoch aufgrund einer betrieblichen Atypik nicht als "großflächig" im Sinne der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten müsste und für den das Kongruenzgebot als Ziel des Kap. 2.3 im Landesraumordnungsprogramm nicht einschlägig wäre.

Die wenigen vorgenannten kleinflächigen Nutzungen (weitere Apotheke, Hörgeräte-Akustik, Floristik, evtl. Buchshop) können auch im entstehenden Mischgebiet des B-Plans 45 oder als zusätzliche Shops im Vorkassenbereich des erweiterten (Edeka-)Vollsortimenters angeordnet werden. Dort ist als zusätzlicher Shop auch ein Backshop/Bistro obligatorisch. Dieser ist im Bestandsobjekt vorhanden und würde voraussichtlich an den Planstandort umziehen.

Insgesamt ergibt sich, dass Grasberg mit den B-Plänen Nr. 45 und 51 seine Tragfähigkeit für Verkaufsflächen sinnvoll erweitern, sie dabei jedoch auch ausschöpfen kann. Bis auf Weiteres kann Grasberg handelsseitig damit auch als "ausentwickelt" gelten, wenngleich zumindest im Periodischen Bedarf weiterhin mit Marktwachstum gerechnet werden kann.

5 KONZEPTTEIL

5.1 Standortkonzept

Der aktuelle aktive Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Grasberg konzentriert sich weitestgehend auf den Versorgungskern im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches. Den Maßgaben des niedersächsischen Integrationsgebotes folgend wird nur dieser Versorgungskern für großflächigen Einzelhandel weiterentwickelt. Seine räumliche Abgrenzung ist in Kap. 4.2.2. bestimmt.

"Großflächiger Einzelhandel" unterliegt den verbindlichen raumordnerischen Zielen des LROP Niedersachsen und ist darin wie folgt beschrieben (Kap. 2.3 Ziff. 02) :

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 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)".

Großflächig sind demzufolge zunächst alle einzelbetrieblichen Verkaufsflächen mit mehr als 800 qm, sofern die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht aufgrund einer städtebaulichen oder betrieblichen Atypik für diese Betriebe widerlegt werden kann.

Im ländlichen Raum kann die Vermutungsregel z. B. häufig für flächenextensive Betriebe des Baustoff- und Landhandels, Pflanzenmärkte und ähnliche Betriebe ausgeräumt werden. Sie unterliegen dann nicht den raumordnerischen Zielen für großflächigen Einzelhandel im Landesraumordnungsprogramm.

Unter bestimmten Voraussetzungen unterliegen auch Lebensmittelmärkte nicht diesen Zielen, nämlich wenn sie als "nicht raumbedeutsame" Nahversorger ihren Umsatz überwiegend aus einem fußläufigen Nahbereich beziehen, was im Einzelfall nachzuweisen ist¹⁶. Da in Grasberg alle Lebensmittelmärkte im Zentralen Versorgungsbereich situiert sind, kommt dieses Instrument jedoch dort nicht zum Tragen.

Als im Sinne des Landesraumordnungsprogramms großflächig gelten auch kleinere Verkaufsflächen, die als Agglomeration in der Summe großflächig sind oder die bereits großflächige Betriebe arrondieren. In Grasberg wären z. B. mehrere Fachmärkte mit jeweils weniger als 800 qm VKF als Nachnutzung des rd. 1.600 qm VKF umfassenden Edeka-Vollsortimenters in der Summe und damit auch jeder einzeln für sich großflächig im Sinne des Landesraumordnungsprogramms, ebenso Shops im Vorkassenbereich eines solchen Vollsortimenters.

¹⁶ vgl. hierzu Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 LROP, Kap 2.7.1

– Entwicklungsgrundsatz:

In Grasberg sollen alle weiteren Handelsentwicklungen auf den ZVB konzentriert werden, der hierzu bis zum SO-Gebiet im B-Plan Nr. 51 nach Westen erweitert wird.

Grasberg schöpft damit sein absehbares Tragfähigkeitspotenzial für Einzelhandelseinrichtungen voll aus. Weitere Sondergebiete sollen in Grasberg vorerst nicht entwickelt werden.

Begründung:

Während in den meisten Nonfood-Branchen nicht mit nennenswertem Marktwachstum im stationären Handel gerechnet werden kann und Impulse in Grasberg allenfalls aus der künftigen Einwohnerentwicklung erfolgen, steigt die Nachfrage im Periodischen Bedarf nach derzeitigem Ermessen auch weiterhin. Jedoch erst längerfristig können sich hier ggf. weitere Tragfähigkeitsspielräume eröffnen.

– Entwicklungsgrundsatz:

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches soll Nonfood-Einzelhandel allenfalls ausnahmsweise und kleinflächig (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LROP Niedersachsen) und für nicht zentrenrelevante Sortimente (s. Kap. 5.2) entwickelt werden. Dies kann z. B. Annexhandel (nachrangiger und kleinflächiger Handel in Verbindung mit Handwerk/verarbeitendem Gewerbe, Groß- und Distanzhandel) sein, der weiterhin auch Standorte in Gewerbegebieten belegen kann. Sofern die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO einzelbetrieblich wiederlegt werden kann, können sie auch eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten.

Begründung:

Wegen des eng umrissenen grundzentralen Versorgungsauftrages der Gemeinde Grasberg besteht insbesondere bei großflächigem Nonfood-Handel ein erhöhtes Risiko für einen Konflikt mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot, indem große oder gar überwiegende Umsatzanteile mit Kunden erzielt werden, die außerhalb der Gemeinde Grasberg ihren Wohnsitz haben. Das Kongruenzgebot ist für Einzelhandelseinrichtungen, die auf Grund einer nachgewiesenen betrieblichen Atypik nicht als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und somit auch nicht des Landesraumordnungsprogramms Kap. 2.3 gelten, nicht einschlägig.

– Entwicklungsgrundsatz:

Der leer stehende Lebensmittelmarkt in der Speckmannstraße soll einer anderweitigen Verwendung zugeführt oder abgerissen und das Grundstück für andere Bebauung (z. B. Wohnen) entwickelt werden.

Begründung:

Da eine Wiederbelebung des Lebensmittelmarktes insbesondere nach Entwicklung einer Großfläche im B-Plan 51 nochmals unwahrscheinlicher wird, als sie es ohnehin schon ist und da eine erneute Nutzung für Periodischen Bedarf dort nur sehr kleinflächig – sofern überhaupt – in Betracht kommt, kann vom planrechtlichen Ausschluss von Handelsnutzungen im bestehenden B-Plan Nr. 19 (darin MI₁) abgesehen werden. Wir empfehlen jedoch gleichwohl, zumindest die bestehende Kubatur vom Markt zu nehmen und durch eine Bebauung ohne oder allenfalls mit nachgeordneten kleinteiligen Gewerbeeinheiten zu ersetzen.

– Entwicklungsgrundsatz:

An dem durch den BPl. 51 abgelösten Edeka-Standort Wörpedorfer Straße wird parallel eine Planrechtsanpassung des B-Plans vorgenommen, welche den Betrieb eines Lebensmittelmarktes dort künftig unterbindet. Ein reines Getränkesortiment, Tierfutter sowie Lebensmittel als geringfügige Randsortimente sind ggf. ausgenommen. Eine Nonfood-Nachnutzung gemäß abgeleiteter Branchen- und Sortimentsempfehlungen in Kap. 4.6.4 ist denkbar und kann die frei werdende Verkaufsfläche im Idealfall absorbieren. Der künftig dort vorgesehene Branchenmix ist durch eine Prüfung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbot abzusichern und in der Folge planungsrechtlich mit entsprechenden Sortimentsobergrenzen zu versehen.

Begründung:

Die wirksame Unterbindung einer Nachnutzung als Lebensmittelmarkt an diesem Standort ist notwendige Voraussetzung für die Schaffung eines Sondergebietes für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich des B-Plan Nr. 51.

Der Betrieb zweier im Wettbewerb zueinander stehender großflächiger Vollsortimenter in Grasberg ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht vereinbar.

Da auch im Rahmen eines grundzentral begrenzten Versorgungsauftrags in Grasberg noch ungenutzte Sortimentslücken und Tragfähigkeitsspielräume für zusätzliche Nonfood-Angebote bestehen, kann der Standort Wörpedorfer Straße 17a hierfür nachgenutzt werden. Falls sich hierfür keine geeigneten Betreiber finden oder die Vereinbarung mit dem Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot im Einzelfall nicht nachgewiesen werden kann, sollte der Standort im Zuge der Weiterverfolgung des

B-Plans Nr. 51 für Einzelhandelszwecke vom Markt genommen werden und anderweitig überplant werden.

Bereits bestehende kleinflächige Ladenkubaturen in Streulagen (z. B. entlang der Speckmannstraße) genießen Bestandsschutz und bleiben von den vorstehenden Einschränkungen unberührt. Die Maßnahme B-Plan Nr. 51 kann mit Überplanungen/Neuentwicklungen der Standorte Wörpedorfer Straße 17a (Edeka Bestandsobjekt) und Speckmannstraße 59 (ex NP-Markt) verknüpft werden, weil Vorhabenträger und Eigentümer der Altstandorte identisch sind.

Zentrenrelevante Sortimente in Grasberg (Übernahme des Kataloges aus dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013)		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente*	
Bastel- und Geschenkartikel	Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zuebhör
Bekleidung aller Art	(Schnitt-) Blumen, Floristik	Bauelemente, Baustoffe
Briefmarken	Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Körperpflegeprodukte, Kosmetik)	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Nahrungs- und Genussmittel/Reformwaren	Beschläge, Eisenwaren
Büromaschinen ohne Computer	Zeitungen/Zeitschriften	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Campingartikel	Zooartikel (Tierfutter/Verbrauchsgüter)	Erde, Torf
Computer, Kommunikationselektronik	Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte		(motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Elektrogroßgeräte		Farben, Lacke
Foto, Video		Fliesen
Gardinen und Zubehör		Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik (GPK)		Herde/ Öfen
Haushaltswaren/Bestecke		Installationsmaterial
Haus-, Heimtextilien, Stoffe		Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen		Möbel (inkl. Büromöbel)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle		Pflanzen und -gefäße
Leder- und Kürschnerwaren		Rollläden und Markisen
Musikalien		Werkzeuge
Nähmaschinen		
Optik und Akustik		
Sanitätswaren		
Schuhe und Zubehör		
Spielwaren		
Sportartikel inkl. Sportgeräte		
Ton- und Datenträger		
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren		
Unterhaltungselektronik und Zuebhör		
Waffen, Jagdbedarf		

* ausgenommen Papier-/Schreibwaren/Schulbedarf deckungsgleich mit dem bulwiengesa-Kernsortiment Periodischer Bedarf

5.2 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept nimmt üblicherweise vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung gemäß dem Standortkonzept eine Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile vor, die als Kernsortimente

- primär dem innerörtlichen Versorgungskern vorbehalten sein sollen (**zentrenrelevante Sortimente**);
- zusätzlich auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (**nahversorgungsrelevante Sortimente**);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen des Integrationsgebotes unterliegen (**nicht zentrenrelevante Sortimente**).

Zentrenrelevante Sortimente sind dabei grundsätzlich lokal anhand der örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen. Übergeordnete regionale oder landesweite Sortimentslisten können eine Leitbildfunktion erfüllen oder ggf. hilfsweise herangezogen werden, wenn in der Standortgemeinde keine zentrenrelevanten Sortimente fachgerecht bestimmt sind. (vgl. auch Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 des LROP, darin Kap. 5.4 – 5.6).

Da der Zentrale Versorgungsbereich in Grasberg grundsätzlich ausbaufähig ist und auch Sortimente und Vertriebsformen einschließt, die in verdichteten Zentralorten aufgrund ihrer Flächenbedarfe und geringer Flächenerträge kostenseitig üblicherweise nicht in Versorgungskernen ansiedlungsfähig sind, ferner großflächige Standorte außerhalb des Versorgungskerns grundsätzlich nicht eröffnet werden sollen, entfällt in Grasberg eigentlich die Steuerungsgrundlage für eine Sortimentsdifferenzierung.

Gleichwohl soll eine Sortimentsgliederung anhand von typischen funktionalen Kriterien vorgenommen werden, um z. B. für etwaige Prüfungen der Vermutungsgel des § 11 Abs. 3 BauNVO ein entscheidendes Kriterium für eine mögliche betriebliche Atypik anhand geben zu können, nämlich zumindest eine grundsätzliche Voreinschätzung dahingehend, inwieweit ein solcher Betrieb mit seinen Fernwirkungen Ziele der Raumordnung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den umgebenden Zentralorten beeinflussen kann. Nur wenn sein Kernsortiment als nicht zentrenrelevant klassifiziert werden kann, liegt überhaupt eine Grundlage für eine weitergehende Prüfung vor.

Daher richtet sich Grasberg mit seinem Sortimentskatalog nach dem im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept aufgeführten Musterkatalog.

Für Grasberg hat dieses Vorgehen zur Konsequenz, dass nicht jedes Sortiment, das lokal marktführend im Versorgungskern vertreten ist, (z. B. Einbauküchen, Bauelemente, Hölzer, Gartenbedarf) als zentrenrelevant klassifiziert wird. Diese Betriebe prägen weder das grundzentrale Angebot im Versorgungskern, noch berühren sie sonderlich dessen Versorgungsfunktion. Sie könnten sich auch an einem anderen Standort des Zentralen Ortes befinden, ohne dass der Versorgungskern darunter leiden oder sein Angebot auf Kundenseite als unvollständig wahrgenommen würde. Damit eröffnet sich auch den Eigentümern und Betreibern dieser Betriebe grundsätzlich die Möglichkeit, erforderlichenfalls an einen anderen Standort in Grasberg zu verlagern. Die Entwicklung eines solchen Standortes richtet sich dann nach den Maßgaben der Handlungsgrundsätze des Kap. 5.1.

- Da in Grasberg weder die bestehende Handelsstruktur noch das künftige Standortkonzept eine ausreichende Grundlage für eine lokal spezifische Sortimentsdifferenzierung bieten, gelten in Grasberg somit die Sortimente als zentrenrelevant, die auch in der Region als zentrenrelevant gelten.

In Kap. 3.1 des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2013 heißt es hierzu:

"Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch eine hohe Ausstrahlungskraft aus und bilden die Grundlage für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne („zentrale Versorgungsbereiche der Region“).

Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden Waren des täglichen Bedarfs, die von großen Bevölkerungsteilen regelmäßig und in kurzen Zeitabständen gekauft werden, als nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente definieren planungsrechtlich ein Warenangebot, das grundsätzlich auch außerhalb der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden kann, ohne deren Entwicklung negativ zu beeinflussen".

Die regionale Sortimentsliste umfasst viele zentrenrelevante Warengruppen, die realiter nur kleinflächig vorkommen. Kleinflächen werden jedoch nur im räumlichen Verbund mit Großflächen oder als in Summe großflächige Agglomeration in den Versorgungskern verwiesen.

Da derartige Standorte in Grasberg außerhalb des Versorgungskerns faktisch nicht bestehen und ihre Entwicklung auch nicht intendiert ist, entfaltet dieser Teil der Sortimentsliste realiter keine relevante Steuerungswirkung und er schränkt weder die Belegung/Nachbelegung der wenigen vorhandenen gestreuten Ladenlücke in Grasberg noch die Gewerbe- und Niederlassungsfreiheit etwaiger künftiger Betreiber derartiger Sortimente ein.

5.3 Nahversorgungskonzept

Die Gemeinde Grasberg ist bestrebt, ihren Einwohnern in der Nahversorgung einen größtmöglichen Angebotsumfang zur Verfügung zu stellen und priorisiert dieses Ziel vor dem einer möglichst flächendeckend fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Unabhängig von dem Umstand, dass eine flächendeckend fußläufig erreichbare Nahversorgung (operationalisiert durch marktgerechte Lebensmittelmärkte) auch im Kernort mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht herstellbar ist, würde dies zu unerwünschten Redundanzen und per Saldo zu einer reduzierten tragfähigen Angebotsbreite und -tiefe führen.

Die Gemeinde konzentriert ihre Lebensmittelmärkte und ggf. hierzu ergänzende nahversorgungsrelevante Vertriebsformen (Getränkemarkt, Zoo-Fachmarkt) dementsprechend auf den Versorgungskern und schöpft ihre Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte damit auf absehbare Zeit aus.

Haushalte außerhalb der fußläufigen Distanz und in den eingemeindeten Ortschaften werden durch ein teilweise auf eigenen Trassen verlaufendes Fuß-/Radwegenetz sowie durch zwei Bürgerbuslinien an der Versorgungskern bestmöglich auch ohne Einsatz eines Autos angebunden.

Ergänzende Kleinflächen der Grundversorgung (z. B. Backshops, Kioske, Tankstellenshops) sollen im gesamten Gemeindegebiet, wo sie tragfähig betrieben werden können, möglich sein.

5.4 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgers im Erweiterungsbereich B-Plan Nr. 51

- Wie im Untersuchungsverlauf aufgezeigt, können als Zieldimensionierung durchaus 2.500 qm VKF ins Auge gefasst werden. Vermutlich etwa 100, möglicherweise 200 qm davon würden voraussichtlich mit Nonfood-Aktions- und Ergänzungssortimenten belegt. Sie sollen durchaus u. a. dazu genutzt werden, durch gewisse Schwerpunktbildungen Angebotslücken in Grasberg zu schließen. Dies würde künftig das Einkaufen in entfernter gelegenen Verbrauchermärkten in Fachmarkt- oder Einkaufszentren vermeiden bzw. reduzieren.
- Hinzuzurechnen ist der branchentypische Backshop nebst ergänzender Sitzgastronomie; mit etwa 150 - 200 qm Mietfläche (darin ca. 30 - 50 qm VKF) ist zu rechnen.
- Die Tragfähigkeitsanalyse liefert nur ein Indiz für eine zielkonforme Umsetzung. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind gleichwohl wie üblich projektbezogen zu prüfen und ihre Einhaltung nachzuweisen. Sofern auch am Altstandort Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Getränkemarkt) oder Teilsortimenten (Zoo-Fachmarkt, Sonderpostenmarkt, Kleinpriekaufhaus) angesiedelt werden sollen, sind diese in die Gesamtprüfung einzubeziehen. Es liegt auf der Hand, dass jede nennenswerte nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandortes die Zielkonformität des Planstandortes belasten kann, was zu Abstrichen der dort vertretbaren Verkaufsfläche führen kann.

- Eine weitere Arrondierung des Planstandortes kann ggf. vorgenommen werden, wenn der Bestandsstandort Wörpedorfer Straße für Handelsnutzungen nicht zu halten ist und einer völlig anderen Nutzung zugeführt werden muss, mithin als Handelsstandort vollständig vom Markt genommen würde.

5.5 Ergänzende Hinweise

Das Einzelhandelskonzept bewegt sich in den Schranken der Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 und Regionalen Raumordnungsprogramms für den LK Osterholz 2011. Sie sind aus Sicht der Gutachter gewahrt.

Die Gemeinde Grasberg hat sich durch Beitritt zum Raumplanerischen Vertrag, den die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbunds Niedersachsen Bremen e. V. im Jahre 2014 miteinander schlossen, freiwillig weitergehenden Verpflichtungen, insbesondere zur regionalen Abstimmung und Beteiligung bei der Planung und Erweiterung Zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Moderation und Abstimmung von Einzelhandelsgroßvorhaben, unterworfen.

Sie bleiben durch das lokale Einzelhandelskonzept unberührt. Das Einzelhandelskonzept wird als informelle städtebauliche Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verbindlich, wenn es nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern vom Rat der Gemeinde beschlossen wird.

Es ist vorbehaltlich unerwarteter eruptiver Änderungen des Marktes oder der raumordnerischen Rahmenbedingungen auf eine Geltungsdauer von etwa 10 Jahren angelegt und sollte danach aktualisiert werden.

Mit Umsetzung der Edeka-Verlagerungsplanung und einer Einzelhandels-Nachbelegung des Bestandsobjektes können die derzeit mittelfristig absehbaren Potenzialreserven in Grasberg als weitgehend ausgeschöpft gelten. Anhaltendes Einwohner- und in einigen Warengruppen auch Nachfragewachstum können auf längere Sicht zusätzliche Tragfähigkeitsspielräume eröffnen.

Hamburg, 6. Juli 2021
bulwiengesa AG