

STANDORT-, MARKT- UND AUSWIRKUNGSANALYSE

Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Vollsortimenters
28665 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: ASC GbR
Westerweder Losdamm 18
28865 Lilienthal

Projekt-Nr.: P2103-7468

Projektleiter: Andreas Gustafsson, Dipl.-Kaufmann

Hamburg, 3. Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	1
1.1 Ausgangslage, Projekt und Untersuchungsanlass	1
1.2 Methodik und Untersuchungsinhalt	4
2 MAKROSTANDORT	8
2.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur und zentralörtliche Funktion	8
2.2 Verkehrsgerüst	8
2.3 Einwohnerentwicklung	10
2.4 Soziodemografie, Pendlerverflechtungen und Kaufkraft	11
3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	12
3.1 Ablöse-Bestandsobjekt Wörpedorfer Straße 17a	12
3.2 Mikrostandort Wörpedorfer Straße / B-Plan Nr. 51	13
3.3 Projektdaten	18
4 AUSWIRKUNGSANALYSE	19
4.1 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	19
4.2 Regionales Wettbewerbsnetz und Marktverteilung – Ausgangslage	24
4.3 Auswirkungsanalyse und Zielumsatzschätzung – kurzfristiger Markteintritt	32
4.4 Auswirkungsanalyse und Zielumsatzschätzung – Mittelfristvorausschau	35
4.5 Gutachterliches Gesamtergebnis	38
ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	42

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

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

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. 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.

Kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte, raumordnerische und städtebauliche Stellungnahmen, regionale Marktanalysen, projektbegleitende Auswirkungsanalysen und vergleichbare Gutachten dürfen durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon (z. B. für Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt. 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, der 3. Mai 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 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage, Projekt und Untersuchungsanlass

Die wachsende Gemeinde Grasberg beabsichtigt, ihren Einwohnern im Rahmen ihres grundzentralen Versorgungsauftrages ein soweit als möglich umfassendes Nahversorgungsangebot zur Verfügung zu stellen. Grenzen setzen hierbei die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit sowie raumordnerische Vorgaben des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben, dessen Kongruenzgebot (Kap. 2.3 Ziff. 03) die Ausstrahlung derartiger Einrichtungen an den grundzentralen Kongruenzraum bindet (hier: Gebiet der Einheitsgemeinde Grasberg) und dessen Beeinträchtigungsverbot (Kap. 2.3 Ziff. 08) keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener umgebender Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren integrierten Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen (wohnungsnahen) Versorgung der Bevölkerung zulässt.

Grasberg verfügt über einen integrierten Versorgungskern, der asymmetrisch im Norden des Siedlungskörpers rund um die zentrale Kreuzung der L 133 Wörpedorfer Straße und K 10 Kirchdamm/Speckmannstraße gruppiert ist. Er ist im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen (RZEHK) 2013 für die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands Niedersachsen Bremen e. V. dargestellt (siehe Anlage B, Seite 7).

Dieser Versorgungskern nimmt aktuell alle aktiven Lebensmittelmärkte der Gemeinde Grasberg auf, darunter die Discountmärkte Aldi und Lidl sowie einen vom Kaufmann Ernst betriebenen Edeka-Vollsortimenter am gegenwärtigen Standort Wörpedorfer Straße 17a mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm zzgl. branchenüblichem Backshop.

Dieser Markt entspricht derzeit üblichen Standards eines typischen Lebensmittel-Vollsortimenters der Nahversorgung. Die Gemeinde beabsichtigt gleichwohl, diesen Markt mittelfristig neu aufzustellen und zu erweitern. Ziel ist es, dort ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorzuhalten, das neben der Bevölkerung des Kernortes auch die Haushalte der eingemeindeten Ortschaften für die Deckung des Periodischen Bedarfs¹ soweit als möglich an den Zentralen Ort Grasberg bindet und bestehende Auswärtsorientierungen in benachbarte Zentralorte und zu großflächigen Handelsstandorten der umgebenden Region weiter zurückführt bzw. gezielte Einkaufsfahrten dorthin weitgehend entbehrt. Hierzu soll die Tragfähigkeit des Standortes Grasberg unter Einhaltung des raumordnerischen Zielrahmens ausgeschöpft werden.

Eine am 20. Mai 2019 vorgelegte Tragfähigkeitsanalyse der bulwiengesa AG bestätigte, dass unter Berücksichtigung des kontinuierlichen, durch marktgerechte Baulandentwicklung unterstützten Einwohnerwachstums sowie stabil steigender Pro-Kopf-Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs ein deutlich größerer Lebensmittel-Vollsortimenter unter voraussichtlicher Einhaltung raumordnerischer Vorgaben in Grasberg durchaus tragfähig sein würde. Diese Potenzialanalyse wurde über den Jahreswechsel 2020/2021 zu einem kommunalen Einzelhandelskonzept ausgebaut und am 29. März 2021 vorgelegt².

Da der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter seine Grundstücksreserven bereits vollständig ausschöpft und Nachbargrundstücke nicht hinzugewonnen werden können, soll er auf ein westlich gelegenes zentrumsnahes Grundstück – ebenfalls an der L133 Wörpedorfer Straße – verlagert und dort erweitert neu aufgestellt werden.

¹ Lebensmittel und Verbrauchsgüter, s. Erläuterung im Kap. 1.2

² Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg, bulwiengesa AG 29. März 2021

Hierfür und für ein daran angrenzendes und den Siedlungsbereich künftig nach Westen abschließendes Gewerbegebiet befindet sich der B-Plan Nr. 51 "Gewerbegebiet West" in Aufstellung. Für das freigezogene Bestandsobjekt an der Wörpedorfer Straße 17a sind im kommunalen Einzelhandelskonzept unter Ausnutzung von bisher nicht genutzten Tragfähigkeitsspielräumen handelsaffine Folgenutzungen auskömmlich und raumordnerisch voraussichtlich vertretbar abgeleitet worden. Sie betreffen einige Nonfood-Branchen sowie aus dem Periodischen Bedarf Teilsortimente wie Zoobedarf (Heimtiernahrung) und Getränke. Können sie marktseitig nicht umgesetzt werden, muss der Standort als Handelsobjekt ggf. aufgegeben und anderweitig entwickelt werden.

Das lokale Einzelhandelskonzept und die darin aktualisierte Potenzialanalyse kommen ferner zum Ergebnis, dass zur sicheren Einhaltung raumordnerischer Zielvorgaben – insbesondere des Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebotes – zwar eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters auf eine Größenordnung um ca. 2.500 qm VKF durchaus ins Kalkül gezogen werden kann, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass keine De facto-Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Grasberg eintreten kann.

Dies hat zur Konsequenz, dass zugleich mit der Neuentwicklung des Handelsstandortes im B-Plan Nr. 51 die verfügbaren Vakanzen für Lebensmittelmärkte zuverlässig vom Markt genommen werden müssen. Neben dem Altstandort Wörpedorfer Straße 17a betrifft dies streng genommen auch einen bereits seit Jahresende 2015 leer stehenden Lebensmittelmarkt am Standort Speckmannstraße 59, der zuletzt als NP Discountmarkt betrieben wurde. Allerdings erweist sich dieses Objekt bereits seit Jahren als nicht mehr marktgängig. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Pacht der zugehörigen Stellplatzanlage nach Angaben der Gemeinde und der Eigentümerin in Kürze ausläuft

und der Eigentümer der Stellplatzflächen eine Überbauung beabsichtigt. Damit fällt das Grundstück Speckmannstraße 59 als möglicher Nahversorgungsstandort künftig endgültig aus.

Der derzeitige Edeka-Standort Wörpedorfer Straße 17a ist jedoch durchaus marktgängig - dort bedarf es insoweit einer anschließenden Überplanung. Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg 2021 als Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Vollsortimenters im Bereich des B-Plans Nr. 51 (s. dort Seite 49):

"Der Altstandort an der Wörpedorfer Straße kann (...) 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".

Ferner als Konsequenz aus diesem Befund auf Seite 54:

"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".

Eine Überplanung des Standortes Wörpedorfer Straße 17a reicht auf Grund des Bestandsschutzes jedoch zur Sicherstellung einer Aufgabe des Standortes für einen Lebensmittelmarkt noch nicht aus. Ergänzend bedarf es einer wirkungsvollen Vereinbarung z. B. in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Eigentümer, wonach dieser nach Eröffnung eines Vollsortimenters im Bereich des B-Plans Nr. 51 die Nutzung seines Grundstücks für einen Lebensmittelmarkt endgültig aufgibt. Dies ist in diesem Falle ausnahmsweise möglich, weil die drei in Rede stehenden Nahversorgungsstandorte

- beabsichtigtes SO-Gebiet im B-Plan Nr. 51
- aktueller Edeka-Standort Wörpedorfer Straße 17a
- ehemaliger NP-Standort Speckmannstraße 59

zwar unterschiedlichen Grundstücksgesellschaften, letztlich aber dem selben Eigentümer gehören und die Gemeinde insoweit vertragliche Vereinbarungen über einen Verzicht auf Bestandsschutz gestalten kann.

Die Zieldimensionierung für den verlagerten Vollsortimenter wird – basierend auf den Ergebnissen der zuvor durchgeführten Tragfähigkeitsanalysen aus 2019 und im Rahmen des EHK aktualisiert 2020/2021 – auf 2.500 qm zzgl. Backshop (aktuell: ca. 1.600 qm zzgl. Backshop), mithin +900 qm bzw. +56 % Verkaufsfläche taxiert.

Der im Vorkassenbereich des Edeka-Marktes agierende Backshop würde ebenfalls an den neuen Standort verlagert. Seine Verkaufsfläche würde sich vermutlich unwesentlich erhöhen; die Gesamtnutzfläche durch eine mittlerweile branchentypische Hinzunahme von Gastronomieflächen dagegen etwas deutlicher. Eingestellt sind zunächst 150 qm Nutzfläche inkl. Nebenräume/Backvorbereitung/Gastronomiebereich bzw. darin rd. 50 qm Netto-Verkaufsfläche.

Weitere Nutzungen am Altstandort Wörpedorfer Straße 17a bestehen derzeit nicht. Er würde mit der Verlagerung des Edeka-Marktes somit zunächst vollständig geräumt.

Als großflächige Einzelhandelsmaßnahme unterliegt das Vorhaben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Kap. 2.3., deren Einhaltung entsprechend nachzuweisen ist. Das Konzentrationsgebot (Ziff. 04) verweist Einzelhandelsgroßvorhaben in Zentrale Orte bzw. deren sogenannte Zentrale Siedlungsbereiche (ZSB). Das Integrationsgebot (Ziff. 05) verweist Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – hierzu zählt auch der Periodische Bedarf – grundsätzlich in städtebaulich integrierte Lagen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches oder in einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang dazu.

Diese beiden Ziele sind im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für Grasberg 2021 bereits vorgeprüft worden. Das Projektgrundstück liegt lt. RROP für den Landkreis Osterholz im Zentralen Siedlungsbereich des Zentralen Ortes Grasberg und ist zudem künftig Bestandteil des innerörtlichen Versorgungskerns im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches, diesen dabei nach Westen abschließend. Der ZVB wird hierzu entsprechend nach Westen ausgeweitet. Dies würde bereits konkludent mit der Projektentwicklung geschehen, da sich das Grundstück räumlich-funktional ausreichend an den vorhandenen Ortskern am Verkehrskreisel anschmiegt (fußläufige Distanz etwa 250 Meter). Das Vorhaben ist zudem als städtebauliches Entwicklungsziel im Einzelhandelskonzept für Grasberg aufgeführt bzw. ist auch maßgeblicher Anlass für dessen Erstellung. Mit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes beschließt die Gemeinde somit gleichzeitig auch die Ausdehnung ihres Zentralen Versorgungsbereiches auf das Projektgrundstück.

Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse sind planbegleitend somit zu prüfen:

- Beeinträchtigungsverbot gem. Ziff. 08 (damit gleichzeitig die vermuteten Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ermittelnd und bewertend)
- grundzentrale Kongruenzgebot gem. Ziff 03

Darüber hinaus verpflichtete sich die Gemeinde Grasberg durch Beitritt zum raumplanerischen Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013, großflächige Vorhaben dem Kommunalverbund anzuzeigen und nach Maßgabe des im RZEHK niedergelegten sogenannten IMAGE-Verfahrens je nach Beschaffenheit des Vorhabens eine regionale Abstimmung einzuleiten.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient der planbegleitenden Prüfung der vorgenannten raumordnerischen Ziele, als Abwägungsgrundlage für das durchzuführende Bauleitverfahren sowie der Bereitstellung der für das IMAGE-Verfahren benötigten Kennzahlen zur Projektbewertung.

1.2 Methodik und Untersuchungsinhalt

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden³ und berücksichtigt ebenso von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellten Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen⁴. Sie folgt ferner den Anforderungen für Verträglichkeitsgutachten, die im Anhang zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013 formuliert sind. Sie enthält folgende Untersuchungsschritte und Datenressourcen:

- Kurzcharakteristik des Makrostandortes Grasberg mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie zu Einwohnerentwicklung und Kaufkraft.
- Kurzanalyse und Klassifikation des Mikrostandortes Wörpedorfer Straße/ B-Plan Nr. 51 unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- Projektanalyse in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbarer Sortimentsgliederung und Funktionalität. Da noch keine ausgearbeitete Planung vorliegt, setzen wir hier Prämissen hinsichtlich einer markt-optimalen Projektgestaltung.

³ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

⁴ "Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten", Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Kern-Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Dieser Schritt wurde bereits für das Einzelhandelskonzept Grasberg 2021 vorgenommen und wird aus diesem übernommen. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Kongruenzraum, der hier auf das Gebiet der Einheitsgemeinde Grasberg beschränkt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekrutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt. Dies ist v. a. zur Prüfung des Kongruenzgebotes notwendig.
- Berechnung des Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für das Kernsortiment Periodischer Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften,
 - Heimtierfutter.Die Teilwarengruppe "Apothekenpflichtige Arzneimittel" wird ausgeklammert, da eine Apotheke nicht Projektbestandteil ist. Hierdurch fällt der Umfang der Warengruppe und demzufolge auch die Pro-Kopf-Ausgaben, das Gesamtnachfragevolumen und die Umsatzleistung des Bestandshandels geringer aus, als im gleichnamigen Aggregat "Periodischer Bedarf" im Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Grasberg, welches Ausgaben und Umsätze für Arzneimittel vollumfänglich berücksichtigt.

- Das Einzelhandelskonzept für Grasberg 2021 setzt auf die etwas ältere Datenbasis der zuvor in 2019 durchgeführten Potenzialanalyse auf. Für die hier vorgelegte Auswirkungsanalyse werden Einwohnerstand und Nachfragevolumen dagegen auf den Jahreswechsel 2019/2020 fortgeschrieben und ebenso wie im Einzelhandelskonzept um eine Mittelfristvorausschau bis 2025 ergänzt. Die in dem Pandemiejahr 2020 stark gestiegene Nachfrage nach Gütern des Periodischen Bedarfs stellt eine Anomalie dar, die sich nach Überwindung der Krise relativieren wird und nicht Grundlage langfristiger Standortentscheidungen sein sollte. Deshalb werden Nachfragedaten der Jahre 2020 und absehbar auch 2021 von der bulwiengesa AG nicht für Einzelhandelskonzepte und Auswirkungsanalysen herangezogen. Die in diesem Gutachten verwendete Warengruppe Periodischer Bedarf erklärt zu etwa 90 - 95 % den Umsatz eines markttypischen Lebensmittel-Vollsortimenters und bildet dessen Kernsortiment ab. Sie ist auch weitestgehend deckungsgleich mit dem raumordnerisch relevanten nahversorgungsrelevanten Sortiment. Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten⁵.
- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Raum Grasberg, Tarmstedt, Worswede und Lilienthal, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar, werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt

⁵ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Der Markteintritt ausreichend konkretisierter Wettbewerbsvorhaben wird vorausschauend bereits in die Ausgangslage unterstellt und somit einerseits deren Markteinfluss berücksichtigt, andererseits auch die Auswirkungen des untersuchten Planvorhabens auf diese Wettbewerber berücksichtigt.

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

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern wie hier teilweise verfügbar – empirische Befunde zur Besucherherkunft⁶ an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

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

⁶ Liegen aus Kundenbefragungen für Lebensmittelmärkte in Worpsswede (frühere Untersuchung der bulwiengesa AG 2017) und Tarmstedt (entnommen aus dem dortigen Einzelhandelskonzept 2015) vor.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des verlagerten und erweiterten Vollsortimenters im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und schichten ihre Einkäufe gegebenenfalls um. Die Untersuchung setzt dabei voraus, dass der Altstandort Wörpedorfer Straße für Sortimente des Periodischen Bedarfs aufgegeben wird. Eine anschließende Sortimentsänderung löst dort ggf. ergänzenden Untersuchungsbedarf aus.
- Ermittlung und Bewertung der durch die Umschichtungen induzierten Umverteilungseffekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens.
- Der B-Plan Nr. 51 soll zügig umgesetzt werden, da das darin enthaltene Gewerbegebiet in der Vermarktung rasch voranschreitet und die dort ansiedlungswilligen Betriebe eine kurzfristige Realisierungsperspektive benötigen. Die Verlagerungsplanung des Lebensmittelmarktes wird daher auch als kurzfristig umgesetzte Maßnahme untersucht. Tatsächlich ist der Betreiber durch den laufenden Mietvertrag und wirtschaftliche Umstände jedoch noch für einige Jahre an den Standort Wörpedorfer Straße 17a gebunden. Die Eröffnung des verlagerten Edeka-Marktes dürfte somit eher mittelfristig zu erwarten sein und zu den letzten Baumaßnahmen im Planbereich des B-Plans Nr. 51 zählen. Deshalb legt die Wirkungsanalyse – auch im Sinne eines Worst Case-Ansatzes hinsichtlich der zu erwartenden Wettbewerbsintensität im

Einflussraum des Vorhabens – ein hohes Gewicht auf eine soweit als möglich vorgezogene Wettbewerbskulisse. Wir berücksichtigen deshalb auch anstehende Wettbewerbsplanungen, soweit sie eine ausreichende Realisierungswahrscheinlichkeit besitzen bzw. planungsrechtlich bereits hinreichend abgesichert sind. Zudem wird die Simulation des kurzfristigen Markteintritts um ein Mittelfristscenario für das Jahr 2025 ergänzt und zudem eine näherungsweise Fortschreibung der Nachfrageplattform vorgenommen. Dadurch fällt die vorliegende Auswirkungsanalyse aufwändiger als üblich aus.

- Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gem. Kap. 2.3, Ziff. 08 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und des grundzentralen Kongruenzgebotes gem. Ziff. 03.
- Zusätzlich stellt die Untersuchung die notwendigen Kennzahlen für das regionale IMAGE⁷-Moderationsverfahren gemäß raumplanerischem Vertrag der Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbunds Niedersachsen Bremen e. V. bereit.

– Weitere Datenressourcen:

- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose, ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. Microm.
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, bei Bedarf ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftdaten der Firma Microm.
- Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern.
- Gemeindescharfe Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit.
- Auskünfte und Datenzulieferungen der Gemeinde Grasberg insbesondere zu Baulandentwicklung und städtebaulichen Planungen.
- Auswertung eigener und fremder Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum, v. a. dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen 2013, den Einzelhandelskonzepten für Tarmstedt 2015 und Grasberg 2021, Marktanalysen der bulwiengesa für Worswede und Lilienthal aus 2017 bis 2019.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

⁷ IMAGE = Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

2 MAKROSTANDORT

2.1 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. Die heutige Einheitsgemeinde entstand nach mehreren Gemeinde- und Grenzreformen aus etwa 15 meist kleineren Ortschaften und grenzt im Norden an die Nachbargemeinde Wörpswede, im Süden im Verlauf der L 154 an die Wümmeniederung an. Westlich grenzt die bereits vorstädtisch geprägte Gemeinde Lilienthal, nach Osten schließt im ländlichen Raum der 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.

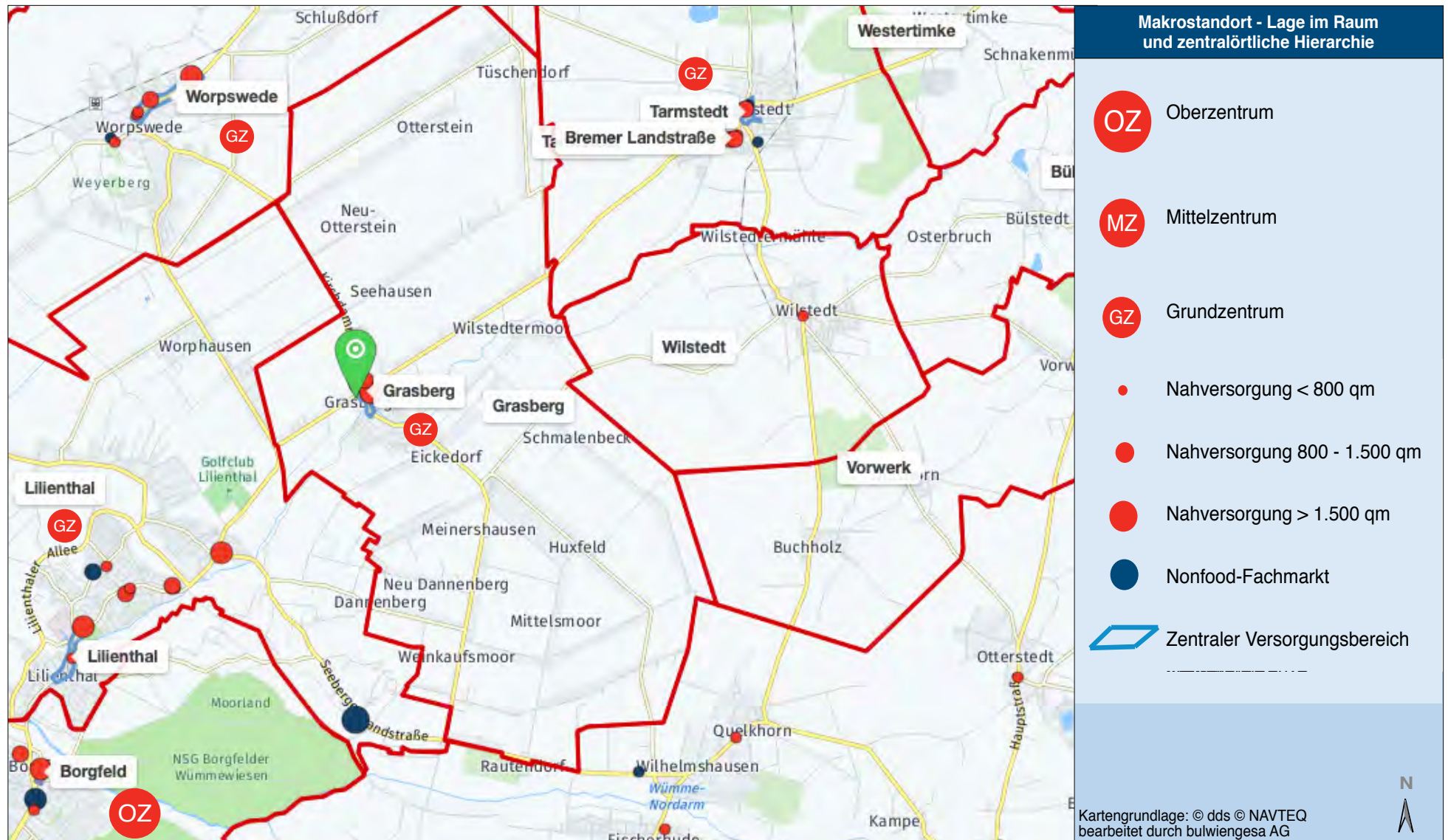
Rd. 4.100 Einwohner leben im Kernort mit den siedlungsstrukturell verbundenen Ortschaften Wörpedorf, Eickedorf und Seehausen. Der Siedlungsschwerpunkt des Kernortes erstreckt sich ausgehend der wichtigen Straßenkreuzung L 133/ K10 (sogenannter "Kreisel") entlang der K 10 Speckmannstraße nach Südosten. Aktuelle Wohnungsbauentwicklung besteht im sogenannten Mühlenquartier (vormaliges Areal der Wörpedorfer Mühle) im Südwestquadranten des Verkehrskreisels in Form mehrgeschossig verdichteter Bebauung. Die im Einzelhandelskonzept noch als Planung angegebene bauliche Verdichtung im Südwestquadranten des Kreisels – dabei erdgeschossig auch Geschäftseinheiten enthaltend – befindet sich auf der Westseite der

Speckmannstraße und im Eckbereich zur Wörpedorfer Straße bereits vor der Fertigstellung. Im Rückraum hierzu sind weitere Baukörper genehmigt. Perspektivisch soll auch am Südrand der Gemeinde die Entwicklung von Einfamilienhausbebauung im Anschluss an das bereits abgeschlossene Baugebiet Eickedorfer Vorweiden fortgesetzt werden; in diesem Zuge ist zuvor eine Ausweitung des Zentralen Siedlungsbereiches im RROP erforderlich.

Die Gemeinde baut parallel ihre wohnbegleitende Infrastruktur – auch Kapazitäten der Kita und der Grundschule – entsprechend aus. Letztlich fällt auch die Verlegung und Erweiterung des hier untersuchten Vollsortimenters in diesen Kontext. Die Discountmärkte Aldi und Lidl werden (Aldi) bzw. wurden (Lidl) ebenfalls erweitert und an die Erfordernisse der Betreiber angepasst. Damit soll auch die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde gestärkt werden. Sie schließt die zahlreichen eingemeindeten Ortschaften mit knapp 3.700 weiteren Einwohnern ein.

2.2 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 Wörpswede (Nebenstrecke; die Hauptanbindung Wörpswedens 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 Wopswede 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.

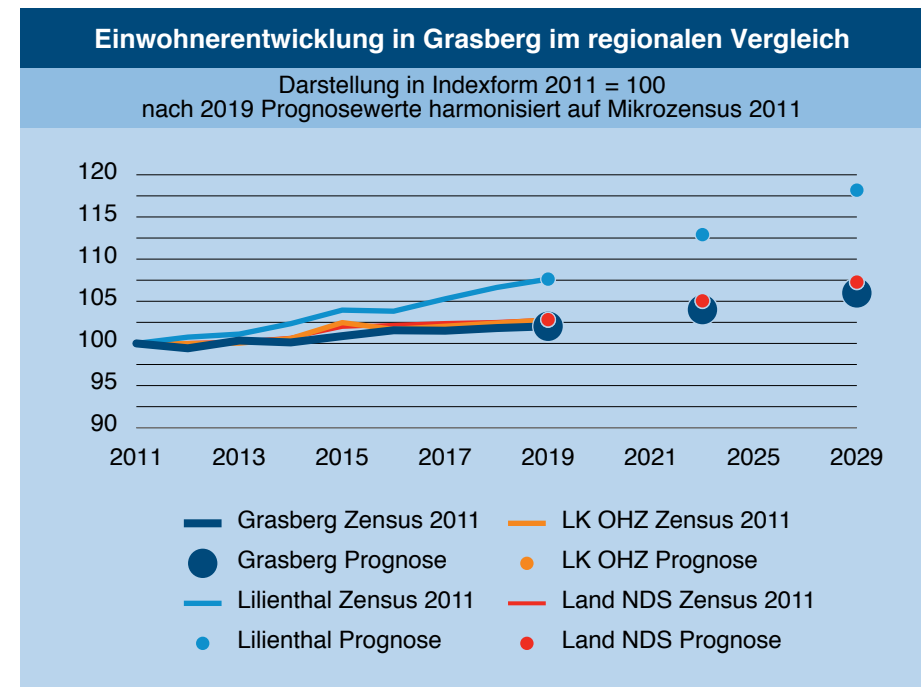
Grasberg verfügt über Busanschluss durch die Linie 630 des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH, betrieben durch die Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVB). Die von Zeven über Tarmstedt, Grasberg und Lilienthal nach Bremen führende Regionallinie 630 verkehrt stündlich und hat in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

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

2.3 Einwohnerentwicklung

Grasberg profitiert als Gemeinde in "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 als Wohnort nachgefragt. Die Gemeinde entwickelt bedarfs- und nachfragegerecht Bauland und generiert damit seit 2011 einen anhaltend positiven Einwohnertrend. Aktuell (Datenstand 31.12.2019) bewegt sich Grasberg mit knapp 7.800 Einwohnern auf einem positiven Trendpfad. Auch die umgebende Region weist eine vergleichbare Wachstumsperspektive auf. In Wopswede sowie auf Kreisniveau liegen die Einwohnerzahlen 2019 etwa auf dem Prognosepfad.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden
bis 2022 und 2027 – Basis 31.12.2018

Die an Bremen angrenzende Gemeinde Lilienthal wächst sogar doppelt so stark wie Grasberg. Die aktuelle kleinräumige Einwohnervorausschau des Landes weist auf eine Fortsetzung des positiven Verlaufs in der Region hin.

Grasberg wird daher mittelfristig – Kontinuität in der Baulandentwicklung vorausgesetzt – die 8.000 Einwohnermarke überschreiten⁸.

2.4 Soziodemografie, Pendlerverflechtungen und Kaufkraft

Die Haushaltsstruktur in Grasberg ist infolgedessen stark durch Familien geprägt: Etwa 36 % der Haushalte (ø Niedersachsen: 29 %) sind Mehrpersonenhaushalte mit Kindern <18 Jahren.

Als Arbeitsort hat Grasberg bisher nur eine geringe Bedeutung (der B-Plan Nr. 51 trägt dazu bei, diese Stellung aufzuwerten). Etwa 1.000 Berufseinpendlern stehen rd. 2.800 Auspendlern gegenüber; lediglich rd. 500 Personen wohnen und arbeiten in Grasberg.

Einpender empfängt Grasberg vornehmlich aus dem ländlich geprägten, östlichen Raum des LK Rotenburg, ferner aus Worpswede, Lilienthal und Bremen. Während die Verflechtungen mit Worpswede ausgeglichen sind, überwiegen im Verhältnis mit Bremen und Lilienthal allerdings erheblich die Auspendlerzahlen. Der Saldo mit Bremen beträgt etwa -1.100 Personen; mit Lilienthal noch etwa -300.

Auch an die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck und an Ottersberg (größter Arbeitgeber: EKZ Dodenhof im OT Posthausen) verliert Grasberg, wenngleich in erheblich niedrigerem Umfang, per Saldo Berufspendler. Insgesamt wird deutlich, dass Grasberg vornehmlich Berufspendler nach Lilienthal/Bremen abgibt und vice versa aus dem ländlichen Umland empfängt.

Der konsumrelevante Kaufkraftindex ist mit 97 Punkten leicht unterdurchschnittlich und dabei im Kernort höher als in den eingemeindeten Ortschaften ausgeprägt.

Pendlerverflechtungen Grasberg (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpender aus	Auspender 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-/Auspender 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

⁸ Lt. Melderegister ist sie bereits überschritten. Dieses Gutachten basiert allerdings auf den vergleichbaren Einwohnerzahlen des niedersächsischen Landesamtes für Statistik, die etwas unter dem Niveau des örtlichen Melderegisters liegen.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Ablöse-Bestandsobjekt Wörpedorfer Straße 17a

Der inkl. Backshop etwa 1.600 qm VKF messende Bestandsmarkt liegt etwa 100 m östlich des Kreisels auf der Südseite der Wörpedorfer Straße und präsentiert sich mit einem funktionalen rechtwinkligen Baukörper und etwa 120 vorgelagerten Kundenstellplätzen in verkehrsorientierter und gut sichtbarer Lage im Grundsatz marktgerecht, jedoch nehmen Baukörper und Stellplätze das Grundstück fast vollständig ein und auch alle Nachbargrundstücke sind genutzt, so dass an diesem Standort keine Erweiterungsperspektive besteht. Dabei zeigen sich die Stellplätze auch an normalen Wochentagen ohne Feiertags- und Festtageinfluss bereits vergleichsweise hoch (zu Besuchszeitpunkten bis >80 %) ausgelastet. Diese Aspekte führen letztlich zur Verlagerungsabsicht. Da der Standort für marktübliche Vollsortimenter sowie für Discounter grundsätzlich weiterhin geeignet ist, wird deutlich, dass zur Einhaltung der Prämisse, wonach zwar eine Verlagerung und Erweiterung (insoweit auch Leistungssteigerung) ausreichend tragfähig und zielkonform darstellbar ist, nicht jedoch eine ungleich umsatzträglichere und außenwirksamere Ansiedlung eines weiteren vollsortierten Lebensmittelmarktes, eine wirksame Überplanung und ein zusätzlicher vertraglicher Verzicht von Nutzungsrechten erforderlich ist.

Der Baukörper wendet den vorgelagerten Stellplätzen seine Längsseite zu; dies erleichtert nach Auszug des Lebensmittelmarktes im Zuge einer notwendigen Umnutzung grundsätzlich eine Aufteilung der Verkaufsfläche in mehrere Ladeneinheiten.

Das Einzelhandelskonzept für Grasberg leitet hierfür mutmaßlich zielkonforme Nutzungsvorschläge ab:

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

Da gegenwärtig kein Nachnutzungskonzept bekannt ist (das kann es gegenwärtig auch nicht, denn die Edeka-Verlagerung ist nicht kurz- sondern mittelfristig vorgesehen), kann dieses Gutachten etwaige Handels-Nachnutzungen nicht einschließend bewerten. Dies wäre ggf. mit gesonderter Begutachtung nachzuholen, wenn sich entsprechende Pläne konkretisieren. Der zugehörige B-Plan V1 "Vorhabenbezogener B-Plan SB-Markt Wörpedorfer Straße" ist sodann entsprechend anzupassen. Dabei geben lediglich die marktseitige Tragfähigkeit sowie das raumordnerische Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot den Nachnutzungsrahmen vor. Das im Versorgungskern gelegene Grundstück ist Bestandteil einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Integrationsgebot und lässt mit Ausnahme des künftig voraussichtlich auszuschließenden Lebensmittel-Kernsortimentes grundsätzlich uneingeschränkt alle Handelssortimente zu.

Vorerst sollte es jedoch ausreichen, durch geeignete Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger im B-Plan Nr. 51, der auch Halter des Grundstücks Wörpedorfer Straße 17a ist, einen Parallelbetrieb zweier Lebensmittelmärkte an beiden Standorten auszuschließen.

3.2 Mikrostandort Wörpedorfer Straße / B-Plan Nr. 51

Lage, Zuschnitt und Umfeldnutzungen

Das näherungsweise rechtwinklig geschnittene, ebene und rd. 13.800 qm messende Projektgrundstück liegt als östlichstes Grundstück im Plangebiet des B-Plans Nr. 51, welches die gegenwärtige Bebauung auf der Südseite der Wörpedorfer Straße nach Westen fortsetzt und dementsprechend den Siedlungsrand Grasbergs verschiebt.

Das Grundstück besteht aus zwei Teilflächen, von denen die westliche bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und die östliche durch ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaut ist. An dieses schließt sich östlich benachbart der Holzfachmarkt der Fa. Bahrenburg an. Auch eine südlich angrenzende Teilfläche ist von einer Lagerhalle der Fa. Bahrenburg bebaut. Im Westen grenzt das Projektgrundstück an die geplante Erschließungsstraße des vorgesehenen Gewerbegebietes, die auch der Grundstückerschließung des Lebensmittelmarktes dienen soll. Ansonsten sind die südlich und westlich anschließenden Flächen der Wörpeniederung landwirtschaftlich genutzt.

An der Nordseite der Wörpedorfer Straße besteht aufgelockerte Bebauung, u. a. mehrere Gehöfte und zurückgesetzt ein gewerblich genutztes Objekt der ortsansässigen Fa. Zeisner (Lebensmittel-Feinkost und Gewürzsaucen). Das Grundstück liegt etwa 250 m westlich des zentralen Verkehrskreisels und somit auch des bisherigen Zentralen Versorgungsbereiches Grasbergs, welcher sich um diesen Kreisels gruppiert und nach Norden in den Kirchdamm (u. a. mit Aldi, Lidl), nach Osten in die Wörpedorfer Straße (u. a. mit Edeka, Eisenwarenfachgeschäft) und nach Süden in die Speckmannstraße (kleinteilige Mischbebauung ca. bis zum Rathaus) ausgreift.

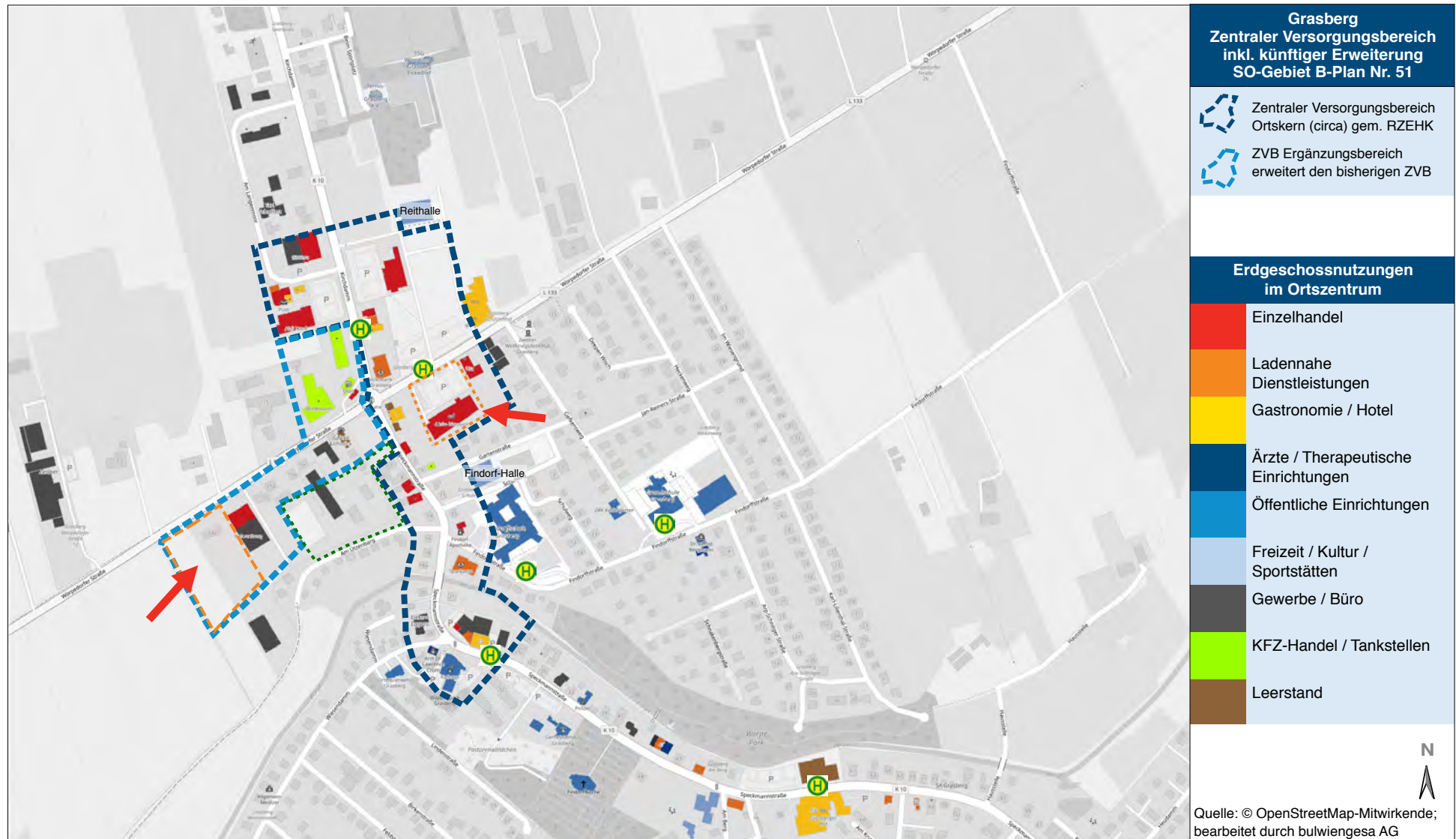
Er wird durch die Projektentwicklung künftig nach Westen, das Edeka-Grundstück einschließend, erweitert. Der Zwischenraum der Wörpedorfer Straße zwischen Projektgrundstück und Kreisel wird auf der Südseite (von West nach Ost) vom Holzfachmarkt Bahrenburg, kleinteiliger Wohnbebauung, einem Kfz-Handel sowie im Südwestquadranten des Kreisels mit gegenwärtig noch in Bau befindlicher mehrgeschossiger Wohn-/Geschäftsbebauung mit erdgeschossigen Gewerbeeinheiten eingenommen. In das Erdgeschoss des Eckgebäudes wird künftig ein Backshop mit Café einziehen.

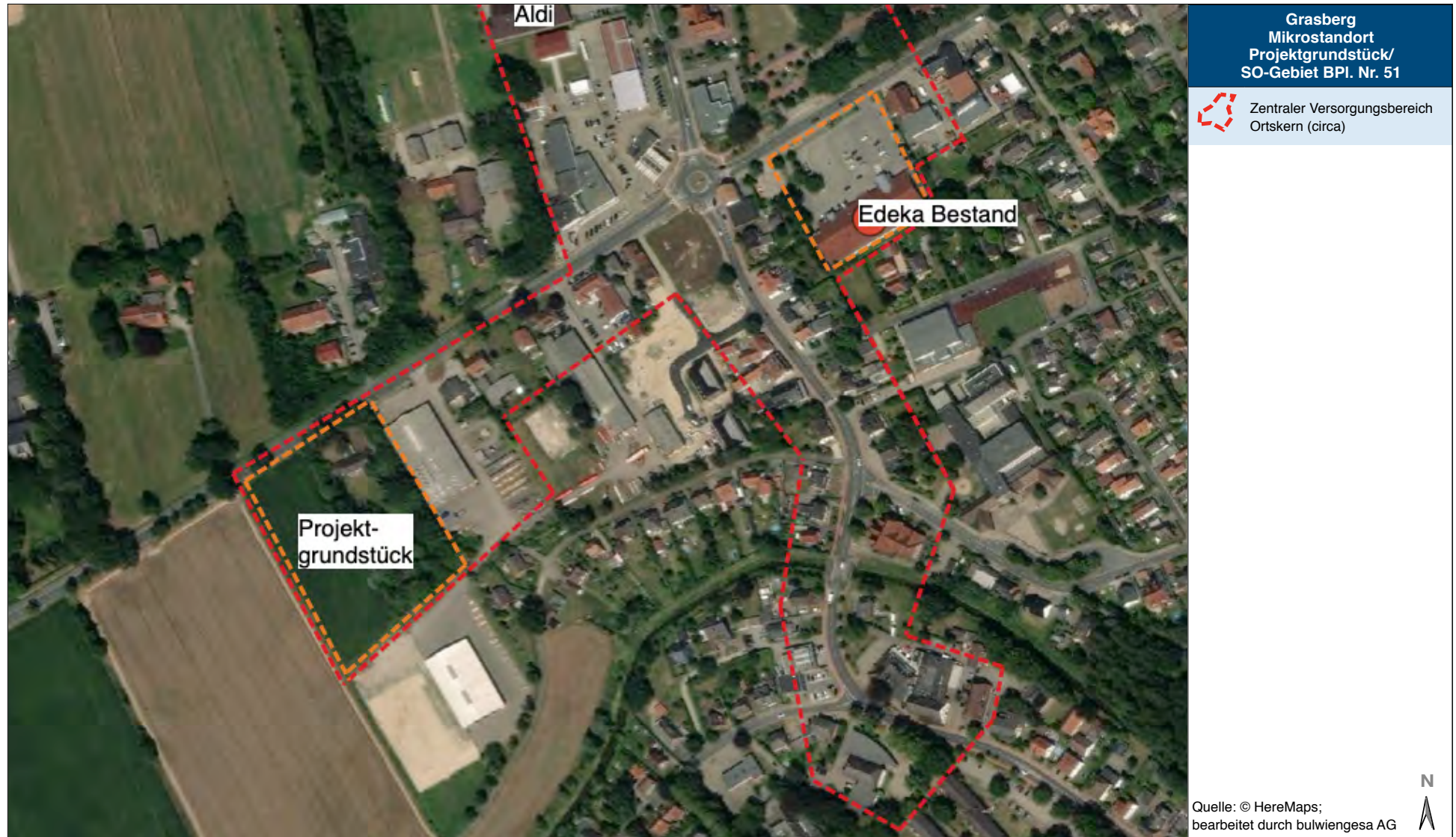
Das Grundstück ist somit als städtebaulich ausreichend integrierte Lage gem. Integrationsgebot Landesraumordnungsprogramm (Kap. 2.3 Ziff. 05) zu klassifizieren. Es befindet sich ferner im Zentralen Siedlungsbereich (ZSB) des Zentralen Ortes Grasberg gemäß Regionalen Raumordnungsprogramms 2011, dessen Grenze in etwa die künftige Erschließungsstraße markiert. Damit wird dort auch dem Konzentrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms (Kap. 2.3 Ziff. 04) entsprochen.

Das geplante westlich anschließende Gewerbegebiet befindet sich bislang außerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches.

Siedlungsanbindung und Verkehrserschließung

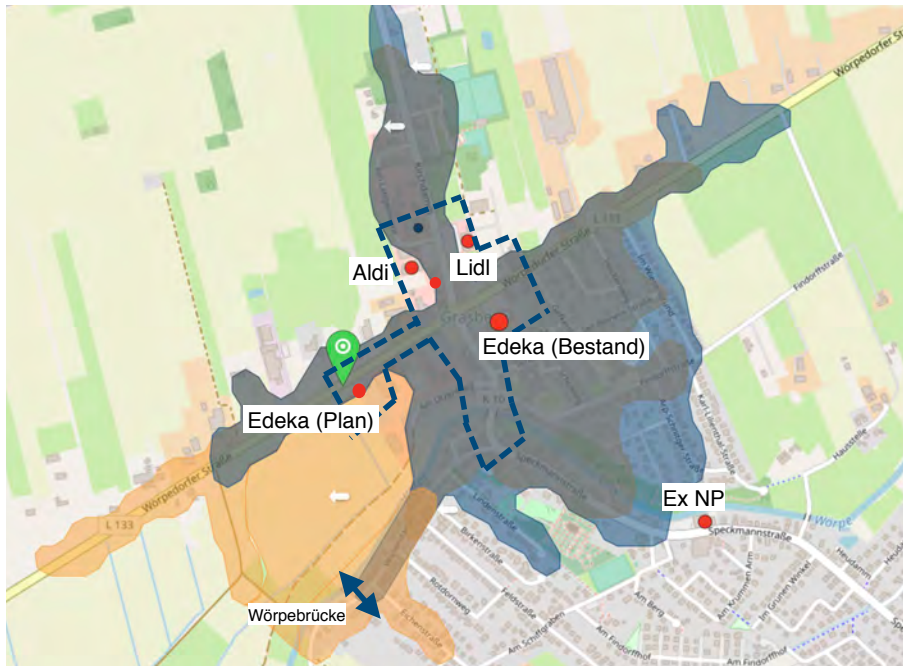
Der direkte Siedlungsbezug des Projektgrundstücks ist durch die asymmetrische Randlage vergleichsweise schwach, zumal der Grasberger Versorgungskern seinerseits bereits asymmetrisch im Siedlungsgebiet liegt. Gleichwohl wird das Objekt künftig für ländliche Verhältnisse noch akzeptabel fußläufig und vor allem auch für Radfahrer recht gut erreichbar sein, denn die Haupteerschließung für diese Kundengruppen soll nicht über die Wörpedorfer Straße sondern über eine rückwärtige Zuwegung nach Süden zum Weg „Am Ützenbarg“ erfolgen.







Dieser parallel zur Wörpe geführte Fuß- und Radweg bindet nicht nur das im Entstehen begriffene Wohnquartier auf dem vormaligen Mühlenareal zwischen Wörpedorfer Straße, Speckmannstraße und Am Ützenbarg sondern über eine Wörpebrücke (die einzige westlich der Speckmannstraße) auch die südlich der Wörpe gelegenen Wohnquartiere um den Wiesendamm an. Der verlagerte Markt gibt insoweit fußläufig erreichbare Quartiere im Ostteil der Gemeinde auf und gewinnt im Süden und Südwesten Wohnquartiere im Nahbereich hinzu.



Zentraler Versorgungsbereich, Fußläufige 10-Minuten Gehisochronen für den Edeka Bestands- und Planstandort. Kartengrundlage: OSM/Bearbeitung

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

- Edeka Bestandsstandort ca. 1.500 Einwohner
- Edeka Planstandort ca. 1.200 Einwohner

Die MIV-Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, deren Knoten mit der L 133 Wörpedorfer Straße mit einer Linksabbiegespur ausgestattet werden soll. Damit ist der neue Standort ebenso verkehrsorientiert wie der bestehende. Voraussetzungen für eine gute Sichtanbindung zur Wörpedorfer Straße bestehen ebenfalls.

Eine fußläufige und Radwegeanbindung ist, wie vorstehend geschildert, zusätzlich rückwärtig vorgesehen; ferner erfolgt sie obligatorischerweise auch über die Wörpedorfer Straße. Diese verfügt durchgängig bis Lilienthal über einen auf der Nordseite verlaufenden kombinierten Fuß- und Radweg, der im Mündungsbereich der Erschließungsstraße unter Ausnutzung der einzurichtenden Linksabbiegespur eine Querungshilfe erhalten soll. Ferner soll der befestigte Fußweg auf der Südseite, der bisher nur bis zur Holzhandlung Bahrenburg reicht, bis zum Projektstandort und zur Erschließungsstraße des Gewerbegebietes fortgesetzt werden.

Die ÖV-Anbindung der Ortskerns wird durch Bushaltestellen nördlich und östlich des Kreisels ("Haltestelle "Verkehrskreisel, mit P+R-Platz) hergestellt. Der Planstandort setzt sich hiervon ab (Distanz künftig ca. 300 m), ist aber noch akzeptabel fußläufig an die zentrale Bushaltestelle angebunden. Allerdings sind realiter weniger die Regionalbusse der dort verkehrenden Linie 630 des VBN als vielmehr die das Gemeindegebiet erschließenden und eine Verbindung nach Worpsswede

herstellenden Bürgerbusse für lokale Einkaufsfahrten der Nahversorgung relevant. Es sollte daher obligatorisch sein, dass die Gemeinde den Planstandort des Vollsortimenters ebenso wie das neue Gewerbegebiet in ihr Bürgerbusnetz einbindet.

Alles in allem ist der Standort mit allen Verkehrsarten gut (MIV, perspektivisch möglich auch ÖV) bzw. akzeptabel (Rad- und Fußweg) erreichbar.

3.3 Projektdaten

Verbindliche Planungen liegen noch nicht vor. Folgende Eckdaten wurden übermittelt:

- Grundstücksfläche: ca. 13.800 qm
- Nutzfläche: ca. 5.400 qm
- Verkaufsfläche:
 - eigengenutzt: ca. 2.500 qm
 - Backshop: ca. 50 qm, inkl. Neben- und Gastronomieflächen ca. 150 qm
- Stellplätze: ca. 180 (Ratio: ca. 7 PP/100 qm VKF).

Hinzu kommen, aktuellen Trends des Modal Splits Rechnung tragend, Einstellplätze für Fahrräder und Lastenräder sowie eine Anzahl Ladeplätze für E-Säulen.

Die Auswirkungsanalyse geht insgesamt von der Herstellung markt- und kundengerechter Objektbedingungen aus.

Einschließlich der Stellplatz- und Verkehrsflächen dürfte die verfügbare Grundstücksfläche weitgehend ausgenutzt werden, so dass zusätzliche begleitende Fachmärkte an diesem Standort aus derzeitiger Perspektive nicht realistisch sind, obwohl ihnen städtebaulich und raumordnerisch gutachterlicherseits keine Bedenken entgegengebracht würden. Soweit hierzu in Grasberg, wie im Einzelhandelskonzept abgeleitet, Ansiedlungspotenziale bestehen, wären diese demnach primär am Altstandort Wörpedorfer Straße 17a umzusetzen. Ins Kalkül zu nehmen ist, dass die Vermarktungschancen dort aufgrund der künftigen Distanz zu den frequenzbildenden Lebensmittelmärkten des Ortskerns vergleichsweise eingeschränkter sind.

4 AUSWIRKUNGSANALYSE

4.1 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Einzugsgebiet

Grundlage für eine Auswirkungsanalyse ist das marktrealistische Einzugsgebiet eines Vorhabens, welches vom raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsbereich (hier: Einheitsgemeinde als grundzentraler Kongruenzraum) abweichen kann. Maßgeblich für die Ausdehnung sind vornehmlich Faktoren wie Erreichbarkeit (Verkehrsanbindung), dabei auch die Anknüpfung an bestehende Verkehre, topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten, das umgebende Wettbewerbsnetz sowie vorherrschende wirtschaftliche und berufliche Ausrichtungen der Region; hier spielen insbesondere auch Pendlerverflechtungen eine Rolle.

Üblicherweise werden für Lebensmittelmärkte der Nahversorgung Zielanfahrtzeiten von etwa 5-10 Minuten akzeptiert, die somit prägend für die Ausdehnung von Kerneinzugsgebieten sind. Sie können in strukturschwachen Räumen mit geringer Angebotsdichte ausgedehnt werden, ebenso werden Kunden mit größerer Anfahrdistanz angesprochen, wenn eine verkehrsgünstige Lage an bestehende Verkehre anknüpfen kann.

Limitierend wirken zudem überlegene oder gleichwertige Wettbewerbsstrukturen.

Der bestehende sowie der geplante Vollsortimenter sind Bestandteil des Ortskerns Grasberg, welcher mit Aldi und Lidl über zwei marktführende Discountformate verfügt, die ihrerseits zur Reichweite beitragen. Synergieeffekte sind allerdings dadurch abgeschwächt, dass

sowohl in der Ausgangs- als auch in der Zielsituation keine direkte Standortnachbarschaft oder gar ein Verbundstandort mit gemeinsamer Stellplatznutzung bestehen.

Der insgesamt ländlich schwach ausgeprägte ergänzende Fachhandelsbesatz trägt nur wenig zur Gesamtzentralität bei. Hervorzuheben sind hier zumindest saisonal der großflächige Gartenfachmarkt Sopora, ferner Fachgeschäfte für Schuhe, Elektroartikel und Haushalts-/Eisenwaren.

Ein wesentlicher Faktor ist daher die verkehrsgünstige Lage des Ortskerns rund um den Knoten L 133/K 10 und die Anknüpfung an die auf Lilienthal/Bremen ausgerichteten Verkehre auf der L 133. Allerdings ist bereits ein Teil der eingemeindeten Ortschaften – besonders im Nordteil Adolphsdorf und Otterstein – aufgrund einer fehlenden Direktverbindung nicht mehr optimal auf den Zentralen Ort konzentriert.

Das südliche Gemeindegebiet ist über die K 10 und die davon abzweigende K 25 direkter an den Kernort angeschlossen; hier jedoch dämpft die erforderliche Ortsdurchfahrt (Versorgungskern liegt asymmetrisch am nördlichen Siedlungsrand Grasbergs) die Ausstrahlung.

Innerhalb von 5 Minuten sind neben dem Kernort nur geringe Teile des Gemeindegebietes erfasst, entlang der L 133 und der K 10 jedoch bereits der Nordteil Lilienthals (OT Trupermoor) sowie nahezu der benachbarte Zentralort Worpswede. Die Kernortslagen Lilienthal und Tarmstedt können in etwa 10 Minuten erreicht werden. Alle genannten Orte verfügen über umfassende Nahversorgungseinrichtungen, die denen in Grasberg ebenbürtig oder nach Umfang und Differenzierung überlegen sind; letzteres trifft vor allem auf Lilienthal zu. Sie limitieren somit die Ausdehnung des Grasberger Einzugsgebietes und auch das des Planvorhabens.

Aus dem nahezu unversorgten nördlichen Gemeindegebiet haben die ansässigen Haushalte in vergleichbarer Entfernung die Wahl einer Versorgung in Grasberg, Worpswede sowie in Tarmstedt.



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

Kartengrundlage: OSM/eigene Bearbeitung

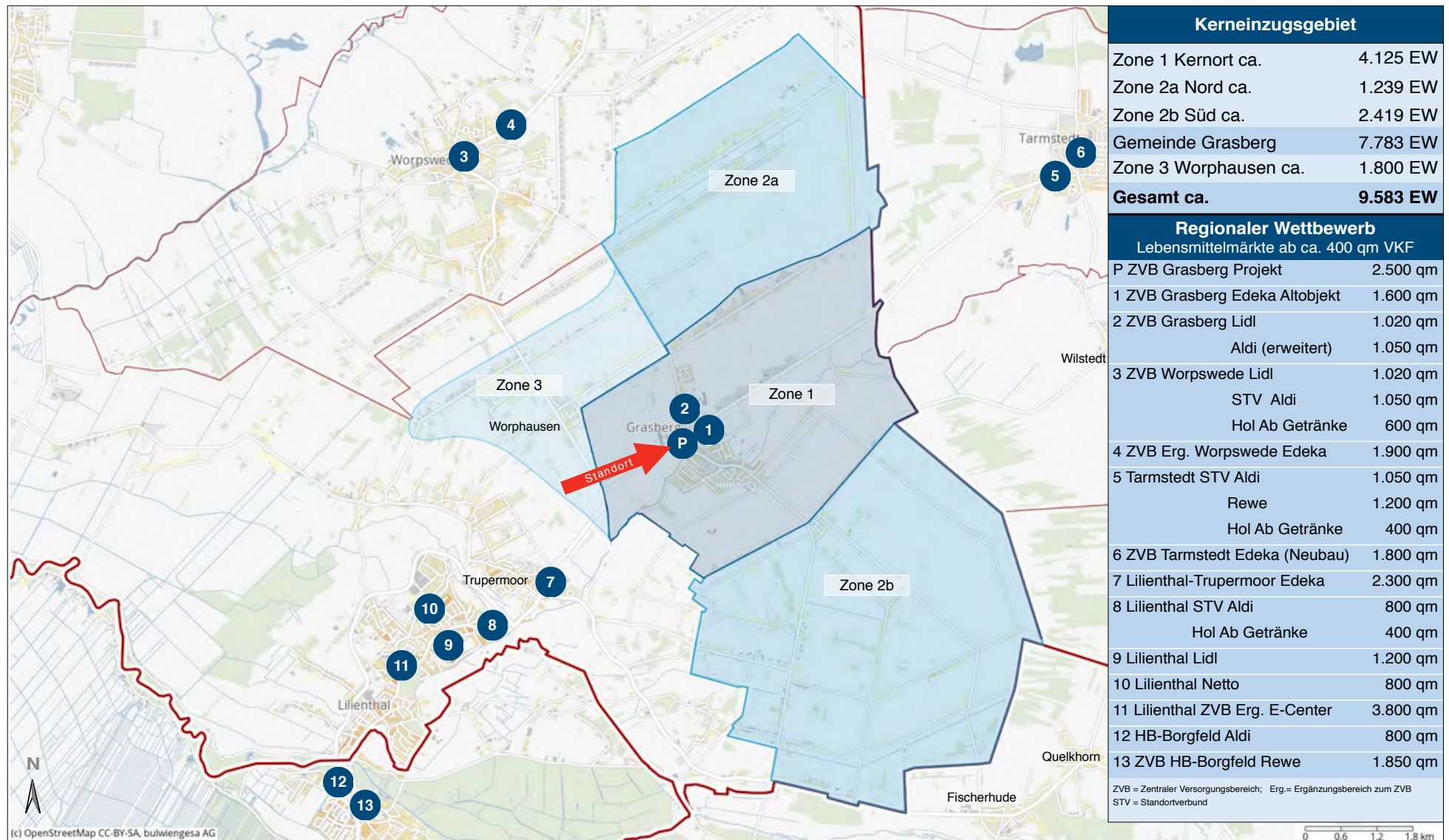
Dem südlichen Gemeindeteil fehlen vergleichbar zu Grasberg entfernte Einkaufsalternativen im ländlichen Raum (in Querkhorn und im benachbarten Fischerhude besteht nur kleinteilige Nahversorgung),

allerdings kann Lilienthal und dort das im vorgelagerten Ortsteil Trupermoor agierende sogenannte Haltermann-Center (faktisch ein Edeka-Vollsortimenter) recht zügig über die L 154 unter Umgehung der Ortslage Grasberg angefahren werden. Der im Südosten gelegene Zentralort Ottersberg ist bereits 15-20 Pkw-Minuten entfernt und spielt als Einkaufsalternative für Nahversorgung nur eine marginale Rolle.

Im Ergebnis beschränkt sich der Kerneinzugsgebiet auf die Einheitsgemeinde mit dem Zentralen Ort als Nahbereich (Zone 1). Die nördlichen Ortsteile (Zone 2a) sind bislang nur mäßig auf den Kernort und alternativ auch auf Worpswede und Tarmstedt orientiert. Die südlichen Ortsteile (Zone 2b) weisen auf Grund geringerer Umland-Einkaufsalternativen eine vergleichsweise höhere Einkaufsorientierung auf den Kernort als die nördlichen Ortsteile auf. Dem Einzugsgebiet zuzurechnen ist auf Grund der geringen Anfahrtdistanz ferner der westlich benachbarte und etwas exponiert gelegene Lilienthaler Ortsteil Worpshausen (Zone 3), dessen Einwohner schwerpunktmäßig nach Lilienthal, alternativ auch auf Grasberg sowie Worpswede orientiert sind.

Insgesamt leben knapp 9.600 Einwohner im Einzugsgebiet, davon mit knapp 7.800 der weit überwiegende Teil in Grasberg und rd. 1.800 Personen in Worpshausen.

Streuumsätze sind aus Durchfahrtskunden, dem Raum Tarmstedt sowie nachrangiger aus Worpswede und den übrigen östlichen Ortsteilen Lilienthals zu erwarten.



Nachfragepotenzial

Das Nachfragepotenzial für Periodischen Bedarf beläuft sich in der Ausgangslage (2019/2020) auf knapp 29,7 Mio. Euro p. a. Das Kaufkraftniveau bewegt sich zwischen recht niedrigen 90 Indexpunkten im nördlichen Randbereich bis zu 109 Indexpunkten in Worphausen, das möglicherweise bereits von der Attraktivität der benachbarten Künstlergemeinde Worpsswede profitieren kann. Dieses Volumen reicht für ein differenziertes Angebotsspektrum aus Vollsortiment, Discountern und Fachhandel aus, nicht jedoch für größere Verbrauchermärkte und auch kaum für Vertriebsformen wie Drogeriemarkt und Bio-Lebensmittelmarkt, die beide entsprechend in Grasberg fehlen und deren Angebot soweit als möglich vom erweiterten Vollsortimenter abgedeckt werden sollen.

Daten zum Einzugsgebiet						
Sortiment: Periodischer Bedarf (ohne Arzneimittel)						
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2019	KKZ (BRD = 100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Grasberg Kernort ca.	4.125	102	3.118	12.862	43,4
2a	Grasberg nördliche Ortsteile ca.	1.239	90	3.027	3.751	12,6
2b	Grasberg südliche Ortsteile ca.	2.419	92	3.041	7.356	24,8
1-2	Gemeinde Grasberg	7.783	97	3.080	23.969	80,8
3	Lilienthal OT Worphausen ca.	1.800	109	3.165	5.697	19,2
1-3	Σ Kern Einzugsgebiet	9.583		3.096	29.666	100,0
Ø Verbrauchsausgaben Deutschland		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Vom Nachfragevolumen sind rd. 81 % in der Gemeinde Grasberg, jedoch nur ca. 43 % im Kernort ansässig. Dies unterstreicht, dass einerseits die Tragfähigkeit durch intensivierte Umlandverflechtungen aus den äußeren – insbesondere den nördlichen Gemeindeteilen – eingeschränkt ist, andererseits eine hinreichende Ausstrahlung auch in diese Gemeindeteile erforderlich ist, um ein relativ differenziertes Angebotsspektrum überhaupt vorhalten zu können.

Mittelfristausblick bis 2025

Die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben für Periodischen Bedarf steigen kontinuierlich an. Auch ohne Berücksichtigung des herausragend starken Anstiegs im Corona-Jahr 2020 kann in den folgenden Jahren bis ca. 2025 mit einer Zunahme um nahezu +5 % auf durchschnittlich 3.250 Euro/Einwohner in Deutschland gerechnet werden.

Im Raum Grasberg tritt sodann das erwartete Einwohnerwachstum um knapp +3 % auf rund 8.000 Einwohner hinzu, so dass mit einem Anstieg des Nachfragevolumens für Periodischen Bedarf⁹ in der Gemeinde Grasberg um nahezu +8 % auf künftig ca. 25,8 Mio. Euro p. a. gerechnet werden kann. Es wird durch die Bautätigkeit schwerpunktmäßig auf den Kernort Grasberg entfallen.

Die Gemeinde Lilienthal wächst voraussichtlich sogar doppelt so stark wie Grasberg; da sich auch dort die Bautätigkeit auf den Kernort konzentriert und teilsräumliche Prognosen für das Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen, haben wir die Einwohnerzahl in Zone 3 Worphausen vorsichtshalber eingefroren.

⁹ Es handelt sich hier weiterhin um das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen. Überproportional steigende Ausgaben für den Kauf von Gütern des Periodischen Bedarfs im Distanz-/Onlinehandel sind bereits auf Ebene der bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben herausgerechnet.

Alles in allem kann errechnet sich eine mittelfristige Steigerung des Nachfragevolumens für Periodischen Bedarf im Einzugsgebiet um ca. +7 % auf 31,8 Mio. Euro p. a. Sie ist nicht auf das Einzugsgebiet beschränkt; in der gesamten Region ist mit vergleichbar steigender Nachfrage in einer Range von ca. +5 bis +8 % zu rechnen.

Nahversorgungsprojekte treten in der Region somit in einen steigenden Markt ein. Projektinduzierte Verdrängungseffekte werden um etwa +1 bis +2 %-Punkte p. a. durch Marktwachstum abgemildert.

Daten zum Einzugsgebiet - Mittelfristvorausschau bis 2025 Sortiment: Periodischer Bedarf (ohne Arzneimittel) Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.						
Zone	Gebiet	Einwohner ca. 2025	KKZ (BRD = 100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Grasberg Kernort ca.	4.300	102	3.268	14.052	44,2
2a	Grasberg nördliche Ortsteile ca.	1.250	90	3.172	3.965	12,5
2b	Grasberg südliche Ortsteile ca.	2.450	92	3.187	7.809	24,6
1-2	Gemeinde Grasberg	8.000	97	3.228	25.826	81,2
3	Lilienthal OT Worphausen ca.	1.800	109	3.317	5.971	18,8
1-3	Σ Kern Einzugsgebiet	9.800		3.245	31.797	100,0
Ø Verbrauchsausgaben Deutschland		3.250	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

4.2 Regionales Wettbewerbsnetz und Marktverteilung – Ausgangslage

Grasberg

Der zu verlagernde Edeka-Vollsortimenter hat innerhalb der Gemeinde Grasberg als Vollsortimenter eine Alleinstellung. Die im Grasberger Ortskern agierenden Discounter Aldi und Lidl stehen nur eingeschränkt im Wettbewerb zum Vorhaben. Beide verfügen über markt- und kundengerechte Objektbedingungen. Ihre Baukörper bilden zwar nicht die aktuellen Betriebskonzepte beider Betreiber ab, sind jedoch auf für ländliche Verhältnisse angemessene Dimensionierungen um rd. 1.000 qm VKF erweitert¹⁰.

Mehrere Backshops in Grasberg (derzeit inkl. einer Neuentwicklung am Kreisel 6x) stehen vor allem im Wettbewerb zum Backshop des Vorhabens. Der Metzger im OT Huxfeld konkurriert auch mit dem entsprechenden Angebot des Vollsortimenters.

Der derzeitige Edeka-Markt wird bereits gut angenommen, wird leistungsstark betrieben und dürfte überdurchschnittlich ausgelastet sein.

Inkl. der bereits genehmigten Aldi-Erweiterung von knapp 800 auf ca. 1.050 qm VKF verfügt Grasberg im Frühjahr 2021 über rd. 3.750 qm Verkaufsfläche (VKF) für Sortimente des Periodischen Bedarfs, entsprechend 0,48 qm je Einwohner. Der Bundesdurchschnitt dürfte gegenwärtig bei etwa 0,55 bis 0,6 qm/Einwohner liegen¹¹. Der bulwiengesa Benchmark für ländliche Zentralorte liegt mit 0,72 qm/Einwohner sogar deutlich darüber; allerdings versorgen diese Zentralorte meist

zusätzlich ein schwach oder unversorgtes Umland, das im vorliegenden Falle bereits eingemeindet wurde; Grasberg ist als Einheitsgemeinde und nicht als Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde verfasst. Gleichwohl wird deutlich, dass in Grasberg durchaus Spielräume für eine Angebotsverdichtung bestehen, was das lokale Einzelhandelskonzept insoweit bestätigt (vgl. darin v. a. Kap. 4.6).

Nach Umsetzung der Verlagerungsplanung würden nach Bereinigung um Nonfood-Randsortimente und inkl. branchenüblichem Backshop etwa 1.580 qm VKF für Periodischen Bedarf durch 2.350 qm im Planvorhaben ersetzt - mithin eine mittelfristige Netto-Zunahme um ca. +770 qm auf 4.520 qm bzw. im Jahre 2025 eine Flächenausstattung von ca. 0,57 qm/Einwohner für Periodischen Bedarf. Grasberg bewegt sich damit künftig im Rahmen bundesdeutscher Durchschnittswerte; nichts anderes ergab insoweit auch die im Einzelhandelskonzept enthaltene Potenzialanalyse.

Tarmstedt (ca. 3.800 Einwohner)

Tarmstedt ist hinsichtlich der Nahversorgung etwa ähnlich wie Grasberg ausgestattet, nur stehen dort einem (Aldi-)Discounter zwei Vollsortimenter gegenüber. Das Nonfood-Fachhandelsangebot hat im gewachsenen Zentralort Tarmstedt allerdings mehr Substanz als in Grasberg. Tarmstedt versorgt mit der gleichnamigen Samtgemeinde ein recht weitläufiges ländliches Einzugsgebiet. Gemäß Kundenherkunftsermittlungen im Rahmen der Erstellung des lokalen Einzelhandelskonzeptes 2015 empfangen die Nonfood-Fachgeschäfte auch Kunden aus Grasberg – eine gewisse Einkaufsorientierung auf den ländlichen Zentralort Tarmstedt aus Grasberg besteht bzw. bestand also durchaus. Anzunehmen ist sie vor allem aus den nördlichen eingemeindeten Ortschaften Grasbergs.

¹⁰ Für Aldi noch nicht vollzogen, jedoch bereits genehmigt und entsprechend von uns als sicher in den Markt eintretend vorwegnehmend antizipiert.

¹¹ Hierzu bestehen keine offiziellen Quellen. Die Vielzahl gutachterlicher Bestandserhebungen der bulwiengesa AG geben diesen Rahmen vor.

Der am westlichen Ortsrand gelegene Verbundstandort Rewe/Aldi (neu errichtet) und Hol Ab Getränkemarkt ist der einzige seiner Art im Untersuchungsraum und strahlt auch in die nördlichen Grasberger Ortsteile aus. Mit dem Kern Grasberg bestehen vermutlich lediglich Streuverflechtungen. Rewe ist mit etwa 1.200 qm VKF relativ klein, kann jedoch sein Sortiment mit zurückgenommenem Getränkeangebot näherungsweise einem voll ausgebildeten Vollsortimenter anpassen. Das Getränkesortiment wird vom Hol Ab Getränkemarkt kompetent abgebildet. Aldi wurde kürzlich neu errichtet und entspricht mit seinem modernen Marktauftritt den aktuellen Standards des Unternehmens. Die Verkaufsfläche ist mit etwa über 1.000 qm ländlichen Verhältnissen angepasst.

Der verkehrsberuhigte Ortskern um die Poststraße stützt sich auf einen unterdimensionierten und im Marktauftritt veralteten Edeka-Markt (ca. 1.100 qm VKF), einen benachbart gelegenen Raiffeisen-Landhandelsmarkt sowie einige Fachgeschäfte, unter diesen herausragend die regional bekannte Metzgerei Bösch. Edeka bemüht sich seit Längerem um eine modernisierte und erweiterte Neuauftellung ihres Vollsortimenters. Bei Vorlage dieses Gutachtens dürfte die diesbezügliche Grundstückssicherung abgeschlossen sein. Da der Maßnahme eine hohe städtebauliche Priorität im Sinne einer Ortskernstärkung vor allem auch gegenüber dem am Ortsrand gelegenen und bisher dominanten Verbundstandort Aldi/Rewe/Hol Ab unterstellt werden kann, gehen wir von einer Realisierung aus und rechnen mittelfristig mit der Neuerrichtung eines auf ca. 1.800 qm VKF erweiterten Vollsortimenters. Sie ist daher in der Auswirkungsanalyse vorwegnehmend bereits in der Ausgangslage unterstellt.

Worpswede (ca. 9.500 Einwohner)

Das nordwestlich benachbarte Grundzentrum Worpswede zeichnet sich als tradierter Künstler- und Fremdenverkehrsort durch ein attraktives Ortsbild und eine für die Ortsgröße gut ausgeprägte Fachhandelslandschaft aus. Die dort ansässigen Haushalte sind zudem sehr kaufkräftig. Der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz erstreckt sich über weite Teile des Kernortes; entsprechend weitläufig ist der Zentrale Versorgungsbereich ausgedehnt. Der wesentliche Besatz gruppiert sich dabei (ausgenommen einen modernen Rossmann-Drogeriemarkt in der westlichen Findorffstraße) um die Ortsdurchfahrt der L 153 Findorffstraße/Osterweder Straße. Dort befinden sich auch modernisierte/erweiterte Discounter der Fa. Aldi und Lidl und im Verbund mit Aldi ein Hol Ab Getränkemarkt. Der gut besuchte und leistungsstarke Edeka-Vollsortimenter Winkler (knapp 1.900 qm) liegt im Ortskern-Ergänzungsbereich am nördlichen und damit zu Grasberg abgewandten Ortsrand. Worpswede strahlt auf die nördlichen Grasberger Ortsteile aus und empfängt durch die dort zulässige Sonntagsöffnung Streukunden aus allen Nachbargemeinden. Auch der abgesetzt gelegene Lilienthaler Ortsteil Worphausen (Marktzone 3) ist abgeschwächt auf Worpswede orientiert.

Grasberg und Umgebung: Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf							
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze							
Teilraum/Standortbereich	Lage	Zone	VKF gesamt*	VKF Period. Bedarf	Raum- leistung	Umsatz Period. Bedarf	Bemerkungen
			qm	qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Edeka Ernst (Ablöseobjekt)	ZVB	1	1.630	1.580	5.000	7.900	inkl. Backshop
Edeka Ernst (Planstandort)	ZVB	1					
Versorgungskern, Discounter	ZVB	1	2.070	1.900	4.737	9.000	Aldi, Lidl
Versorgungskern, Kleinhandel	ZVB	1	320	150	6.000	900	Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Zeitschriften
Σ Versorgungskern Grasberg, Ausgangslage	ZVB	1	4.020	3.630	4.904	17.800	
Grasberg Kernort Streulagen		1	20	20	7.500	150	Backshop
Grasberg Ortsteile Nord		2a	40	40	5.000	200	Backshop
Grasberg Ortsteile Süd		2b	80	60	5.833	350	Fleischer, Tankstellenshop
Σ Grasberg gesamt		1-2	4.160	3.750	4.933	18.500	
Lilienthal OT Worphausen		3	50	50	6.000	300	Backshops
Σ Einzugsgebiet gesamt		1-3	4.210	3.800	4.947	18.800	
Tarmstedt, NVZ Bremer Landstraße			2.700	2.500	4.600	11.500	Rewe, Aldi, Hol Ab Getränkemarkt
Tarmstedt Versorgungskern	ZVB		2.500	1.900	4.895	9.300	Edeka, Fachhandel, Raiffeisen Teilsortiment
Worpswede Versorgungskern	ZVB		4.200	3.800	4.526	17.200	Aldi, Lidl, Rossmann, Fachhandel
Worpswede Versorgungskern Ergänzungsbereich	ZVB		1.850	1.750	5.943	10.400	V. a. Edeka Winkler
Lilienthal OT Trupermoor			2.400	1.950	4.718	9.200	V. a. Edeka Breiding
Lilienthal Versorgungskern Ergänzungsbereich			3.900	3.200	5.219	16.700	V. a. E-Center
Lilienthal Versorgungskern			1.300	1.100	6.000	6.600	Rossmann, Fachhandel
Lilienthal Discounter Streulagen (Kernort)			2.800	2.600	5.423	14.100	Aldi, Lidl, Netto
Lilienthal sonstiger Handel Streulagen (Kernort)			2.200	1.400	3.571	5.000	Bio-Markt, Getränkemarkt, Zoomarkt, Fachhandel
HB-Borgfeld Nahversorgungszentrum	ZVB		2.300	2.150	6.140	13.200	Rewe, Fachhandel
HB-Borgfeld Discounter			1.600	1.500	6.267	9.400	Aldi, Netto (inkl. Backshop)
Wilstedt, Nahversorgung			600	300	4.333	1.300	Fachhandel, Lebensmittel-SB
Quelkhorn, Fischerhude Nahversorgung			700	650	4.462	2.900	Fachhandel, Bio-LM, Lebensmittel-SB
Σ Umland-Einkaufsalternativen gesamt			29.050	24.800	5.113	126.800	

* Gesamt-Verkaufsfläche: Nur Betriebe, die Sortimente des Periodischen Bedarfs mindestens in Teilen führen

Lilienthal (ca. 19.500 Einwohner)

Die an den Bremer Stadtteil Borgfeld angrenzende und stark wachsende Gemeinde Lilienthal empfängt nicht nur zahlreiche Berufseinpender aus Grasberg, sondern liegt an der L 133 nach Bremen, wird demzufolge vom Gros der über 1.000 aus Grasberg nach Bremen pendelnden Personen durchquert.

Die Ortsdurchfahrt ist verkehrsberuhigt und der Durchgangsverkehr auf die westliche Ortsumgehung Lilienthaler Allee verlegt. Ein Durchquerung des Ortskerns ist nur noch aus Bremen kommend stadtauswärts möglich, was allerdings üblichen Einkaufsanlässen zuvorkommt. Eine Zielfahrt des innerörtlichen Geschäftszentrums aus Norden (Grasberg) ist jedoch weiterhin möglich; die Einbahnregelung beginnt erst südlich des Geschäftszentrums. Der Ortskern wird ferner von der bis zum nördlichen Ortsteil Trupermoor geführten Stadtbahn durchquert, die auch von vielen Grasberger Berufs- und Bildungspendlern für den Verkehr nach Bremen genutzt wird. Lilienthal ist somit traditionell auch eine Bremen vorgelagerte Einkaufsalternative für Grasberger Haushalte. Der eng parzellerte Ortskern beherbergt zahlreiche Fachgeschäfte und einen Rossmann Drogeriemarkt, jedoch keine Lebensmittelmärkte mehr. Im nördlich fortgesetzten Ergänzungsbe- reich zum Ortskern wird aktuell der örtlich führende Edeka-Vollsortimenter als Verbrauchermarkt mit etwa 3.800 qm Gesamt-VKF neu er- richtet¹².

Nördlich des Ortskerns gruppieren sich um die Ortsdurchfahrt Falken- berger Landstraße in lockerer Folge weitere Geschäftsnutzungen, da- runter ein moderner Lidl Discounter (ca. 1.200 qm VKF) mit benach- bartem Bio-Lebensmittelmart sowie am nördlichen Kernortsrand ein älterer Verbundstandort mit Aldi-Discounter (ca. 800 qm, erneuerungs- bedürftig), Hol Ab Getränkemarkt und Futterhaus Zoo-Fachmarkt.

Der etwas abgesetzte Ortsteil Trupermoor beherbergt nahe der End- haltestelle der Bremer Stadtbahn mit dem sogenannten Haltermann- Center einen etwas eigenwillig geführten weiteren Edeka-Vollsorti- menter (Edeka Breiding, ca. 2.300 qm VKF). Dieser aus einem Land- handel/Futtermittelhandel hervorgegangene Lebensmittelmarkt wird in einem aus mehreren Baukörpern in teilweise historisierender Anmu- tung zusammengefügt mit weiterhin breitem Nonfood-Rand- sortiment (Schwerpunkte Eisenwaren, Gartenbedarf, Elektroartikel, Heimtierfutter) geführt. Weiterhin ist dem Standort eine Futtermittel- handlung angeschlossen. Der Markt verfügt mit den Ortsteilen Klos- termoor, Trupermoor und Seebergen über einen eigenständigen Nah- bereich und strahlt auch in die südlichen Grasberger Ortsteile aus, die ihn z. T. über die L 154 unter Umgehung der Ortslage Grasberg direkt anfahren können.

Grundsätzlich empfangen Lilienthaler Wettbewerber Berufspendler und Streu/Gelegenheitskunden aus Grasberg, allerdings durch die Ortsumgehung mittlerweile abgeschwächt. Mit Eröffnung des E-Cen- ters dürfte sich diese Ausstrahlung erneut intensivieren.

In der Marktzone 3 Worphausen befindet sich der Vollsortimenter in Grasberg in einem intensivierten Wettbewerbsverhältnis zu Edeka Breiding in Trupermoor.

¹² Netto-Verkaufsfläche innerhalb der Kassenzone knapp 3.000 qm, hinzu kommt ein ver- gleichsweise weitläufiger Vorkassenbereich mit zusätzlichen Konzessionärsflächen

Weiterer Umland-Wettbewerb

Weitere Umland-Standorte haben für sich genommen allenfalls marginalen Einfluss auf den Untersuchungsraum Grasberg. Der an Lilienthal anschließende Bremer Stadtteil Borgfeld verfügt lediglich über eigene Lokalversorgung, jedoch nicht über Großflächen mit nennenswerter Umland-Ausstrahlung. Ein in Fühlung zur Hauptverkehrsachse Borgfelder Allee/Lilienthaler Heerstraße gelegener solitärer Aldi-Discounter ist baulich nach jüngsten Aldi-Standards neu aufgestellt, agiert jedoch flächenbeschränkt auf ca. 800 qm VKF. Das nahe der Stadtgrenze zu Lilienthal etwas abseits des heutigen, die alte Ortslage umgehenden Hauptverkehrsträgers gelegene gewachsene Nahversorgungszentrum im Bereich Hamhofsweg/Borgfelder Heerstraße gruppiert sich in kompakter Dichte um einen Rewe-Vollsortimenter. Letzterer verfügt inkl. separatem Getränkemarkt und Vorkassenbereich über etwa 1.850 qm VKF und wird zum Besuchszeitpunkt im Frischbereich modernisiert, möglicherweise dabei auch etwas erweitert. Er wird um mehrere Fachgeschäfte ergänzt. Der Standort strahlt sicherlich auch in das südliche Lilienthal aus, hat jedoch für Grasberg kaum messbare Bedeutung.

Nach Osten und Süden schließt sich an Grasberg strukturschwacher ländlicher Raum an. Die Gemeinde Wilstedt sowie die Ottersberger Ortschaften Quelkhorn und Fischerhude verfügen über kleinteilige Lokalversorgung in Form von Lebensmittel-SB-Geschäften und Backshops. Ein modernes und ambitioniert geführtes Fachgeschäft für Bio-Lebensmittel und regionale Produkte im Ausflugsort Fischerhude (Brünings Scheune) ist in der Region bekannt und empfängt auch Kunden aus Grasberg.

Der Zentrale und gut ausgestattete Ort Ottersberg liegt mit 15-20 Fahrminuten bereits in großer Distanz und dürfte aus dem südlichen Grasberg kaum noch zielgerichtet aufgesucht werden.

Großflächige Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser in den regionalen Einkaufszentren Dodenhof (Ottersberg-Posthausen) und Wespark (HB-Osterholz, nach Bremer Autobahnkreuz) werden aus der gesamten Region vorwiegend für Nonfood-Käufe aufgesucht, binden jedoch geringfügig (je ca. 1 - 2 %) auch Nachfrage für Periodischen Bedarf. Etwa 5 - 7 % der Gesamtnachfrage dürften zudem vorwiegend in Bremen durch Auspendler arbeitsstättennah umgesetzt werden.

Kaufkraftbindung und regionale Marktverteilung in der Ausgangslage

Die auf einem weiterentwickelten Gravitationsmodell nach Prof. Bruno Tietz basierende Kaufkraftstrom-Modellrechnung wird über Kaufkraftbindungsquoten gesteuert und erklärt für die Ausgangslage vor Projektumsetzung schlüssig simultan sowohl die Nachfrageverwendung der im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte, als auch die Umsatzrekutierung des dortigen Nahversorgungsnetzes und der wesentlichen umgebenden Einkaufsalternativen. Sie beinhaltet bereits die gegenwärtig bekannten und sicher oder zumindest hoch wahrscheinlich in den Markt eintretenden Wettbewerbsvorhaben Aldi-Erweiterung (auf ca. 1.050 qm VKF) im Versorgungskern Grasberg, Neubau E-Center (insgesamt inkl. Konzessionärsbereich ca. 3.800 qm) im Ortskern Lilienthal und die Neuaufstellung des Edeka-Marktes (ca. 1.800 qm VKF) im Versorgungskern Tarmstedt. Damit wird das potenzielle Wettbewerbsumfeld bei Markteintritt der Verlagerungsplanung in Grasberg vorwegnehmend bereits berücksichtigt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Grasberg – Ausgangslage Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen														
Standortbereich	Zone 1 Grasberg Kernort		Zone 2a Grasberg nördliche OT		Zone 2b Grasberg südliche OT		Grasberg total		Zone 3 Lilienthal OT Worphausen		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total
	Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. Euro p. a. / %
Edeka Ernst (Ablöseobjekt)	3.601	28,0	750	20,0	1.839	25,0	6.191	25,8	855	15,0	7.045	23,7	1.155	8.200 42,9
Edeka Ernst (Planstandort)														
Versorgungskern, Discounter	4.245	33,0	750	20,0	2.207	30,0	7.201	30,0	855	15,0	8.056	27,2	944	9.000 47,1
Versorgungskern, Kleinhandel	534	4,2	75	2,0	221	3,0	829	3,5	28	0,5	858	2,9	42	900 4,7
Σ Versorgungskern Grasberg	8.380	65,2	1.575	42,0	4.266	58,0	14.221	59,3	1.738	30,5	15.959	53,8	2.141	18.100 94,8
Grasberg Kernort Streulagen	103	0,8	8	0,2	22	0,3	132	0,6	6	0,1	138	0,5	12	150 0,8
Grasberg Ortsteile Nord	6	0,1	169	4,5			175	0,7	11	0,2	187	0,6	13	200 1,0
Grasberg Ortsteile Süd	13	0,1			316	4,3	329	1,4	6	0,1	335	1,1	15	350 1,8
Σ Grasberg gesamt	8.502	66,1	1.752	46,7	4.605	62,6	14.858	62,0	1.760	30,9	16.619	56,0	2.181	18.800 98,4
Lilienthal OT Worphausen	26	0,2	19	0,5			44	0,2	228	4,0	272	0,9	28	300 1,6
Σ Einzugsgebiet gesamt	8.528	66,3	1.770	47,2	4.605	62,6	14.903	62,2	1.988	34,9	16.891	56,9	2.209	19.100 100,0
Tarmstedt, NVZ Bremer Landstraße	386	3,0	450	12,0	74	1,0	910	3,8	28	0,5	938	3,2	10.562	11.500
Tarmstedt ZVB Versorgungskern	129	1,0	300	8,0	37	0,5	465	1,9	17	0,3	483	1,6	8.817	9.300
Worpswede ZVB Versorgungskern	257	2,0	375	10,0			632	2,6	684	12,0	1.316	4,4	15.884	17.200
Worpswede Versorgungskern Erg.bereich	257	2,0	263	7,0			520	2,2	228	4,0	748	2,5	9.652	10.400
Lilienthal OT Trupermoor	386	3,0	38	1,0	883	12,0	1.306	5,4	969	17,0	2.275	7,7	6.925	9.200
Lilienthal ZVB Versorgungskern Erg.bereich	643	5,0	56	1,5	441	6,0	1.141	4,8	513	9,0	1.653	5,6	15.047	16.700
Lilienthal ZVB Versorgungskern	257	2,0	38	1,0	74	1,0	368	1,5	285	5,0	653	2,2	5.947	6.600
Lilienthal Discounter Streulagen (Kernort)	257	2,0	38	1,0	37	0,5	332	1,4	228	4,0	559	1,9	13.541	14.100
Lilienthal sonst. Handel Streulagen (Kernort)	129	1,0	11	0,3	15	0,2	155	0,6	114	2,0	269	0,9	4.731	5.000
HB-Borgfeld ZVB Nahversorgungszentrum	64	0,5	4	0,1	7	0,1	75	0,3	11	0,2	87	0,3	13.113	13.200
HB-Borgfeld Discounter	64	0,5	8	0,2	15	0,2	87	0,4	17	0,3	104	0,3	9.296	9.400
Wilstedt, Nahversorgung					74	1,0	74	0,3			74	0,2	1.226	1.300
Quelkhorn, Fischerhude Nahversorgung	129	1,0			221	3,0	349	1,5			349	1,2	2.551	2.900
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	2.958	23,0	1.579	42,1	1.876	25,5	6.413	26,8	3.094	54,3	9.507	32,0	117.292	126.799
Diffuser Abfluss	1.376	10,7	401	10,7	875	11,9	2.653	11,1	615	10,8	3.268	11,0		
Ausgabenvolumen	12.862	100,0	3.751	100,0	7.356	100,0	23.969	100,0	5.697	100,0	29.666	100,0		

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil

Der Ausgangsumsatz des Grasberger Edeka-Marktes inkl. Backshop wird vor der Verlagerung zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen demzufolge auf etwas über 8 Mio. Euro p. a. (errechnet ca. 8,2 Mio. Euro) geschätzt. Dieser Wert liegt unterhalb des mutmaßlich tatsächlich in 2019/2020 erwirtschafteten Umsatzes und berücksichtigt bereits die o. g. Wettbewerbseffekte insbesondere durch das E-Center in Lilienthal und durch einen neu aufgestellten innerörtlichen Vollsortimenter in Tarmstedt. Seine Auslastung ist mit rd. 5.200 Euro/qm weiterhin überdurchschnittlich und bewegt sich ca. 10 - 15 % oberhalb von Referenzwerten der Edeka Minden-Hannover in Niedersachsen. Seine Kaufkraftbindung dürfte im Kernort in der Ausgangslage nahe 30 % (operationalisiert 28 %) erreichen und in Zone 2b auf etwa 25 %, in der nördlichen Zone 2a wettbewerbsbedingt auf etwa 20 % zurückgehen. Zuflüsse aus Zone 3 (KKB dort ca. 15 %) und durch überörtliche Streu- und Durchgangskunden machen insgesamt rund 2,0 Mio. Euro aus (ca. 24,5 % des Gesamtumsatzes).

Vermutlich unterdurchschnittlich sind dagegen die Discounter Aldi und Lidl mit einem Umsatz im Periodischen Bedarf von zusammen rund 9,0 Mio. Euro ausgelastet. Für zwei miteinander konkurrierende Hard-discounter ist der Markt in Grasberg knapp. Da das Nachfragevolumen kontinuierlich zunimmt, ergibt sich im Zeitablauf jedoch eine positive wirtschaftliche Perspektive. Sie binden derzeit rund ein Drittel der Nachfrage im Kernort und nahezu auch in Zone 2b. Wettbewerbsbedingt fällt die Bindung in Zone 2a jedoch erheblich auf etwa 20 % ab; in Zone 3 dürfte sie etwa 15 % erreichen.

Der arrondierende Kleinhandel hat mit zusammen rd. 1,6 Mio. Euro und einer Kaufkraftbindung von 4-5 % im Gemeindegebiet nur nachgeordnete Bedeutung.

Insgesamt kann in Grasberg gegenwärtig eine Kaufkraftbindung von etwa 62 % durchgesetzt werden. Dies ist für ein Grundzentrum lediglich mäßig. Entsprechend weist auch das Einzelhandelskonzept auf zusätzlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale hin.

Ursächlich für eine bisher mäßige Eigenbindung sind v. a. folgende Faktoren:

- Nachfrageabflüsse v. a. aus dem nördlichen Gemeindegebiet nach Worswede und Tarmstedt bei vergleichbaren Distanzen zum Kernort Grasberg
- Auspendlerbedingte Abflüsse, vornehmlich nach Lilienthal
- Unvollständiges lokales Angebotsspektrum im Kernort Grasberg (Verbrauchermarkt, Bio-Markt/Reformhaus, Drogeriemarkt/Parfümerie, Metzger fehlen).

Etwa 23 % der Nachfrage aus dem Kernort Grasberg wird an umgebenden Standorten gebunden, überwiegend in Lilienthal und etwas verstärkt nach dem Markteintritt des E-Centers. Zwischen 10 - 11 % der Nachfrage werden diffus umgesetzt (arbeitsstättennah in Bremen, in entfernten regionalen Einkaufszentren, auf Reisen und an Zweitwohnsitzen).

Aus der nördlichen Zone 2a fließen insgesamt rd. 42 % der Nachfrage an umgebende Einkaufsalternativen ab, darunter je ca. 15 - 20 % nach Tarmstedt und Worswede, weniger dagegen nach Lilienthal.

Aus Perspektive der Zone 2b erhält der Edeka-Vollsortimenter in Lilienthal-Trupermoor ein erhöhtes Gewicht, stark abgeschwächt auch Quelkhorn/Fischerhude, im Vergleich sind Worswede und Tarmstedt als Einkaufsalternativen nahezu bedeutungslos. Der diffuse Abfluss fällt mit knapp 12 % etwas erhöht aus und berücksichtigt geringe Abflüsse nach Ottersberg.

Zone 3 Worphausen ist überwiegend auf Lilienthal (KKB 35 - 40 %), abgeschwächter auf Grasberg (KKB knapp 31 %) und auch auf Worpswede (KKB ca. 16 %) orientiert.

Die regionalen Verflechtungen spiegeln das Netz der Zentralen Orte durchaus wider, wenngleich auch Grundzentren realiter nicht immer gleichrangig sind, sondern v. a. einwohnerstarke Zentrale Orte durch ihr vielfältigeres Angebot auch verstärkte Umland-Ausstrahlung entfalten. Dies liegt jedoch – soweit erkennbar – überall im Rahmen der Toleranzschwelle des Kongruenzgebotes.

Überörtliche Kunden tragen in Grasberg etwa 20 - 21 % zum Umsatz bei (Edeka: um 24 %). Umgekehrt bewegt sich der Umsatzbeitrag Grasberger Kunden an den wesentlichen Standorten in Lilienthal bei etwa 3 - 6 % des Gesamtumsatzes; in Trupermoor sind es durch Zuflüsse aus Zone 2b nahe 15 %.

In Tarmstedt machen Grasberger Kunden etwa 5 - 7 % des Gesamtumsatzes aus; in Worpswede etwa 4 - 5 %; jeweils maßgeblich beigetragen durch Kunden aus Zone 2a.

Damit zeichnet sich bereits ab, dass eine projektbedingte Umlenkung zwischenörtlicher Verflechtungen an den umgebenden Zentralorten keine signifikanten Auswirkungen erzeugen wird. Hierzu müsste das Vorhaben erheblich in die jeweiligen Kerneinzugsgebiete eingreifen. Dies ist jedoch auch nach einer Erweiterung des Grasberger Vollsortimenters auf rd. 2.500 qm nicht zu erwarten, da alle Wettbewerbsorte ihrerseits (nach Neuerrichtung des innerörtlichen Vollsortimenters auch Tarmstedt) mit einem differenzierten Angebot ausreichend leistungsfähig aufgestellt sind.

4.3 Auswirkungsanalyse und Zielumsatzschätzung – kurzfristiger Markteintritt

In der Auswirkungsanalyse gehen wir davon aus, dass die zusätzliche Verkaufsfläche des erweiterten Edeka-Marktes zu einer Sortimentsvertiefung genutzt wird, wobei im Kernort Grasberg gegenwärtig nicht verfügbare Vertriebsformen (Getränkemarkt, Bio-Lebensmittelmarkt/Reformhaus/Metzgerei/Fachgeschäft für regionale Produkte, Drogeriemarkt und auch Zoo-Fachmarkt) stärker abgebildet werden, wenngleich diese Vertriebsformen durch einen breiter aufgestellten Vollsortimenter üblicherweise nicht völlig ersetzt werden können.

Gleichwohl steigt die Attraktivität des lokalen Angebotes; entsprechend werden zielgerichtete Abflüsse in benachbarte Zentralorte, insbesondere zu dortigen Vollsortimentern, nachrangiger auch den o. g. Vertriebsformen, zurückgeführt sowie aus dem ländlichen Raum auch zusätzliche externe Kaufkraftzuflüsse stimuliert.

Für die Haushalte des Einzugsgebietes verändert sich mit der Neuaufstellung entsprechend die Gewichtung ihrer Einkaufsalternativen. Insbesondere im Vergleich mit umgebenden Vollsortimentern wird das heimische Angebot vergleichsweise attraktiver und auch Einkäufe in auswärtigen Drogerie- und Bio-Lebensmittelmärkten bzw. zumindest die Einkaufsmengen dort dürften zurückgeführt werden. Haushalte in Zone 2a entscheiden sich künftig häufiger für einen Einkauf in Grasberg.

Ortsansässige Kunden aus Zone 1 (Kernort Grasberg) dürften auch in geringem Umfang Umsätze von Aldi/Lidl auf den neu errichteten Edeka-Markt übertragen. Wir nehmen jedoch an, dass dieser Effekt mehr als ausgeglichen werden kann durch zusätzliche Kopplungsumsätze, die die beiden Discounter mit zusätzlich an den Standort orientierten auswärtigen Kunden (insbesondere aus Zone 2a) tätigen können. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt also auch überörtliche Verdrängungseffekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf, die durch eine Zentralitätssteigerung der gesamten im Kernort Grasberg ansässigen Nahversorgung ausgelöst werden. Dieser Effekt wäre allerdings weit-aus stärker bei einem Standortverbund zu erwarten, wie er in Tarmstedt verfügbar ist. Insoweit verfolgt die Analyse hier einen Worst Case-Ansatz.

Insgesamt kann ein neu aufgestellter und erweiterter Edeka-Markt die lokale Kaufkraftbindung auf Größenordnungen >30 % anheben (ermittelt 34 %). Eine relativ stärkere Anhebung kann mit Kunden aus Zone 2a (künftig ca. 25 % KKB) sowie auch bei externen regionalen Kunden, vornehmlich aus dem Raum Tarmstedt, erfolgen. Die Gesamtumsatzerwartung für Periodischen Bedarf erhöht sich damit inkl. Backshop von gegenwärtig 8,2 auf rd. 10,1 Mio. Euro p. a.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Grasberg – nach Markteintritt Edeka-Verlagerung in der Gegenwart																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1 Grasberg Kernort		Zone 2a Grasberg nördliche OT		Zone 2b Grasberg südliche OT		Grasberg total		Zone 3 Lilienthal OT Worphausen		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung zur Ausgangslage	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %		Tsd. Euro p. a. / %	
Edeka Ernst (Ablöseobjekt)																	
Edeka Ernst (Planstandort)	4.372	34,0	938	25,0	2.167	29,5	7.477	31,2	1.026	18,0	8.503	28,7	1.597	10.100	52,9	1.900	23,2
Versorgungskern, Discounter	4.160	32,3	825	22,0	2.317	31,5	7.302	30,5	914	16,1	8.216	27,7	1.086	9.302	48,7	302	3,4
Versorgungskern, Kleinhandel	496	3,9	71	1,9	214	2,9	782	3,3	28	0,5	809	2,7	46	856	4,5	-44	-4,9
Σ Versorgungskern Grasberg	9.028	70,2	1.834	48,9	4.698	63,9	15.561	64,9	1.968	34,5	17.528	59,1	2.729	20.257	106,1	2.157	11,9
Grasberg Kernort Streulagen	98	0,8	7	0,2	21	0,3	125	0,5	5	0,1	131	0,4	12	142	0,7	-8	-5,2
Grasberg Ortsteile Nord	6	0,0	160	4,3			167	0,7	11	0,2	178	0,6	13	190	1,0	-9	-4,6
Grasberg Ortsteile Süd	13	0,1			300	4,1	313	1,3	5	0,1	318	1,1	15	333	1,7	-17	-4,8
Σ Grasberg gesamt	9.145	71,1	2.001	53,4	5.020	68,2	16.166	67,4	1.989	34,9	18.155	61,2	2.769	20.923	109,5	2.124	11,3
Lilienthal OT Worphausen	25	0,2	17	0,5			42	0,2	216	3,8	258	0,9	28	286	1,5	-14	-4,8
Σ Einzugsgebiet gesamt	9.170	71,3	2.018	53,8	5.020	68,2	16.208	67,6	2.205	38,7	18.413	62,1	2.796	21.209	111,0	2.109	11,0
Tarmstedt, NVZ Bremer Landstraße	309	2,4	405	10,8	59	0,8	773	3,2	26	0,5	798	2,7	10.456	11.255		-245	-2,1
Tarmstedt ZVB Versorgungskern	103	0,8	240	6,4	26	0,4	369	1,5	15	0,3	383	1,3	8.729	9.112		-188	-2,0
Worpswede ZVB Versorgungskern	232	1,8	338	9,0			569	2,4	649	11,4	1.219	4,1	15.805	17.023		-177	-1,0
Worpswede Versorgungskern Erg.bereich	219	1,7	210	5,6			429	1,8	194	3,4	622	2,1	9.575	10.197		-203	-1,9
Lilienthal OT Trupermoor	309	2,4	32	0,9	706	9,6	1.047	4,4	920	16,2	1.967	6,6	6.856	8.823		-377	-4,1
Lilienthal ZVB Versorgungskern Erg.bereich	450	3,5	48	1,3	375	5,1	873	3,6	487	8,6	1.360	4,6	15.017	16.377		-323	-1,9
Lilienthal ZVB Versorgungskern	232	1,8	34	0,9	66	0,9	331	1,4	276	4,9	608	2,0	5.947	6.555		-45	-0,7
Lilienthal Discounter Streulagen (Kernort)	250	1,9	36	1,0	33	0,5	318	1,3	216	3,8	535	1,8	13.541	14.076		-25	-0,2
Lilienthal sonst. Handel Streulagen (Kernort)	116	0,9	10	0,3	14	0,2	140	0,6	111	1,9	250	0,8	4.731	4.981		-18	-0,4
HB-Borgfeld ZVB Nahversorgungszentrum	58	0,5	4	0,1	7	0,1	69	0,3	11	0,2	80	0,3	13.113	13.193		-7	-0,1
HB-Borgfeld Discounter	61	0,5	8	0,2	14	0,2	83	0,3	17	0,3	100	0,3	9.296	9.396		-4	-0,0
Wilstedt, Nahversorgung					70	1,0	70	0,3			70	0,2	1.226	1.296		-4	-0,3
Quelkhorn, Fischerhude Nahversorgung	116	0,9			210	2,9	325	1,4			325	1,1	2.551	2.876		-24	-0,8
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	2.452	19,1	1.363	36,3	1.580	21,5	5.396	22,5	2.922	51,3	8.317	28,0	116.842	125.160		-1.639	-1,3
Diffuser Abfluss	1.240	9,6	369	9,8	756	10,3	2.365	9,9	570	10,0	2.936	9,9				-333	
Ausgabenvolumen	12.862	100,0	3.751	100,0	7.356	100,0	23.969	100,0	5.697	100,0	29.666	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil

Umsatzschätzung Planvorhaben - kurzfristiger Markteintritt						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen	Kaufkraft- bindung	Umsatzchance	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%		Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	4.125	12.862	34,0	4.372	43,3	
2a	1.239	3.751	25,0	938	9,3	
2b	2.419	7.356	29,5	2.167	21,5	
Σ 1-2	7.783	23.969	1,0	7.477	74,0	
3	1.800	5.697	18,0	1.026	10,2	
EZG	9.583	29.666	28,7	8.503	84,2	
plus externer Zufluss				1.597	15,8	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				10.100	100,0	91,0
zzgl. Gebrauchsgüter				1.000		9,0
Gesamtumsatz p. a.				11.100		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.		Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.		
Periodischer Bedarf Edeka	9.750		2.300	4.239		
Gebrauchsgüter Edeka	1.000		200	5.001		
Σ Edeka gesamt	10.750		2.500	4.300		
Backshop, Verkauf	350		50	7.000		
Σ Einzelhandel gesamt	11.100		2.550	4.353		
Backshop, Gastronomie + Nebenflächen			100			
Σ Gesamtvorhaben			2.650			

Auch der Gebrauchsgüterumsatz dürfte ausgebaut werden, weil nach der Flächenerweiterung auch mehr Spielräume zur Ergänzung des Nonfood-Rand- und Aktionssortimentes bestehen. Auch hierdurch können Angebotslücken in Grasberg abgedeckt und die Einkaufsorientierung erhöht werden. Marktüblich sind Teilsortimente wie Haushaltswaren, Schreibwaren, Kurzwaren, saisonal auch Garten- und Festtagsartikel sowie ggf. Spielwaren. Unterstellt ist ein Ausbau der Nonfood-Sortiment um etwa +150 qm auf künftig ca. 200 qm. Der Umsatzanteil würde sich voraussichtlich bei knapp 10 % bewegen. Da sich der Flächenausbau in der Dimension eines ortsüblichen Fachgeschäftes bewegt und sich das Angebot über mehrere Warengruppen verteilt, ist hier eine warengruppenspezifische Auswirkungsanalyse entbehrlich - mehr als unwesentliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen können hier a priori ausgeschlossen werden.

Etwa drei Viertel des Zielumsatzes (74,3 %) würden mit Kunden aus der Einheitsgemeinde Grasberg erwirtschaftet (Σ der Marktzonen 1 und 2). Rd. 10 % stammen aus Zone 3 (Worphausen) und knapp 16 % würden voraussichtlich mit externen Streu- und Durchgangskunden erwirtschaftet. Damit bewegt sich das Vorhaben noch im Toleranzrahmen des Kongruenzgebotes des Landesraumordnungsprogramms Kap. 2.3 Ziff. 03/Satz 5, welcher unter der Maßgabe einer ausreichenden Raumverträglichkeit (zu prüfen im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes) bis 30 % Umsatzanteile mit Kunden von außerhalb des Kongruenzraumes zulässt.

Die zu erwartende Auslastung des Marktes wäre trotz guter Marktleistung dagegen bei einem Markteintritt zu Nachfragebedingungen des Jahres 2019/2020 mit einer Auslastung von errechnet 4.353 Euro/qm etwas unterdurchschnittlich und läge ca 5 % unter Referenzwerten der Edeka Minden Hannover in Niedersachsen.

Die zu erwartenden Umsatzumschichtungen (s. rechte Spalte der Kaufkraftstrom-Modellrechnung nach Markteintritt sowie Erläuterung im Anhang) berücksichtigen auch eine Netto-Leistungssteigerung der ansässigen Discounter durch Kopplungskäufe von zusätzlich nach Grasberg orientierten Kunden in Höhe von ca. +0,3 Mio. Euro.

Im Fokus der Umverteilung stehen der örtliche Kleinhandel bzw. Teilsortimente des Periodischen Bedarfs (Attraktivierung des Backshops, Ausbau des Frischeangebotes mit regionalen Produkten) mit einer Umsatzabgabe von $\approx$ ca. -5 %, ferner sogenannte Systemwettbewerber in umgebenden Zentralorten, darunter Lilienthal-Trupermoor (v. a. das Haltermann-Center) mit -4 %, Tarmstedter Standorte mit ca. -2 % sowie Worpswede (Ergänzungsbereich/Edeka Winkler) und der Ergänzungsbereich zum Ortskern Lilienthal (E-Center) mit ca. ebenfalls ja ca. -2 %.

Damit ist eine insgesamt geringe bis mäßige Belastung umgebender Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Entferntere Lagebereiche bzw. Standorte ohne Vollsortimenter werden nur marginal bzw. an der Schwelle zur Nachweisbarkeit belastet.

Auch bei kurzfristigem Markteintritt sind insoweit weder Beeinträchtigungen der wohnungsnahen Versorgung, noch der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Standorte, noch der Versorgungsfunktion Zentraler Orte zu erwarten.

Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind somit gewahrt.

4.4 Auswirkungsanalyse und Zielumsatzschätzung – Mittelfristvorausschau

Es macht einen erheblichen Unterschied, ob großflächige Einzelhandelsvorhaben in fallende oder steigende Märkte eintreten. In fallenden Märkten können Verdrängungswirkungen vom Wettbewerb häufig nicht ausgeglichen werden bzw. werden von fortschreitender Nachfrageerosion im Zeitablauf sogar weiter verschärft. In steigenden Märkten hingegen partizipieren grundsätzlich alle Marktteilnehmer (sofern sie marktgerecht aufgestellt sind) vom Nachfragewachstum, weshalb auf Sicht zwar Marktanteile an ein Planvorhaben abgegeben werden, betriebswirtschaftliche Umsatzeinbußen jedoch im Zeitablauf gemildert oder gar überkompensiert werden können. Dies reduziert das Risiko negativer städtebaulicher Folgewirkungen erheblich.

Auch im vorliegenden Fall erfolgt der beabsichtigte Ausbau des Lebensmittel-Vollsortimenters in Grasberg vor dem Hintergrund einer regional wachsenden Nachfrageplattform.

Da die in den kommenden Jahren bisher bekannten und erwartbaren Wettbewerbsplanungen in die Ausgangslage bereits vorwegnehmend eingestellt sind und als Einflussfaktoren für eine Mittelfristvorausschau nicht erneut berücksichtigt werden müssen, kann anhand der mittelfristigen Fortschreibung des Nachfragevolumens der Einfluss des Nachfragewachstums auf die Umsatzerwartung und Tragfähigkeit des Gesamtmarktes näherungsweise bestimmt werden.

Unter Ansatz der Kaufkraftbindungsquoten nach Markteintritt des Vorhabens ergibt sich für die meisten Wettbewerbsstandorte mittelfristig eine steigende, im Wachstum gleichwohl etwas reduzierte Umsatzperspektive (vgl. im Detail die Kaufkraftstrom-Modellrechnung nach Markteintritt Mittelfristvorausschau 2025). Auch die Zielumsatzschätzung des Vorhabens selbst erhöht sich mittelfristig auf knapp 10,9 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment Periodischer Bedarf.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Grasberg – nach Markteintritt Edeka-Verlagerung Mittelfrisvorausschau 2025																
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																
Standortbereich	Zone 1 Grasberg Kernort		Zone 2a Grasberg nördliche OT		Zone 2b Grasberg südliche OT		Grasberg total		Zone 3 Lilienthal OT Worphausen		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Zeitablaufbedingte Veränderung zur Ausgangslage
	Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. Euro p. a. / %		Veränderung Tsd. Euro p. a. / %
Edeka Ernst (Ablöseobjekt)																
Edeka Ernst (Planstandort)	4.777	34,0	991	25,0	2.301	29,5	8.069	31,2	1.075	18,0	9.143	28,8	1.709	10.853	56,8	2.652 32,3
Versorgungskern, Discounter	4.544	32,3	872	22,0	2.460	31,5	7.877	30,5	958	16,1	8.835	27,8	1.162	9.997	52,3	996 11,1
Versorgungskern, Kleinhandel	542	3,9	75	1,9	227	2,9	845	3,3	29	0,5	874	2,7	49	923	4,8	23 2,6
Σ Versorgungskern Grasberg	9.863	70,2	1.939	48,9	4.988	63,9	16.790	65,0	2.062	34,5	18.852	59,3	2.920	21.772	114,0	3.672 20,3
Grasberg Kernort Streulagen	107	0,8	7	0,2	22	0,3	136	0,5	5	0,1	142	0,4	13	154	0,8	4 2,7
Grasberg Ortsteile Nord	7	0,0	170	4,3			176	0,7	11	0,2	188	0,6	14	202	1,1	2 1,0
Grasberg Ortsteile Süd	14	0,1			319	4,1	333	1,3	5	0,1	338	1,1	16	354	1,9	4 1,2
Σ Grasberg gesamt	9.991	71,1	2.116	53,4	5.329	68,2	17.436	67,5	2.084	34,9	19.520	61,4	2.962	22.482	117,7	3.683 19,6
Lilienthal OT Worphausen	27	0,2	18	0,5			45	0,2	227	3,8	272	0,9	30	302	1,6	1 0,4
Σ Einzugsgebiet gesamt	10.018	71,3	2.134	53,8	5.329	68,2	17.481	67,7	2.311	38,7	19.792	62,2	2.992	22.784	119,3	3.684 19,3
Tarmstedt, NVZ Bremer Landstraße	337	2,4	428	10,8	62	0,8	828	3,2	27	0,5	855	2,7	11.188	12.043		543 4,7
Tarmstedt ZVB Versorgungskern	112	0,8	254	6,4	27	0,4	394	1,5	15	0,3	409	1,3	9.340	9.749		449 4,8
Worpswede ZVB Versorgungskern	253	1,8	357	9,0			610	2,4	681	11,4	1.291	4,1	16.911	18.201		1.001 5,8
Worpswede Versorgungskern Erg.bereich	239	1,7	222	5,6			461	1,8	203	3,4	664	2,1	10.245	10.909		509 4,9
Lilienthal OT Trupermoor	337	2,4	34	0,9	750	9,6	1.121	4,3	964	16,2	2.085	6,6	7.336	9.421		221 2,4
Lilienthal ZVB Versorgungskern Erg.bereich	492	3,5	51	1,3	398	5,1	941	3,6	511	8,6	1.451	4,6	16.068	17.519		819 4,9
Lilienthal ZVB Versorgungskern	253	1,8	36	0,9	70	0,9	359	1,4	290	4,9	649	2,0	6.363	7.012		412 6,2
Lilienthal Discounter Streulagen (Kernort)	273	1,9	38	1,0	35	0,5	345	1,3	227	3,8	572	1,8	14.489	15.061		961 6,8
Lilienthal sonst. Handel Streulagen (Kernort)	126	0,9	11	0,3	15	0,2	152	0,6	116	1,9	268	0,8	5.062	5.330		330 6,6
HB-Borgfeld ZVB Nahversorgungszentrum	63	0,5	4	0,1	7	0,1	75	0,3	12	0,2	86	0,3	14.031	14.117		917 6,9
HB-Borgfeld Discounter	67	0,5	8	0,2	15	0,2	90	0,3	18	0,3	108	0,3	9.947	10.054		655 7,0
Wilstedt, Nahversorgung					74	1,0	74	0,3			74	0,2	1.312	1.386		86 6,7
Quelkhorn, Fischerhude Nahversorgung	126	0,9			223	2,9	349	1,4			349	1,1	2.730	3.079		178 6,1
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	2.679	19,1	1.441	36,3	1.677	21,5	5.798	22,4	3.062	51,3	8.860	27,9	125.021	133.881		7.082 5,6
Diffuser Abfluss	1.355	9,6	391	9,8	802	10,3	2.548	9,9	598	10,0	3.145	9,9				3.145
Ausgabenvolumen	14.052	100,0	3.965	100,0	7.809	100,0	25.826	100,0	5.971	100,0	31.797	100,0				

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil

Umsatzschätzung Planvorhaben - Mittelfristvorausschau 2025						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen	Kaufkraft- bindung	Umsatzchance	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%		Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	4.300	14.052	34,0	4.777	44,0	
2a	1.250	3.965	25,0	991	9,1	
2b	2.450	7.809	29,5	2.301	21,2	
Σ 1-2	8.000	25.826	1,0	8.069	74,3	
3	1.800	5.971	18,0	1.075	9,9	
EZG	9.800	31.797	28,8	9.143	84,3	
plus externer Zufluss				1.709	15,7	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				10.853	100,0	91,2
zzgl. Gebrauchsgüter				1.047		8,8
Gesamtumsatz p. a.				11.900		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.		Verkaufsfläche qm		Raumleistung Euro/qm VKF p. a.	
Periodischer Bedarf Edeka	10.478		2.300		4.555	
Gebrauchsgüter Edeka	1.047		200		5.236	
Σ Edeka gesamt	11.525		2.500		4.610	
Backshop, Verkauf	375		50		7.500	
Σ Einzelhandel gesamt	11.900		2.550		4.667	
Backshop, Gastronomie + Nebenflächen			100			
Σ Gesamtvorhaben			2.650			

Quelle: bulwiengesa

Die mit der Verlagerung/Erweiterung verbundene Umsatzsteigerung lässt mittelfristig einen Mehrumsatz von etwa einem Drittel im hier untersuchten Periodischen Bedarf (eine weitere Umsatzzunahme im Nonfood-Randsortiment tritt noch hinzu) erwarten; die Projektauslastung würde sich berechnet auf 4.667 Euro/qm erhöhen und somit eine für niedersächsische Edeka-Märkte durchschnittliche Größenordnung erreichen.

Auch dieser Umstand trägt sicherlich dazu bei, dass die geplante Verlagerung zwar kurzfristig im Rahmen des B-Plan Nr. 51 Planrecht erhalten soll, jedoch erst mit zeitlicher Verzögerung durchgeführt würde.

Ein Vergleich der mittelfristigen Zielumsätze umgebender Wettbewerbsstandorte mit der Ausgangslage vor Umsetzung der Edeka-Verlagerung zeigt (s. rechte Spalte der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für 2025), dass die relevanten Umland-Standorte trotz Projektentwicklung am regionalen Marktwachstum teilhaben und einen positiven Umsatzverlauf erwarten können.

4.5 Gutachterliches Gesamtergebnis

Die vorliegende Auswirkungsanalyse untersucht die in Grasberg beabsichtigte und im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 51 planerisch eingeleitete Verlagerung und Erweiterung des örtlichen Edeka-Vollsortimenters von gegenwärtig um ca. 1.600 qm Verkaufsfläche (VKF) zzgl. Backshop auf künftig 2.500 VKF zzgl. 150 qm Nutzfläche für einen Backshop mit Gastronomiebereich.

Verfolgt wird ein betreiberunabhängiger Worst Case-Ansatz. Umsatz und Auslastung werden unter der Voraussetzung einer leistungsstarken Betriebsführung unter der Prämisse der Schaffung optimaler Standortvoraussetzungen ermittelt. De facto handelt es sich hier allerdings um eine Verlagerungsplanung, die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit einen Weiterbetrieb als Edeka-Markt zur Folge hat.

Das Vorhaben ist zuvor durch eine Potenzialanalyse (2019) und ein darauf basierendes Einzelhandelskonzept (vorgelegt im März 2021) plausibilisiert worden. Sowohl das Bestandsgrundstück als auch das Zielgrundstück befinden sich im gegenwärtigen bzw. künftig erweiterten Zentralen Versorgungsbereich des Grasberger Versorgungskerns.

Das raumordnerische Integrations- und das Konzentrationsgebot sind somit gewahrt. Zu dieser Feststellung reicht jedoch bereits das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg aus. Gegenstand dieser Auswirkungsanalyse ist die vorhabenbezogene Prüfung von Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot gemäß Landesraumordnungsprogramm 2017, Kap. 2.3 Ziff. 03 und 08.

Im Ergebnis erzeugt das Vorhaben geringe bis mäßige Belastungen für umgebende Wettbewerbsnetze und Versorgungsbereiche, die durch anhaltendes regionales Nachfragewachstum wieder ausgeglichen bzw. weit überwiegend auch überkompensiert werden können. Eine Verschlechterung der Abdeckung und Qualität der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist als Projektfolge nicht zu erwarten (das Vorhaben dient im Gegenteil der Aufwertung der Versorgungsqualität in Grasberg).

Die Verlagerung im Grasberger Versorgungskern führt per Saldo zu einem leichten Rückgang der technisch durch eine fußläufige 10-Minuten-Gehisochrone im Nahbereich erfassten Einwohner um etwa -200. Dies ist vor dem Hintergrund der Umstände, dass der gesamte Versorgungskern in der Ortslage asymmetrisch angeordnet ist und eine Umsetzung der Maßnahme auf dem gegenwärtigen Projektgrundstück mangels ausreichender Erweiterungsflächen nicht möglich ist, ferner auch kein besser gelegenes Grundstück für ein derartiges Vorhaben verfügbar ist, abwägbar. Dem Vorhaben kommt zugute, dass der gewählte Planstandort Möglichkeiten für eine verkehrs- und konfliktarme zusätzliche rückwärtige fußläufige Rad- und Fußwegerschließung an den Siedlungskörper der Gemeinde gewährleistet.

Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender Zentraler Versorgungsbereiche und Zentraler Orte wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit dem Vorhaben schöpft die Gemeinde ihre Entwicklungsspielräume für Lebensmittelmärkte bis auf Weiteres aus. Grenzen setzen hier auf Grund des Marktwachstums jedoch weniger das Beeinträchtigungsverbot als vielmehr das raumordnerische Kongruenzgebot und die realistische wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gemeinde Grasberg für Nahversorgung.

Künftig dürften immerhin rund ein Viertel der Kunden des verlagerten Vollsortimenters ihren Wohnsitz außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes (hier: Einheitsgemeinde Grasberg) haben; damit bewegt sich das Vorhaben bereits nahe an der Toleranzgrenze von max. 30 % gemäß Kongruenzgebot. Eine weitere signifikante Zentralitätssteigerung für nahversorgungsrelevante Sortimente droht diese Schwelle also zu überschreiten.

Da der Ablösestandort Wörpedorfer Straße 17a neben dem verbleibenden Bestandsschutz durchaus weiterhin ausreichend marktgängig für den Betrieb eines kleineren Lebensmittelmarktes ist, jedoch eine Verlagerung und keine de facto Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes geplant ist und die Auswirkungsanalyse auch nur für diese Maßnahme ein positives Ergebnis sicherstellen kann, ist als Nebenbedingung neben einer Überplanung des Altstandortes daher eine verbindliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin (sofern weitergehende Mietoptionen bestehen, ggf. auch des Betreibers) zum Verzicht auf den dortigen Bestandsschutz erforderlich. Da die Vorhabenträgerin im B-Plan Nr. 51 Vorhabenträger und die Eigentümerin des Altstandortes letztlich in der selben Hand liegen, ist dies jedoch in diesem Fall gestaltbar.

Sicherzustellen ist, dass kein Parallelbetrieb zweier Lebensmittelmärkte im B-Plan Nr. 51 und an der Wörpedorfer Straße 17a möglich ist.

Exkurs IMAGE-Verfahren

Die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbunds Niedersachsen Bremen e. V., zu denen auch Grasberg zählt, verpflichteten sich per raumplanerischem Vertrag zum Regionalen Einzelhandelskonzept 2013 (RZEHK) zur regionalen Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten im Rahmen des sogenannten IMAGE-Verfahrens unter Moderation des Kommunalverbundes. Hierzu werden Einzelhandelsgroßvorhaben nach Art, Umfang und Lage typisiert und sogenannte "Aufgreifschwelen" festgelegt, ab denen ein Moderationsverfahren verpflichtend eingeleitet wird.

Die Lage des Projektgrundstücks im erweiterten Versorgungskern Grasberg entspricht dem sogenannten "Standorttyp 1 - Zentraler Versorgungsbereich der Region".

Den regionalen Ansiedlungsregeln gem. Kap. 3.2.2 des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird entsprochen:

- Der Planstandort mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment befindet sich in einem Zentralen Versorgungsbereich der Region.
- Der infolgedessen später ggf. für geänderte Sortimente zu überplanende Ablösestandort befindet sich ebenfalls in einem ZVB der Region.

Die Raumverträglichkeit des Vorhabens mit Sortiment und Dimensionierung ist in einem fachlichen Gutachten auf Basis des zuvor erstellten Einzelhandelskonzeptes geprüft.

Standorte im „zentralen Versorgungsbereich der Region“	Nahversorgungsrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche	Sonstige zentrenrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche	Nicht zentrenrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche
Innenstadt Bremen - Oberzentrum	5.000	20.000	20.000
Innenstadt Delmenhorst - Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel	4.000	6.000	15.000
Veegesack - besonderes Stadtteilzentrum Bremen-Nord	3.000	3.000	10.000
Mittelzentrum < 50.000 EW	2.000	2.000	5.000
Grundzentrum > 20.000 EW	2.000	800	2.500
Grundzentrum > 10.000 EW	1.500	800	2.500
Grundzentrum < 10.000 EW	800	800	800

Aufgreifschwelle für Einzelhandelgroßprojekte, entnommen aus dem RZEHK Seite 24

Die Erweiterung eines bestehenden Versorgungskerns, wie im vorliegenden Fall im vorangegangenen Einzelhandelskonzept vorgeschlagen und für die Projektumsetzung notwendig bzw. auch konkludent mit dieser erfolgend, unterliegt zunächst ebenfalls einer regionalen Abstimmungs- und Prüfverpflichtung.

Für das Grundzentrum Grasberg mit <10.000 Einwohnern im Verflechtungsbereich bzw. im grundzentralen Kongruenzraum gilt sodann für Vorhaben im Versorgungskern eine Aufgreifschwelle von 800 qm VKF, d. h. alle großflächigen Vorhaben (auch Erweiterungen/Neubauplanungen) unterliegen der regionalen Moderation. Dies gilt auch für die später einzuleitende Überplanung des Standortes Wörpedorfer Straße 17a, falls dessen Handelsfunktion beibehalten wird.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung									
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage									
Wettbewerber	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil		
	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	
ZVB Innenstadt	7.247 30,0	5.258 15,0	12.505 21,1	2.193 6,5	14.698 15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455 35,0	6.310 18,0	14.765 24,9	1.687 5,0	16.452 17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -								
Bezirk Nord gesamt	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476 10,0	12.269 35,0	14.685 24,8	843 2,5	15.528 16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208 5,0	8.063 23,0	9.270 15,7	506 1,5	9.777 10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.684 15,0	20.332 58,0	23.955 40,5	1.349 4,0	25.305 27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533 85,0	32.601 93,0	53.134 89,7	5.567 16,5	58.701 63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966 4,0	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329 5,5	351 1,0	1.679 2,8	19.905 59,0	21.584 23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983 91,0	32.952 94,0	54.934 92,8	28.170 83,5	83.105 89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8				
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3				
Diffuser Abfluss	1.208 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0				

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

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

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

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

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt. Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin. Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig. Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

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