



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Imer Weg in Bardowick als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Handels - und Wohnbau GmbH Zwickau
Hamburg, 05. August 2019, punktuell ergänzt im November 2020



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Ilmer Weg in Bardowick als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2669

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

Handels - und Wohnbau GmbH Zwickau

Irfersgrüner Strasse 11A

08107 Kirchberg

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	III	
Tabellenverzeichnis	III	
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	12
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	21
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	22
5.2.1	Ortskern Bardowick	22
5.2.2	Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch	25
5.2.3	Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg	26

5.2.4	Ortskern Vögelsen	27
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	29
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.2	Wirkungsprognose	33
6.2.1	Vorbemerkungen	33
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	34
7	Bewertung des Vorhabens	38
7.1	Zu den Bewertungskriterien	38
7.2	Zur Einordnung des Standorts als Agglomeration	40
7.3	Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Konzentrationsgebot)	41
7.4	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	42
7.5	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)	44
7.6	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	48
8	Fazit	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Penny-Lebensmitteldiscounter am Ilmer Weg	4
Abbildung 3: Die Hamburger Landstraße (Richtung Norden)	5
Abbildung 4: Die Hamburger Landstraße (Richtung Süden)	5
Abbildung 5: Lage im Raum	8
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	18
Abbildung 9: Aldi-Lebensmitteldiscounter – Hamburger Landstraße (Zwischenimmobilie während der Bauphase)	19
Abbildung 10: Lidl-Lebensmitteldiscounter – Große Straße	19
Abbildung 11: Rewe-Verbrauchermarkt – Schwarzer Weg	20
Abbildung 12: Edeka-Supermarkt – Lüneburger Straße, Vögelsen	20
Abbildung 13: Ortskern Bardowick	24
Abbildung 14: Lidl-Lebensmitteldiscounter im Ortskern Bardowick	24
Abbildung 15: Penny-Lebensmitteldiscounter im NVS Vor der Westermarsch	25
Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter Neubau im NVS Vor der Westermarsch	26
Abbildung 17: Rewe-Verbrauchermarkt im NVS Schwarzer Weg	27
Abbildung 18: Edeka-Supermarkt im Ortskern Vögelsen	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Penny-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	30
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Penny-Markts	30
Tabelle 9: Marktanteile des Penny-Markts (Status quo)	31
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Penny-Markts (Status quo)	31
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Penny-Markts durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Penny-Markts durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	36

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Für den am Standort Ilmer Weg in Bardowick ansässigen Penny-Markt ist eine Erweiterung von 792 qm Verkaufsfläche auf rd. 960 qm geplant. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden B-Plans erforderlich. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sollte herausgearbeitet werden, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben sowie des Vorhabens bezogen auf seine Sortimentsstruktur und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (periodischer Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderung durch die Erweiterung;

- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens;
- Überprüfung, ob das Vorhaben den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts gerecht wird oder diesen entgegensteht.

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

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf im Einzugsgebiet);
- intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich am Ilder Weg/Im olen Dinst im nordwestlichen Gemeindegebiet von Bardowick und grenzt unmittelbar an die Hamburger Landstraße an.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts** ist als sehr gut zu bewerten. Aufgrund der direkten Zu- und Abfahrmöglichkeit von der Hamburger Landstraße kann der Standort sowohl vom gesamten Gemeindegebiet als auch von dem übrigen

Samtgemeindegebiet gut erreicht werden. Die Hamburger Landstraße fungiert dabei als Pendlerachse von Lüneburg ins nördliche Umland und ist entsprechend stark frequentiert.

Das **Standortumfeld** ist durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen wie einen Aldi-Lebensmitteldiscounter (befindet sich zum Zeitpunkt der Erhebung¹ in einer Ersatzimmobilie, da er sich in einer Neubauimmobilie auf gut 1.200 qm Verkaufsfläche neu aufstellen möchte) und einen Hol ab-Getränkemarkt geprägt. Zudem sind noch eine Tankstelle und ein Autohaus im Umfeld angesiedelt. Der Standortbereich bildet somit eine Einzelhandelsagglomeration, die im aktuellen Einzelhandelskonzept für den Flecken Bardowick **als Nahversorgungsstandort („Vor der Westermarsch“)** definiert ist. An drei Seiten grenzen zudem Wohngebiete unmittelbar an den Standort an. Für das nördliche bzw. westliche Gemeindegebiet erfüllt der Standort damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Für den Standort ist somit eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zu konstatieren.



Abbildung 2: Penny-Lebensmitteldiscounter am Ilmer Weg

¹ Eröffnung Ende 2019.



Abbildung 3: Die Hamburger Landstraße (Richtung Norden)



Abbildung 4: Die Hamburger Landstraße (Richtung Süden)

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Erweiterung des bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounters** am Ilmer Weg von derzeit 792 qm Verkaufsfläche auf dann rd. 960 qm Verkaufsfläche.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächen-anteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (96 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	713	151	864
aperiodischer Bedarf	79	17	96
Gesamt	792	168	960

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Bebauungsplan-Änderung realisiert werden. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen.

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

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

Am Ilmer Weg in Bardowick ist die Erweiterung des dort ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters geplant. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit 792 auf rd. 960 qm erweitert werden. Der fußläufig angebundene Standortbereich ist im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für das nördliche/westliche Gemeindegebiet.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Der **Flecken Bardowick** ist eine Gemeinde im niedersächsischen Landkreis Lüneburg. Sie ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Bardowick, zu der neben der Gemeinde Bardowick selbst noch die Gemeinden Radbruch, Vögelsen, Barum, Handorf, Mechter- sen und Wittorf gehören. Bardowick befindet sich lediglich getrennt durch die A 39 nördlich der Hansestadt Lüneburg.

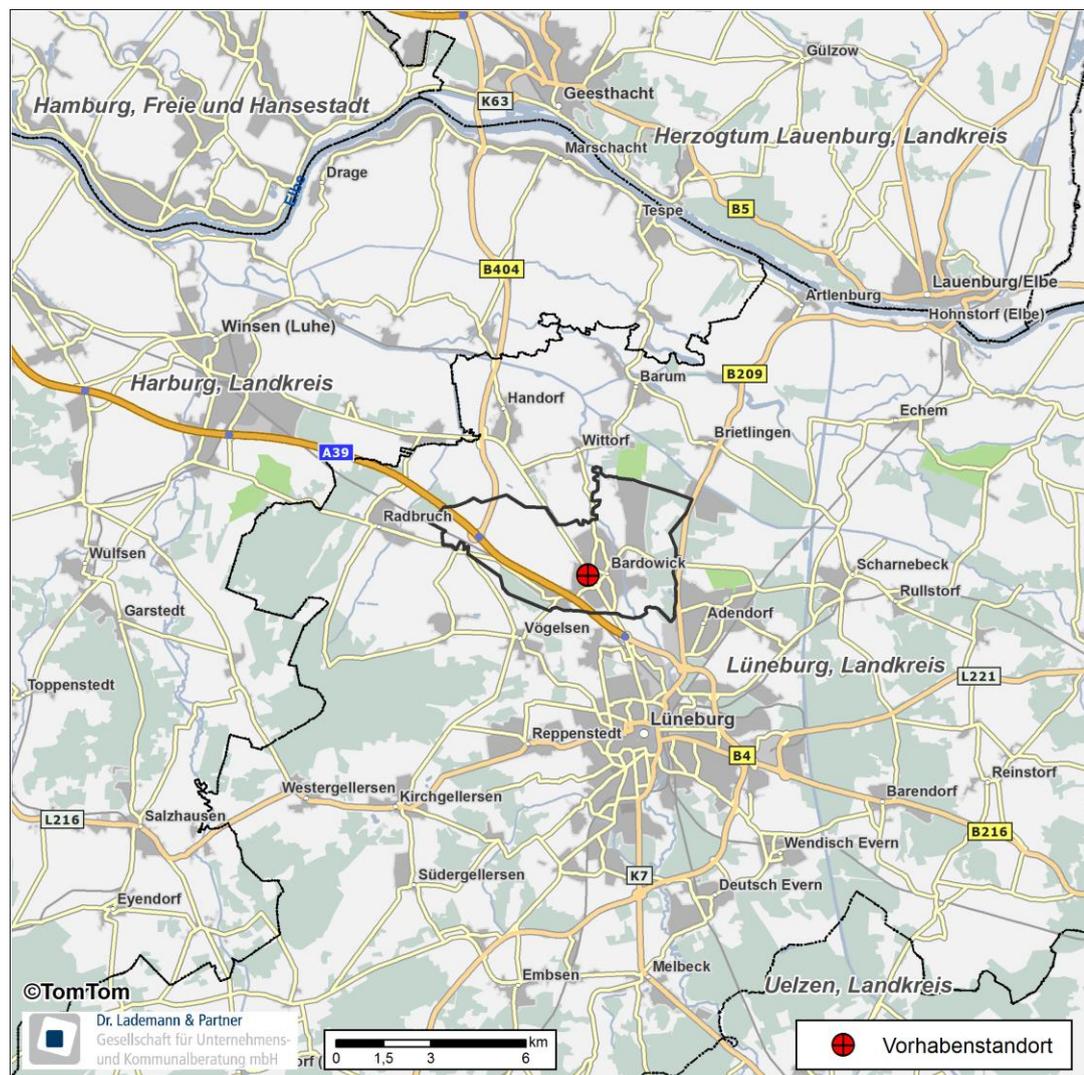


Abbildung 5: Lage im Raum

Bardowick wird dabei durch den Verlauf der BAB 39/Bahntrasse sowie durch den Verlauf der stark frequentierten Hamburger Landstraße in drei Teile gegliedert.

Der Flecken Bardowick ist im RROP für den Landkreis Lüneburg als Grundzentrum ausgewiesen. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Oberzentrum Lüneburg (1 km), das Mittelzentrum Winsen/Luhe (15 km) sowie die Grundzentren Adendorf (5 km), Reppenstedt (10 km) und Marschacht (15 km).

Die verkehrliche Anbindung Bardowicks ist als sehr gut zu bewerten. In Richtung Hamburg ist Bardowick über die Anschlussstelle Lüneburg-Nord der BAB 39 direkt an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die BAB 39 geht ab Lüneburg in Richtung Süden in die B 209 über, die als Umgehungsstraße Lüneburgs fungiert und an die B 4 (Richtung Uelzen) sowie die B 209 (Richtung Soltau) anschließt. Mit der Hamburger Landstraße (ehemals B 4) verläuft zudem eine stark frequentierte Verkehrsstrasse durch den Flecken Bardowick, der als Pendlerachse von Lüneburg ins nördliche Umland eine wichtige Rolle zukommt.

An den ÖPNV ist Bardowick über verschiedene Buslinien des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) angebunden. Zudem verfügt Bardowick über einen DB-Bahnhof, der von einer zwischen Lüneburg und Hamburg verkehrenden Regionalbahn bedient wird.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Flecken Bardowick sowie in der Samtgemeinde insgesamt verlief seit 2014 mit einem Wachstum von 1,0 % resp. 1,2 % p.a. sehr positiv.

Auch die benachbarten Kommunen konnten einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen, allerdings z.T. auf etwas niedrigerem Niveau. Bardowick ist somit Teil einer Wachstumsregion, deren Bevölkerungsentwicklung sich deutlich dynamischer zeigt als der Schnitt für Niedersachsen insgesamt. Verantwortlich dafür ist neben der Nähe zum Oberzentrum Lüneburg auch die gute Anbindung nach Hamburg, die Bardowick als Wohnstandort auch für in Hamburg Beschäftigte interessant macht.

Insgesamt lebten im Flecken Bardowick Anfang 2018

rd. 6.990 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Bardowick (Flecken) im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2014	2018	abs.	+/- 14/18		Veränderung p.a. in %
				in %		
Bardowick (Flecken)	6.729	6.993	264	3,9		1,0
Bardowick (Samtgemeinde)	16.947	17.754	807	4,8		1,2
Adendorf	10.611	10.783	172	1,6		0,4
Lüneburg, Stadt	71.668	75.192	3.524	4,9		1,2
LKLüneburg	176.727	182.930	6.203	3,5		0,9
Niedersachsen	7.790.559	7.962.775	172.216	2,2		0,5

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Bardowick kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren weiterhin positiv entwickeln werden. Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist im **Flecken Bardowick** daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

gut 7.300 Einwohnern.

Für die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde Bardowick insgesamt gehen Dr. Lademann & Partner in Anlehnung an die vorliegenden Prognosen von einer stabilen Einwohnerplattform aus.

Bardowick verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 100,6. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Lüneburg (100,4) sowie zum Landesdurchschnitt (99,2) durchschnittlich bzw. leicht überdurchschnittlich aus.

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

Der Flecken Bardowick ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Grundversorgungsfunktionen für die Samtgemeinde.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2019. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben am Ilmer Weg in Bardowick übertragen.

Dabei ist neben der **Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend**. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den **typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten**.

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen.

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird neben Penny geprägt durch die in Bardowick verorteten Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie durch den Rewe-Verbrauchermarkt an der Hamburger Landstraße/Schwarzer Weg. Relevante Anbieter gibt es im übrigen Samtgemeindegebiet lediglich noch in Vögelsen (Edeka) und Handorf (Frischemarkt), sodass innerhalb der Samtgemeinde von einer moderaten Wettbewerbsintensität ausgegangen werden kann. Im südlichen und südöstlichen Umfeld ist jedoch eine intensive Wettbewerbssituation durch die Strukturen in Lüneburg und Adendorf zu konstatieren, die eine einzugsgebietslimitierende Wirkung entfaltet. Einzugsgebietsbegrenzend wirken vor allem auch die umliegenden Penny-Standorte in Lüneburg, Marschacht, Lauenburg und Winsen/Luhe.



Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation in nördlicher Richtung auszugehen, während sich die Wettbewerbsintensität in Richtung Lüneburg limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Kern über die Gemeinde Bardowick (Zone 1). Darüber hinaus werden auch die in den Gemeinden Wittorf, Handorf,

Vögelsen, Mechtersen und Barum-Sankt Dionys lebenden Verbraucher von dem Vorhabens angesprochen sowie Teile von Lüneburg-Ochtmissen (Zone 2).

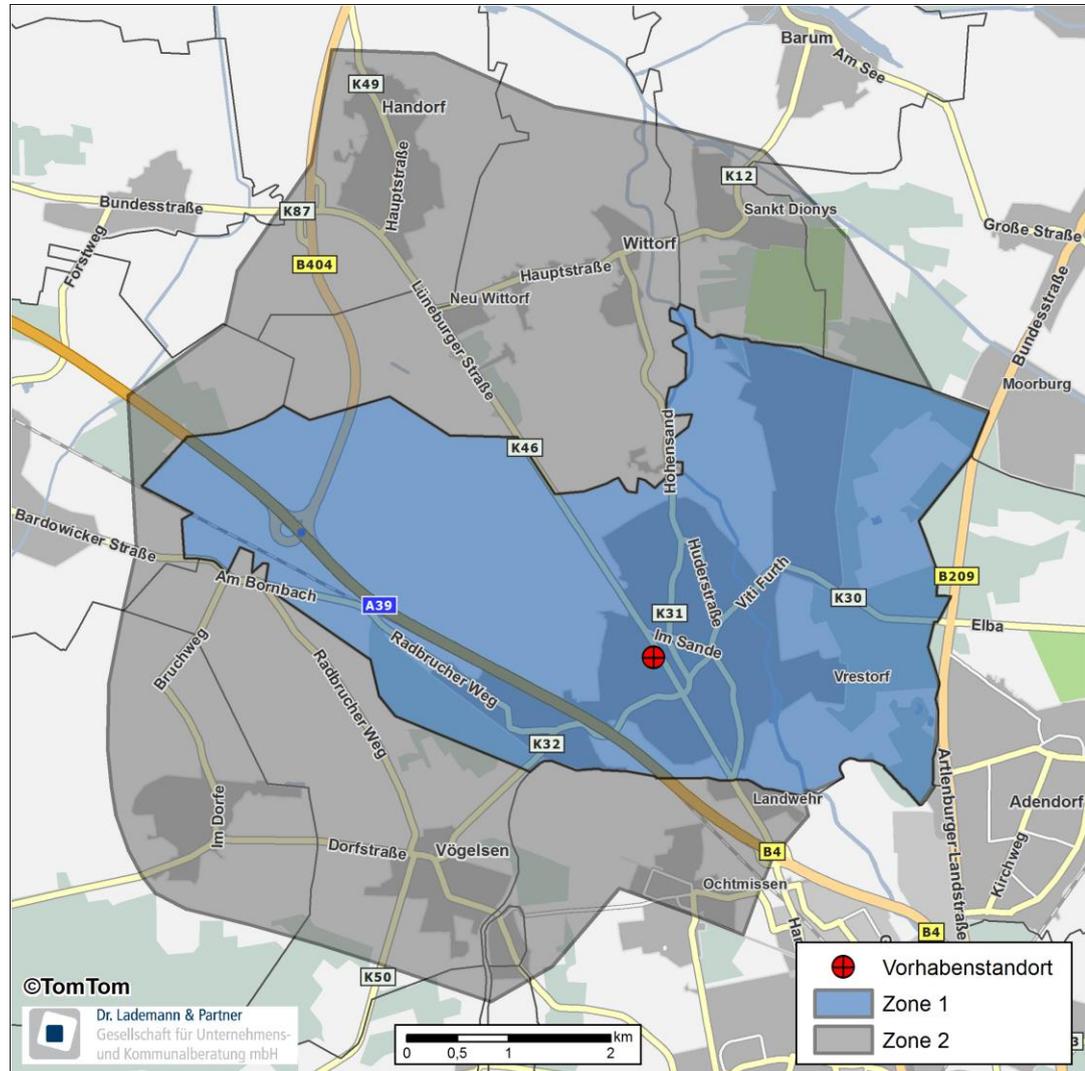


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 16.090 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 16.310 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Bardowick (Flecken)

Bereich	2019	2021
Zone 1	7.151	7.370
Zone 2	8.938	8.940
Einzugsgebiet	16.089	16.310

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 111,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einem leichten **Anstieg des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 112,7 Mio. € (+1,5 Mio. €).

Davon entfallen rd. 55 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	24,1	30,9	55,0
Aperiodischer Bedarf**	25,3	32,4	57,7
Gesamt	49,4	63,3	112,7

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

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 16.310 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 112,7 Mio. € ansteigen. Davon entfallen etwa 55,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juli 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands⁶ im prospektiven Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

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

rd. 7.200 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 6.400 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf die Zone 1. Dort entfällt wiederum der größte Verkaufsflächenanteil auf den Nahversorgungstandort Vor der Westermarsch, zu dem auch der Penny-Markt zählt. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass in die Bestandszahlen bereits die (künftige) erweiterte Aldi-Fläche eingeflossen ist, da sich der neue Markt bereits im Bau befindet und kurzfristig – und damit noch lange vor der Penny-Erweiterung – an den Markt kommen wird.

⁶ Ohne medizinisch-pharmazeutischer Bedarf.

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf*	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Ortskern Bardowick	5	1.075
Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg	3	1.475
Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch	3	2.410
Sonstige Lagen	13	1.465
Zone 1	24	6.425
Ortskern Vögelsen	1	420
Sonstige Lagen	3	330
Zone 2	4	750
Einzugsgebiet gesamt	28	7.175

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *ohne medizinisch-pharmazeutischer Bedarf.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 450 qm/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Ein Überbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche ist damit nicht zu erkennen. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte in Bardowick selbst fällt mit gut 890 qm/1.000 Einwohner relativ hoch aus, muss jedoch vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Bardowicks für das übrige Samtgemeindegebiet relativiert werden.

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (strukturprägende Lebensmittelmärkte) im Einzugsgebiet sind neben dem zu prüfenden Penny-Lebensmitteldiscounter:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch, Bardowick (Zone 1)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Ortskern Bardowick (Zone 1)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg, Bardowick (Zone 1)
- E-aktiv-Supermarkt, Ortskern Vögelsen (Zone 2)

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

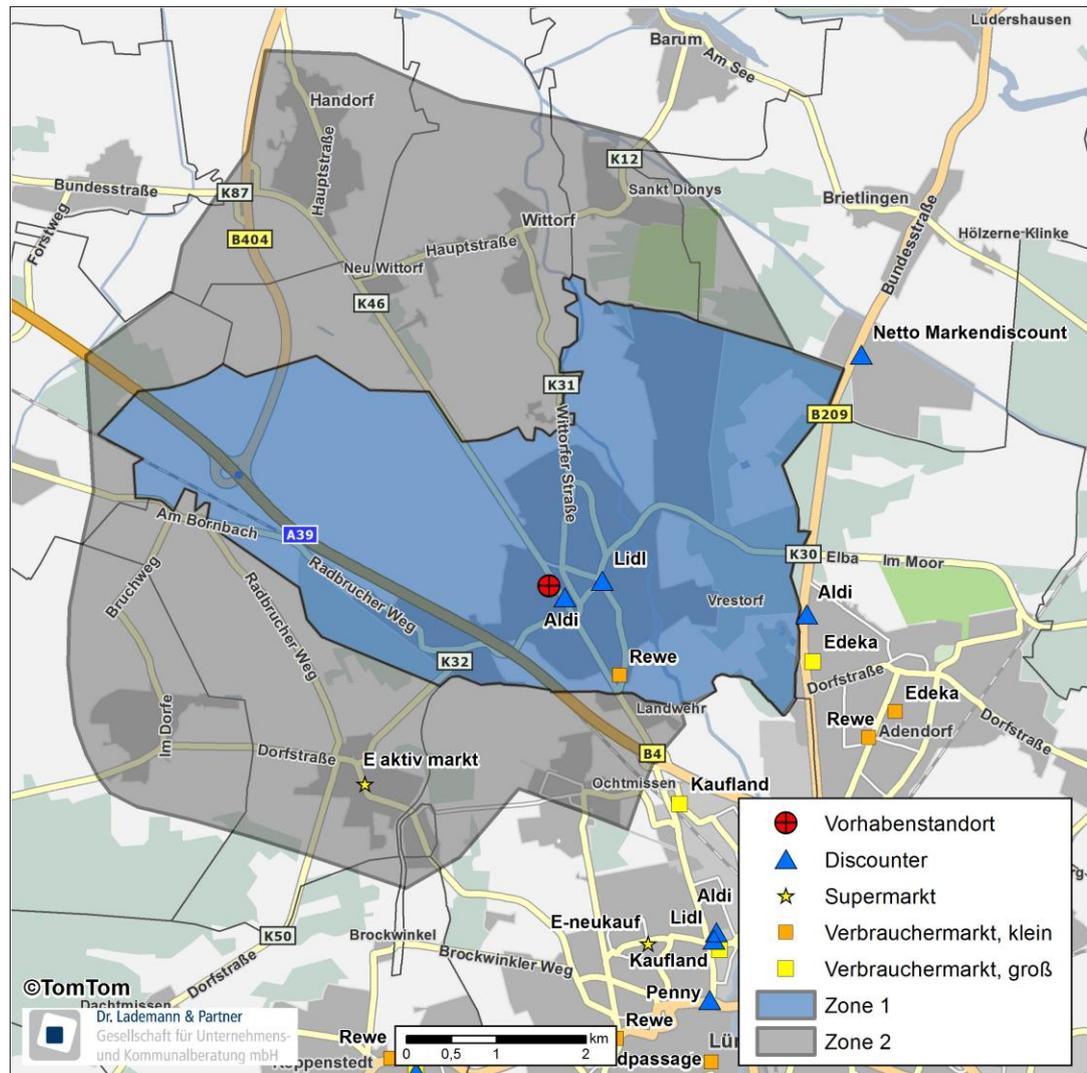


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation



Abbildung 9: Aldi-Lebensmitteldiscounter – Hamburger Landstraße (Zwischenimmobilie während der Bauphase)



Abbildung 10: Lidl-Lebensmitteldiscounter – Große Straße



Abbildung 11: Rewe-Verbrauchermarkt – Schwarzer Weg



Abbildung 12: Edeka-Supermarkt – Lüneburger Straße, Vögelsen

5.1.2 Umsatzstruktur

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

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

rd. 34,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Zone 1.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Bardowick	1.075	6,6
Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg	1.475	7,4
Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch	2.410	10,5
Sonstige Lagen	1.465	6,1
Zone 1	6.425	30,6
Ortskern Vögelsen	420	1,9
Sonstige Lagen	330	1,6
Zone 2	750	3,4
Einzugsgebiet gesamt	7.175	34,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *ohne medizinisch-pharmazeutischer Bedarf.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.740 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität von etwa 63 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse (vor allem Richtung Lüneburg) hindeutet. Für den Flecken Bardowick selbst beträgt die Einzelhandelszentralität rd. 131 %, was u.a. darauf zurückzuführen ist, dass im Flecken Bardowick zwar nur knapp 40 % der Einwohner der Samtgemeinde Bardowick leben, aber das mit Abstand größte nahversorgungsrelevante Angebot vorgehalten wird mit den entsprechenden Umsätzen. Dies unterstreicht noch einmal die Versorgungsbedeutung Bardowicks für die Samtgemeinde.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 7.200 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 34,0 Mio. € Umsatz generiert. Insgesamt ist im Einzugsgebiet kein Überbesatz an Verkaufsfläche feststellbar.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Mit dem Ortskern befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet von Bardowick. Daneben gibt es mit den Standortbereichen Vor der Westermarsch und Schwarzer Weg noch zwei wichtige Nahversorgungsstandorte, die zwar nicht die vollständige Schutzwürdigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des §34 BauGB für sich in Anspruch nehmen können, da sie nicht als solche einzuordnen sind. Allerdings erfüllen sie für die Gemeinde selbst und auch für die Samtgemeinde wichtige Versorgungsfunktionen und sind als solche zu sichern. Dementsprechend sind sie im Einzelhandelsentwicklungskonzept auch als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Diese werden im Folgenden ebenfalls näher betrachtet. Auch der Standortbereich Daimlerstraße erfüllt nicht die Voraussetzungen zur Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs. Allerdings ist hier überwiegend nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt. Deshalb wird auf eine nähere Darstellung im vorliegenden Fall verzichtet.

Die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick innerhalb des Einzugsgebiets sind dörflich strukturiert und weisen mit Ausnahme von Vögelsen keine Ortskernlage auf, die als zentraler Versorgungsbereich zu definieren wäre. In Handorf gibt es zwar ebenfalls einen Ortskern, dessen Angebotsumfang ist jedoch stark eingeschränkt und die Ausstrahlungskraft reicht nicht über den Nahbereich hinaus. So beschränkt sich das Angebot auf einen kleinen Frischemarkt, einen Bäcker und eine Filiale der Volksbank. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt.

5.2.1 Ortskern Bardowick

Der Ortskern befindet sich im östlichen Gemeindegebiet und kann von diesem aus über die Große Straße, die Pieperstraße, Hinter der Worth und Im Sande (auch fußläufig) gut erreicht werden. Vom östlichen Gemeindegebiet aus ist der Ortskern vor allem über die Pieperstraße/Bahnhofstraße zu erreichen, für die Erreichbarkeit von den

übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick spielen auch die Hamburger Straße und die Wittdorfer Straße eine wichtige Rolle. An den ÖPNV ist der Ortskern über eine nahe dem Lidl-Standort gelegene Bushaltestelle (Pieperstraße) angebunden, die von einer zwischen Bardowick und Lüneburg verkehrenden Linie bedient wird. Das Stellplatzangebot im Ortskern beschränkt sich auf straßenbegleitendes Parken sowie auf die Stellplatzflächen rund um den Lidl-Standort und die rückwärtig gelegene Parkplatzfläche hinter dem Modehaus Vick und eine Stellplatzfläche bei der Apotheke (Worth).

Der Ortskern wird vor allem durch freistehende ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Das Standortumfeld ist neben Wohnsiedlungsgebieten auch durch Hofanlagen und kleinere Felder/Freiflächen gekennzeichnet. Südlich der Pieperstraße befindet sich ein Schulzentrum. Der Gemeindegarten und der Bardowicker Dom liegen bereits deutlich abgesetzt vom Ortskern im nördlichen Gemeindegebiet.

Insbesondere die Pieperstraße ist als zentrale Ortskernlage einzuordnen. Hier ist die Dichte an ortskerntypischen Nutzungen am höchsten. Die Ladengeschäfte befinden sich dabei vor allem in den Erdgeschosslagen von Wohnhäusern. Die Einzelhandelsstruktur wird überwiegend von kleinteiligen Fachgeschäften (u.a. Modehaus Vick, Vick Gardinenservice) geprägt, die wiederum von Dienstleistern (u.a. Beauty Salon, Friseur, Heißmangel), einfachen Gastronomiebetrieben (z.B. Döner Treff) und Ärzten/Apotheken/Optikern ergänzt werden. Als zusätzlicher Frequenzbringer fungiert ein Wochenmarkt. Der Straßenraum entlang der Pieperstraße ist in den letzten Jahren aufgewertet worden und weist heute eine gute Aufenthaltsqualität auf. Dazu tragen auch die Möblierungen und Bepflanzungen im öffentlichen Raum bei. Die Passantenfrequenz fällt jedoch nicht besonders hoch aus. Zudem zeigen sich vereinzelt Leerstandsflächen entlang der Pieperstraße, die zu funktionalen Brüchen in der Ortskernlage führen und die Einkaufsatmosphäre einschränken.

Entlang der Großen Straße nimmt die Einzelhandelsdichte etwas ab. Ein durchgängiger Besatz ist insbesondere nach Süden nicht mehr feststellbar. Im Kreuzungsbereich mit der Pieperstraße konnte jedoch vor einigen Jahren mit einem Lidl-Lebensmitteldiscounter der maßgebliche Magnetbetrieb für den Bardowicker Ortskern angesiedelt werden, von dessen frequenzerzeugender Wirkung der gesamte Ortskern profitiert. Südlich der Bäckerstraße und östlich der Großen Straße befindet sich ein seit vielen Jahren leer stehendes Einzelhandelsobjekt, welches ehemals durch einen Supermarkt genutzt wurde. Gleichwohl reicht die Fläche nicht dazu aus, an dem Standort einen neuen und modernen Lebensmittelbetrieb zu etablieren.

Das Einzelhandelsangebot konnte in den letzten Jahren zwar deutlich ausgebaut werden, ist aber immer noch als steigerungsfähig zu beurteilen. Der Schwerpunkt davon entfällt auf den periodischen Bedarf, gleichwohl finden sich aber auch einige Anbieter des aperiodischen Bedarfs innerhalb des Ortskerns. Das Angebots- und

Preisniveau der vorhandenen Anbieter entspricht dabei überwiegend dem unteren bis mittleren Genre. Positiv hervorzuheben ist das Beschilderungssystem im Ortskern. So sind die meisten Anbieter auf Info-Tafeln mit ihrer räumlichen Lage verzeichnet, was die Kundenorientierung im Ortskern erhöht und den Kunden das Angebotspektrum des Ortskerns näherbringt.



Abbildung 13: Ortskern Bardowick



Abbildung 14: Lidl-Lebensmitteldiscounter im Ortskern Bardowick

5.2.2 Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch

Der Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet und grenzt unmittelbar an die Hamburger Landstraße an. Damit ist der Standort auch für die übrigen Mitgliedsgemeinden attraktiv und kann auch vom nördlichen und westlichen Gemeindegebiet vergleichsweise gut erreicht werden.

Als Ankerbetriebe fungieren die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi (wird zurzeit neu gebaut) und Penny (Vorhaben) mit ihren Stellplatzanlagen. Zusammen mit dem Hol ab-Getränkemarkt ist somit für diesen Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion abzuleiten. Zwischen den beiden Discountern sind noch eine Tankstelle und ein Autohaus angesiedelt, im Norden befindet sich mit Kik darüber hinaus ein weiterer Einzelhandelsbetrieb sowie eine Autowaschanlage. Daher ist der Standortbereich weniger kompakt ausgebildet und entspricht eher einem gewerblichen Charakter, wengleich sich im weiteren Standortumfeld auch Wohnnutzungen befinden.



Abbildung 15: Penny-Lebensmitteldiscounter im NVS Vor der Westermarsch



Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter Neubau im NVS Vor der Westermarsch

Der verkehrsgünstig gelegene Nahversorgungsstandort Auf der Westermarsch ist von discountorientierten Anbietern geprägt und spielt aufgrund seiner zentralen Lage im Gemeindegebiet eine wichtige Nahversorgungsrolle insbesondere für die Bewohner des westlichen/nördlichen Gemeindegebiets sowie für die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick.

5.2.3 Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg

Der Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg befindet sich im südlichen Gemeindegebiet unweit des Kreisels, auf den die Hamburger Landstraße und der Schwarze Weg zulaufen. Der Standort kann sowohl von der Hamburger Landstraße als auch vom Schwarzen Weg angefahren werden und zeichnet sich daher durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und Visibilität aus. Damit ist der Standort auch für die übrigen Mitgliedsgemeinden attraktiv und kann auch vom westlichen Gemeindegebiet vergleichsweise gut erreicht werden.

Wesentlicher Anbieter ist ein Rewe-Verbrauchermarkt, der sich in den letzten Jahren unter Arrondierung benachbarter Ladeneinheiten (z.B. ehemals Schlecker) kontinuierlich vergrößert hat und im rückwärtigen Bereich noch über einen separaten Getränkemarkt verfügt. Damit ist Rewe der größte nahversorgungsrelevante Anbieter und zugleich der einzige vollsortimentierte Anbieter im Gemeindegebiet. Der Vollver-

sorger weist einen ansprechenden Marktauftritt auf und wird seiner Versorgungsfunktion vollständig gerecht



Abbildung 17: Rewe-Verbrauchermarkt im NVS Schwarzer Weg

Am verkehrsgünstig gelegenen Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg ist somit der einzige Vollversorger im Gemeindegebiet verortet. Einen entsprechend wichtigen Beitrag leistet dieser Standort demnach für die Nahversorgung Bardowicks.

5.2.4 Ortskern Vögelsen

Der Ortskern von Vögelsen erstreckt sich kompakt entlang der Lüneburger Straße zwischen Am Deichfeld und Bardowicker Straße und ist damit zentral im Gemeindegebiet gelegen. Als Magnetbetrieb ist hier ein Edeka-Supermarkt angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich ergänzende, ortskerntypische Angebote am Standort wie eine Apotheke, eine Bank und ein Frisör.



Abbildung 18: Edeka-Supermarkt im Ortskern Vögelsen

Der Ortskern leistet einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in der Gemeinde Vögelsen und ist als weitgehend stabil zu bezeichnen.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

Für den erweiterten Penny-Markt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 11 %, in der Zone 2 sind etwa 4 % zu erwarten.

Marktanteile des Penny-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,1	30,9	55,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,7	1,2	3,9
Marktanteile	11%	4%	7%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,3	32,4	57,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	49,4	63,3	112,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	1,4	4,3
Marktanteile	6%	2%	4%

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

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

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der sog. Potenzialreserve⁸ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,1Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Penny-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	864	4.800	4,1
aperiodischer Bedarf	96	3.700	0,4
Gesamt	960	4.700	4,5

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Penny-Markts

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Penny-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 6 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

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

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	23,4	30,9	54,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,2	1,0	3,3
Marktanteile	10%	3%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	24,5	32,4	56,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	1%	0%	0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	47,9	63,3	111,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,4	1,1	3,5
Marktanteile	5%	2%	3%

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

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

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

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	713	4.800	3,4
aperiodischer Bedarf	79	3.700	0,3
Gesamt	792	4.690	3,7

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

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

Dabei sind im Sinne eines Worst-case-Ansatzes identische Flächenleistungen für die Erweiterungsflächen angenommen worden wie für den Bestand, auch wenn davon auszugehen ist, dass die Erweiterungsflächen zum Teil z.B. für breitere Gänge, niedrigere Regale oder eine bessere Warenpräsentation genutzt werden und sich der Umsatz nicht proportional zur Fläche erhöht.

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 0,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 0,7 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Penny-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	151	0,7
aperiodischer Bedarf	17	0,1
Gesamt	168	0,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Penny-Markts durch Vorhabenrealisierung

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

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

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,1	30,9	55,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,2	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,0%	0,7%	1,3%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,3	32,4	57,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,2%	0,1%	0,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	49,4	63,3	112,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,2	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,0%	0,4%	0,7%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Penny-Markts durch Vorhabenrealisierung

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

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum⁹ infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu

⁹ Die Verwendung dynamischer Prognosemodelle in Auswirkungsanalysen, wie sie von Dr. Lademann & Partner verwendet wurden – wurde u.a. durch ein Urteil des OVG Münster vom 1.12.2015 (10 D 91/13.NE) ausdrücklich bestätigt: „Ließe man absehbare Entwicklungen unberücksichtigt, könnte die Prognose ihren Zweck, eine bestimmte Marktsituation für einen bestimmten Zeitpunkt einigermaßen realistisch vorherzusagen, nicht erfüllen.“ [...] Bei einer dynamischen Prognose werden ausgewählte Daten auf der Angebots- und Nachfrageseite im Rechenmodell zur Ermittlung der Umsatzverteilungswirkungen bis zum Markteintritt des Vorhabens fortgeschrieben. Es wird im Rechenmodell also eine Ausprägung der Angebots- und Nachfragesituation simuliert, wie sie zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens zu erwarten ist. D.h. die Prognose erfolgt nicht bezogen auf den heutigen Status quo, sondern bezogen auf den zu erwartenden Markteintritt des Vorhabens.

Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

- Die in der Zone 1 vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 auswirkt. Dieser Effekt wird hier wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, da die Zentralität in der Zone 1 deutlich über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von deutlich unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,5 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten

Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet¹⁰ gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 0,5 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). In den Sonstigen Lagen und am Standort Schwarzer Weg der Zone 1 sowie in allen Lagebereichen der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

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

¹⁰ Ohne die Bestandsumsätze von Penny, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Bardowick (Flecken) - Umsatzzuwachs (2021)													
Periodischer Bedarf	Ortskern Bardowick		Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg		Nahversorgungsstandort Vorder Westermarsch		Sonstige Lagen		Zone 1 Gesamt	Ortskern Vögelsen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
	Vorhabensumsatz zu Lasten Standortbereich (Umbereinigt) in Mio. €	0,2	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,2	0,1	0,2
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum in Mio. €	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandel	0,8%	k.A.	k.A.	0,9%	k.A.	k.A.	k.A.	0,6%	0,6%	k.A.	k.A.	k.A.	0,5%

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

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Das heißt, die Umverteilungswirkungen werden zu großen Teilen vom Marktwachstum kompensiert. Doch selbst wenn man in einer absoluten Worst-case-Annahme das Einwohnerwachstum nicht mit berücksichtigt, würden sich die durchschnittlichen Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 2 % bewegen.

Die durchschnittlichen Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungsbereich Vor der Westermarsch erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte, die bei rd. 0,5 % liegen werden. Der prospektiv höchste Wert wird dabei am Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch mit rd. 0,9 % erreicht. In den Sonstigen Lagen und am Standort Schwarzer Weg der Zone 1 sowie in allen Lagebereichen der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Bardowick mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 960 qm ist nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie nach § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen bzw. im Landkreis Lüneburg zu bewerten. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).
- In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Perso-

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg heißt es ergänzend:

- Der Einzelhandel hat für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Städte und Dörfer eine herausgehobene Bedeutung und deshalb bei der raumordnerischen Steuerung einen hohen Stellenwert. Der Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel darf die wohnortbezogene Nahversorgung sowie die Versorgungsfunktion der Grundzentren und die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht gefährden.
- Einzelhandelsgroßprojekte müssen im Hinblick auf Verkaufsflächengröße sowie insbesondere Sortimentsstruktur und Angebotspalette dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entsprechen. Das heißt auch, dass der Einzugsbereich solcher Einrichtungen den Versorgungsbereich der Standort-gemeinde nicht wesentlich überschreiten darf – insbesondere nicht zu Lasten benachbarter zentraler Orte.
- In Grundzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Die Verkaufsfläche beträgt in der Regel nicht mehr als 2.000 qm (Orientierungswert),
 - sie werden planungsrechtlich als Sondergebiete oder Kerngebiete festgesetzt,
 - die zentralörtlichen Funktionen benachbarter Zentraler Orte werden nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt,
 - sie werden in tatsächlich vorhandenen oder durch Bauleitplanung festgelegten zentralen Versorgungsbereichen errichtet (Integrationsgebot) und
 - sie werden im zentralen Siedlungsgebiet errichtet (Konzentrationsgebot).

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

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

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für Bardowick hin zu prüfen.

7.2 Zur Einordnung des Standorts als Agglomeration

Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.“

Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgehungstatbestand der Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben, gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das Planvorhaben prüfungsrelevant, sondern es sind auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Hierbei wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden. **Im Falle des geprüften Vorhabens ist es unstrittig, dass es sich dabei um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Es ist auch unstrittig, dass die beiden Betriebe Penny und Aldi als Agglomeration wirken. Dr. Lademann & Partner haben in die Verträglichkeitsanalyse dementsprechend die Attraktivität und Ausstrahlkraft der Gesamtstandortlage (Penny und Aldi) eingestellt. Das Planvorhaben wurde hierbei hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, der Kunden-/ Umsatzherkunftsanteile sowie der Flächenleistung in den Gesamtkontext der Agglomeration gestellt.**

Berücksichtigt man, dass die Agglomeration insgesamt hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot geprüft werden muss, ist auch dieses für die Agglomeration insgesamt erfüllt. Die beiden Betriebe sind schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dienen somit hauptsächlich der Nahversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet sowohl des Vorhabens als auch der gesamten Agglomeration erstreckt sich v.a. auf die Samtgemeinde Bardowick und geht nur in den Randbereichen darüber hinaus (Lüneburg-Ochtmissen). Beide Betriebe generieren gleichwohl deutlich mehr als 70 % ihres Umsatzes mit Bewohnern der Samtgemeinde Bardowick.

Die Penny-Erweiterung induziert prospektive Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den bestehenden Einzelhandel von unter 1 %. Damit werden keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen generiert. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der zeitlich deutlich vorgelagerten Aldi-

Erweiterung (Eröffnung bereits Ende 2019), die in die Modellrechnungen von Dr. Lademann & Partner bereits eingeflossen ist.

7.3 Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Konzentrationsgebot)

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

Bardowick ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Lüneburg als Grundzentrum ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums.**

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens geht über das Gemeindegebiet Bardowicks hinaus. Allerdings ist **Bardowick Haupt- und Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde.** Nach den Modellrechnungen wird das Vorhaben schon allein 65 % seines Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Bardowick (Zone 1) erzielen. Hinzu kommt noch der Teil des Umsatzes aus der Zone 2, der zur Samtgemeinde zählt. Lediglich ein Teil von Lüneburg-Ochtmissen ist dem Einzugsgebiet zugeordnet und damit nicht Bestandteil des Samtgemeindegebiets. **Damit wird die Umsatzherkunft zu knapp 90 % aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich Bardowicks erfolgen. Eine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Verflechtungsbereichs kann damit ausgeschlossen werden. Dem Kongruenzgebot wird das Vorhaben gerecht.**

Zudem wird der Bestimmung im RROP Rechnung getragen, dass die Verkaufsfläche von Betrieben in Grundzentren nicht mehr als 2.000 qm einnehmen darf. Die geplante Erweiterung sieht eine künftige Gesamtverkaufsfläche von 956 qm vor. Es handelt sich somit um einen Betrieb, der vornehmlich der Nahversorgung dient und keine wesentlichen überörtlichen Versorgungsfunktionen übernimmt.

Der Standort befindet sich zudem **innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Bardowick, womit auch das Konzentrationsgebot** erfüllt ist.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

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

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

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

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

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 0,5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen. Selbst wenn man in einer nicht realistischen, theoretischen Annahme davon ausgeht, dass das prognostizierte Einwohnerwachstum, welches einen relativ großen Teil des Vorhabenumsatzes zu Lasten der Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet kompensiert, nicht eintritt, wären die Umverteilungswirkungen mit durchschnittlich rd. 2 % immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau, das nicht auf Betriebsgefährdungen schließen lässt. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist - vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie durch die unmittelbare räumliche Nähe - **der Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch**, zu dem auch der Penny-Markt zählt. Hier ist von einem Umsatzrückgang in Höhe von max. etwa 0,9

% auszugehen, der im Wesentlichen den Aldi-Discounter trifft. Dieser wird allerdings zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des hier zu prüfenden Vorhabens ebenfalls erweitert haben und damit marktgerecht aufgestellt sein, sodass eine Betriebsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Für das **Ortszentrum von Bardowick** ist mit Verdrängungsquoten von maximal rd. 0,8 % zu rechnen, die im Wesentlichen den typgleichen Lidl-Discounter betreffen. Auch dieser Standort ist jedoch in seiner Existenz nicht gefährdet. Der Lidl-Markt verfügt über eine zeitgemäße Performance und weist eine hohe Kundenfrequenz auf. Der für die Versorgungsbedeutung des Ortskerns maßgebliche Magnetbetrieb ist somit nicht gefährdet; negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Ortskerns können damit ausgeschlossen werden.

Am **Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg** in Bardowick (Rewe) liegen die prospektiven Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,1 Mio. €. Als einziger Vollversorger in Bardowick verfügt der Rewe-Markt über ein Alleinstellungsmerkmal, welches ihn deutlich von den sonstigen Angeboten abhebt. Zudem ist der Markt zukunftsfähig und attraktiv aufgestellt, sodass eine Betriebsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Im **Ortskern von Vögelsen** ist vor allem der Edeka-Markt betroffen – gleichwohl liegen auch dort die Umsatzrückgänge unter der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. €. Als Supermarkt steht dieser aber ohnehin nicht im direkten Wettbewerb mit dem discountorientierten Penny-Discounter, weshalb auch dieser Markt nicht in seinem Bestand gefährdet ist. Hinzu kommt, dass der Edeka-Markt von der zentralen Lage in Vögelsen profitieren kann und für die lokale Bewohnerschaft den am bequemsten zu erreichenden Anbieter darstellt, was sich in einer guten Kundenfrequenz widerspiegelt.

Auch für die **übrigen Standortlagen im Einzugsgebiet** liegen die Umsatzrückgänge unter der Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,1 Mio. €.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können somit insgesamt in jedem Falle ausgeschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Betrieb eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch eine Nahversorgungsfunktion insbesondere für das westliche/nördliche Gemeindegebiet von Bardowick übernimmt.

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet liegt insgesamt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Ein flächenseitiger Überbesatz im Einzugsgebiet ist damit nicht zu erkennen. Ein maßvoller Ausbau der Verkaufsfläche ist daher vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrags von Bardowick für seinen Verflechtungsbereich möglich.

Auch die nahversorgungsrelevante Zentralität von etwa 63 % innerhalb des Einzugsgebiets bestätigt diesen Befund.

Zusätzlich sei darauf verwiesen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um einen neuen Einzelhandelspol, sondern um einen seit vielen Jahren im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort handelt. Der Lebensmittelmarkt verfügt mit derzeit 792 qm Verkaufsfläche über eine Größenordnung, die den heutigen Marktanforderungen der Discounter nicht mehr vollends entspricht. Die Erweiterung des bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounters dient letztendlich der zukunftsfähigen Absicherung dieses etablierten und für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung wichtigen Betriebs.

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

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.5 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der **städtebaulich integrierten Lagen** zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Im aktuellen Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Bardowick wird der Standortbereich Vor der Westermarsch zudem als Nahversorgungsstandort abgegrenzt und entsprechend in die Zentren- und Standortstruktur integriert.

Zwar handelt es sich hierbei nicht um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB; um die Nahversorgungsbedeutung dieses Standorts für die (Samt)-Gemeinde herauszustellen, wurde der Bereich aber entsprechend als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und ist damit für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel legitimiert.

Über eine fußläufig zu erreichende Bushaltestelle an der Hamburger Landstraße ist der Standort zudem in das ÖPNV-Netz integriert.

Nach dem LROP 2017 können neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % der Vorhabenverkaufsfläche periodische Sortimente sind, ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zugelassen werden, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Die **Arbeitshilfe zum LROP** hält zur Anwendung der Ausnahmeregelung Folgendes fest: Welche Voraussetzungen müssen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sein? Die Voraussetzungen hierzu nennen das LROP und seine Begründung, bzw. sind unmittelbar hieraus ableitbar:

1.) Auf **mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben**, d.h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.

Der Lebensmitteldiscounter wird auf max. rd. 10 % der Verkaufsfläche aperiodische Randsortimente führen. Dies wird auch in den textlichen Festsetzungen aufgegriffen.

2.) Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor.

Der Rat des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 28.4.2016 das Einzelhandelskonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bardowick“ beschlossen. Damit verfügt Bardowick über das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept.

Der Vorhabenstandort ist dabei Teil des Nahversorgungsstandorts „Vor der Westermarsch“, was die bereits heute bestehende Nahversorgungsorientierung des Standorts zum Ausdruck bringt. Zu den Entwicklungsperspektiven des Standorts heißt es dabei im Konzept auf Seite 93 wie folgt:

„Die Nahversorgungsstandorte Schwarzer Weg und Vor der Westermarsch sollten als solche gesichert werden. Dabei ist im Hinblick auf die bestehenden Betriebe ein aktiver Bestandsschutz zu gewähren. D.h. den bestehenden Betrieben sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, die Verkaufsflächen maßvoll zu erweitern, um sich an aktuelle Marktgegebenheiten sowie das Konsumentenverhalten anpassen zu können. Dies dient vor allem der langfristigen Standortsicherung dieser für die Nahversorgung wichtigen Betriebe und Standorte, die auch überörtliche Versorgungsfunktionen für die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick übernehmen. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte an den Nahversorgungsstandort-

ten nicht zugelassen werden, um den Entwicklungsdruck auf den Ortskern aufrechtzuerhalten und das Profil der Nahversorgungsstandorte zu sichern.

Sollte es mittelfristig nicht gelingen, einen Drogeriemarkt im Ortskern anzusiedeln, so kämen die Nahversorgungsstandorte (und dabei aufgrund von Flächenpotenzialen vermutlich nur der Standort Vor der Westermarsch) hierfür als Alternative in Betracht. Die Ansiedlung weiterer Lebensmittelbetriebe sollte jedoch vermieden werden, um ein Ungleichgewicht der Standortlagen zu verhindern.“

Die geplante Erweiterung des Penny-Markts zahlt dabei vollständig in die Empfehlungen und Zielstellungen des Konzepts ein.

3.) Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.

Mit dem Ortskern verfügt Bardowick auch über eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs.

4.) Es wird der Nachweis erbracht, dass **städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage** unmöglich machen.

Im Ortskern von Bardowick besteht mit dem ehemaligen Spar-Markt im Bereich Große Straße nur eine größere Potenzialfläche. Die Größe des Grundstücks (rd. 2.500 qm) reicht gleichwohl nicht für die Etablierung eines modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarkts aus. Es ist städtebauliches Ziel des Fleckens Bardowick, die Ansiedlung eines Drogeriemarkts an dem Potenzialstandort zu befördern, um eine qualitative Lücke in der Nahversorgung des Grundzentrums schließen zu können. Dafür ist die Potenzialfläche auch grundsätzlich geeignet.

In den nördlich von Bardowick gelegenen Mitgliedsgemeinden der SG Bardowick fallen die Kaufkraftpotenziale aufgrund der dispersen dörflichen Siedlungsstrukturen insbesondere nördlich von Bardowick zu gering aus, um eine eigenständige Versorgung zu sichern. So beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot aus Gründen mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit in den zum Einzugsgebiet von Penny gehörenden Mitgliedsgemeinden der SG Bardowick auf einen Bäcker in Wittorf und ein kleines Lebensmittelgeschäft in Handorf, die nur ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner wahrnehmen, aber kein vollständiges und qualifiziertes nahversorgungsrelevantes Sortiment anbieten. Lediglich in Vögelsen wird mit einem Edeka-Supermarkt ein etwas größeres Nahversorgungsangebot vorgehalten, das aber lediglich die Versorgung Vögelsens sicherstellt und nicht darüber hinausgeht. Da somit keine flächendeckende Versorgung in der SG Bardowick gewährleistet werden kann, sind die Bewohner dieser Gemeinden darauf angewiesen, die Versorgungsangebote in Bardowick wahrzunehmen. Dies entspricht auch dem grundzentralen Versorgungsauftrag Bardowicks.

Der Nahversorgungsstandort rund um den Penny-Discounter spielt hierfür eine wichtige Rolle, da er vor allem für die Bewohner von Handorf und Wittorf verkehrsgünstig gelegen und über die Hamburger Landstraße bequem zu erreichen ist. Die Erweiterung des Penny-Discounters dient weniger einem Ausbau der überörtlichen Versorgung als vielmehr der zukunftsfähigen Absicherung dieses wichtigen Versorgungsstandorts für die Bewohner des Fleckens Bardowick sowie der übrigen Mitgliedsgemeinden der SG Bardowick.

5.) Der alternative Vorhabenstandort

- liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,
- verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und
- ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Der Vorhabenstandort in Bardowick befindet sich zentral im Gemeindegebiet des Grundzentrums. Daraus leitet sich auch die wichtige Nahversorgungsfunktion ab, die der Standortbereich (Aldi und Penny) für die umliegenden Wohngebiete, insbesondere für das westliche bzw. nördliche Gemeindegebiet, übernimmt. Von den umliegenden Wohngebieten ist der Markt fußläufig erreichbar; zudem gibt es im westlichen Gemeindegebiet sonst keine weiteren strukturprägenden Betriebe, die Nahversorgungsaufgaben übernehmen. Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle an der Hamburger Landstraße ist der Standort zudem in das ÖPNV-Netz integriert.

In den nördlich von Bardowick gelegenen Mitgliedsgemeinden der SG Bardowick fallen die Kaufkraftpotenziale aufgrund der dispersen dörflichen Siedlungsstrukturen insbesondere nördlich von Bardowick zu gering aus, um eine eigenständige Versorgung zu sichern. So beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot aus Gründen mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit in den zum Einzugsgebiet von Penny gehörenden Mitgliedsgemeinden der SG Bardowick auf einen Bäcker in Wittorf und ein kleines Lebensmittelgeschäft in Handorf, die nur ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner wahrnehmen, aber kein vollständiges und qualifiziertes nahversorgungsrelevantes Sortiment anbieten. Lediglich in Vögelsen wird mit einem Edeka-Supermarkt ein etwas größeres Nahversorgungsangebot vorgehalten, das aber lediglich die Versorgung Vögelsens sicherstellt und nicht darüber hinausgeht. Da somit keine flächendeckende Versorgung in der SG Bardowick gewährleistet werden kann, sind die Bewohner dieser Gemeinden darauf angewiesen, die Versorgungsangebote in Bardowick wahrzunehmen. Dies entspricht auch dem grundzentralen Versorgungsauftrag Bardowicks.

Der Nahversorgungsstandort rund um den Penny-Discounter spielt hierfür eine wichtige Rolle, da er vor allem für die Bewohner von Handorf und Wittorf verkehrsgünstig gelegen und über die Hamburger Landstraße bequem zu erreichen ist. Die Erweite-

Der Penny-Discounters dient weniger einem Ausbau der überörtlichen Versorgung als vielmehr der zukunftsfähigen Absicherung dieses wichtigen Versorgungsstandorts für die Bewohner des Fleckens Bardowick sowie der übrigen Mitgliedsgemeinden der SG Bardowick.

Der Standort selbst fungiert als einer der wesentlichen Versorgungsschwerpunkte der Samtgemeinde und übernimmt nicht nur Nahversorgungsfunktionen für den Flecken Bardowick (insbesondere für die westlichen/nördlichen Gemeindegebiete), sondern spielt lagebedingt auch für die Versorgung von Samtgemeindeteilen eine wesentliche Rolle. Im Einzelhandelskonzept des Fleckens Bardowick wird der Standort daher auch als zu sichernder Nahversorgungsstandort definiert und abgegrenzt. Hier greift auch der Ausnahmetatbestand aus dem LROP 2017, da eine weitere Ansiedlung innerhalb des Ortskerns von Bardowick nicht möglich ist. Das Vorhaben entspricht damit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Der Flecken Bardowick verfolgt in seiner Einzelhandelsentwicklung das Prinzip der räumlich funktionalen Arbeitsteilung, d.h. es geht darum, die einzelnen Lagebereiche unterschiedlich zu positionieren, um sowohl einen leistungsfähigen Ortskern als auch eine moderne und zukunftsfähige Nahversorgung zu entwickeln. Auf Seite 61 heißt es dazu im Einzelhandelsentwicklungskonzept¹¹:

- „Positionierung des Ortskerns im Bereich Pieperstraße/Große Straße als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden. Neben dem Einzelhandelsangebot steht hier auch das Angebot an arrondierenden Nutzungen und Funktionen im Mittelpunkt (z.B. Gastronomie, Dienstleister). Es gilt ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben vorzuhalten.
- Die Nahversorgungsstandorte „Schwarzer Weg“ (Rewe) und „Vor der Westermarsch“ sind als ortskernergänzende Versorgungsstandorte zu positionieren, mit eindeutigen Schwerpunkt auf dem periodischen Bedarf

¹¹ Vgl. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bardowick 2016.

(Lebensmittel, Drogeriewaren). Sie ergänzen in autoorientierter, aber zugleich weitgehend zentraler Ortslage das Angebot im Ortskern und übernehmen dabei vor allem wichtige Nahversorgungsfunktionen für das westliche Gemeindegebiet sowie für die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick.

- Der Sonderstandort Daimlerstraße ist als zentralitätsbildender Sonderstandort zu behandeln. Der Schwerpunkt dieses Sonderstandorts sollte eher dem ‚Lastkauf‘ i.S. des Versorgungseinkaufs entsprechen. D.h., das Profil soll hier auch zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ ausgerichtet sein und sich damit auf ein zum Ortskern und den Nahversorgungsstandorten arbeitsteiliges Profil konzentrieren. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung sollte vor allem auf dem nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich liegen. Eine signifikante Weiterentwicklung im nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Bedarfsbereich ist hingegen nicht zu empfehlen.“

Die angestrebte Erweiterung entspricht damit genau der skizzierten Anpassung an die aktuellen Marktgegebenheiten und steht damit mit den Leitlinien und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts im Einklang. Zudem wird im Konzept empfohlen, allenfalls im Ortskern noch Neuansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben zuzulassen und ansonsten die Expansionsspielräume zur Absicherung bestehender Anbieter zu nutzen. Auch dieser Empfehlung wird das Vorhaben gerecht, da es sich hierbei um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts kompatibel.

Fazit

8 Fazit

Am Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch in der niedersächsischen Gemeinde Bardowick ist die Erweiterung des dort ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters von derzeit 792 qm auf künftig rd. 960 qm Verkaufsfläche geplant. Dabei sind maximal 10 % (96 qm) der Verkaufsfläche für aperiodische, v.a. zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. In der Bewertung des Vorhabens ist zusammenfassend Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich neben der Gemeinde Bardowick über Handorf, Wittorf, Vögelsen und Barum-St. Dionys (Samtgemeinde Bardowick) sowie einen kleinen Teil von Lüneburg-Ochtmissen. Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens wird im prospektiven Jahr der Marktwirksamkeit (2021) bei rd. 16.300 Personen (zzgl. Streukunden) liegen.

Im Einzugsgebiet werden rd. 7.200 qm **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche** vorgehalten. Die Verkaufsflächendichte liegt unter dem Durchschnitt. Ein signifikanter Überbesatz an Verkaufsfläche ist somit nicht feststellbar. Auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet ist mit 63 % als ausbaufähig zu bewerten. Für Bardowick selbst ist eine höhere Verkaufsflächenausstattung und Einzelhandelszentralität zu konstatieren, die jedoch vor dem Hintergrund des grundzentralen Versorgungsauftrags zu relativieren ist.

Für das Erweiterungsvorhaben ist von einem prospektiven **Marktanteilszuwachs** innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt knapp 1 %-Punkt auszugehen, im periodischen Bedarf werden es rd. 1,3 %-Punkte sein. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus inkl. Streuumsätze ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** für die Erweiterung von insgesamt rd. 0,8 Mio. €, davon rd. 0,7 Mio. € im periodischen Bedarfsbereich.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters in Bardowick werden nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt bei maximal unter 1 % liegen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher/raumordnerischer Art im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung im Allgemeinen kann ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für die Ortskerne von Bardowick und Vögelsen. **Dem Beeinträchtungsverbot wird damit**

entsprochen. Dies trifft auch für den theoretischen Fall der Bevölkerungsstagnation zu.

Das Vorhaben **wird zudem sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.** Der Standort liegt im zentralen Siedlungsgebiet, der grundzentrale Verflechtungsbereich wird durch die Ausstrahlungskraft des Vorhabens nicht überschritten (knapp 90 % des Umsatzes werden mit Verbrauchern aus der Samtgemeinde erzielt, der Großteil mit in Bardowick (Flecken) lebenden Verbrauchern).

Der Vorhabenstandort übernimmt eine maßgebliche Versorgungsfunktion nicht nur für die Bewohner des Flecken Bardowicks (hier insbesondere für das westliche/nördliche Gemeindegebiet), sondern lagebedingt auch für die Bevölkerung von Samtgemeindeteilen (hier insbesondere für Handorf und Wittorf). Daher wurde der Bereich im Einzelhandelskonzept des Flecken Bardowick auch **als zu sichernder Nahversorgungsstandort** definiert und abgrenzt und entsprechend in die Zentren- und Standortstruktur integriert. Zudem ist das Vorhaben nicht als neuer Einzelhandelspol einzustufen, sondern dient lediglich der zukunftsfähigen Absicherung eines seit langem etablierten Nahversorgungsstandorts. Dem **Integrationsgebot wird damit entsprochen** – Die Ausnahmekriterien zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden erfüllt.

Mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist das geplante Erweiterungsvorhaben ebenfalls kompatibel.

Hamburg, August 2019 (punktuell ergänzt im November 2020)

Ulrike Rehr

Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH