

Wissen schafft Zukunft.

# Vorprüfung

zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch-Oldendorf, Ortsteil Hemeringen

---

Auftraggeber:

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG

Kreuzbreite 9

D-31675 Bückeburg

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm  
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

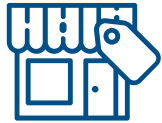
Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-26

E-Mail [thoennessen@bbe.de](mailto:thoennessen@bbe.de) / [ohm@bbe.de](mailto:ohm@bbe.de)

# Planung: Erweiterung der Netto-Filiale in Hessisch-Oldendorf Hemeringen

## Ausgangssituation



- Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 1 in Hessisch-Oldendorf Hemeringen ansässigen Netto Lebensmitteldiscounter umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche von heute ca. 850 m<sup>2</sup> auf künftig bis zu 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden.



- Bei der Grundstücksfläche Hamelner Straße 1 handelt es sich um ein SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel). Der Bebauungsplan muss demnach im weiteren Verfahren entsprechend angepasst werden, da die Verkaufsflächenobergrenzen bereits ausgeschöpft werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens hat die IHK Hannover angemerkt, dass die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches in Hemeringen nicht zulässig ist, da der Bereich nicht als Zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Hessisch Oldendorf ausgewiesen ist.



- Der Netto-Markt liegt nicht in einem Zentralen Siedlungsgebiet. Gleichwohl weist das aktuell gültige Einzelhandelskonzept den Bereich als Nahversorgungszentrum aus (Zentraler Versorgungsbereich). Die Genehmigung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist allerdings an die Lage **innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes** gekoppelt. Dies müsste im Regionalplan entsprechend dargestellt werden, was aktuell jedoch nicht der Fall ist. Damit wird das **Konzentrationsgebot** aktuell nicht eingehalten.



- Die IHK Hannover schlägt als einen Lösungsweg vor, eine Genehmigungsfähigkeit über den projektbezogenen Nachweis der **wohnotbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017** zu erbringen. Dies wird im Rahmen dieser Vorprüfung von der BBE untersucht, um dann gemeinsam mit der IHK und der Gemeinde in den Dialog zu treten und mögliche Handlungsoptionen auszuloten.

# Planung: Erweiterung der Netto-Filiale in Hessisch-Oldendorf Hemeringen

## Wohngebietsbezug nach LROP



- Die Stadt Hessisch Oldendorf ist im RROP als Grundzentrum eingestuft und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen Zentralen Siedlungsgebietes im Ortsteil Hemeringen.
- Nach Stellungnahme der IKH Hannover kann das Vorhaben insofern nicht über ein SO-Gebiet als dementsprechend raumbedeutsamer Einzelhandelsbetrieb (großflächiger Einzelhandel) genehmigt werden, da das Konzentrationsgebot nicht eingehalten werden kann (Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes). Eine Möglichkeit wäre aus Sicht der IHK die Feststellung der wohnortbezogenen Nahversorgung\*:

*„ Die nicht-raumbedeutsame Nahversorgung umfasst Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, die entweder*

*- nicht großflächig sind,*

*also nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben (nicht-großflächigen Betrieben wird in der BauNVO und im LROP generell unterstellt, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben) oder*

*- der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienen.“*

*Voraussetzungen dabei:*

*- Sortimente müssen zu mind. 90 % aus periodischen Sortimenten bestehen und*

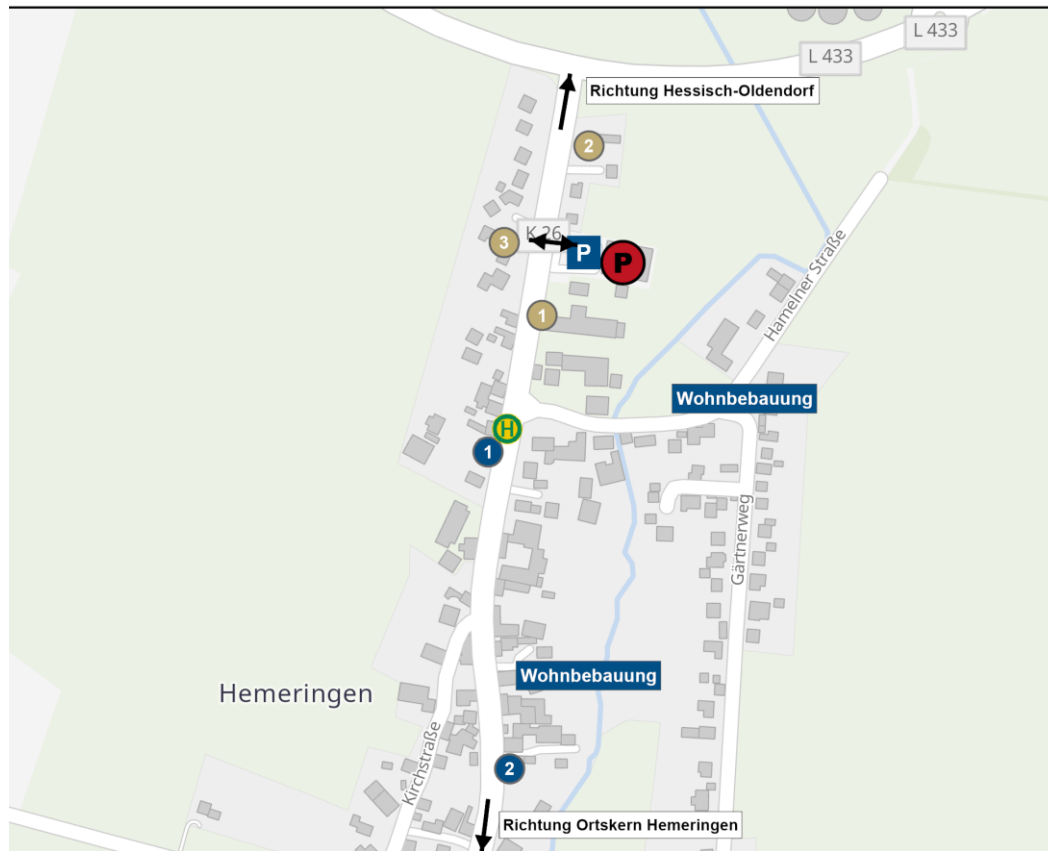
*- mehr als 50 % ihres Umsatzes muss von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.*

**» Das Projektvorhaben wäre dann auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig, wenn der Wohngebietsbezug unterstellt werden kann.**

\*Vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP Niedersachsen (2022)

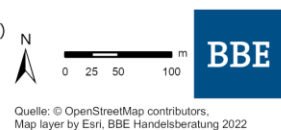
# Planung: Erweiterung der Netto-Filiale in Hessisch-Oldendorf Hemeringen

## Ausnahmeregelung nach LROP – Periodische Sortimente und Mikrostandort



### Mikrostandort

- |                 |                              |                              |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| Projektstandort | Zu- / Abfahrt                | Sonstige Nutzungen (Auswahl) |
| Bushaltestelle  | Wettbewerber (Auswahl)       | 1 Kita Glücksfang            |
| Parkplatz       | 1 Fleischerei Lange          | 2 Katholische Kirche         |
|                 | 2 Markus Bäckerei Deiterding | 3 Praxis / Apotheke          |

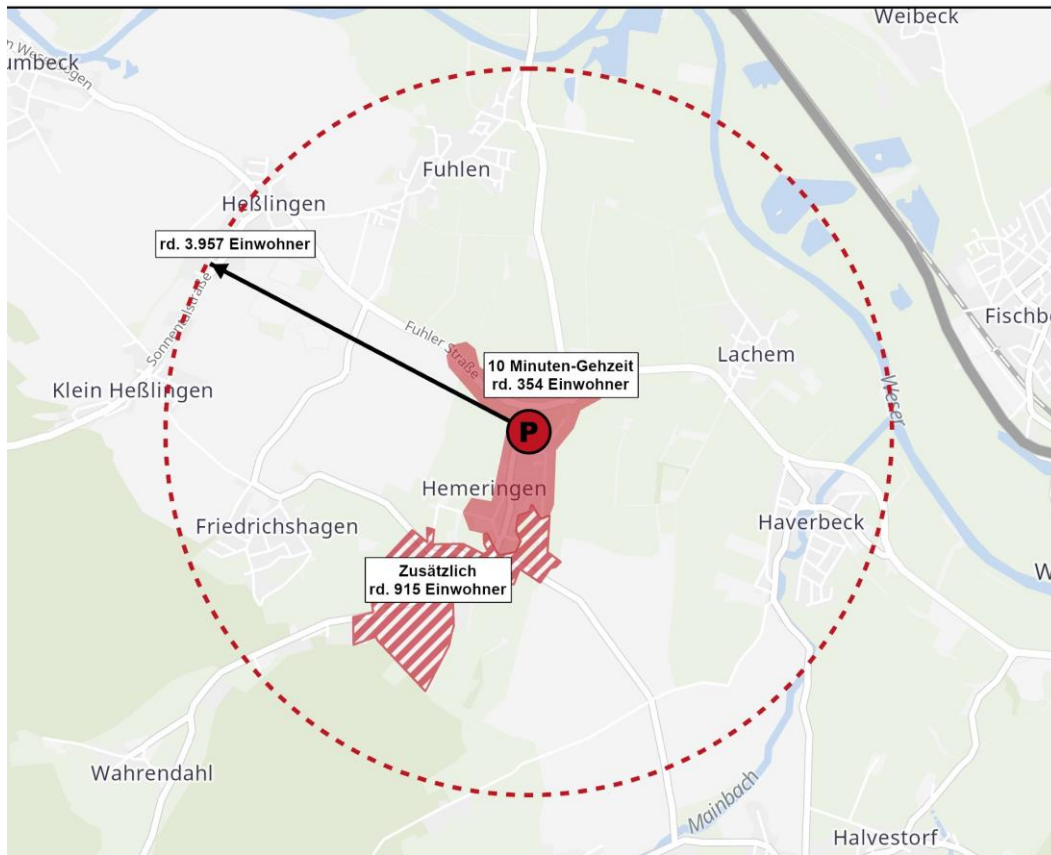


- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei kleineren Lebensmitteldiscountmärkten üblicherweise bei mehr als 90 % der Verkaufsfläche liegt. Die Randsortimente beziehen sich auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren oder Blumen/ Pflanzen.
- Städtebaulich integrierte Lage im nördlichen Teil des Ortsteils Hemeringen.
- Das nähere Standortumfeld, entlang der Hemeringer und Hamelner Straße, welche die Hauptdurchfahrtstraße darstellt, wird durch gemischte Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistungen geprägt.
- Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden, die vorherrschende Nutzungsart im Umfeld ist Wohnen. Insgesamt ist der Ortsteil dörflich geprägt.

» **Der Netto-Markt übernimmt eine wichtige Funktion für die wohnungsnahe Versorgung in Hemeringen und darüber hinaus, im ländlich geprägten Umfeld.**

# Im Nahbereich des Projektstandortes leben knapp 4.000 Einwohner

## Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und angrenzender Ortsteile



### Erreichbarkeit



- Im örtlichen Kontext nimmt der Netto-Markt eine gut erreichbare Lage im nördlichen Siedlungsgebiet von Hemeringen ein und deckt im fußläufig erreichbaren Nahbereich (rd. 10 Minuten-Gehzeit) die Wohngebiete in Hemeringen und damit ein Einwohnerpotenzial von etwa 350 Einwohnern ab. Die sich direkt anschließenden Wohngebiete mit rd. 915 Einwohnern werden zu dieser Zone gezählt.
- Angesichts der geringen Siedlungsdichte im Gemeindegebiet Hemeringen von aktuell rd. 110 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (im 2,5-km-Radius von nur noch 5 EW /km<sup>2</sup>) kann der Nahbereich des Standortes gemäß den Ausführungen im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) deutlich weiter gezogen werden (2,5 km).\*
- Für Einwohnerdichten dieser Größenordnung ist der Nahbereich demnach auf einen Radius von bis zu 2.500 Metern zu definieren. Dieser Raum umfasst damit den zusammenhängenden Siedlungsraum von Hemeringen und teilweise angrenzende periphere Wohnlagen, für die der Lebensmittelmarkt in Hemeringen den nächstgelegenen Einkaufsstandort darstellt.
- In dem erweiterten Nahbereich sind weitere 3.960 Einwohner ansässig - allein das reine Siedlungsgebiet Hemeringen umfasst 1.270 Einwohner.

\*Das OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) geht davon aus, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn der angesprochene Kundenkreis überwiegend, d. h., zu mehr als 50 %, aus dem fußläufig erreichbaren (bzw. im Einzelfall zu bestimmenden, hier 2,5 km) Umfeld stammt.

Auch ein aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen vom 18.05.2017 zur Nahversorgung im ländlichen Raum stellt fest, dass in einer ländlich geprägten Gemeinde ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch außerhalb eines Sondergebietes zulässig sein kann. Hierbei sei insbesondere auf die Gliederung und Größe der Gemeinde und auf die besonderen Erfordernisse bei der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung abzustellen

# Ausreichende Kaufkraftpotenziale im Einzugsbereich des Projektstandortes

## Kaufkraftpotenziale des Planvorhabens

Bereich	Kaufkraftpotenzial			
	Einwohner	NuG	Drogerie	Summe
Fußläufiges Einzugsgebiet und Siedlungsgebiet Hemeringen	1.269	3,3	0,4	3,7
Weitere Siedlungsbereiche in 2,5 km-Radius	2.706	7,1	0,8	7,9
<b>Gesamt Wohngebiete im 2,5 km Radius</b>	<b>3.975</b>	<b>10,5</b>	<b>1,1</b>	<b>11,6</b>
Erweitertes Einzugsgebiet	5.910	15,6	1,6	17,2
<b>Summe EZG</b>	<b>9.885</b>	<b>26,0</b>	<b>2,8</b>	<b>28,8</b>

Quelle: BBE-Berechnungen (2023), Statistisches Landesamt (Stand 2022)

- Das Kerneinzugsgebiet (Nahbereich), also das angrenzende Siedlungsgebiet des Ortsteils Hemeringen hat eine räumliche Ausdehnung in süd-westlicher Richtung entlang der Warendahlerstraße rd. 1,5 km. Im Nahbereich des Planvorhabens leben rd. 1.270 Einwohner. Das Kaufkraftpotenzial beläuft sich auf rd. 3,7 Mio. Euro.
- Der erweiterte Nahbereich innerhalb des 2,5 km Radius umfasst darüber hinaus weitere rd. 2.700 Einwohner. Es besteht ein Kaufkraftpotenzial von rd. 7,9 Mio. Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Im erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens leben zusätzliche 5.910 Einwohner, die ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,2 Mio. Euro zur Verfügung haben.
- Damit umfasst das Einzugsgebiet ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt 9.885 Einwohnern.

# Der Großteil des zukünftigen Umsatzes wird aus dem Einzugsgebiet stammen

## Zukünftige Marktanteile des Netto-Marktes

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1: Nahbereich</b>				
Fußläufiges Einzugsgebiet und Siedlungsgebiet Hemeringen	1,1	25%	3,7	29%
<b>Zone 2: Weitere Siedlungsbereiche in 2,5 km-Radius</b>	1,5	35%	7,9	19%
<b>Gesamt Wohngebiete im 2,5 km Radius</b>	<b>2,6</b>	<b>60%</b>	<b>11,6</b>	<b>23%</b>
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>	1,5	35%	17,2	9%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,2	5%	./.	./.
<b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b>	<b>4,4</b>	<b>100%</b>	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,3	./	./.	./.
<b>Summe</b>	<b>4,7</b>	./.	<b>28,8</b>	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2023) Rundungsdifferenzen möglich

\*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

- Der **erweiterte Netto-Markt** wird mit den Kunden aus dem Nahbereich (Gesamt Wohngebiete im 2,5 km Radius) einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 2,6 Mio. € erzielen, was einer Bindungsquote (Marktanteil) von rd. 23 % entspricht. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des erweiterten Netto-Marktes entspricht dies einem Umsatzanteil von insgesamt 60 %.
- Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,2 Mio. Euro, davon werden max. rd. 9 % dem erweiterten Netto-Markt zufließen.
- Die (diffusen) Streuumsätze (rd. 5 %) von außerhalb des Einzugsgebietes sind am Standort aufgrund der vorhandenen guten verkehrlichen Lage in Höhe von rd. 0,2 Mio. € zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung für den erweiterten Netto-Markt nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 4,7 Mio. € ("**worst-case-Szenario**").

# Projekt könnte als wohnortbezogene Nahversorgung im Sinne der LROP klassifiziert werden

## Fazit der Vorprüfung

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass die Ausnahmeregelung „projektbezogene wohnortbezogene Nahversorgung“ des LROP 2017 Niedersachsen voraussichtlich anwendbar ist.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Es handelt sich um einen Lebensmittelanbieter mit überwiegend (> 90 %) periodischen Sortimenten, auch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des Netto-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.
- Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.
- Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und hat deutlichen Wohngebietsbezug.
- Das Einzugsgebiet umfasst die umliegenden Wohngebiete mit sehr geringer Bevölkerungsdichte (ländlicher Raum) und weiteren Ortsteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen.
- Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und den angrenzenden Ortsteilen.

- So wird die Netto-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.
- Aus dem Nahbereich (2,5 km Radius) stammen rd. 60 % des zu erwartenden Umsatzes.

» **Die Ausnahmeregelung des LROP 2027 kann voraussichtlich geltend gemacht werden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.**

**Sofern notwendig, sollte das bereits vorliegende Gutachten hinsichtlich dieser Fallgestaltung aktualisiert werden.**

Hamburg, im November 2023



i.V. Gyde Thönnessen



i.V. Oliver Ohm



Wissen schafft Zukunft.

---

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-24

E-Mail [thoennessen@bbe.de](mailto:thoennessen@bbe.de) / [ohm@bbe.de](mailto:ohm@bbe.de)

[www.bbe.de](http://www.bbe.de)