

# Aktualisierung der Auswirkungsanalyse

## Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch-Oldendorf, OT Hemeringen

---

für die

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG  
Kreuzbreite 9  
D-31675 Bückeburg

**Ihre Ansprechpartner**

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm  
(Leitung Niederlassung Hamburg)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Steinhöft 5  
20459 Hamburg  
Deutschland

Tel +49 40 180410-624  
Fax +49 40 180410-610  
E-Mail ohm@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, im Dezember 2023

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung .....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
<b>2</b>	<b>Makrostandort .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Projektskizze.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Mikrostandort .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung .....</b>	<b>22</b>
6.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens .....	22
6.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet.....	25
6.3	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	26
<b>7</b>	<b>Auswirkungsanalyse.....</b>	<b>29</b>
7.1	Umsatzumverteilungseffekte .....	29
7.2	Städtebauliche Bewertung.....	32
7.3	Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	34
<b>8</b>	<b>Landesplanerische Einordnung .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>36</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung .....6

Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf .....9

Abbildung 3: Hauptzentrum Hessisch Oldendorf .....9

Abbildung 4: Das Nahversorgungszentrum Hemeringen .....10

Abbildung 5: Projektskizze zum Planvorhaben .....11

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld .....12

Abbildung 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes .....14

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22: „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ – 1. Änderung .....15

Abbildung 9: Projektareal und Standortumfeld (Fotos) .....16

Abbildung 10: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum .....18

Abbildung 11: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche .....21

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens .....24

Abbildung 13: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet .....25

Abbildung 14: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung) .....26

Abbildung 15: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung) .....27

Abbildung 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung") .....31

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

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 (VKF) von heute ca. 850 m<sup>2</sup> auf künftig bis zu 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Die Gemeinde Hessisch-Oldendorf verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009, es liegt zudem eine Teilfortschreibung vor. Demnach befindet der derzeitige Standort des Netto-Marktes in einem zentralen Versorgungsbereich und soll dementsprechend geschützt und entwickelt werden.

Bei der Grundstücksfläche Hamelner Straße 1 handelt es sich den uns vorliegenden Informationen nach um ein SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel). Der Bebauungsplan muss demnach im weiteren Verfahren entsprechend angepasst werden (Verkaufsfläche).

Da der Anbieter die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei >800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, überschreiten wird, ist im vorliegenden Gutachten zu prüfen, inwieweit die geplante Einzelhandelserweiterung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) oder ob raumbedeutsame Auswirkungen im Sinne der Raumordnung des Landes Niedersachsen ggf. ausgeschlossen werden können. Dies wäre dann der Fall, wenn der zu betrachtende Betrieb zweifelsfrei der wohnortnahen Versorgung dient.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird differenziert geprüft, inwieweit der Anbieter als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und welche ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und ggf. angrenzenden Kommunen zu erwarten sind.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Hessisch Oldendorf. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>1</sup>

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

---

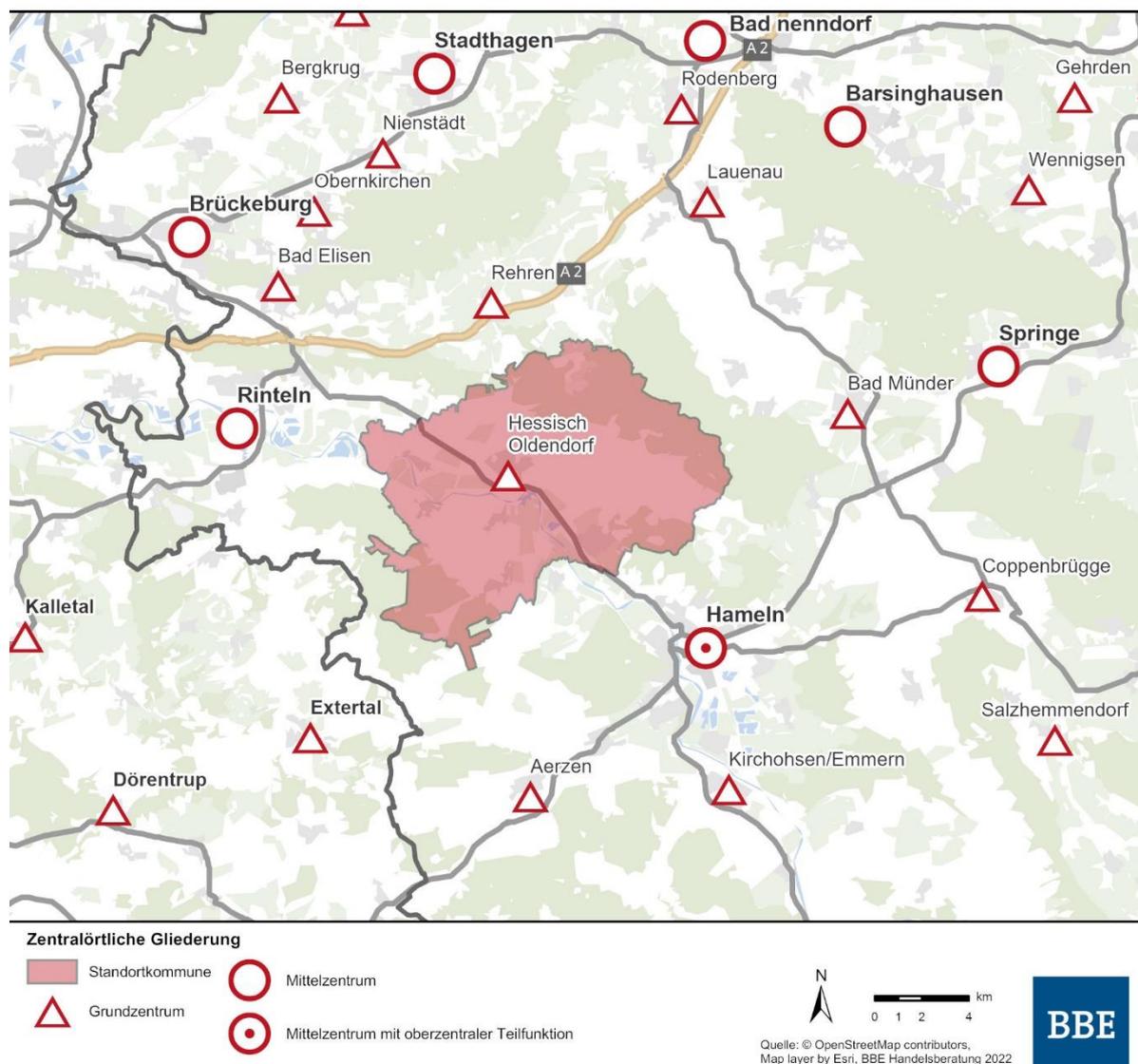
<sup>1</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

## 2 Makrostandort

### Lage und zentralörtliche Funktion

Die kreisangehörige Stadt Hessisch Oldendorf liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Hameln-Pyrmont im südlichen Teil des Bundeslandes Niedersachsen. Hessisch Oldendorf liegt zwischen Hannover und Bielefeld sowie zwischen den Städten Rinteln und Hameln. In nördlicher und westlicher Richtung grenzt die Stadt an den Landkreis Schaumburg, im Osten an die Region Hannover, im Süden an den Landkreis Holzminden und südwestlich schließt sich das Bundesland Nordrhein Westfalen an. Wesentliches topografisches Merkmal der Stadt ist die Weser, die das Stadtgebiet mit acht Ortschaften in Ost-West-Richtung durchschneidet.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums und besteht aus 8 Ortschaften und 24 Ortsteilen. Nächstgelegene Mittelzentren sind die Städte Hameln (mit oberzentraler Teilfunktion) sowie Rinteln.

### Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Zum 30.06.2021 weist die Stadt 13.173 Einwohner auf<sup>2</sup>, die sich auf die eigentliche Kernstadt Hessisch Oldendorf sowie auf die insgesamt 23 ländlich geprägten Ortsteile verteilen. Die acht Ortschaften setzen sich jeweils aus mehreren Ortsteilen zusammen. Im Einzelnen sind dies: Großwieden (Großenwieden und Kleinenwieden), Rohdental (Rohden, Segelhorst und Welsede), Hohenstein (Barksen, Krückeberg, Langenfeld, Wickbolsen und Zersen), Süntel (Bensen, Haddessen, Höfingen und Pötzen), Fischbeck (Fischbeck (mit Stift Fischbeck) und Weibek), Sonntal (Friedrichsburg, Friedrichshagen, Fuhlen, Heßlingen und Rumbeck), Hemeringen/Lachem (Hemeringen und Lachem).

Die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt mit ihren in der Innenstadt relativ kompakten, an anderen Stellen aber auch eher dörflich geprägten Bebauungs- und Nutzungsstrukturen.

Im Ortsteil Hemeringen leben rd. 1.349 Einwohner, bei einer Fläche von rd. 12,11 km<sup>2</sup> errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von derzeit 111 Einwohnern je km<sup>2</sup>, die damit auf einem niedrigen, für vergleichbare ländliche Räume aber typischen Niveau liegt.

### Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße B 83 über eine günstige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Die genannte Bundesstraße ermöglicht in Richtung Südost einen direkten Verkehrsanschluss an das nächstgelegene Mittelzentrum Hameln. In nordwestlicher Richtung trifft die Bundesstraße auf die B 238, die nach Rinteln führt. In einer Entfernung von ca. 10 km vom Rathaus aus, ist über die L434 außerdem die Bundesautobahn A 2 als überregionale Verbindung zu erreichen.

Der ÖPNV sichert die Erreichbarkeiten ins Umland und innerhalb der Gemeinde. Der Bahnhof Hessisch Oldendorf ist Haltestelle der Weserbahn, die bis nach Hildesheim mit mehreren Haltepunkten verkehrt. Außerdem frequentiert eine S-Bahn nach Hannover und Paderborn. Im Gemeindegebiet verkehren mehrere Buslinien, die eine Vernetzung der Ortsteile sicherstellen und zum Netz des Nahverkehrs Hameln-Pyrmont zugehörig sind.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf**

Schwerpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dies wurde zuletzt im Jahr 2009 fortgeschrieben.

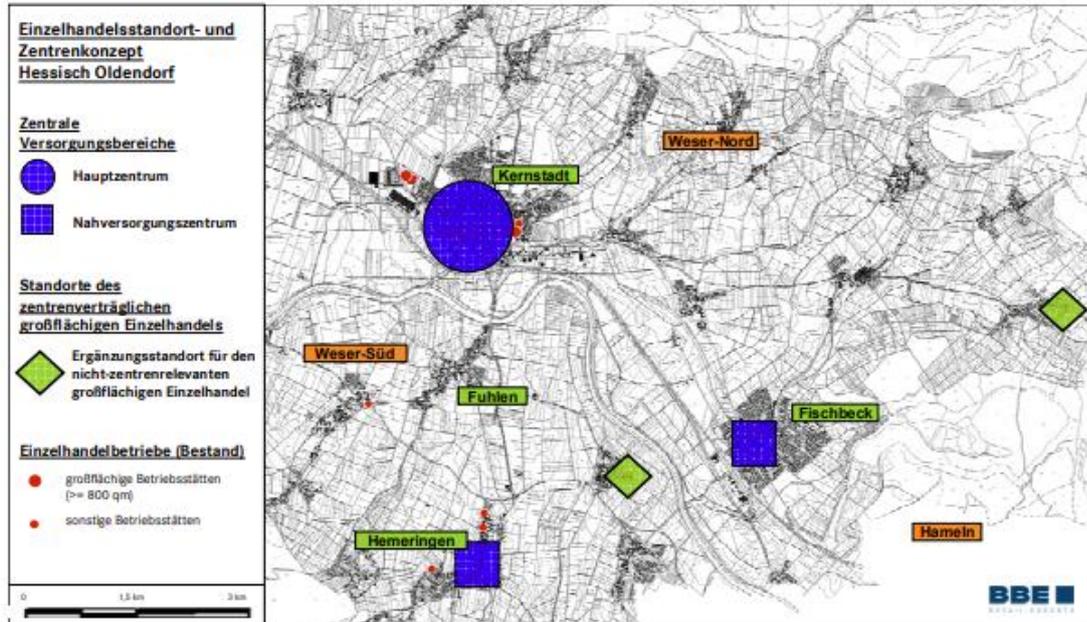
Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf müsste überarbeitet werden. Für den Ortsteil Hemeringen ist ein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da Hemeringen allerdings kein Zentrales Siedlungsgebiet ist, ist die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig. Die Zielrichtung des Konzeptes ist dennoch den Ortsteil Hemeringen als wichtigen Versorgungsstandort für die ländlich geprägten umliegenden Gemeindeteile zu erhalten. Der Markt in Hemeringen soll die angrenzenden Gemeindeteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen haben mitversorgen. Hier sind die ersten Anhaltspunkte für eine Nicht-Raumbedeutsamkeit zu finden. Aufgrund der Größe der ländlich geprägten Gemeindeteile kann hier auch ein Lebensmittelanbieter, der über 800 m<sup>2</sup> keine Raumbedeutsamkeit entfachen. Die Inhalte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf werden nun im Weiteren dargestellt.

Die Stadt hat ihr Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet, d. h. die räumlichen Versorgungsschwerpunkte sind in ein hierarchisch aufgebautes, mehrstufiges Zentrenmodell mit nachfolgenden Zentrentypen integriert worden, wobei jeder Zentrentyp hierbei eine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt:

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Standorte des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

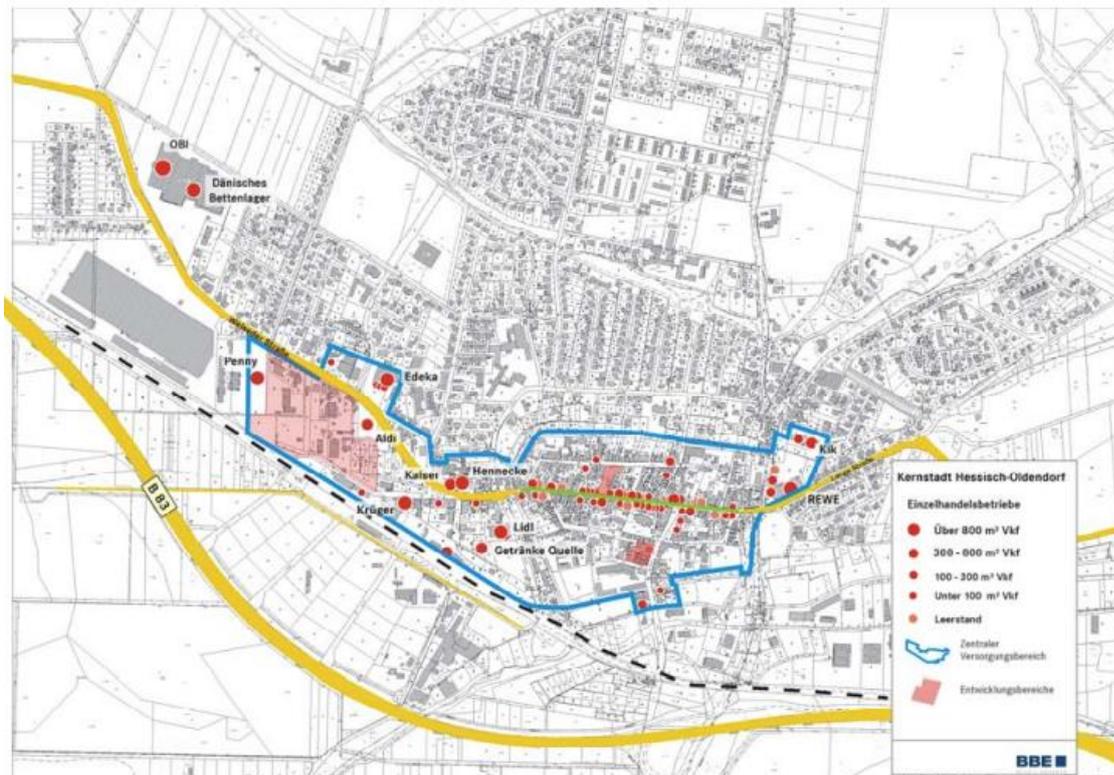
**Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf**

**Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf**



Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 56

**Abbildung 3: Hauptzentrum Hessisch Oldendorf**



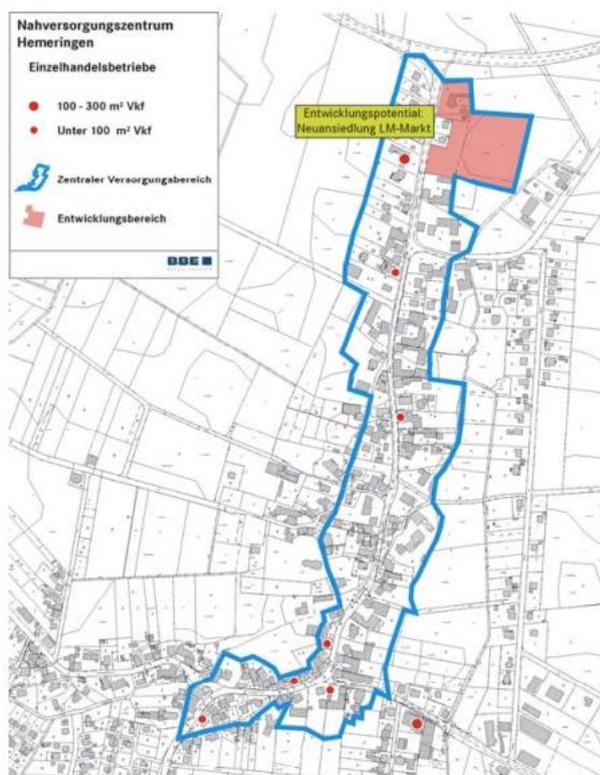
Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 59

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Der Ortsteil Hemeringen ist ebenfalls mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums belegt, hier befindet sich der Projektstandort innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Auf der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.

Im Einzelhandelskonzept wird für das Nahversorgungszentrum empfohlen, im Bereich des jetzigen Netto-Standortes einen leistungsfähigen Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln, um die Nahversorgungskompetenz der bis dato unterversorgten Weser-Südseite aufzuwerten. Mit der Etablierung des jetzigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet und hat sich im Hinblick auf die Nahversorgungssituation als positiv bewährt.

### Abbildung 4: Das Nahversorgungszentrum Hemeringen



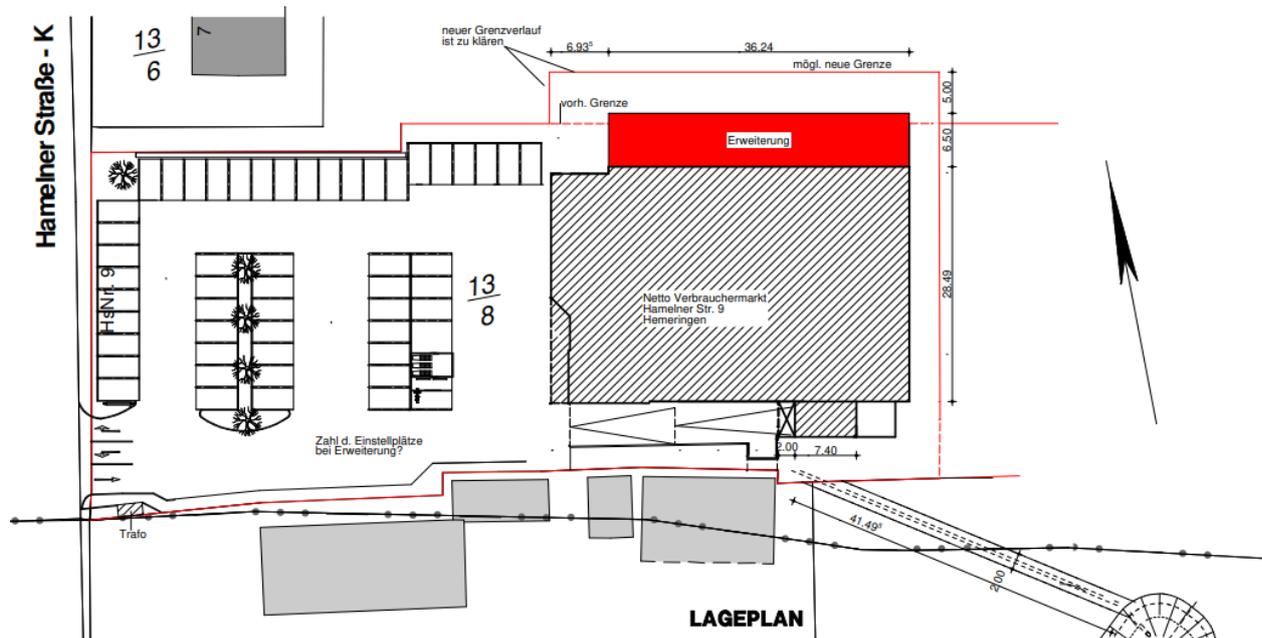
Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 64

Zusammenfassend handelt es sich um den Ortsteil Hemeringen um eine stark ländlich geprägte Region, die keine eigene Versorgungsstrukturen hat, daher ist der Netto-Markt ein wichtiger Bestandteil der Versorgungsmöglichkeiten. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf wird die Zielvorstellung den Markt nachhaltig zu sichern und stärken deutlich. Mit dem avisierten Vorhaben die Erweiterung um 250 m² Verkaufsfläche wird dieser Entwicklung folge geleistet. Der Markt wird auch in dem Erweiterungsfall nicht über die Gemeindegrenzen hinaus strahlen.

### 3 Projektskizze

Der Standort des Planvorhabens Netto befindet sich innerhalb des Ortsteils Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Betreiber beabsichtigt den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto Lebensmittel-Discountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute ca. 800 m<sup>2</sup> auf künftig bis zu 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden.

**Abbildung 5: Projektskizze zum Planvorhaben**



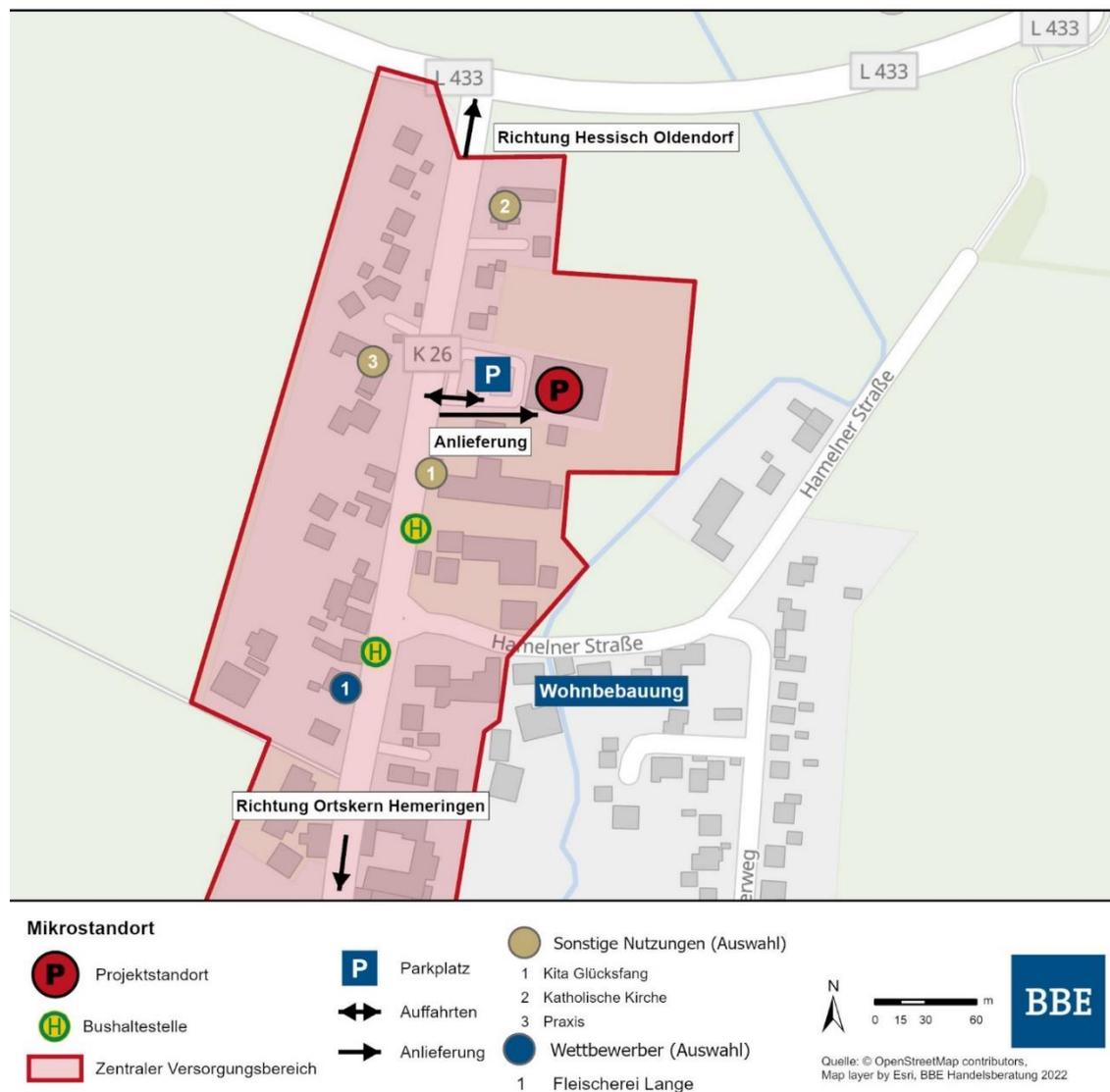
Quelle: Auftraggeber, 2022

## 4 Mikrostandort

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zu erweiternde Netto Lebensmittel-Discountmarkt befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Hemeringen, nahe der L 434 gelegen. Der Standortbereich und ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Das nähere Standortumfeld, entlang der Hemeringer und Hamelner Straße, welche die Hauptdurchfahrtsstraße darstellt, wird durch gemischte Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistungen geprägt. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Insgesamt ist der Ortsteil dörflich geprägt. Auf der Rückwärtigen Seite des Grundstückes schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld



Quelle: BBE-Darstellung 2022

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

### **Verkehrliche Situation**

Der Projektstandort verfügt über eine gute innerörtliche wie auch lokale und regionale straßenverkehrliche Anbindung. Durch die Lage unmittelbar an der Hamelner Straße, die die Hauptverkehrsachse in Hemeringen darstellt, bestehen Verbindungen zur nördlich verlaufenden Landstraße 434.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung ist auf die Bushaltestelle "Hemeringen, Hamelner Straße" in rd. 100 m Entfernung hinzuweisen. Hier verkehren die Linien 24 und 28, damit ist eine Anbindung an die weiteren Ortsteile und den Kernort Hessisch Oldendorf sichergestellt.

Zudem besteht entlang der Hamelner Straße ein ausgebauter Fußweg, sodass auch eine hervorragende fußläufige Anbindung des Planstandortes gewährleistet ist.

### **Fußläufige Erreichbarkeit**

Die 10-Minuten-Gehzeitisochrone<sup>3</sup> umschließt die in Abbildung 7 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und umfasst einen großen Teil des nördlichen Stadtgebietes von Hemeringen. Der Planstandort verfügt damit über eine Nahversorgungsfunktion.

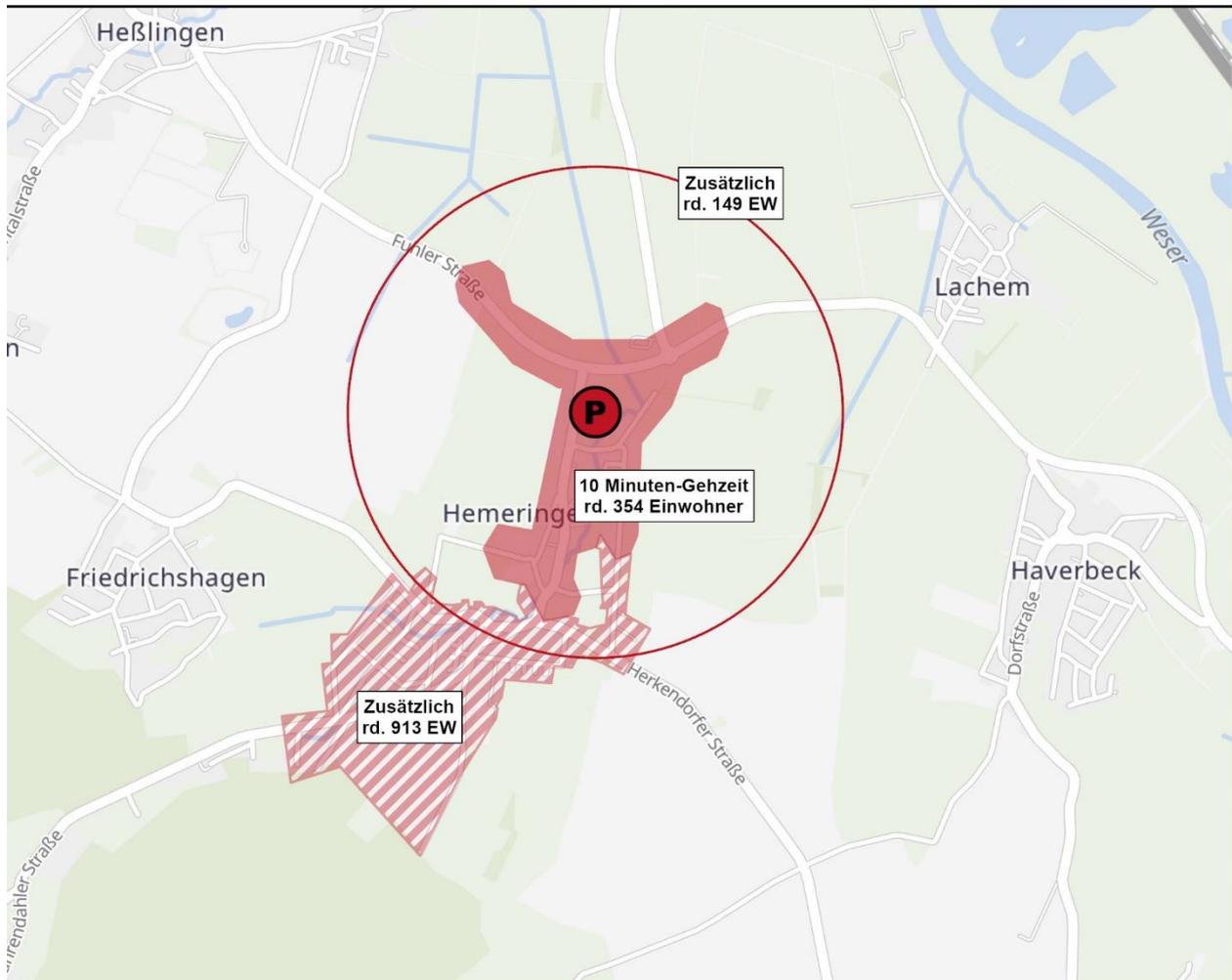
Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des Netto-Marktes, für den der Standort grundsätzlich auch fußläufig erreichbar ist, beläuft sich insgesamt auf knapp 350 Einwohner.<sup>4</sup> Der gesamte Ortsteil Hemeringen ist siedlungsstrukturell angebunden und umfasst rd. 1.270 Einwohner.

---

<sup>3</sup> Begründung des LROP 2017 zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3. Hier wird ein fußläufiger Einzugsbereich als 10-Min. Fußweg (bzw. bis zu 1.000 m Gehzeit) definiert.

<sup>4</sup> Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2021

**Abbildung 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes**



**Fußläufige Erreichbarkeit**

-  Projektstandort
-  10 Minuten-Gehzeit
-  1.000 m-Radius Vorhabenstandort
-  Ergänzend versorgte Gebiete



Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

### Genehmigungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Planvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung.

Das Planareal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Bebauungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) dargestellt. Hier sind aktuell insgesamt 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt, die der bestehende Netto-Markt derzeit voll ausschöpft. Eine Planänderung ist demnach erforderlich.

Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Zusätzlich wird ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung (angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Folge haben wird. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu untersuchen, inwieweit das Planvorhaben als raumbedeutsam im Sinne der Landesplanung einzustufen ist.

**Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22: „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ – 1. Änderung**



Quelle: Auftraggeber 2022

**Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf**

**Abbildung 9: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)**



Quelle: BBE Handelsberatung, September 2022

## 5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche, durch die geplante Erweiterung des Netto-Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

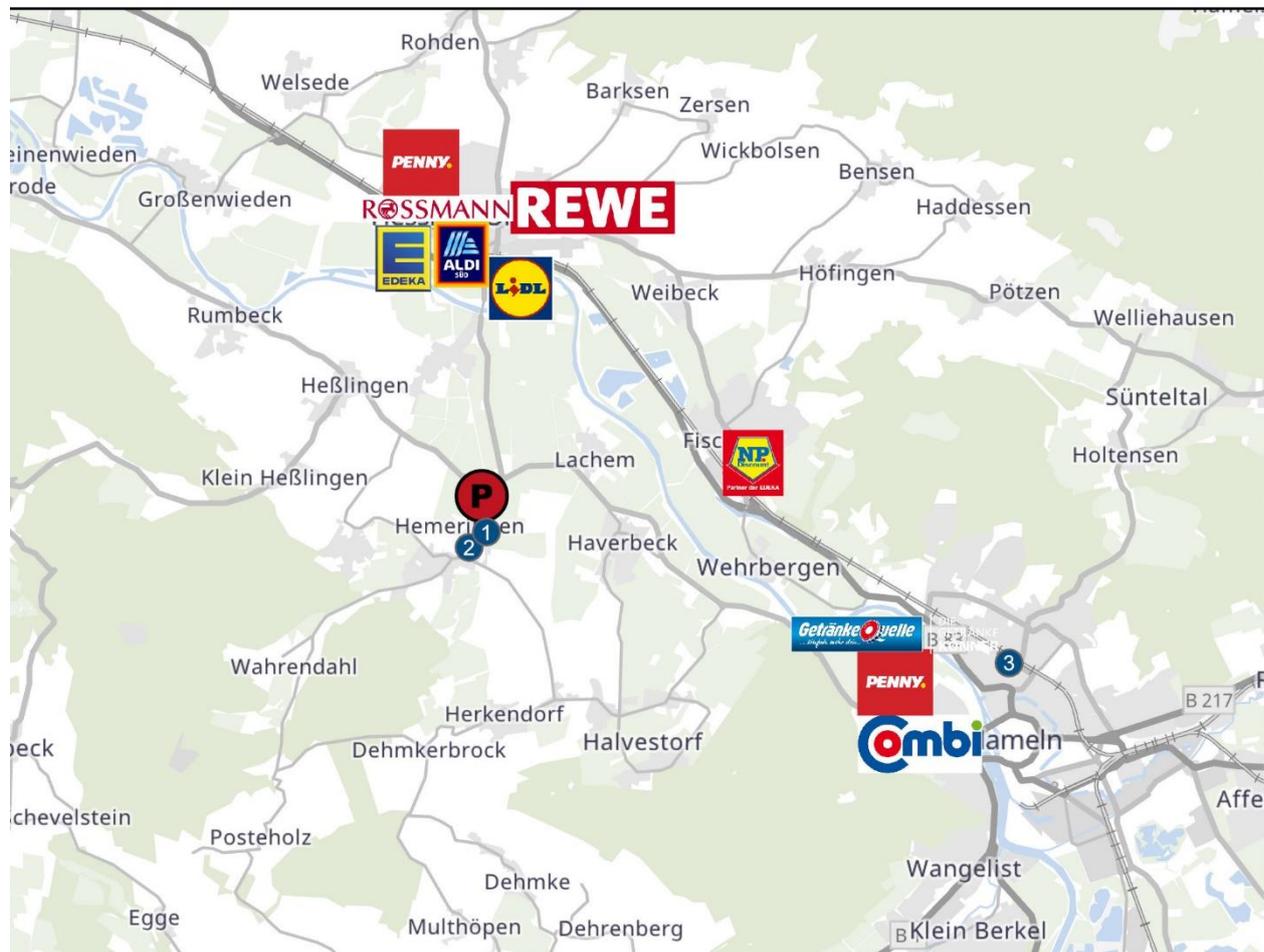
Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/Discountmärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen in Hessisch Oldendorf. Eine geringere Wettbewerbsrelevanz weisen die projektrelevanten Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen (hier v.a. Hameln) auf.

Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden.

Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird in Abbildung 10 kartografisch zusammengefasst.

Abbildung 10: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



**Wettbewerbssituation**

- P** Projektstandort
- Wettbewerber (Auswahl)
  - 1 Fleischerei Lange
  - 2 Markus-Bäckerei Deiterding
  - 3 Diverse Wettbewerber



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Es erfolgt eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und der prägenden Nahversorgungsstrukturen, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und somit potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Darüber hinaus sind die integrierten Standortlagen im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Der Fokus liegt auf den folgenden Standorten:

- ZVB Hauptzentrum Hessisch Oldendorf
- ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck (Hessisch Oldendorf)

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- ZVB Nahversorgungszentrum Hemeringen (Hessisch Oldendorf)
- Anbieter in Hameln (westlich der Weser gelegene)

Im Rahmen der Untersuchung gilt es insbesondere die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Ergänzend sind auch Standorte in nicht integrierten Solitärlagen zu berücksichtigen.

Ausgehend vom Netto-Markt erstreckt sich laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen, entlang der Hamelner und der Hemeringer Straße in Richtung Süden. Der Einzelhandelsbesatz ist nur sehr schwach ausgeprägt. Als weitere nahversorgungsrelevante Anbieter befinden sich die Fleischerei Lange und die Bäckerei Deiterding im Ortskern. Im Südlichen Teil befinden sich ein Schmuckgeschäft und ein Tierfutterfachmarkt, sonst sind keine Einzelhandelsanbieter vorhanden. Der projektrelevante Netto-Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt entsprechend eine sehr entscheidende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hemeringen und ist als Magnetanbieter zu klassifizieren.

Das nördlich von Hemeringen gelegene Hauptzentrum Hessisch Oldendorf hat eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und entsprechend befindet sich hier eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben und weitere Angebote. Es befinden sich sämtliche nahversorgungsrelevante Wettbewerber innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches an verkehrsgünstigen Standortbereichen. Im östlichen Einfahrtsbereich der Stadt ist die Fachmarkttagglomeration um einen REWE-Supermarkt ansässig. Hier befinden sich als weitere Fachmärkte Anbieter aus dem unteren Preisniveau, wie beispielsweise Tedi, Takko, K+K Schuhe und Kik-Textildiscount.

Von hier ausgehend führt die Lange Straße, als verkehrsberuhigte Durchfahrtsstraße (max. 10 km/h) in Richtung der weiteren Anbieter im Westen der Altstadt. In der Altstadt sind keine wettbewerbsrelevanten Strukturen vorhanden, die hier sehr kleinteilig strukturieren Anbieter bedienen überwiegend den mittelfristigen Bedarfsbereich bzw. fokussieren sich auf Dienstleistungen oder Gastronomie.

Am Ende der Altstadt befindet sich einige Meter südlich am Münchhausenring gelegen, ein sehr moderner Lidl-Lebensmitteldiscounter, direkt anschließend präsentiert sich ein kleiner Getränkemarkt Getränkequelle. Direkt südlich angrenzend befindet sich der Bahnhof Hessisch Oldendorf, sodass hier zusätzlich mit Besucherfrequenzen gerechnet werden kann.

Weiter der Welseder Straße folgend reihen sich die Anbieter Aldi, Rossmann, Edeka und Penny ein. Der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt präsentiert sich sehr modern und leistungsfähig, er liegt vis-a-vis zum Rossmann Drogeriefachmarkt, neben dem sich noch ein NKD Bekleidungsfachmarkt befindet. Die dazwischenliegenden Parkplätze können von den Kunden bequem von mehreren Einfahren angefahren werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Supermarkt Edeka, dieser ist als marktgängig und modern zu bewerten, die vorgelagerten Parkplätze sind gut einsehbar. Der Penny-Lebensmitteldiscounter markiert das Ende des Zentralen Versorgungsbereiches, er liegt noch in Sichtweite zum Edeka-Markt und hat ebenfalls eigene vorgelagerte Parkplätze.

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Insgesamt ist das nahversorgungsrelevante Angebot in Hessisch Oldendorf als leistungsfähig und modern zu bewerten. Diverse Bäckereien und Fleischerei-Fachgeschäfte runden das Angebot auch in qualitativer Hinsicht ab.

Im Ortsteil Fischbeck befindet sich der dritte ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Hessisch Oldendorf. Fischbeck liegt nordöstlich der Weser, zwischen dem Kernort Hessisch Oldendorf und der Stadt Hameln. Hier ist als einziger wettbewerbsrelevanter Anbieter der NP-Lebensmitteldiscountmarkt zu nennen. Dieser liegt verkehrsgünstig an der Hauptdurchfahrtsstraße und markiert den östlichen Anfang des Zentralen Versorgungsbereiches. Dieser verläuft dann entlang des Sommerweges, der Straße Paschenburg und die Dammstraße hoch. In der Dammstraße befinden sich kleinflächige Strukturen, hier sind zwei Fleischereien und eine Bäckerei ansässig, sonst gibt es keinen Einzelhandel.

Im sonstigen Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf sind keine weiteren projektrelevanten Anbieter vorhanden.

In der östlich des Planstandortes gelegenen Stadt Hameln bestehen eine Vielzahl von attraktiven Lebensmittelanbietern. Als wettbewerbsrelevant sind die, die sich westlich der Weser befinden, zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen Penny-Lebensmitteldiscountmarkt, der gemeinsam mit dem Getränkemarkt Getränkequelle am westlichen Stadteingang ansässig ist. Weiter der Klütstraße Richtung Innenstadt folgend befindet sich ein Combi-Lebensmittelsupermarkt. Von der Klütstraße gelangt man über eine Brücke zum innerstädtischen Ring von Hameln, es sind diverse großflächige und attraktive Lebensmittelanbieter innerhalb des weiteren Stadtgebietes vorhanden. Aufgrund der Entfernung und Fahrzeit werden diese nicht mehr als relevante Wettbewerb begriffen. Die genannten Anbieter befinden sich nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches, sondern stellen Solitärstandorte dar, die der Nahversorgung der umliegend lebenden Bevölkerung dienen.

Im weiteren Umfeld des Netto-Standortes in Hemeringen sind keine wettbewerbsrelevanten Anbieter aufzufinden. In der westliche gelegenen Stadt Rinteln sind diverse Anbieter, darunter ein sehr attraktiver Marktkauf und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter verortet. Aufgrund der langen Fahrzeiten dorthin sind wettbewerbsüberschneidungen nicht realistisch.

Nachfolgende Abbildung dokumentiert die Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche im Untersuchungsraum:

Abbildung 11: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort relevanter Wettbewerb	Derzeitiger Verkaufsfläche Nahversorgung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Hessisch Oldendorf (u.a. Edeka, Lidl, Rewe, Aldi, Penny, Rossmann)	7.090	34,8
ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck (u.a. NP-Lebensmitteldiscounter)	980	3,9
Hameln (Anbieter westlich der Weser) (u.a. Combi, Penny)	2.750	11,4
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>10.845</b>	<b>50,1</b>

Quelle: BBE-Erhebungen 2022

Im **Fazit** ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum der Stadt Hessisch Oldendorf zugleich der Hauptwettbewerbsstandort im Untersuchungszusammenhang darstellt. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte sind sowohl auf die haushaltsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld, als auch darüber hinaus (vornehmlich die Ortsteile von Hessisch Oldendorf) ausgerichtet. Relevant sind außerdem die westlich der Weser gelegenen Anbieter von Hameln, der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Fischbeck ist als untergeordneter Wettbewerber zu beurteilen. Demgegenüber haben die nächstliegenden Wettbewerbsbetriebe im Umland (hier: weiteres Hameln, Rinteln) in erster Linie eine entsprechende Versorgungsbedeutung für die jeweils dort vor Ort ansässige Wohnbevölkerung.

## 6 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 6.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Netto-Markt an der Hamelner Straße in Hessisch Oldenburg, Ortsteil Hemeringen sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Netto-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Infolge der städtebaulich integrierten Lage in einem u.a. durch Wohnnutzung geprägten Umfeld übernimmt der Standort zunächst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hemeringen.

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Darüber hinaus übernimmt der Markt eine wichtige Versorgungsbedeutung für die, in den angrenzenden Ortsteilen, ohne eigene Versorgungsstruktur, lebenden Einwohner.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber im Bereich der Lebensmittelmärkte finden sich im nördlich gelegenen Kernort Hessisch Oldendorf (hier v.a. die Systemrelevanten Anbieter PENNY, ALDI und LIDL). Somit ist das Vorhaben auch für weitere, sich an Hemeringen anschließende Ortschaften von besonderer Bedeutung und übernimmt hier ebenfalls einen Versorgungsauftrag.
- In Richtung Osten sind die Anbieter in Hameln, die noch westlich der Weser gelegen sind anzuführen und als legitimierender Faktor für das Einzugsgebiet zu begreifen (v.a. PENNY).
- Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen dürfte insofern auf das weitere Gemeindegebiet von Hessisch Oldendorf ausstrahlen. Über die Gemeindegrenzen hinaus wird die Strahlkraft nicht reichen.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort ein Nahbereich abgrenzen, der sich zunächst an der 10-Minuten–Gehzeitisochrone orientiert und zusätzlich das gesamte Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Hemeringen umfasst, da der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt den einzigen großflächigen Anbieter im Ortsteil darstellt. Spürbare städtebauliche Zäsuren oder Barrieren fehlen hier, sodass der Standort aus allen Richtungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen ist.

Ergänzend werden Teile des übrigen Gemeindegebietes zum Einzugsgebiet hinzugerechnet. Die Weser, die im Norden von Nordwest nach Südost verläuft, stellt eine topographische Barriere dar, die die größte Zäsur für das perspektive Einzugsgebiet darstellt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein dreizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlichen Einkaufsintensitäten für das Planvorhaben abgrenzen:

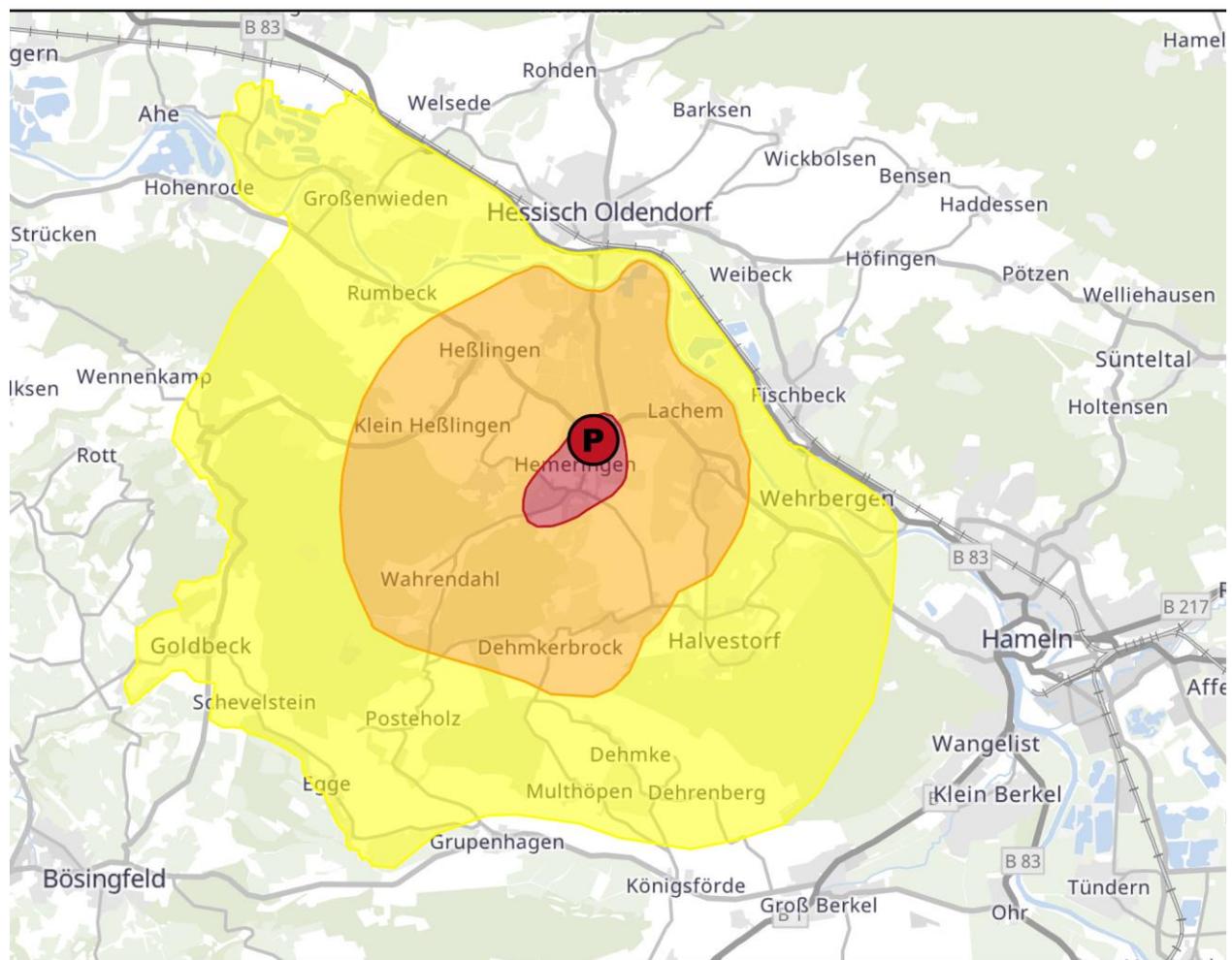
- **Nahbereich (Zone I):** Da das Planvorhaben einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt aufweist, wird als Zone I ein Nahbereich definiert, der einer zumutbaren fußläufigen bzw. fahrradfahr- Entfernung entspricht. Außerdem ist der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Hemeringen zur Zone I, dem Nahbereich zugehörig, die räumliche Ausdehnung beträgt in südwestlicher Richtung entlang der Warendahlerstraße rd. 1,5 km. Im Nahbereich des Planvorhabens leben 1.129 Einwohner.
- **Weiterer Nahbereich (Zone II):** Dem weiteren Einzugsgebiet des Planvorhabens sind die sich anschließenden kleineren Ortschaften von Hessisch Oldendorf zuzuordnen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass regelmäßige Einkaufsverflechtungen nach Hemeringen aufgrund der deutlichen Nähe und der nicht vorhandenen Alternativen stattfinden. Der Umkreis der Zone II sind in etwa maximal 3 km in jede Richtung, die entsprechend zügig mit dem Pkw bzw. Fahrrad bewältigt werden können. Hier leben weitere 3.715 Einwohner.
- **Ergänzendes Einzugsgebiet (Zone III):** Dem ergänzenden Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die übrigen nordwestlichen und südlichen Gebiete der Stadt Hessisch Oldendorf zugeordnet. In Richtung Norden begrenzt die Weser das Einzugsgebiet und in Richtung Hameln besteht die prognostizierte Limitierung bei den Anbietern in der Stadt Hameln. Der Planstandort ist von

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

den jeweiligen Außengrenzen jeweils in etwa max. 10-18-Pkw-Minuten erreichbar und stellt insofern durchaus eine Versorgungsalternative dar, auch im Kontext mit weiteren Angeboten vor Ort. Hier leben weitere 4.935 Einwohner.

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt 9.885 Einwohnern**.

**Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



### Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Zone 1 (1.235 EW)
- Zone 2 (3.715 EW)
- Zone 3 (4.935 EW)



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle: BBE Darstellung, 2022

Der Ortsteil Hemeringen liegt an der Landstraße L 434, von dieser aus ist das Netto-Logo sichtbar, vor diesem Hintergrund der guten Anbindung und Sichtbarkeit, ist mit einem zusätzlichen, wenn auch eher

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

geringen, Anteil an diffusen Kaufkraftzuflüssen (Streuumsätze) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Auf die einzelnen Herkunftsorte heruntergebrochen, würden sich nur marginale Bindungsquoten ableiten, so dass diese Umsatzanteile des Planvorhabens unter die diffusen Streuumsätze zu fassen sind.

Durch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes wird keine räumliche Ausdehnung des betrieblichen Marktgebietes ausgelöst. Eine verstärkte Kaufkraftbindung dürfte sich nur in moderater Ausprägung abbilden. Die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und die Weser sorgen hingegen für eine entsprechende Begrenzung des Einzugsgebietes. Mit Kaufkraftzuflüssen aus Nachbargemeinden ist nicht zu rechnen. Der Markt hat aufgrund des ländlich geprägten Umfeldes und der geringen Versorgungsangebote ein relativ großes Marktgebiet zu versorgen. Bei der Planung handelt es sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme zur Festigung der Kundenbindung im bestehenden Einzugsbereich und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Hemeringen wie auch im sonstigen südlich der Weser gelegenen Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf.

### 6.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.965 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden im Einzugsgebiet.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Hessisch Oldendorf verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Hessisch Oldendorf bei 98,2 % somit also tendenziell leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

**Abbildung 13: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet**

Bereich	Kaufkraftpotenzial			
	Einwohner	NuG	Drogerie	Summe
Zone 1	1.235	3,3	0,3	3,6
Zone 2	3.715	9,8	1,0	10,8
Zone 3	4.935	13,0	1,4	14,4
<b>Summe EZG</b>	<b>9.885</b>	<b>26,0</b>	<b>2,8</b>	<b>28,8</b>

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

Für den **Nahbereich** (Zone I) ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von rd. 3,6 Mio. Euro. Im weiteren näheren Gemeindegebiet (Zone II) stehen darüber hinaus rd. 10,8 Mio. Euro nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung, weitere 14,4 Mio. € in Zone III. Im gesamten Einzugsgebiet errechnen sich somit 28,8 Mio. Euro.

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet auch nach der geplanten Erweiterung in erster Linie auf das südlich der Weser gelegene Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und die dort vorhandene Wohnbevölkerung fokussieren. Darüber hinaus übernimmt der Lebensmittelmarkt auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile von Hemeringen, da es keine weiteren Wettbewerbsstandorte gibt. Weitere Umsätze aus den angrenzenden Nachbarkommunen sind kaum in einem messbaren Rahmen zu erwarten, für etwaige Umsätze dieser sind die diffusen Streuumsätze berücksichtigt.

### 6.3 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung von rd. 200 m<sup>2</sup> rd. 30 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (Zone I / rd. 3,6 Mio. Euro) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II / rd. 10,8 Mio. Euro) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 18 % etwas niedriger liegen. In der Zone III sind rd. 14,4 Mio., Euro projektrelevante Kaufkraft vorhanden, hier wird eine Marktabschöpfung von rd. 8 % prognostiziert. Der Netto-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im ländlichen Umfeld lebenden Bevölkerung.

**Abbildung 14: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)**

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1: Nahbereich</b> (Wohngebiete in Hemeringen)	1,1	25%	3,6	30%
<b>Zone 2: Weiterer Nahbereich von Hemeringen</b>	2,0	45%	10,8	18%
<b>Zone 3: Weiteres Umfeld von Hemeringen</b>	1,1	25%	14,4	8%
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>	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2022) Rundungsdifferenzen möglich

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

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Zur qualitativen Einordnung: Laut sekundärstatistischen Daten beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Netto-Markt in Deutschland ca. 4.570 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>5</sup> Die BBE Gutachter gehen im Sinne eines „Worst-Case-Ansatz“ von der durchschnittlichen Raumleistung aus, auch wenn es Anhaltspunkte gibt, die Schlüsse zulassen, dass eine geringere Flächenproduktivität realistisch ist.

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Netto-Markt mit rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von rd. 3,9 Mio. Euro pro Jahr erzielt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,7 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. Euro (vornehmlich Haushaltsartikel).

**Abbildung 15: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)**

Sortiment	Lebensmittel-discounter (vorher)	Lebensmittel-discounter (nachher)	Veränderung
<b>Umsatzerwartung in Mio. €</b>			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,7	4,4	0,7
Sonstige Sortimente	0,2	0,3	0,1
<b>Summe Lebensmitteldiscounter</b>	<b>3,9</b>	<b>4,7</b>	<b>0,8</b>

Quelle: BBE-Berechnungen (2022)

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um maximal bis zu 200 m<sup>2</sup> wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment v.a. aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. Demgemäß wird im Folgenden ein **Brutto-Umsatz in Höhe von max. 4,7 Mio. Euro** für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem **jährlichen Mehrumsatz von max. 0,8 Mio. Euro**. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Erweiterung eine Flächenproduktivität von ca. 4.470 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche p. a. erreichen kann.

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind ausfolgenden Gründen nicht zu erwarten, denn

- die geplante Erweiterungsmaßnahme dient v.a. den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen und somit modernen Kundenansprüchen zu genügen. Dabei wird das Grundsortiment nur untergeordnet erweitert.

<sup>5</sup> Statista 2022

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Die Netto-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Trotz der Erweiterung um maximal rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes erwartet.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass das veränderte Filialkonzept zu einem leichten Rückgang der Flächenproduktivität führt, sodass der Flächenzuwachs vertriebsseitig tatsächlich nicht in einen linear ansteigenden Filialumsatz überführt werden kann. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um rd. 0,8 Mio. Euro steigenden Umsatzes ist damit als **"Worst-Case-Betrachtung"** anzusehen.

Der Netto-Markt wird somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im Ortsteil Hemeringen und direkten Umfeld sowie den im weiteren stark ländlich geprägtem Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung dienen. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

## 7 Auswirkungsanalyse

### 7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und darüber hinaus übernehmen kann. Der bestehende Netto-Markt ist schon heute als einziger und wichtigster Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie im Ortsteil Hemeringen zu bewerten. Er dient sowohl als fußläufig gut angebundener Nahversorger als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen im ländlich geprägten Gemeindegebiet. Zudem stellt der Anbieter eine wichtige Magnetfunktion im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen dar.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Flächenerweiterung ergibt. Dieser geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden (Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07). Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (geheimigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: "Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt."

Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Für den Fall der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes in Hemeringen auf maximal rd. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 0,8 Mio. Euro prognostiziert. Davon

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

wird der Großteil auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich maximal 0,1 Mio. Euro zusätzlich erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die von Flächenerweiterungen induzierten Umverteilungen in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (v.a. der qualifizierte Lebensmittel-Einzelhandel anderer Großfilialisten) beziehen. Denn Betriebserweiterungen führen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten und veranlassen die Verbraucher nicht, die Zahl ihrer Einkäufe bei branchenfremden Betrieben (z. B. Ladenhandwerk, Obst- und Gemüsegeschäften, Bio-Läden, Feinkostgeschäften usw.) zu reduzieren.

Demnach werden sich die durch die projektierte Netto-Filialerweiterung an der Hamelner Straße in Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Kernstadtteil Hessisch Oldendorf beziehen. Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen erfüllt, laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf ebenso wie die Hessisch Oldendorfer Innenstadt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Die weiteren, nördlich von der Kernstadt Hessisch Oldendorf gelegenen Lebensmittelmärkte sowie den angrenzenden Kommunen werden aufgrund der Entfernung und der geringen Überschneidung in den Marktgebieten eher gering von Umsatzeinbußen betroffen sein. Eine Ausnahme bilden die beiden Anbieter, die westlich der Weser im Hamelner Stadtgebiet lokalisiert sind, hier kann es zu geringen Umsatzumverlagerungen kommen.

**Abbildung 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort relevanter Wettbewerb	Derzeitiger Wettbewerber- umsatz <sup>1</sup>	Umsatzumverteilung <sup>1</sup>	Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Hessisch Oldendorf <i>(u.a. Edeka, Lidl, Rewe, Aldi, Penny, Rossmann)</i>	34,8	0,4	1,2%
ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck <i>(u.a. NP-Lebensmitteldiscounter)</i>	3,9	(*)	(*)
Hamel (Anbieter westlich der Weser) <i>(u.a. Combi, Penny)</i>	11,4	0,2	1,8%
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>50,1</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2%</b>
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	0,1	./.
<b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>	<b>./.</b>	<b>0,7</b>	<b>./.</b>

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (**Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario**).

- Die Netto-Erweiterung wird mit rd. 0,4 Mio. Euro in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten knapp 57% des gesamten Planumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hessisch Oldendorf** befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 34,8 Mio. Euro - einer Umverteilungsquote von max. 1,2% und damit deutlich unterhalb der der "Orientierungsschwelle" von 10%.

Der Anbieter steht v.a. mit den im Ortszentrum ansässigen Lebensmitteldiscountmärkten Lidl, Aldi und Penny im Wettbewerb. Aus Sicht der Gutachter wird kein Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der Erweiterung des Netto-Marktes vom Standort zurückziehen müsste, zumal alle Lebensmittelmärkte als marktadäquat und leistungsstark einzustufen sind.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fischbeck** und den dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Form eines NP Lebensmitteldiscountmarktes wird eine lediglich marginale Umsatzumverteilung von weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Dadurch kommen maximal marginale Umsatzumverlagerungen zustande, die nicht spürbar sein werden.
- Zu Lasten der Anbieter im westlichen Stadtgebiet von Hameln (Penny und Combi) wären maximale Umlenkungseffekte in Höhe von absolut etwa 0,2 Mio. Euro zu erwarten (1,8 %). Hier wäre

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

v.a. der Penny-Lebensmitteldiscounter an der Klütstraße anzuführen. Eine Geschäftsaufgabe infolge der Erweiterung des Netto-Marktes wäre allerdings in jedem Fall auszuschließen.

- Die prozentualen Umverteilungsquoten zu Lasten weiterer Angebotsstrukturen außerhalb von Hessisch Oldendorf wären insgesamt mit Werten von deutlich unter 1,0% weitgehend als marginal zu bezeichnen.

Angesichts der Höhe der durch die Netto-Erweiterung induzierten maximalen Umsatzumverlagerungen kann ausgeschlossen werden, dass in den zentralen Versorgungsbereichen von Hessisch Oldendorf oder an sonstigen Nahversorgungsstandorten ansässige Betriebe im Untersuchungsraum in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

### 7.2 Städtebauliche Bewertung

Im vorliegenden Planfall sind die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.<sup>6</sup> Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

---

<sup>6</sup> Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des Netto-Lebensmittelmarktes an der Hamelner Straße 9 in Hemeringen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Hessisch Oldendorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes in einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) der Stadt Hessisch Oldendorf.
- Es werden durch die geplante Netto-Erweiterung keine "mehr als unwesentlichen" Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Fischbeck in Hessisch Oldendorf wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hemeringen in Hessisch Oldendorf wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr ist hier zu berücksichtigen, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsumsatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der Netto-Erweiterung in der Summe um knapp 0,8 Mio. Euro anwächst. Demnach führt die Modernisierung und Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes in Summe zu einer Stabilisierung/Attraktivierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Hemeringen.
- Auch die Innenstadt von Hessisch Oldendorf würde infolge der Netto-Erweiterung nicht in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt. Zwar wären geringfügige Umsatzzunehmungen zu prognostizieren, zugleich stellen sich die in der Innenstadt vorhandenen Angebote aber leistungsstark und modern aufgestellt dar.
- Aufgrund der geringen Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.

- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente ist mit keiner messbaren Umsatzsteigerung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Hessisch Oldendorf dar. Negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterung auszuschließen.

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer marktüblichen Größenordnung zur Neuausrichtung bzw. Beibehaltung eines marktgängigen Formates und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt. Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

### 7.3 Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 (BBE Retail Experts Unternehmensberatung) mit einer Teilfortschreibung (Aktualisierung der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste) aus dem Jahr 2019 (Junker & Kruse). Demnach befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Hemeringen), wie bereits angemerkt wurde, muss das Konzept überarbeitet werden, da der Ortsteil Hemeringen nicht als Zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen ist und somit die Grundlage für die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches fehlt.

Für das Nahversorgungszentrum wird als Empfehlung, die Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes an den Standort Hamelner Straße ausgesprochen. Mit der damaligen Etablierung des jetzigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet. Nun ist es angeraten den Markt langfristig zu sichern, die geplante Modernisierung soll dazu Rechnung tragen.

Es handelt sich bei der Modernisierung des Netto-Marktes um eine kleinflächige Erweiterung und bestandssichernde Maßnahme des zentralen Magnetmieters innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Hemeringen. In Summe folgt damit das Planvorhaben den Zielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hessisch Oldendorf.

## 8 Landesplanerische Einordnung

Das aktuell gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen sind.

Ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP erfüllt folgende Kriterien:

- Es muss sich um Einzelhandel handeln
- Es muss sich um großflächigen Einzelhandel handeln
- Der großflächige Einzelhandel muss raumbedeutsam sein

Bei dem zu untersuchenden Netto Lebensmittelbetrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb. Außerdem wird die zukünftige Verkaufsfläche rd. 1050 m<sup>2</sup> betragen. Der Planstandort ist somit flächenseitig per Definition (>800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) großflächig. Die Raumbedeutsamkeit ist zu prüfen.

Ein Einzelhandelsbetrieb ist laut Abschnitt 2 Absatz 2 der Arbeitshilfe zum LROP nicht als raumbedeutsame Nahversorgung zu definieren, wenn der Betrieb mit periodischem Sortiment der wohnortbezogenen Nahversorgung dient.

Wohnortbezogene Nahversorgung wird im Sinne des LROP (Vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 2 Absatz 6.1) wie folgt definiert: „Der ‚wohnortbezogenen Nahversorgung‘ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. [...] Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 m<sup>2</sup> betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten [das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren (Anm. BBE)] bestehen und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus dem Nahbereich stammen.“

Nach Einschätzungen der Gutachter wird der Netto Lebensmittelmarkt nach seiner Erweiterung den Großteil seines Umsatzes aus dem Nahbereich generieren, aufgrund des ländlich geprägten Umfeldes hat der Netto-Markt ein größeres Gebiet zu versorgen. Des Weiteren besteht die Sortimentsstruktur eines Netto-Lebensmittelmarktes zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Nahrung- und Genussmittel, Drogerieartikel). Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Da das Planvorhaben die Kriterien einer wohngebietsorientierten Nahversorgung erfüllt und somit nicht raumbedeutsam im Sinne des LROP Niedersachsen ist, wird es als kleinflächiger Betrieb mit einer Verkaufsfläche <800 m<sup>2</sup> behandelt. Die Vorgaben des LROP des Landes Niedersachsen (2017) bezüglich der Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) sind trotz einer perspektivischen Verkaufsfläche von rd. 1050 m<sup>2</sup> im vorliegenden Einzelfall somit nicht prüfungsrelevant.

## 9 Fazit

Der Anbieter darf die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplan genehmigt werden kann.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m<sup>2</sup> auf künftig bis zu 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden.
- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandsichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung und den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen.
- Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.
- Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden, da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.

## Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens konnte dargelegt werden, daher ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) kompatibel.

Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.

---

Hamburg, im Dezember 2023

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. A. Gyde Thönnessen



i. A. Oliver Ohm