



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

# Auswirkungsanalyse zur Verkaufs- flächenerweiterung des Lebensmittel- discounters Lidl im Flecken Harpstedt

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Berliner Allee 12 30175 Hannover  
T 0511-220079-50  
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

**www.cima.de**

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, 18. Oktober 2022

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

- 1 Auftrag und Aufgabenstellung ..... 5**
- 2 Darstellung des Planvorhabens ..... 7**
- 3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet. 10**
  - 3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ..... 10
  - 3.2 Wettbewerbssituation im Flecken Harpstedt..... 11
  - 3.3 Wettbewerbssituation in der Samtgemeinde Harpstedt .... 14
  - 3.4 Fazit zur Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.. 14
- 4 Auswirkungen des Planvorhabens ..... 15**
  - 4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens ..... 15
  - 4.2 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens..... 18
  - 4.3 Herkunft des Vorhabenumsatzes ..... 19
  - 4.4 Ökonomische Wirkungsprognose ..... 20
- 5 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung ..... 24**
  - 5.1 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept des Flecken Harpstedt ..... 24
  - 5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Zentren- und Einzelhandels-konzept Region Bremen ..... 25
  - 5.3 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen..... 32
- 6 Abschließende Bewertung und Empfehlung ..... 36**
- 7 Methodik..... 38**

## Abbildungen

Abb. 1: Lage des Planvorhabenstandortes am Standort Amtsfreiheit im Flecken Harpstedt bei neuer Angebotssituation.....	8	Abb. 21: cima-Warengruppen.....	38
Abb. 2: Vorhabenstandort .....	8		
Abb. 3: Makrostandort.....	9		
Abb. 4: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens .....	10		
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenziale im Flecken Harpstedt und den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt .....	11		
Abb. 6: Umsatz, Nachfragepotenzial und Handelszentralität im Flecken Harpstedt und der Samtgemeinde Harpstedt insgesamt .....	12		
Abb. 7: In Bau befindlicher Netto-Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Flecken Harpstedt.....	12		
Abb. 8: Neuer Verbundstandort INKOOP/ALDI an der Wildeshäuser Straße.....	13		
Abb. 9: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes und der Angebotsstruktur in Harpstedt.....	13		
Abb. 10: Einzugsgebiet nach Ortsteilen, Bevölkerung, Kaufkraftpotenzial und Abschöpfungsquoten .....	16		
Abb. 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens nach Einzugsgebietszonen .....	17		
Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	19		
Abb. 13: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel .....	22		
Abb. 14: Zu erwartende Umsatzentwicklung in der Samtgemeinde Harpstedt .....	25		
Abb. 15: Zu erwartende Umsatzentwicklung und Handelszentralität in der Samtgemeinde Harpstedt nach Realisierung des Planvorhabens.....	25		
Abb. 16: Versorgungsfunktion der Standorte zur Nahversorgung .....	27		
Abb. 17: Fußläufiges Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Amtsfreiheit (1.000 m-Isochrone und 1.500 m-Isochrone).....	29		
Abb. 18: Fußläufiges Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Amtsfreiheit (1.000 m-Isochrone und 1.500 m-Isochrone).....	30		
Abb. 19: Kongruenz des Planvorhabens.....	32		
Abb. 20: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Harpstedt .....	33		

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag und Zielsetzung

- Im Flecken Harpstedt bestehen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL am Standort Amtsfreiheit.
- Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden LIDL-Marktes auf zukünftig 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Die geplante Verkaufsflächenstruktur soll in erster Linie die heutigen Standards des Unternehmens abbilden können. Die geplante Gesamtverkaufsfläche dient somit vor allem einer weiteren Optimierung der Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelnahversorgers – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes beiträgt.
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Flecken Harpstedt sowie der unmittelbare angrenzenden Nachbarkommunen der Samtgemeinde Harpstedt.

## Auftraggebende Stelle

Johann Heinrich Logemann e.K.  
Waldstraße 1  
27243 Harpstedt

## Zeitraum

- August bis Oktober 2022 auf Basis von Voranalysen im Zeitraum Juni 2019 bis Januar 2020. Alle angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen wurden aktualisiert.

## Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Amtsfreiheit im Flecken Harpstedt

- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des Flecken Harpstedt sowie im definierten Umland differenziert nach zentralem Versorgungsbereich und sonstigen Einzelhandelslagen
- Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens; Schwerpunkt der Untersuchung sind die Auswirkungen der Vorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich des Flecken Harpstedt und die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte in Harpstedt
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Entwicklungsziele: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017), Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V., 2014), Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Flecken Harpstedt (cima 2016)
- Empfehlungen für die Umsetzung des Vorhabens: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.

## Vorbemerkung zur Methodik

- Der cima ist die Einzelhandels- und Wettbewerbssituation im Flecken Harpstedt bekannt. Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Harpstedt erfolgte eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung sowohl im Gemeindegebiet als auch der gleichnamigen Samtgemeinde. Eine Aktualisierung dieser vorhande-

nen Leistungsdaten basiert auf Datenbasis des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e.V.<sup>1</sup>

- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung im Flecken Harpstedt. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

#### Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsgebiet wurde auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.

#### Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Harpstedt auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF<sup>2</sup> berechnet.

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

#### Abschließende Bewertung

- Die erzielten Projektergebnisse gehen in die abschließende Wertung zur Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung in die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ein.

---

<sup>1</sup> Erhebung der Bestandsdaten Einzelhandel Region Bremen im Jahr 2022; Datum der letzten Überarbeitung: August 2022

<sup>2</sup> Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die cima hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

## 2 Darstellung des Planvorhabens

Im Flecken Harpstedt wird die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht des Lebensmitteldiscounters LIDL diskutiert. Mit der Modernisierung des ortsansässigen Lebensmittelmarktes ist das planerische Ziel verbunden, einen wichtigen Nahversorgungsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stärker werdenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten.

In diesem Zusammenhang ist auf die in den letzten Jahren veränderte Angebotssituation im Flecken Harpstedt hinzuweisen:

Die vormalig am Standort Junkernkamp ansässigen Lebensmittelmärkte INKOOOP und ALDI wurden aufgrund fehlenden Flächenpotenzials am Altstandort an den Standort Wildeshauser Straße verlagert. Hier erfolgte ein moderner Neubaukomplex. In diesem Zuge wurden die Verkaufsflächen beider Märkte erweitert.

Der NETTO-Markt verlagert sich vom Standort unmittelbar nördlich des LIDL-Marktes (Standort Amtsfreiheit) an den Standort Junkernkamp. Hier erfolgt ein moderner Neubau auf dem Grundstück des ehemaligen INKOOOP-Marktes.

Aufgrund der gestiegenen Wettbewerbssituation mit drei modernen Lebensmittelmärkten ist die Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes von heute rd. 880 qm Verkaufsfläche auf zukünftig 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Gemeindegebiet in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Sowohl nördlich und südlich des Nahversorgungsstandortes als auch im Westen des Plangebietes grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Die fußläufige Anbindung ist hinreichend sichergestellt (vgl. Abb. 1).

Das Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt definiert das Plangebiet an der Amtsfreiheit als einen ergänzenden Nahversorgungsstandort. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sind

an den festgelegten Nahversorgungsstandorten Modernisierungsabsichten grundsätzlich zu befürworten, wenn diese dem Bestandserhalt dienen.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit nicht die Frage der grundsätzlichen Eignung des Standortes zu klären, sondern vielmehr die Frage der Auswirkungen der geplanten Modernisierung des Nahversorgungsstandortes an der Amtsfreiheit auf die Funktionsfähigkeit der weiteren Wettbewerbsstandorte in Harpstedt zu beantworten.

Bedingt durch die Lage an der L338/ Amtsfreiheit ist der Planvorhabenstandort verkehrlich gut zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung ist gesichert durch die in ca. 100 m Entfernung gelegene Haltestelle „Bahnhof“.

**Abb. 1: Lage des Planvorhabenstandortes am Standort Amtsfreiheit im Flecken Harpstedt bei neuer Angebotssituation**



Anmerkung: NETTO zum Analysezeitraum am Standort Junkernkamp in Bau, künftige Verlagerung vom Standort Amtsfreiheit nördlich des LIDL-Marktes  
Kartengrundlage: Flecken Harpstedt  
Bearbeitung: cima 2022

**Abb. 2: Vorhabenstandort**



Foto: cima 2022

Abb. 3: Makrostandort



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022  
Bearbeitung: cima 2022

## 3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

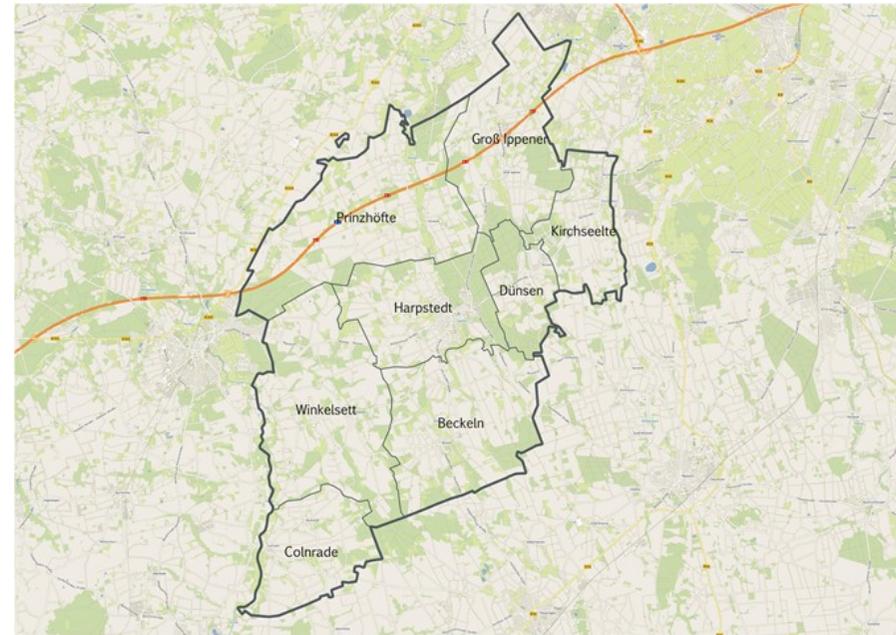
### 3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens zur Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL an der Amtsfreiheit umfasst grundsätzlich das Samtgemeindegebiet. Bereits im Rahmen der Auftragsvergabe wurde das Untersuchungsgebiet mit dem Flecken Harpstedt und den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Oldenburg, Kommunalverbund Region Bremen e.V.) abgestimmt.

Das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens ist kleiner als das Untersuchungsgebiet. Das Einzugsgebiet wurde unter Einbeziehung der Attraktivität der Prüfvorhaben sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel abgegrenzt. Aus Sicht der CIMA umfasst das Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes an der Amtsfreiheit in erster Linie den Flecken Harpstedt sowie die angrenzenden Gemeindegebiete von Prinzhöfte und Groß Ippener im Norden, Dünsen und Kirchseelte im Osten sowie Beckeln im Süden. Nähere Ausführungen zum Einzugsgebiet des Planvorhabens in Kap. 4.1.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt. Im Westen begrenzt das Mittelzentrum Wildeshausen den Einflussbereich des Lebensmitteldiscounters, im Norden und Nordosten grenzen Wettbewerbsstandorte in Delmenhorst und Stuhr an die Siedlungsbereiche der Samtgemeinde Harpstedt und bilden die Grenzen des erschließbaren Einzugsgebietes (vgl. Abb. 2).

Abb. 4: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartenbasis: OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA 2.0, 2019  
 Bearbeitung: CIMA 2019

Bereits heute überschneiden sich die Einzugsgebiete der örtlichen Nahversorgungsbetriebe, wobei durch die Verlagerung des NETTO-Marktes an den Standort Junkernkamp der LIDL-Markt der einzig verbleibende Lebensmittelmarkt im östlichen Fleckengebiet ist.

**Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenziale im Flecken Harpstedt und den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt**

Orte	Bevölkerungs- zahl	Kaufkraft- kennziffer (D= 100)	Nachfrage- potenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Flecken Harpstedt	4.717	103,2	12,2
Gemeinde Beckeln	766	112,4	2,2
Gemeinde Colnrade	751	99,1	1,9
Gemeinde Düsen	1.149	93,1	2,7
Gemeinde Groß Ippener	975	99,2	2,4
Gemeinde Kirchseelte	1.172	116,2	3,4
Gemeinde Prinzhöfte	635	98,6	1,6
Gemeinde Winkelsett	511	97,8	1,3
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>	<b>10.676</b>	<b>103,0</b>	<b>27,6</b>

Das Untersuchungsgebiet errechnet sich aus der Bevölkerungszahl der jeweiligen Kommune im Untersuchungsgebiet (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2021) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research 2022). Rundungsdifferenzen möglich.

Die Gemeinden im Untersuchungsgebiet verfügen bei einer Bevölkerungszahl von 10.676 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 103,0 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 27,6 Mio. €.

### 3.2 Wettbewerbssituation im Flecken Harpstedt

Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Harpstedt sind der Lebensmittelfrischemarkt INKOOOP und die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO. Betriebe des Lebensmittelhandwerks runden das Lebensmittelangebot ab. Drogerieartikel werden ausschließlich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten; ein originärer Drogeriefachmarkt fehlt heute.

Eine Handelszentralität von 192 in der Branche Nahrungs- und Genussmittel beschreibt zwar Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden der Samtgemeinde Harpstedt. Die Handelszentralität lässt allerdings nicht die Schlussfolgerung zu, dass keine Kaufkraft aus dem Flecken Harpstedt in das Umland abfließt.

Zudem besitzt der Flecken Harpstedt eine grundzentrale Versorgungsaufgabe für das gesamte Samtgemeindegebiet, zu dem neben dem Flecken Harpstedt die Gemeinden Beckeln, Colnrade, Düsen, Groß Ippener, Kirchseelte, Prinzhöfte und Winkelsett zählen.

Da im sonstigen Samtgemeindegebiet in der Branche Nahrungs- und Genussmittel kaum nennenswerter Einzelhandelsbesatz vorhanden ist, liegt die Handelszentralität auf Samtgemeindeebene bei 88. Somit wird die Nachfrage in der Samtgemeinde Harpstedt derzeit nicht ausreichend gedeckt. Die Folge sind nicht unwesentliche Kaufkraftabflüsse an (Nah-) Versorgungsstandorte im weiteren Umland.

**Abb. 6: Umsatz, Nachfragepotenzial und Handelszentralität im Flecken Harpstedt und der Samtgemeinde Harpstedt insgesamt**

CIMA Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz in Mio. €	Nachfragepotenzial in Mio. €	Handelszentralität
<b>Flecken Harpstedt</b>	23,5	12,2	192
<b>Samtgemeinde Harpstedt</b>	24,2	27,6	88

Bearbeitung: cima 2022

Der Standort des Lebensmitteldiscounters LIDL profitiert zwar heute von der fußläufigen Erreichbarkeit sowie den Kopplungspotenzialen mit den weiteren Facheinzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen. Dennoch kann der zur Untersuchung stehende LIDL Lebensmitteldiscounter keine leistungsfähige und moderne Verkaufsflächenstruktur vorhalten. Im Ergebnis bestehen eindeutige Wettbewerbsnachteile gegenüber den Konkurrenzstandorten im Stadtgebiet (INKOOP, ALDI und NETTO) sowie im weiteren Umland (u.a. Wildeshausen, Bassum etc.).

Der Lebensmitteleinzelhandel ist im Wesentlichen auf drei Standorte im Flecken Harpstedt konzentriert (Wildeshauser Straße, Ortskern und Amtsfreiheit); die Nahversorgungsstandorte sind im Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt (cima 2016) als bedeutende Einzelhandelsstandorte verankert.

Der Ortskern ist als zentraler Versorgungsbereich definiert. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Burgstraße zwischen dem Amtshof (Amtsfreiheit) im Osten und dem Kreuzungsbereich Junkernkamp im Westen. Ein weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt befindet sich im Bereich Lange Straße/ Freistraße/ Erste Kirchstraße/ Zweite Kirchstraße/ Grüne Straße im Süden der Burgstraße.

**Abb. 7: In Bau befindlicher Netto-Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Flecken Harpstedt**



Quelle: cima 2022

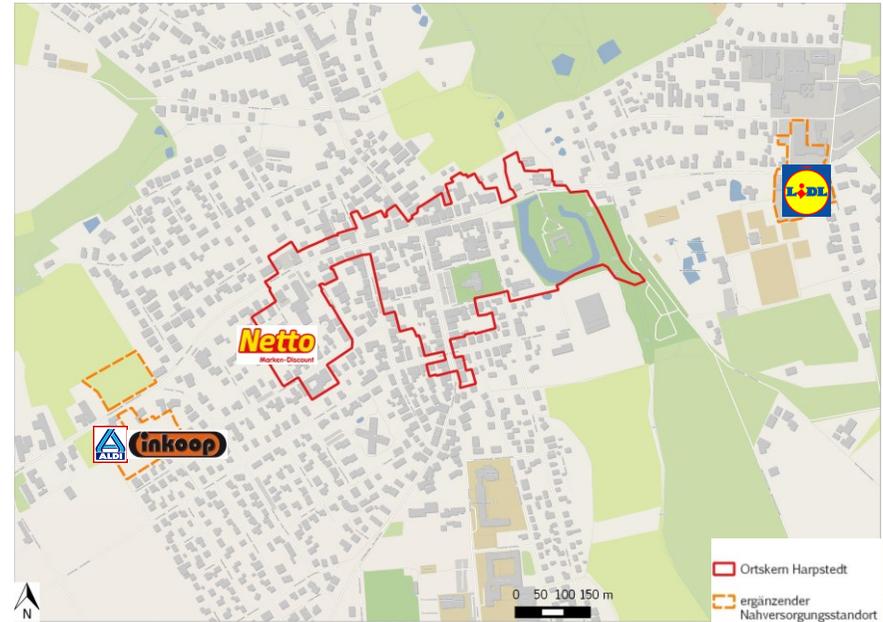
Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind die Standortbereiche Amtsfreiheit und Wildeshauser Straße als ergänzende Nahversorgungsstandorte definiert. Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sollen mit ihrem Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten Entlastungsfunktionen für den Ortskern einnehmen. Die Nahversorgungsfunktion am ergänzenden Nahversorgungsstandort Wildeshauser Straße wird durch die neuen Lebensmittelmärkte INKOOOP und ALDI bestens gewährleistet. Am ergänzenden Nahversorgungsstandort Amtsfreiheit kann der ansässige LIDL-Markt bislang noch keine modernen Verkaufsflächengrößen bieten.

Abb. 8: Neuer Verbundstandort INKOOOP/ALDI an der Wildeshäuser Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 9: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes und der Angebotsstruktur in Harpstedt



Kartengrundlage: Flecken Harpstedt  
Bearbeitung: cima 2022

### 3.3 Wettbewerbssituation in der Samtgemeinde Harpstedt

Zur Samtgemeinde Harpstedt gehören neben dem Flecken Harpstedt, die Gemeinden Beckeln, Colnrade, Dünsen, Groß Ippener, Kirchseelte, Prinzhöfte und Winkelsett.

In den Mitgliedsgemeinden sind zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzelne Hof- bzw. Dorfläden vorhanden. Diese bieten zum Teil saisonale Produkte an und sind daher wie bspw. der Hofladen in Beckeln nur in den Sommermonaten geöffnet.

Insgesamt nehmen die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt keine besondere Bedeutung hinsichtlich des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesatzes ein.

### 3.4 Fazit zur Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Der Bedarf zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Harpstedt rechtfertigt sich insbesondere aus den vorhandenen Defiziten auf Ebene der qualitativen Nahversorgungsstrukturen. Der Lebensmitteldiscounter LIDL am Standort Amtsfreiheit kann keine leistungsfähigen und modernen Verkaufsflächenstrukturen vorhalten. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu den modernen örtlichen Nahversorgungsbetrieben ALDI/INKOOP und NETTO, die jeweils moderne Neubauten realisiert haben bzw. derzeit realisieren. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL bietet die Chance, die Nahversorgungssituation im Flecken Harpstedt nachhaltig zu verbessern und auch langfristig sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der nur rudimentären Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in der Samtgemeinde Harpstedt, geht es bei der geplan-

ten Modernisierung des bestehenden und etablierten Nahversorgers im Flecken Harpstedt ebenso um stärkere Bindung der Kaufkraft aus dem Samtgemeindegebiet. Der Flecken Harpstedt übernimmt nicht nur die Versorgungsaufgabe der Bevölkerung des eigenen Gemeindegebietes, sondern ebenso der weiteren Ortsgemeinden der gleichnamigen Samtgemeinde.

## 4 Auswirkungen des Planvorhabens

### 4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche **Einzugsgebiet des Planvorhabens** dürfte sich im Kern auf den Flecken Harpstedt sowie die angrenzenden Gemeindegebiete von Prinzhöfte und Groß Ippener (jeweils südlich der BAB 1) im Norden, Dünsen und westliche Teile der Gemeinde Kirchseelte im Osten sowie östliche Teile der Gemeinde Beckeln im Süden beschränken. Darüber hinaus sind weitere Umsatzanteile von Kaufkraft aus den nordwestlichen Teilen der Stadt Bassum sowie westlichen Gebiete der Gemeinde Beckeln und nordöstlichen Teilen der Gemeinde Kirchseelte zu erwarten. Das Einzugsgebiet wird dabei in **mehrere Zonen** unterteilt, die in Abbildung 9 abgebildet sind. Mit der Zonierung kann die Einkaufsorientierung der jeweiligen Ortsteilbewohnerschaft auf die jeweiligen Märkte im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden.

Im Westen begrenzen neben den im westlichen Fleckengebiet Harpstedts ansässigen Märkte eine Vielzahl an Nahversorgungsstandorten im Mittelzentrum Wildeshausen den Einflussbereich des Lebensmitteldiscounters. Im Norden und Nordosten grenzen Wettbewerbsstandorte in Delmenhorst und Stuhr an die Siedlungsbereiche der Samtgemeinde Harpstedt und bilden die Grenzen des erschließbaren Einzugsgebietes. Im Süden bestehen mehrere Nahversorgungsstandorte in Bassum und Twistringen.

Aus Sicht der CIMA ist daher nicht zu erwarten, dass der Vorhabenstandort größere Kaufkraftanteile von außerhalb des aufgezeigten Marktgebietes binden kann.

Vorzustellen ist, dass die offerierten Bindungsquoten dem Worst-Case-Ansatz entsprechen, d. h. von maximal erzielbaren Kaufkraftbindungen ausgegangen wird. Sollten die Bindungsquoten nicht erreicht werden können, hätte dies zur Folge, dass der zu erwartende Umsatz geringer einzuschätzen sein muss. Erhöhte Kaufkraftbindungen von außerhalb des

Einzugsgebietes sind indes eindeutig nicht zu erwarten. Dies gilt unabhängig von der Verkaufsflächengröße des LIDL-Marktes. Hierzu ist die Distanz zu groß, weitere (LIDL-)Lebensmittelmärkte in vergleichbarer Größenordnung gibt es in den umliegenden Kommunen, sodass kein erhöhter Anlass zum Aufsuchen des Vorhabenmarktes gegeben ist.

Die **erste Zone** (1a) ist auf das **unmittelbare Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens beschränkt. In die Zone fallen das östliche Fleckengebiet des Fleckens Harpstedt sowie die östlich angrenzende Gemeinde Dünsen. Für die Bevölkerung dieser Gebiete stellt der LIDL-Markt den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt dar. Gleichzeitig ist der Markt fußläufig erreichbar bzw. in näherer Entfernung gelegen, sodass der Standort mit dem Fahrrad innerhalb von 10 Minuten erreichbar ist. Innerhalb dieser Zone sind Kaufkraftbindungsquoten des Vorhabens von bis zu 40 % anzunehmen.

Die **zweite Zone** (1b) stellt das **weitere Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens dar. Für das Planvorhaben können in den zugehörigen Gemeindeteilen Bindungsquoten von jeweils 25 % bis 30 % erreicht werden. Dies betrifft die Gemeindeteile Groß Ippener südlich der BAB 1, westliche Teile der Gemeinde Kirchseelte und östliche Teile der Gemeinde Beckeln. Aus diesen Gemeindeteilen ist der LIDL-Markt ebenfalls der nächstgelegene Nahversorgungsstandort. Aufgrund weiterer Distanz und der besseren Erreichbarkeit übriger Einkaufsstandorte verringert sich hier allerdings die Bindungsquote des LIDL-Marktes.

Die **dritte Zone** (1c) bezieht sich auf das **erweiterte Kerneinzugsgebiet** des Vorhabenstandortes. Der LIDL-Markt kann aufgrund der erhöhten Wettbewerbslage im näheren Umfeld dieser Siedlungsgebiete lediglich noch Bindungsquoten von 20 % realisieren. In diese Zone sind das westliche Gebiet des Fleckens Harpstedt sowie das südöstliche Gemeindegebiet der Gemeinde Prinzhöfte eingefasst. Die Bewohnerschaft jener Gebiete

wird auch und leicht vorwiegend bei den übrigen Nahversorgungsstandorten in Harpstedt (INKOOP; ALDI, NETTO) sowie außerorts einkaufen. Eine Bindungsquote des LIDL-Marktes von 20 % ist jedoch erzielbar, da die Märkte in Harpstedt nicht weit voneinander entfernt liegen. Durch spezielles Angebot, persönliche Präferenzen sowie einer verbesserten Warenpräsentation kann die Käuferschaft in diesem Maße gebunden werden.

Die **vierte Zone** (2) bezieht sich auf das **sonstige Einzugsgebiet** des Vorhabens. Hierin sind die östlichen Teile der Gemeinde Kirchseelte, das westliche Gebiet der Gemeinde Beckeln sowie nordwestliche Teile der Stadt Bassum eingfasst. Aus diesen Gebieten kann das Vorhaben aufgrund von Erreichbarkeit und Wettbewerbssituation im näheren Umfeld noch eine Bindungsquote von 10 % bis 15 % erzielen. Darüber hinaus gehende Kaufkraftbindungen sind aufgrund von Pendelbeziehungen und sonstigen Einkaufsorientierungen allerdings nicht zu erwarten.

Die Bewohnerschaft aller darüber hinaus gelegenen Gebiete wird nicht mehr maßgeblich zum Vorhabenumsatz beitragen. Umsätze aus Kaufkraft dieser Orte und weitere Umsätze fallen unter Streuumsätze.

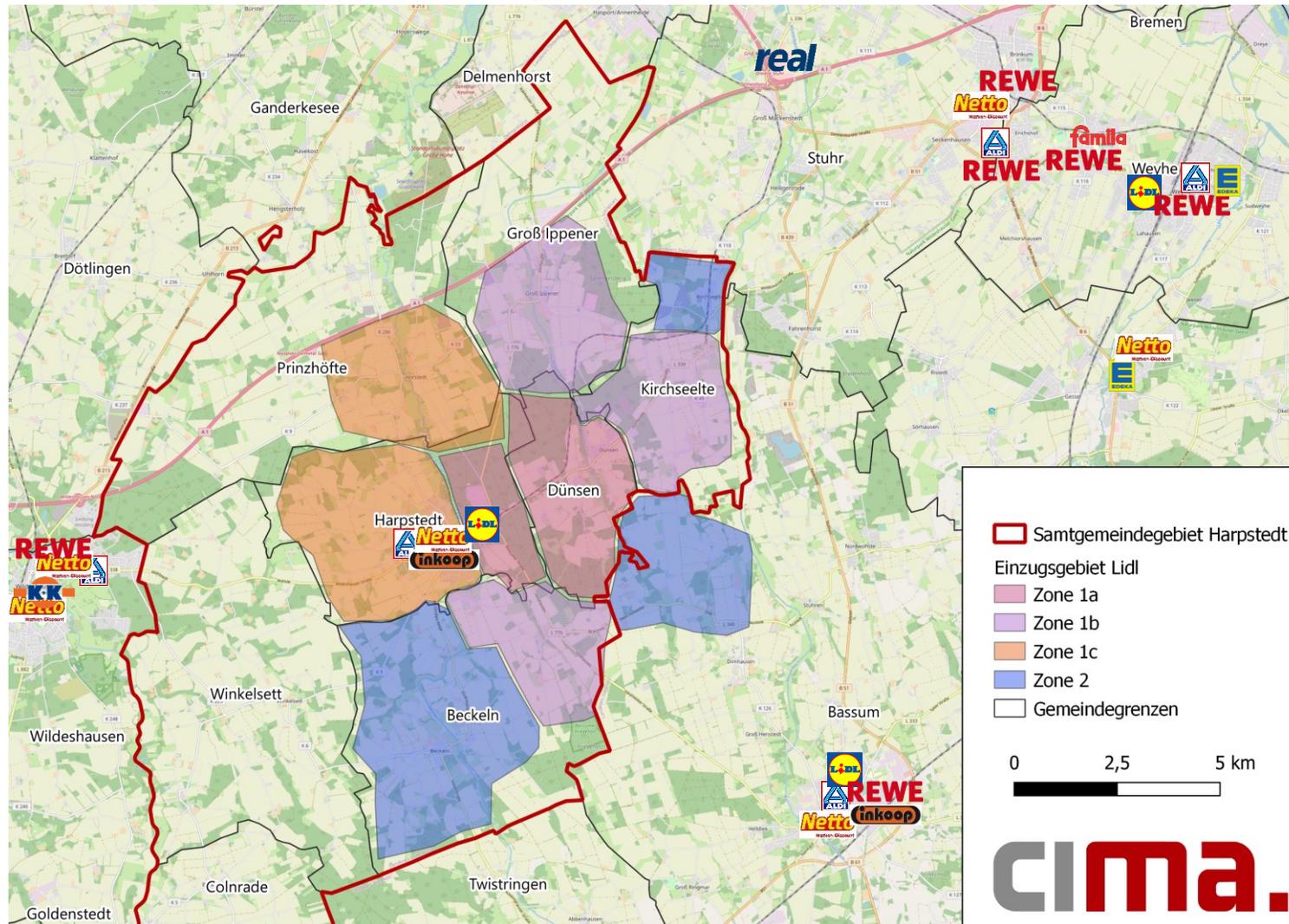
**Es zeigt sich, dass aus den abgeleiteten Abschöpfungsquoten vergleichsweise geringe Umsatzerwartungen für das Planvorhaben erzielbar sind.**

**Abb. 10: Einzugsgebiet nach Ortsteilen, Bevölkerung, Kaufkraftpotenzial und Abschöpfungsquoten**

	Zone	EW, Quelle: Zensus	Kaufkraft- kennziffer (D=100)	Nachfrage- potenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Ab- schöpfungs- quote	Umsatz aus Gebiet (in Mio. €)	Umsatz- anteil
Harpstedt - östliches Fleckengebiet	1a	719	103,2	1,9	40%	0,75	12%
Harpstedt - westliches Fleckengebiet	1c	4.026	103,2	10,4	20%	2,09	35%
Gemeinde Dünsen	1a	1.149	93,1	2,7	40%	1,07	18%
Groß Ippener südlich BAB1	1b	686	99,2	1,7	30%	0,51	9%
Groß Ippener nördlich BAB1		373	99,2	0,9	5%	0,05	1%
Kirchseelte West	1b	493	116,2	1,4	25%	0,36	6%
Kirchseelte Ost	2	664	116,2	1,9	10%	0,19	3%
Prinzhöfte Südost	1c	354	98,6	0,9	20%	0,18	3%
Prinzhöfte übriges Gemeindegebiet		358	98,6	0,9	5%	0,04	1%
Beckeln östliches Gemeindegebiet	1b	230	112,4	0,6	30%	0,19	3%
Beckeln übriges Gemeindegebiet	2	595	112,4	1,7	10%	0,17	3%
Bassum nördwestliches Stadtgebiet	2	178	100,0	0,4	15%	0,07	1%
Gebiete außerhalb						0,32	5%
<b>Summe</b>						<b>5,99</b>	<b>100%</b>

Bearbeitung: cima 2022

Abb. 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens nach Einzugsgebietszonen



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende  
 Bearbeitung: cima 2022

## 4.2 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht des Lebensmitteldiscounters LIDL am Standort Amtsfreiheit. Im Detail ist am Standort Amtsfreiheit die Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes auf zukünftig 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittelmärkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Harpstedt orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurden. In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 1,7 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 12).

Die Wirkungsanalyse wird für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt und bewertet. Die Gruppe der Randsortimente ist z. T. sehr diffus; relevante oder nachweisbare Auswirkungen sind in Folge der Neuaufstellung des LIDL-Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten. Die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

Die Randsortimente setzen sich im Wesentlichen aus den folgenden Sortimentsgruppen des überwiegend aperiodischen Bedarfsbereichs zusammen:

- Drogerieartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Zoobedarf
- Elektrogeräte, Leuchten
- Baumarktartikel, Pflanzen, Gartenbedarf
- Möbel
- Schuhe
- Schreibwaren
- Spielwaren

Da sich die Verkaufsfläche der Randsortimente im Vergleich zum aktuellen Stand insgesamt verringern würde, werden auch keine zentrenschädigende Auswirkungen erfolgen.

Auch bezüglich des Verkaufsflächenzuwachses des Randsortiments Drogerieartikel von insgesamt 22 qm ist davon auszugehen, dass aufgrund des geringen Umsatzvolumens zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können.

**Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 1,6 Mio. €.**

Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Amtsfreiheit im Flecken Harpstedt Erweiterung und Modernisierung Lebensmitteldiscounter Lidl		
	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Erweiterungsvorhaben Lidl Lebensmitteldiscounter</b>	<b>1.200</b>	<b>6,72</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.015	5,99
<i>davon Drogerieartikel</i>	65	0,31
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	120	0,42
<b>neu hinzukommende Flächen</b>	<b>320</b>	<b>1,70</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	343	1,62
<i>davon Drogerieartikel</i>	22	0,08
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	-45	-
<b>Bäckerei Behrens</b>		
davon Nahrungs- und Genussmittel	20	0,26
<b>neu hinzukommende Flächen und Umsätze (Nahrungs- und Genussmittel)</b>	<b>-</b>	<b>0,02</b>

Quelle: cima 2019

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Unter Beachtung der Vorgaben der Landesraumordnung sowie des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen wurden zur Einordnung des Planvorhabens als Nahversorgungsbetrieb 90 % der Gesamtverkaufsfläche den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Hierzu wurden die Verkaufsflächen des Planvorhabens im Vergleich zur Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels Region Bremen im Jahr 2022 (Datum der letzten Überarbeitung: August 2022) in den Randsortimenten vermindert.

Die Wahrung der Vorgaben ist bauleitplanerisch abzusichern.

### 4.3 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams

abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells<sup>3</sup> berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

<sup>3</sup> Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

## 4.4 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

### Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist bau-

rechtlich irrelevant.<sup>4</sup> Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).<sup>5</sup> Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.<sup>6</sup>

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.<sup>7</sup> Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts

<sup>4</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>5</sup> OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

<sup>6</sup> BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

<sup>7</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>8</sup>

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.<sup>9</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>10</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten

Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

**Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.**

<sup>8</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>9</sup> OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

<sup>10</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abb. 13: Umverteilungseffekte: Nahrungs- und Genussmittel

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Amtsfreiheit im Flecken Harpstedt Erweiterung und Modernisierung Lebensmitteldiscounter Lidl				
cima Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	davon Bestandsumsätze Planvorhaben in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Flecken Harpstedt insgesamt</b>	<b>23,5</b>		<b>1,4</b>	<b>6,0</b>
davon <u>zentraler Versorgungsbereich Ortskern</u>	6,2		0,4	6,6
<u>ergänzender Nahversorgungsstandort Wildeshauser Straße</u>	12,2		1,0	8,1
<u>ergänzender Nahversorgungsstandort Amtsfreiheit</u>	4,9	4,6	***	***
sonstiger Flecken Harpstedt	0,3		***	***
<b>übrige Samtgemeinde Harpstedt insgesamt</b>	<b>0,7</b>		<b>***</b>	<b>***</b>
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,2	

Quelle: cima 2022

\*\*\* Umsatzumverteilungen liegen unter der Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € und werden daher nicht dargestellt.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich zum Tragen kommt, d. h. an den übrigen Nahversorgungsstandorten innerhalb des Flecken Harpstedt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung und Modernisierung des LIDL-Lebensmitteldiscounters auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche und der direkten Angebotsüberschneidung im Lebensmittel(discount-)bereich steht der Nahversorgungsstandort Wildeshauser Straße den beiden Lebensmittelanbietern ALDI und INKOOOP am stärksten in einem maßgeblichen Wettbewerb mit dem beschriebenen Planvorhaben.

Auf Grundlage der Modellrechnung wird der **zentrale Versorgungsbe- reich Harpstedt** mit dem bald in Betrieb gehenden, neu gebauten Gebäude des NETTO Marken-Discount-Marktes durch Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. € betroffen sein. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 6,6 %.

Auf Grundlage der berechneten Umsatzumverteilungseffekte sind durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der dortige NETTO Marken-Discount-Markt wird in moderner Form hinreichend attraktiv aufgestellt sein, um den voraussichtlichen Umsatzmindereinnahmen entgegenzutreten.

Die Marktlage im Lebensmittelsegment kann in der Samtgemeinde Harpstedt mit der derzeitigen Wettbewerbslage mit den Anbietern ALDI, INKOOOP; NETTO Marken-Discount, LIDL) grundsätzlich als gesättigt angesehen werden. Ein Zutritt eines weiteren Lebensmittelmarktes kann aus marktanalytischer Sicht aufgrund des begrenzten Nachfragepotenzials als deutlich unwahrscheinlich eingestuft werden. Es bestehen allerdings weiterhin Potenziale für Lebensmittelspezialanbieter (z. B. regionale Produkte) vorhandene Nischen zu füllen. Diese werden durch das Planvorhaben nicht beschränkt.

Der **ergänzende Nahversorgungsstandort Wildeshauser Straße** mit den Anbietern ALDI und INKOOOP wird mit Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 1,0 Mio. € vom Planvorhaben betroffen sein. Dies entspricht ei-

ner Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,1 % des derzeitigen Umsatzes. Auch diese beiden Märkte sind modern aufgestellt und verfügen über ein attraktives Parkangebot. Die Märkte werden den zu erwartenden Umsatzminderungen entgegentreten können. Ein Verlust der Versorgungsfunktion des Standortes ist nicht zu erwarten.

Aus dem **sonstigen Samtgemeindegebiet** beliefe sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel auf jeweils weniger als 0,05 Mio. € und damit unter der Nachweisgrenze. Negative städtebauliche Auswirkungen, die sich in einer erwartenden Einschränkung der Versorgungsfunktion ausdrücken würden, sind auch hier nicht zu erwarten.

**Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel als verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in dem untersuchten zentralen Versorgungsbe- reich Umverteilungseffekte in nicht abwägungsrelevantem Umfang erzeugen würde. Aus gutachterlicher Sicht sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Damit wäre keines der Zentren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben ist ebenfalls nicht zu erwarten.**

## 5 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Neben dem Einzelhandelskonzept des Flecken Harpstedt (cima, 2016) ist vor allem das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) für die Bewertung des Planvorhabens relevant. Zudem werden die Vorgaben des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen (Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V.) in der Fortschreibung 2014 im Rahmen der Abwägung des Planvorhabens berücksichtigt.

### 5.1 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept des Flecken Harpstedt

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment an einen Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, allerdings innerhalb eines festgelegten ergänzenden Nahversorgungsstandortes. In den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einzelhandelskonzept des Fleckens Harpstedt<sup>11</sup> sind dazu folgende Aussagen getroffen worden:

**„Grundsatz 2:**

*Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches und an den festgelegten ergänzenden Nahversorgungs-*

*standorten erfolgen, sofern die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet wird.“*

Der Planvorhabenstandort befindet sich an einem festgelegten ergänzenden Nahversorgungsstandort. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sind an den festgelegten Nahversorgungsstandorten Modernisierungsabsichten grundsätzlich zu befürworten, wenn diese dem Bestandserhalt dienen.

Die Verkaufsflächengröße und das Erscheinungsbild des LIDL-Marktes soll modernen Kundschaftsansprüchen gerecht werden.

**Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept des Fleckens Harpstedt.**

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Handelszentralität in der Samtgemeinde Harpstedt**

Die Handelszentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt unter Berücksichtigung des derzeit in Bau befindlichen Netto-Marktes am Standort Junkernkamp in der Samtgemeinde Harpstedt derzeit bei 88 (vgl. auch Kap. 3.2).

Die zusätzlichen Umsatzerwartungen nach der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes (im Worst-Case-Szenario) belaufen sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf insgesamt ca. 1,64 Mio. €. Hiervon werden in der Samtgemeinde Harpstedt ca. 1,41 Mio. € umverteilt (vgl. Abb. 14).

Damit steigern sich die Umsätze der Anbieter in der Samtgemeinde Harpstedt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 24,2 Mio. € zum auf dann ca. 24,5 Mio. € nach der Realisierung des Vorhabens (vgl. Abb. 15).

Die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel steigert sich von 88 auf 89 (nach Realisierung des Vorhabens). Eine Zentralität von 100

<sup>11</sup> Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt, S. 57 ff. (cima 2016)

kann damit im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Samtgemeinde trotz des vorliegenden Angebotes nicht vollkommen erreicht werden. Begründet liegt dies vorrangig in weiterhin stattfindenden Kaufkraftabflüssen, wenngleich die Kaufkraftbindung durch die höhere Attraktivität der ortsansässigen Märkte im Flecken Harpstedt erhöht werden kann.

**Abb. 14: Zu erwartende Umsatzentwicklung in der Samtgemeinde Harpstedt**

Planvorhaben	zusätzliche Umsatzerwartung des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Umsatzverluste durch Umsatzumverteilungen an anderen Standorten in der Samtgemeinde	Umsatzsteigerung durch Umsatzumverteilungen von Standorten außerhalb der Samtgemeinde
Lidl-Erweiterung	1,64	1,41	0,23

Quelle: cima 2022

**Abb. 15: Zu erwartende Umsatzentwicklung und Handelszentralität in der Samtgemeinde Harpstedt nach Realisierung des Planvorhabens**

Sortiment	Umsatz in Mio. € heute	Umsatz in Mio. € nach Realisierung des Planvorhabens	Veränderung des Umsatzes in Mio. €	Handelszentralität heute in %	Handelszentralität nach Realisierung der Vorhaben in %	Veränderung der Handelszentralität
Nahrungs- und Genussmittel	24,2	24,5	0,23	88	89	1

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: cima 2022

## 5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Das IMAGE-Moderationsverfahren gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen stellt ein informelles Abstimmungsverfahren dar, zu dem sich die beteiligten Kommunen im Rahmen eines raumplanerischen Vertrages verständigt haben. Die Zielsetzung des Moderationsverfahrens ist eine frühzeitige interkommunale Abstimmung bei neuen Vorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben bestehender Einzelhandelsbetriebe. Mit Hilfe des interkommunalen Abstimmungsverfahrens soll eine frühzeitige Information über Planvorhaben innerhalb des Kooperationsgebietes gewährleistet werden. Sowohl für Investierende als auch für die planenden Kommunen soll eine Planungssicherheit hergestellt werden, die sich auf einheitlichen Bedingungen für die Realisierung neuer Vorhaben stützt. Das Ziel des frühzeitigen Abstimmungsverfahrens ist es, einen regionalen Konsens für oder gegen ein geplantes Vorhaben im Vorfeld des förmlichen Planverfahrens zu erreichen.

Um die Funktionsfähigkeit der integrierten Einzelhandelslagen und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und auszubauen, sollen Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.

Im Flecken Harpstedt wird am Standort Amtsfreiheit die Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes auf zukünftig 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Somit fällt das hier diskutierte Planvorhaben grundsätzlich in die Kategorie der abstimmungspflichtigen Einzelhandelsvorhaben.

Mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung zu sichern, soll die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten nur an städtebaulich und funktional geeigneten Standorten erfolgen. Das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Region Bremen unterscheidet zwischen drei Standorttypen:

- Standorttyp 1: Standort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches
- Standorttyp 2: Standort zur Nahversorgung (Standort in integrierter Wohngebietslage)
- Standorttyp 3: Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Sonderstandorte des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels)

Der Standort Amtsfreiheit ist als Standorttyp 2: Standort zur Nahversorgung (Standort in integrierter Wohngebietslage) anzusehen. Die cima-Standortbewertung (vgl. Kap. 2 und Kap. 3) beschreibt die Qualität des Standortes Amtsfreiheit als eine siedlungsstrukturell integrierte Lage, mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebietslagen.

*„Als „Standort zur Nahversorgung“ werden Einzelhandelsstandorte bezeichnet, die außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ liegen und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune dienen. Regionales Ziel ist es, gleichwertige Lebensbedingungen zu erhalten oder zu schaffen. Dazu sollen nahversorgungsrelevante Güter möglichst wohnortnah verfügbar sein.*

*Einzugsbereiche von Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche müssen auf die Versorgung der Standortkommune ausgerichtet sein. Nahversorgungsprojekte über 800 qm sollen sich nicht negativ auf vorhandene oder geplante Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen oder in der Standortkommune auswirken. Für diesen Standorttyp sind zugleich drei Kriterien maßgeblich:*

- *Das Kernsortiment ist nahversorgungsrelevant (mindestens 90 % der Verkaufsfläche weisen nahversorgungsrelevante Sortimente auf) und*
- *der Standort des Nahversorgungsprojekts weist eine integrierte Lage auf und*

- *das Einzugsgebiet des Nahversorgungsprojekts liegt innerhalb der Ansiedlungskommune. Überschreitet das Einzugsgebiet die Gemeinde-/Stadtgrenze (mehr als 10 % des Umsatzes werden mit Kaufkraft von jenseits der Gemeinde-/Stadtgrenze erzielt), besteht ein erhöhter Abstimmungs- und Rechtfertigungsbedarf.*

*An „Standorten zur Nahversorgung“ sind nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.“*

*Aus: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014, S. 11*

Das Planvorhaben ist in dem ersten Kriterium anzupassen. In der Sortimentsaufteilung des Vorhabens und ökonomischen Wirkungsprognose (vgl. Kap. 4) wurde dieser Aspekt bereits berücksichtigt.

Die ersten beiden Prüfkriterien können damit als erfüllt betrachtet werden.

Aus marktanalytischer Sicht ist nicht davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes an der Amtsfreiheit im Zuge der geplanten Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters wesentlich ändern wird. Hier ist zu beachten, dass in den an das Samtgemeindegebiet angrenzende Kommunen (u. a. Wildeshausen, Bassum, Stuhr) vergleichbare bzw. leistungsstärkere Wettbewerbsstrukturen zu finden sind. Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sind in keinem maßgeblichen Umfang zu erwarten. Die 10 %-Schwelle würde aus gutachterlicher Sicht nicht überschritten werden (vgl. detaillierte Ausführungen zum Einzugsgebiet in Kap. 4.1).

Die hier diskutierte Verkaufsflächenerweiterung eines Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels im Flecken Harpstedt verfolgt in erster Linie das Ziel, die Bindung der örtlichen Kaufkraft zu erhöhen und heutige Kaufkraftabflüsse ins Umland zu verringern.

Standorte zur Nahversorgung werden im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen weiter differenziert in die Nahversor-

gungstypen „Nahversorgungszentrum“ und „wohnotbezogener Nahversorgungsstandort“ (vgl. nebenstehende Abbildung).

Gemäß Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt (cima 2016) ist der Planvorhabenstandort Amtsfreiheit als ergänzender Nahversorgungsstandort definiert. In verkehrsgünstiger Lage übernimmt der Standort eine ergänzende Versorgungsfunktion, der Angebotsschwerpunkt liegt in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Mit der Einstufung des Standortbereiches als ergänzender Nahversorgungsstandort hat der Flecken Harpstedt eben diese Versorgungsfunktion hervorgehoben und unterstrichen.

Im Vergleich der beiden Nahversorgungstypen und der im Einzelhandelskonzept zugeschriebenen Versorgungsfunktion weist der Standort an der Amtsfreiheit eher den Charakter eines Nahversorgungszentrums im Sinne der nebenstehenden Tabelle auf als die eines wohnortbezogenen Nahversorgungsstandortes. Der Standort besitzt eine städtebaulich integrierte Lage (im Sinne einer siedlungsstrukturell integrieren Lage mit Wohnortbezug), es wurde ein räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, siehe EHK Harpstedt), der neben Einzelhandelsbetrieben (Lidl, Raiffeisen-Markt) auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen (Restaurant, im weiteren Umfeld Eisenbahnmuseum) umfasst. Es besteht eine fußläufige Anbindung aus den umliegenden Wohngebieten des östlichen Fleckengebietes sowie eine ÖPNV-Anbindung (Haltestelle „Bahnhof), sodass der Standort auch für nicht motorisierte Kundschaft gut erreichbar ist.

Abb. 16: Versorgungsfunktion der Standorte zur Nahversorgung

Nahversorgungstyp	Funktion	Lagekriterien	Einzugsbereich	Städtebauliche Grundlagen
Nahversorgungszentrum (Sonstiger Zentraler Versorgungsbereich )	Zentrumsfunktion zur Sicherstellung einer funktionsgerechten Nahversorgung  Bedeutung für einzelne Stadt-/Ortsbereiche, auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus  Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	Städtebaulich integrierte Lage, räumlich abgrenzbarer Bereich, umfasst neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen, Anbindung fußläufig und ÖPNV, für nicht motorisierte Kunden gut erreichbar	Einzugsbereich Stadt- oder Ortsteil	kommunales Nahversorgungskonzept
Wohnortbezogener Nahversorgungsstandort	Funktional und städtebaulich kein Zentrencharakter  Bedeutung für umliegende Wohngebiete/ Nahbereich  Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	städtebaulich integrierte Lage, Wohnortbezug	Überwiegend fußläufiger Einzugsbereich umliegender Wohngebiete	Keine

Quelle: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014, S. 12

Zur Prüfung des Planvorhabens unabhängig von der Fragestellung, ob der Standort dem Versorgungstyp „Nahversorgungszentrum“ zugeordnet werden kann, wird das Planvorhaben nachfolgend auch im Sinne der Kategorie „wohnotbezogener Nahversorgungsstandort“ geprüft. Das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Region Bremen definiert die folgenden Anforderungen:

*„An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn zusätzlich zu den oben genannten Kriterien*

- *das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und*
- *sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und*
- *sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft<sup>12</sup>).*

*Die Ausgestaltung der gemeindlichen Nahversorgungsstrukturen ist Aufgabe der Städte und Gemeinden. Dazu wird den Städten und Gemeinden empfohlen, im kommunalen Einzelhandelskonzept die gemeindlichen Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage insbesondere Nahversorgungszentren zu bestimmen und ihnen die Versorgungsfunktion sowie das Einzugsgebiet innerhalb der Kommune zuzuordnen.“*

*Aus: Aus: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014, S. 13*

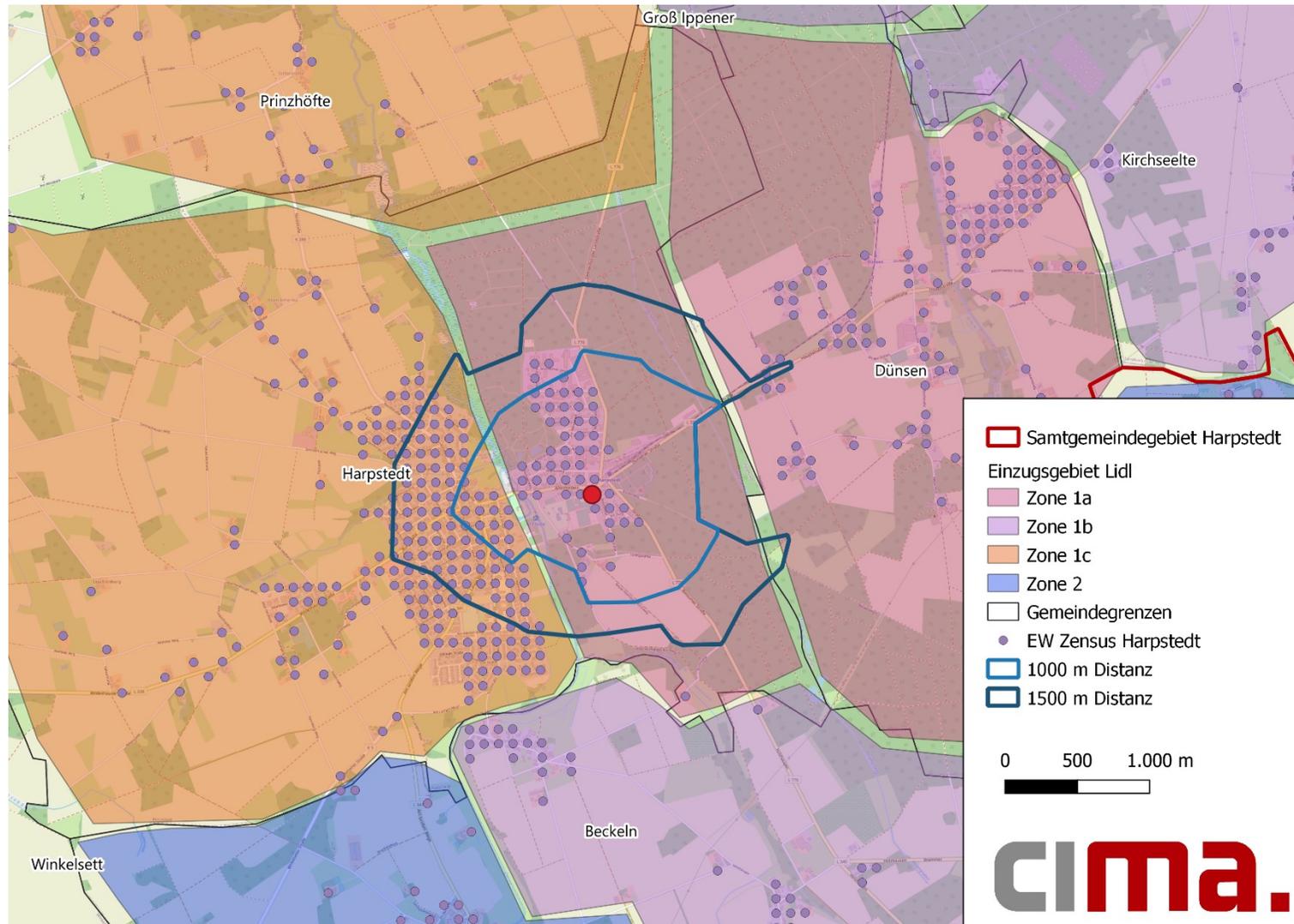
Der Planvorhabenstandort ist sowohl städtebaulich als auch funktional den Wohngebieten von Harpstedt zugeordnet. Das fußläufige Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Lidl umfasst den nachfolgend darge-

stellten Raum, wenn eine 1.000 m- bzw. 1.500 m-Isochrone zugrunde gelegt wird (vgl. Abb. 17).

---

<sup>12</sup> Üblich und für städtische Gebiete angemessen ist eine maximal 35%ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung, da der Grundbedarf üblicherweise in mehreren Einzelhandelsbetrieben gedeckt wird. In dünner besiedelten Gebieten mit Lücken in den Versorgungsstrukturen kann eine maximal 50%ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung begründet sein.

Abb. 17: Fußläufiges Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Amtsfreiheit (1.000 m-Isochrone und 1.500 m-Isochrone)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Bearbeitung: cima 2022

Abb. 18: Fußläufiges Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Amtsfreiheit (1.000 m-Isochrone und 1.500 m-Isochrone)

Zone	EW, Quelle: Zensus	Kaufkraft- kennziffer (D=100)	Nachfrage- potenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Ab- schöpfungs- quote	Umsatz aus Gebiet (in Mio. €)	Umsatz- anteil	
1000m-Distanz		1.033	103,2	2,7	33%	0,90	15%
davon Zone 1a	1a	697	103,2	1,8	40%	0,72	12%
davon Zone 1c	1c	336	103,2	0,9	20%	0,17	3%
1500m-Distanz		2.808	103,2	7,3	25%	1,83	31%
davon Zone 1a	1a	716	103,2	1,9	40%	0,74	12%
davon Zone 1c	1c	2.092	103,2	5,4	20%	1,09	18%
<b>Gesamtumsatz</b>					<b>5,99</b>		

Bearbeitung: cima 2022

Der fußläufige Versorgungsbereich (1.000 m-Distanz und 1.500 m-Distanz) des Nahversorgungsstandortes umfasst die östlichen Siedlungsbereiche des Fleckens Harpstedt.

Innerhalb der 1.000 m-Isochrone leben ca. 1.033 Personen<sup>13</sup>, die ein Nachfragepotenzial von rd. 2,7 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung haben.

Rechnerisch dürfte die Kaufkraftabschöpfung im 1.000 m-Einzugsgebiet rd. 33 % erreichen. Neben Versorgungseinkäufen bei dem Lebensmitteldiscounter Lidl binden auch die weiteren Nahversorgungsstandorte im Flecken Harpstedt einen weiteren Teil der örtlichen Kaufkraft.

Der prognostizierte Planvorhabenumsatz des erweiterten und modernisierten Lebensmittelmarktes beträgt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 5,99 Mio. €.

Innerhalb der 1.500m-Isochrone leben ca. 2.808 Personen, die ein Nachfragepotenzial von rd. 7,3 Mio. € zur Verfügung haben.

Aufgrund der Nähe zu übrigen Lebensmittelmärkten kann innerhalb der 1.500 m-Isochrone nur noch eine Abschöpfungsquote von rd. 25 % erzielt werden.

Damit stammen rd. 31 % des Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dieser Zone.

Für den LIDL-Markt ist somit anzunehmen, dass zwar keine lokale Kaufkraftbindung erzielt werden kann, die die 50 %-Marke übersteigt, der Umsatz des Planvorhabens aber gleichzeitig zu mehr als 90 % aus dem

<sup>13</sup> Quelle: Zensus 2011

Samtgemeindegebiet stammen wird (vgl. hierzu auch Kap. 4.1: Ausführungen zum Einzugsgebiet).

Legt man das standardisierte Prüfverfahren des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Region Bremen zugrunde, ist somit im Ergebnis davon auszugehen, dass der modernisierte Lebensmitteldiscounter LIDL nicht ausschließlich der verbrauchernahen Versorgung dient.

Der Flecken Harpstedt befindet sich in einem ländlich geprägten und bevölkerungsschwachen Raum, sodass das Versorgungsgebiet räumlich weiter gefasst werden muss als auf Basis einer 1.000 m- oder 1.500 m-Isochrone. Aus gutachterlicher Sicht ist zur Beurteilung einer angemessenen Dimensionierung des Vorhabens vielmehr auf die grundzentrale Versorgungsaufgabe des Flecken Harpstedt abzielen.

Der Flecken Harpstedt übernimmt als Grundzentrum nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet, sondern ebenso für die Bewohner der weiteren Samtgemeinde. Die Ergebnisse der cima-Einzelhandelsbestandsanalyse (vgl. Kap. 3) dokumentieren z.T. eine elementare Unterversorgung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde. Dem definierten ergänzenden Nahversorgungsstandort Amtsfreiheit, zu dem der LIDL-Markt zählt, ist entsprechend ebenso eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der östlich angrenzenden Gemeinden, aber auch der sonstigen Gemeinden der Samtgemeinde Harpstedt zuzuordnen.

**Die erste Einordnung des Planvorhabens LIDL in das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen hat ergeben, dass das Planvorhaben den Maßgaben und Kriterien grundsätzlich entspricht. Einzig in der Betrachtung des Planvorhabens als wohnortbezogener Nahversorgungsstandort erfüllt das Vorhaben das Kriterium, dass der Planvorhabenumsatz überwiegend aus einem fußläufigen Einzugsgebiet erzielt werden soll, nicht. Der Flecken Harpstedt befindet sich in einem ländlich geprägten und bevölkerungsschwachen Raum, sodass das Versorgungsgebiet räumlich weiter gefasst**

**werden muss als auf Basis einer 1.000 m- oder 1.500 m-Isochrone. Zur Beurteilung einer angemessenen Dimensionierung des Vorhabens ist vielmehr auf die grundzentrale Versorgungsaufgabe des Flecken Harpstedt abzielen.**

**Aus gutachterlicher Sicht sollten in dieser Hinsicht zudem die Erkenntnisse aus der Prüfung des Integrationsgebotes bzgl. der Kriterien des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen beachtet werden. Demnach erfüllt das Planvorhaben die Kriterien zur Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (ausführliche Darstellung hierzu in Kapitel 5.3).**

## 5.3 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Neben dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Der Flecken Harpstedt ist als ein Grundzentrum definiert. Für Grundzentren gilt das Ziel, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs vorzuhalten. Die im Zusammenhang mit den konkret zu prüfenden Vorhaben im Flecken Harpstedt zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

### Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (Abschnitt 2.3, Ziffer 03)

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.“ (ebd.)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 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.“ (ebd.)

Der für diese Planvorhaben anzuwendende Verflechtungsbereich beinhaltet somit das gesamte Samtgemeindegebiet Harpstedt.

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind im Sinne des Kongruenzgebotes somit dann anzunehmen, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – mehr als 30 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes der geplanten Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels im Flecken Harpstedt aus Kaufkraft von außerhalb des Samtgemeindegebietes stammt.

Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird beim untersuchten Planvorhaben in dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht überschritten werden. Da Einkäufe der Randsortimente des Planvorhabens üblicherweise im Zusammenhang mit dem Haupteinkaufsgrund Lebensmitteleinkauf getätigt werden, ergibt sich hier keine nennenswerte Differenz zu den Umsatzherkunftsanteilen des Hauptsortiments. In unseren Berechnungen gehen wir davon aus, dass 95 % der Planvorhabenumsätze durch eine Bindung der örtlichen Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielt werden. Rund 5 % der Umsätze würden durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Samtgemeinde generiert werden.

### Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot.

Abb. 19: Kongruenz des Planvorhabens

	EW, Quelle: Zensus	Kaufkraft- kennziffer (D=100)	Nachfrage- potenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Ab- schöpfungs- quote	Umsatz aus Gebiet (in Mio. €)	Umsatz- anteil
Harpstedt	4.745	103,2	12,3	23%	2,83	47%
Beckeln	825	112,4	2,3	16%	0,36	6%
Colnrade	770	99,1	1,9	2%	0,04	1%
Düsen	1.149	93,1	2,7	40%	1,07	18%
Groß Ippener	1.059	99,2	2,6	21%	0,56	9%
Kirchseelte	1.157	116,2	3,4	16%	0,55	9%
Prinzhöfte	712	98,6	1,8	12%	0,22	4%
Winkelsett	592	97,8	1,5	3%	0,04	1%
Gebiete außerhalb					0,30	5%
<b>Summe</b>					<b>5,99</b>	

Bearbeitung: cima 2022

### Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“. (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

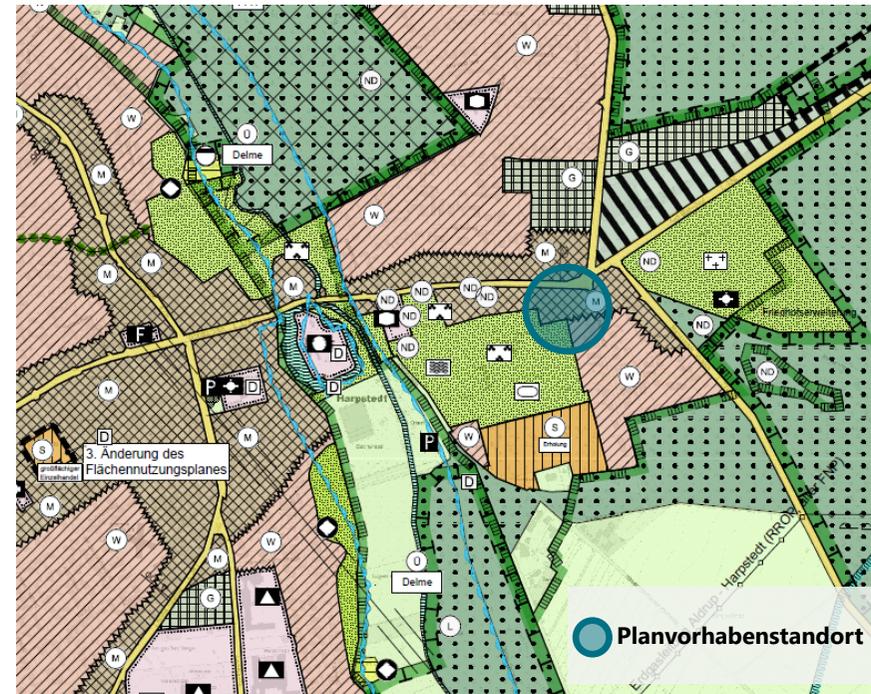
Das RROP für den Landkreis Oldenburg wird derzeit neu aufgestellt. In der in Neuaufstellung befindlichen Entwurfsfassung des RROP liegt der Vorhabenstandort nach Information des Fleckens Harpstedt eindeutig innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.

Des Weiteren liegt ein Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Harpstedt vor. Das Areal des Planvorhabenstandortes (vgl. Abb. 20) liegt laut Flächennutzungsplan unverkennbar in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage (vgl. auch Kapitel 2).

Aus Sicht der cima steht das Vorhaben aufgrund der wichtigen Nahversorgungsfunktion sowohl für den Flecken Harpstedt als auch die Samtgemeinde dem Konzentrationsgebot eindeutig nicht entgegen.

**Dem Konzentrationsgebot wird grundsätzlich entsprochen.**

Abb. 20: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Harpstedt



Quelle: Samtgemeinde Harpstedt Zusammenstellung Flächennutzungsplan Teilplan Nord, plankontor städtebau, verändert

Bearbeitung: cima 2022

### Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich in-

*tegrierten 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; Satz 2 bleibt unberührt.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3)“*

Gemäß Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt (cima 2016) ist der Planvorhabenstandort Amtsfreiheit als ergänzender Nahversorgungsstandort definiert. **In verkehrsgünstiger Lage übernimmt der Standort eine ergänzende Versorgungsfunktion, der Angebotsschwerpunkt liegt in den nahversorgungsrelevanten Branchen.** Mit der Einstufung des Standortbereiches als ergänzender Nahversorgungsstandort hat der Flecken Harpstedt eben diese Versorgungsfunktion hervorgehoben und unterstrichen. Nicht zuletzt aus diesem Grund trifft das Einzelhandelskonzept die Empfehlung, dass für **die bestehenden Anbieter Potenziale zur Bestandsoptimierung und Modernisierung bestehen sollten.**

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sollte dieses Planvorhaben anhand der Ausnahmeregelung des LROP beurteilt werden. Der zentrale Versorgungsbereich des Flecken Harpstedt ist dicht bebaut. Die Suche möglicher optionaler Entwicklungsflächen verdeutlicht, dass absehbar kein Grundstück mit der erforderlichen Größe und Eignung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung steht. **Dies gilt auch für das Grundstück des ehemaligen ALDI-Marktes am Junkernkamp. Das unzureichende Flächenpotenzial am Standort war Grund für die Verlagerung des ALDI-Marktes an den neuen Standort an der Wildeshäuser Straße. In gleichem Maße ist das Flächenpotenzial nicht genügend für eine Verlagerung des LIDL-Marktes.**

Unter Beachtung der Vorgaben der Landesraumordnung wurden zur Einordnung des Planvorhabens als Nahversorgungsbetrieb bereits 90 % der Gesamtverkaufsfläche den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Hierzu wurden die Verkaufsflächen des Planvorhabens im Vergleich zur Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels Region Bremen

im Jahr 2022 (Datum der letzten Überarbeitung: August 2022) in den Randsortimenten vermindert. Die Wahrung der Vorgaben ist bauleitplanerisch abzusichern.

Da es sich in diesem konkreten Fall zudem um die Modernisierung und die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt, entsprechen die Planungen den Intentionen des Integrationsgebotes. Das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel, die Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in ihrer Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Die erfolgte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der geplanten Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes keine strukturschädigenden Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Harpstedt zu erwarten sind, die die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen würden.

**Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt angesehen werden.**

#### **Beeinträchtungsverbot**

*„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).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)*

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

**Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot in Einklang.**

### **Abstimmungsgebot**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“*  
(Abschnitt 2.3, Ziffer 07)

Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben eine Beteiligung der Nachbarkommunen im üblichen Rahmen stattfindet. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens liegt durch diese Untersuchung eine Grundlage vor.

**Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.**

## 6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

Im Flecken Harpstedt wird die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL diskutiert. Im Detail ist am Standort Amtsfreiheit die Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 880 qm auf zukünftig 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Gemeindegebiet in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Sowohl nördlich und südlich des Nahversorgungsstandortes als auch im Westen des Plangebietes grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Die fußläufige Anbindung ist hinreichend sichergestellt.

Das Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt definiert das Plangebiet an der Amtsfreiheit als einen ergänzenden Nahversorgungsstandort. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sind an den festgelegten Nahversorgungsstandorten Modernisierungsabsichten grundsätzlich zu befürworten, wenn diese dem Bestandserhalt dienen.

Bedingt durch die Lage an der L338/ Amtsfreiheit ist der Planvorhabenstandort verkehrlich gut zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung ist gesichert durch die in ca. 100 m Entfernung gelegene Haltestelle „Bahnhof“.

Voraussetzung für die geplante Realisierung des Planvorhabens im Flecken Harpstedt ist der Nachweis, dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Harpstedt noch die verbrauchernahe Versorgungssituation beeinträchtigt wird.

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die vorgestellte Planung am Standort Amtsfreiheit als vertraglich dar.

Das Planvorhaben würde in dem untersuchten zentralen Versorgungsbereich Umverteilungseffekte in nicht abwägungsrelevantem Umfang erzeugen. Aus gutachterlicher Sicht sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Damit wäre keines der Zentren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

ausgesetzt. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch das Planvorhaben ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Der am Standort Junkernkamp im zentralen Versorgungsbereich entstehende NETTO Marken-Discout-Markt wird in moderner Form hinreichend attraktiv aufgestellt sein, um den voraussichtlichen Umsatzminderereinnahmen entgegenzutreten.

Auch die beiden Märkte am Nahversorgungsstandort Wildeshäuser Straße sind modern aufgestellt und verfügen über ein attraktives Parkangebot. Die Märkte werden den zu erwartenden Umsatzminderungen entgegenzutreten können. Ein Verlust der Versorgungsfunktion des Standortes ist nicht zu erwarten.

Die Marktlage im Lebensmittelsegment kann in der Samtgemeinde Harpstedt mit der derzeitigen Wettbewerbslage mit den Anbietern ALDI, INKOOB; NETTO Marken-Discout, LIDL) grundsätzlich als gesättigt angesehen werden. Ein Hinzutritt eines weiteren Lebensmittelmarktes kann aus marktanalytischer Sicht aufgrund des begrenzten Nachfragepotenzials als deutlich unwahrscheinlich eingestuft werden. Es bestehen allerdings weiterhin Potenziale für Lebensmittelspezialanbieter (z. B. regionale Produkte) vorhandene Nischen zu füllen. Diese werden durch das Planvorhaben nicht beschränkt.

Gemäß Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt (cima 2016) ist der Planvorhabenstandort Amtsfreiheit als ergänzender Nahversorgungsstandort definiert. In verkehrsgünstiger Lage übernimmt der Standort eine ergänzende Versorgungsfunktion, der Angebotsschwerpunkt liegt in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Mit der Einstufung des Standortbereiches als ergänzender Nahversorgungsstandort hat der Flecken Harpstedt eben diese Versorgungsfunktion hervorgehoben und unterstrichen. Das Einzelhandelskonzept trifft die Empfehlung,

dass für die bestehenden Anbieter Potenziale zur Bestandsoptimierung und Modernisierung bestehen sollten.

Das Vorhaben erfüllt nicht die Kriterien zur wohnortbezogenen Nahversorgung gemäß Vorgaben des LROP. Vielmehr übernimmt der Standort neben der Versorgung für den Flecken Harpstedt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden, der Samtgemeinde Harpstedt zugehörigen Gemeinden, insbesondere in östlicher Richtung. Dies betrifft vor allem die Gemeinde Düsen, die Gemeindeteile Groß Ippener südlich der BAB 1, westliche Teile der Gemeinde Kirchseelte und östliche Teile der Gemeinde Beckeln. Aus diesen Gemeindeteile ist der LIDL-Markt der nächstgelegene Nahversorgungsstandort.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sollte dieses Planvorhaben anhand der Ausnahmeregelung des LROP beurteilt werden. Der zentrale Versorgungsbereich des Flecken Harpstedt ist dicht bebaut. Die Suche möglicher optionaler Entwicklungsflächen verdeutlicht, dass absehbar kein Grundstück mit der erforderlichen Größe und Eignung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung steht. Dies gilt auch für das Grundstück des ehemaligen ALDI-Marktes am Junkernkamp. Das unzureichende Flächenpotenzial am Standort war Grund für die Verlagerung des ALDI-Marktes an den neuen Standort an der Wildeshauser Straße. In gleichem Maße ist das Flächenpotenzial nicht genügend für eine Verlagerung des LIDL-Marktes.

Unter Beachtung der Vorgaben der Landesraumordnung wurden zur Einordnung des Planvorhabens als Nahversorgungsbetrieb bereits 90 % der Gesamtverkaufsfläche den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Hierzu wurden die Verkaufsflächen des Planvorhabens im Vergleich zur Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels Region Bremen im Jahr 2022 (Datum der letzten Überarbeitung: August 2022) in den Randsortimenten vermindert. Die Wahrung der Vorgaben ist bauleitplanerisch abzusichern.

**Die geplante Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL am Standort Amtsfreiheit sollte vom Flecken Harpstedt unterstützt werden. Wir empfehlen dem Flecken Harpstedt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenerweiterung mit der geprüften Verkaufsflächendimensionierung zu schaffen. Das Vorhaben kann die wesentlichen Vorgaben des LROP erfüllen. Der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes kann entsprochen werden. Wesentliche durch das Planvorhaben ausgelöste negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.**

## 7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens im Flecken Harpstedt wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Der cima ist die Einzelhandels- und Wettbewerbssituation im Flecken Harpstedt bekannt. Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Harpstedt erfolgte eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung sowohl im Gemeindegebiet als auch der gleichnamigen Samtgemeinde. Eine Aktualisierung dieser vorhandenen Leistungsdaten basiert auf Datenbasis des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e.V.<sup>14</sup>

Bei der Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten

<sup>14</sup> Erhebung der Bestandsdaten Einzelhandel Region Bremen im Jahr 2022; Datum der letzten Überarbeitung: August 2022

- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 21: cima-Warengruppen

CIMA Warengruppe	
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Zeitschriften, Schnittblumen	
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	
Bekleidung, Wäsche	
Schuhe, Lederwaren	
Bücher, Schreibwaren	
Spielwaren, Hobbybedarf	
Sportartikel, Fahrräder	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	
Uhren, Schmuck	
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	

Quelle: cima 2022

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

#### **Fachgeschäft**

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

#### **Fachmarkt**

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

#### **Supermarkt**

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

#### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

#### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

#### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

#### **SB-Warenhaus**

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

#### **Warenhaus**

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

#### **Kaufhaus**

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

#### **Shopping-Center**

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

#### **Mall in einem Shopping-Center**

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.