



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel

Auftraggeber: Gemeinde Scheeßel

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Hamburg, am 06.06.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: katharina.staiger@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im April 2018 erteilte die Gemeinde Scheeßel der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag, die Neuansiedlung eines Supermarktes und die mögliche Erweiterung des Aldi Discounters in Scheeßel zu überprüfen und damit die Auswirkungsanalyse vom 21.12.2016 zu aktualisieren.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch die Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Scheeßel und im Umland ausgelöst werden und ob hieraus schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen zentraler Versorgungsbereiche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen resultieren.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien unterschiedlicher Quellen zur Verfügung. Im April 2018 wurde der für die Vorhaben relevante Wettbewerb in Scheeßel, Rotenburg (Wümme), Sittensen, Fintel, Lauenbrück, Elsdorf, Gyhum und Heeslingen erfasst und eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der verwendeten primärstatistischen Quellen, z. B. Einwohnerzahlen statistischer Ämter, Kaufkraftkennziffern von MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen. Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 06.06.2018
KST-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Makrostandort Scheeßel	7
II. Relevante Angebotssituation	11
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	11
2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Scheeßel	11
3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Rotenburg (Wümme)	12
4. Angebotssituation in der Samtgemeinde Fintel	14
5. Angebotssituation in Sittensen	14
6. Angebotssituation in Elsdorf, Gyhum und Hemslingen	15
7. Bewertung der Angebotssituation im periodischen Bedarf	20
III. Bewertung der raumordnerischen Ziele	21
1. Konzentrationsgebot	21
2. Integrationsgebot	21
3. Kongruenzgebot	23
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft	23
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	25
3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes	27
4. Beeinträchtigungsverbot	27
4.1 Wettbewerbliche Wirkungen	28
4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	30
4.2.1 Umverteilungen durch den geplanten Supermarkt	30
4.2.2 Umverteilungen durch die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale	32
IV. Zusammenfassung	33
Verzeichnisse	34

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Am Standortbereich Bremer Straße / Mühlenstraße ist ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m², 150 m² Mall / Eingangsbereich und eine Bäckereifiliale (40 m²) zzgl. gastronomischer Fläche geplant. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.990 m². Für diesen Standortbereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet aufgestellt.

Der Aldi-Discounter am Vahlder Weg liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan Nr. 46) „Kerngebiet-Ost“, welcher diesen Bereich als Kerngebiet mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von max. 1.400 m² ausweist. Die Aldi-Filiale wird auf einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² seit Jahrzehnten betrieben. Der Eigentümer der Immobilie hatte einen Bauantrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² gestellt. Die Baugenehmigung wurde vom Landkreis Rotenburg (Wümme) erteilt, wenngleich die Baugenehmigung ihre Gültigkeit verliert, wenn

„innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist (§ 71 NBauO).“

Die Baugenehmigung wurde am 17.07.2017 erteilt. Bestandteil der Baugenehmigung ist folgender Hinweis:

„Wenn die angestrebte, zielgerichtete Bestands- und Warenlogistik (angepasste Belieferung) sowie ein ungleiches Aufkommen von Retourwaren mit der vorhandenen Lagerkapazität nicht in Einklang zu bringen ist, muss dauerhaft eine ausreichende (größere) Lagerkapazität geschaffen werden.“¹

Wenn die Aldi-Filiale auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden würde, würden lediglich rd. 200 m² (rd. 14 % der Nutzfläche) für Sozialräume und Lagerflächen übrig bleiben. Üblicherweise entfällt bei Aldi Filialen ein Anteil von rd. 25 % der Nutzfläche auf Sozialräume und Lagerflächen.² Bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² würden üblicherweise rd. 400 m² auf Lager- und Sozialräume entfallen. Mit einer Lagerfläche von unter 200 m² müsste die Aldi-Filiale in Scheeßel jeden Tag „just in time“ beliefert werden, was kaum umsetzungsfähig sein dürfte. Von der Firma Aldi-Nord wurden diesbezüglich keine Angaben³ gemacht, was darauf hindeutet, dass die Erweiterung auf 1.200 m² in der Bestandsimmobilie von Aldi selbst nicht favorisiert wird.

Die Auswirkungsanalyse bezieht sich deshalb primär auf den geplanten Supermarkt, wenngleich die möglichen Auswirkungen für den Fall, dass Aldi tatsächlich am jetzigen Standort erweitern würde, mit berücksichtigt werden. Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

¹ Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme), 17.07.2017, Amt für Bauaufsicht und Bauleitplanung.

² GMA-Grundlagenforschung.

³ Angaben der Verwaltung Scheeßel.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ⁴

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

In Niedersachsen sind mit Blick auf die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP-VO 2017, Kap. 2.3) zu beachten. Zudem wird festgelegt, was unter großflächigem Einzelhandel zu verstehen ist:

- (1) „Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.“
- (2) „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“
- (3) „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“

⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst am 21.11.2017 (BGBl. IS.3787)

3. Makrostandort Scheeßel

Scheeßel liegt etwa 8 km nördlich des Mittelzentrums Rotenburg (Wümme) und ist nach dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum eingestuft. Die benachbarten Gemeinden Sittensen und Lauenbrück sind ebenfalls Grundzentren und liegen etwa 14 km bzw. etwa 7 km entfernt von der Ortsmitte Scheeßels. In der Gemeinde Scheeßel leben rd. 13.000 Einwohner, zwischen 2015 und 2017 konnte die Gemeinde ein leichtes Einwohnerwachstum verzeichnen. Im Vergleich zum Landkreis Rotenburg (Wümme) zeigte sich in Scheeßel eine gegenläufige Entwicklung. Die SG Fintel verbuchte eine negative Entwicklung, wobei insbesondere die Mitgliedsgemeinden Helvesiek und Stemmen von Rückgängen betroffen waren.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Scheeßel im Vergleich

Ort	Einwohner		Veränderung 15 / 17	
	2015	2017	abs.	in %
Bremervörde	18.645	18.587	-58	-0,3
Gnarrenburg	9.238	9.245	7	0,1
Rotenburg (Wümme)	21.392	21.616	224	1,0
Scheeßel	12.946	13.005	59	0,5
Visselhövede	10.199	9.685	-514	-5,0
SG Bothel	8.231	8.159	-72	-0,9
SG Fintel	7.461	7.399	-62	-0,8
SG Geestequelle	6.449	6.462	13	0,2
SG Selsingen	9.631	9.803	172	1,8
SG Sittensen	11.009	11.078	69	0,6
SG Sottrum	14.444	14.506	62	0,4
SG Tarmstedt	10.796	10.842	46	0,4
Fintel	2.885	2.858	-27	-0,9
Helvesiek	792	768	-24	-3,0
Lauenbrück	2.266	2.270	4	0,2
Stemmen	844	825	-19	-2,3
Vahlde	674	678	4	0,6
LK Rotenburg (Wümme)	163.253	163.238	-15	0,0

Quelle: LSN online, Stand zum 31.12.2015 und zum 30.06.2017.

In Scheeßel waren im vergangenen Jahr rd. 3.291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl entspricht dies einem geringen Besatz von über 250 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Entsprechend des geringen Arbeitsplatzangebotes pendelten deutlich mehr Beschäftigte aus Scheeßel aus als ein, insgesamt liegt ein negativer Saldo von 1.700 Beschäftigten vor. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) weist nur das Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) einen Pendlerüberschuss auf. Für die Mitgliedsgemeinden der SG Fintel ist ein geringes Arbeitsplatzangebot bezeichnend. Der überwiegende Teil der Beschäftigten pendelt aus diesen Gemeinden in andere Orte, wie z. B. Rotenburg (Wümme). Dies ist insofern von Bedeutung, da Einkaufen häufig mit dem Weg von bzw. zur Arbeitsstätte verbunden wird.

Tabelle 2: Beschäftigte und Ein- und Auspendler in Scheeßel im Vergleich

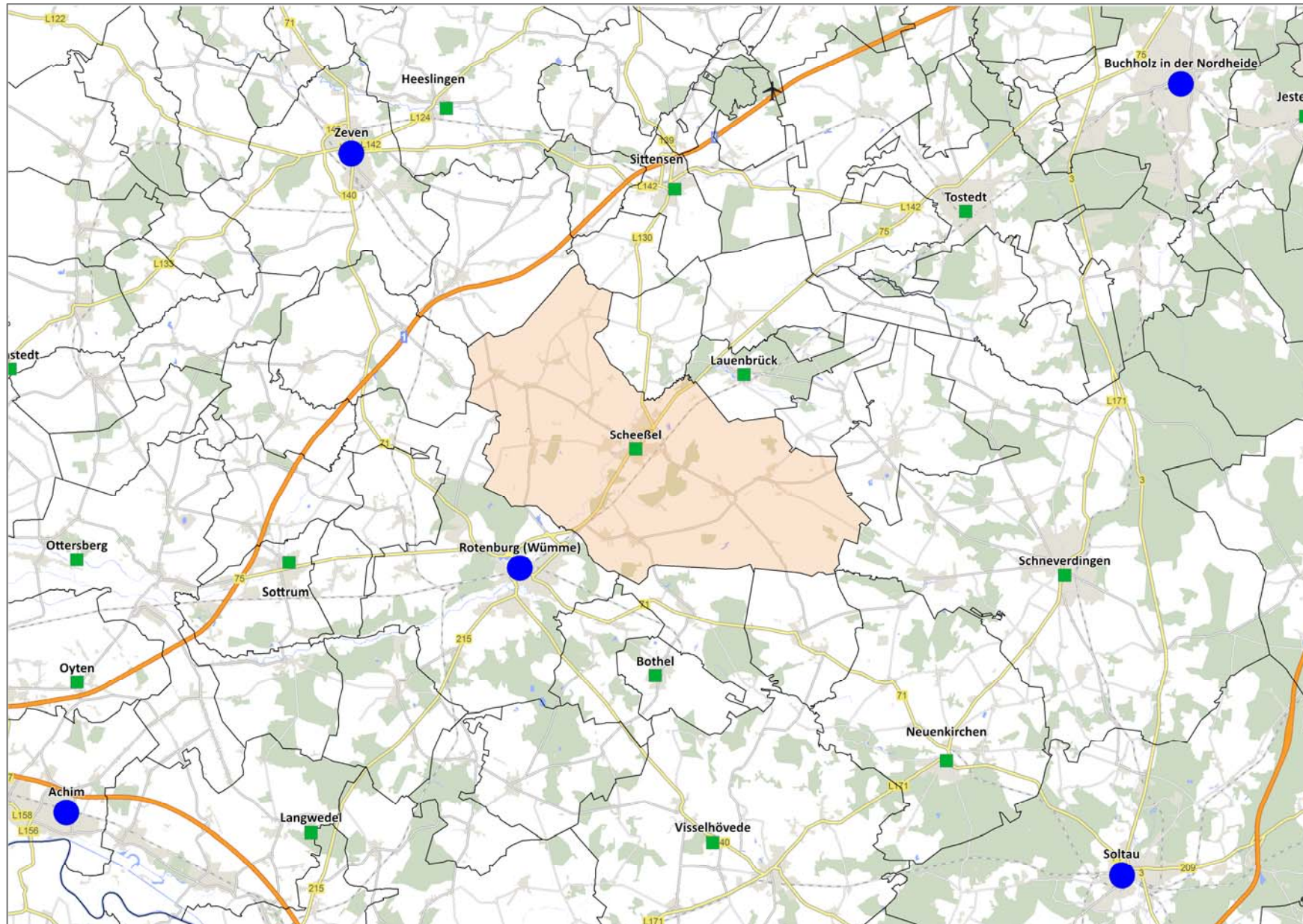
Ort	Beschäftigte am Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Saldo
Scheeßel	3.291	13.005	253	1.869	3.727	-1.858
Bremervörde	7.900	18.587	425	4.665	3.801	864
Rotenburg(Wümme)	13.387	21.616	619	8.359	3.865	4.494
Sittensen	2.358	5.838	404	1.683	1.878	-195
Fintel	474	2.858	166	297	903	-606
Helevesiek	235	768	306	195	282	-87
Lauenbrück	382	2.270	168	279	739	-460
Stemmen	181	825	219	152	308	-156
Vahlede	46	678	68	35	243	-208
LK Rotenburg (Wümme)	55.408	163.238	339	14.091	23.996	-9.905

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigtenstatistik, Stand 30.06.2017; GMA-Berechnungen

In Scheeßel liegt ein aktuelles Einzelhandelskonzept⁵ vor. Der für den Supermarkt vorgesehene Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde die sog. „Alte Hofstelle“ am Vahlder Weg als Potenzialfläche für die geplante Verlagerung und Erweiterung von Aldi vorgehalten, dies ist zwischenzeitlich nicht mehr aktuell.

⁵ Das Einzelhandelskonzept wurde im Juni 2015 und eine Anpassung im April 2017 vom Rat der Gemeinde Scheeßel beschlossen.

Karte 1: Lage von Scheeßel und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum

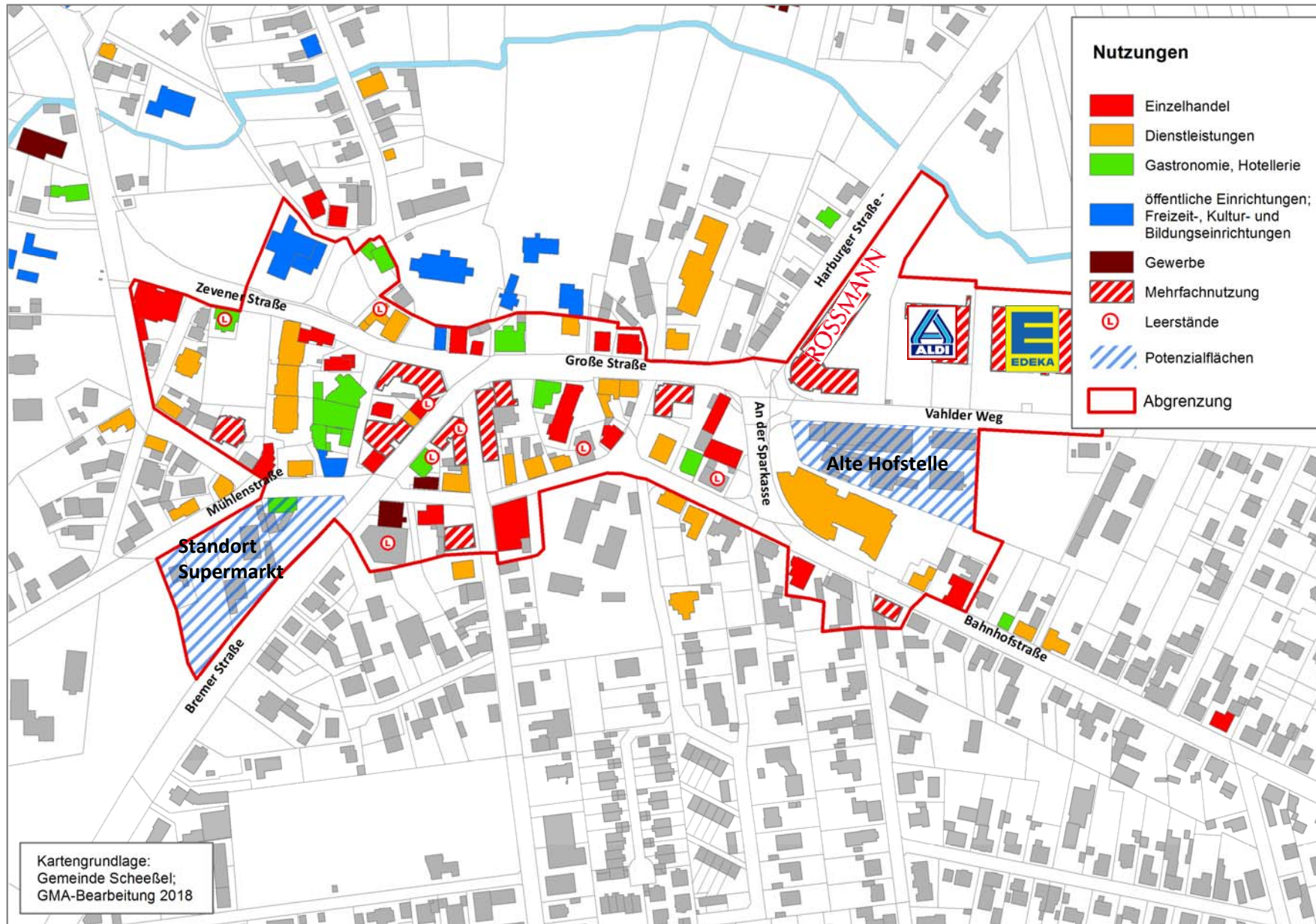


Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

erstellt mit
RegioGraph Planung; Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel



II. Relevante Angebotssituation

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im April 2018 wurden die Wettbewerber mit periodischen Sortimenten in Scheeßel, Fintel, Lauenbrück, Sittensen, Rotenburg (Wümme), Elsdorf, Gyhum und Hemslingen erhoben.

2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Scheeßel

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte** von Scheeßel bieten die Frequenzbringer Edeka, Aldi und Rossmann das umfangreichste Angebot im periodischen Bedarf. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch drei Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Fachgeschäfte für Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften bzw. Blumen. Auch das Kaufhaus Kolkmann führt Sortimente des periodischen Bedarfs. Im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ ist eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² im periodischen Bedarf vorhanden.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind die Discounter Netto Markendiscout und Penny sowie der Getränkemarkt Hol ab in der Bremer Straße ansässig. Hervorzuheben ist die Esso-Tankstelle (ca. 250 m² Verkaufsfläche) in der Harburger Straße, welche für eine Tankstelle ein umfangreiches Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Drogeriewaren vorhält. Zudem sind in solitärer Lage die Bäckerfiliale Stelling, Am Kreuzberg sowie das Blumenfachgeschäft Jörs angesiedelt. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist im periodischen Bedarf eine Verkaufsfläche von ca. 2.550 m² vorhanden.

Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Scheeßel

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	Edeka	2.300
	Aldi	760
	Rossmann	580
Bremer Straße	Netto Markendiscoutner	800
	Penny	800
	Hol ab	600

GMA-Erhebung 04 / 2018. Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Rotenburg (Wümme)

Da das Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2010 nicht mehr aktuell ist, wurden durch die GMA im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung die zentrenprägenden Nutzungen in der Innenstadt sowie im Standortumfeld der Supermärkte / Discounter aufgenommen. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei für ein Hauptzentrum folgende Anforderungen erfüllt sein müssen:

- /// Städtebauliche Integration⁶
- /// die ansässigen Betriebe übernehmen weitgehend eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- /// Nutzungsmischung: Verschiedene Angebote aus Einzelhandel, Dienstleistern, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen
- /// möglichst hohe Nutzungsdichte und kurze Wege zwischen den verschiedenen Angeboten / Nutzungen.

Die **Rotenburger Innenstadt** stellt mit einer Vielzahl an zentrenprägenden Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben einen zentralen Versorgungsbereich i. S. eines Hauptzentrums dar. Das Angebot konzentriert sich auf die Große Straße, den Pferdemarkt und die Goethestraße. Neben inhabergeführten Fachgeschäften sind u. a. Woolworth, dm und Rossmann sowie ein Rewe-Supermarkt als Frequenzbringer vorhanden. Periodische Sortimente führen zudem kleinere Fachgeschäfte (u. a. Feinkost, Weine, Confiserie, Reformhaus), Apotheken, Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Einen weiteren zentralen Versorgungsbereich i. S. eines **Nebenzentrums** stellt der Bereich zwischen Edeka in der **Verdener Straße**, Penny in der Mühlenstraße, Lidl in der Brauer Straße bzw. Aldi im Grafeler Damm (Verbundlage mit dem Getränkemarkt Hol ab) dar. Neben diesen Märkten / Discountern sind eine Tankstelle, ein Bio-Markt, eine Apotheke, ein Kiosk, Bäcker, der Textildiscounter kik, Matratzen Concord, Fachgeschäfte, ein Hotel, ein Restaurant, die Sparkasse sowie verschiedene Dienstleister vorhanden. Auch der Bereich um das E-Center in der **Harburger Straße** in Ecklage zum Berliner Ring stellt mit dem E-Center und diversen zentrenprägenden Nutzungen (u. a. Boutique, Gastronomie, Sparkasse, Friseur, Wettbüro, Lieferservice, Reisebüro) ein Nebenzentrum dar. Am Standort von **famila in der Harburger Straße** in Ecklage zur Achse Auf dem Rusch sind die Tankstelle von famila, zwei Fachmärkte (Dänisches Bettenlager, Raiffeisenmarkt) sowie an der Harburger Straße ein Fachgeschäft für orthopädische Schuhe lokalisiert. Im rückwärtigen Bereich von famila befinden sich das Feuerwehrhaus und die Stadtwerke, im nördlichen und südlichen Umfeld liegen Wohngebiete. Zwar weist famila einen Wohngebietsbezug

⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11.2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

auf, allerdings sind zu wenige zentrenprägende Nutzungen für einen zentralen Versorgungsbereich vorhanden.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind stabil und weisen keine Vorschädigungen auf. Im **Wümmepark** (Waldweg / Harburger Straße) sind Aldi, Hol ab, Rossmann, ein Jawoll Sonderposten⁷, verschiedene Fachmärkte (expert, Takko, Deichmann, Das Futterhaus), ein Blumenfachgeschäft, ein kleiner ethnischer Supermarkt und Dienstleister angesiedelt. Dieser Fachmarktstandort befindet sich in einer dezentralen Lage. Der an der Brockeler Straße ansässige Lidl-Discounter liegt im direkten Umfeld des Fachmarktzentrum. Sowohl der Standort von familia als auch der Wümmepark erfüllen nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich.

Tabelle 4: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Rotenburg (Wümme)

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Rewe	1.800
	dm	650
	Rossmann	580
Nebenzentrum Verdener Straße	Edeka	1.600
	Aleco-Bio-Supermarkt	550
	Penny	950
	Lidl	1.350
	Aldi	900
Auf dem Rusch	familia	3.200
Wümmepark	Aldi	940
	Hol ab	410
	Das Futterhaus	400
	Rossmann	550
	Lidl	1.300
Nebenzentrum Harburger Straße	E-Center	3.000

GMA-Erhebung 04 / 2018. Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

Nach Standortlagen differenziert, verteilt sich die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf wie folgt:

- /// zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: ca. 3.750 m²
- /// Nebenzentrum Verdener Straße: ca. 5.750 m²
- /// Nebenzentrum Harburger Straße: ca. 3.100 m²
- /// sonstige Lagen: ca. 7.400 m².

⁷ Rund 400 m² Verkaufsfläche für periodische Sortimente.

4. Angebotssituation in der Samtgemeinde Fintel

Im Grundzentrum **Lauenbrück** sind in der Ortsmitte kaum zentrenprägende Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Entlang der Bahnhofstraße bzw. Berliner Straße sind das Rathaus, eine sehr kleine Tankstelle, eine Versicherung, ein gastronomischer Betrieb, ein Edeka-Markt (mit Bäckerfiliale, Reinigungsannahme), eine Selbstbedienungsfiliale der Sparkasse, eine Fahrschule und die Fleischerei Baden lokalisiert. Der Edeka-Markt übernimmt aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche von rd. 550 m² keine Versorgungsfunktion für sämtliche Mitgliedsgemeinden der SG Fintel, zumal in Fintel ein größerer Lebensmittelsupermarkt (ebenfalls Edeka) ansässig ist. Somit wird ein wesentliches Kriterium zur Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllt. Im periodischen Bedarf liegt eine Verkaufsfläche von ca. 650 m² vor, davon entfällt der Großteil auf den Frischemarkt Lieder.

In **Fintel** sind zentrenprägende Nutzungen (u. a. Sparkasse, Volksbank, Gastronomie, Arzt, Zahnarzt) an der Rotenburger Straße, Am Markt bzw. Pferdemarkt sowie wenige Geschäfte (Apotheke, Bäcker, Blumen) ansässig. Aufgrund der Anzahl an Betrieben und zentrenprägenden Nutzungen kann dieser Bereich um den Edeka-Markt als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden. Die dortigen Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für Fintel. Im periodischen Bedarf liegt eine Verkaufsfläche von rd. 850 m² mit dem Edeka-Markt als Frequenzbringer vor. Eine Fleischerei ist in integrierter Lage in der Lauenbrücker Straße bzw. am Osterberg lokalisiert, wobei diese aufgrund der Entfernung nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich zählt. In den Mitgliedsgemeinden Helvesiek, Stemmen und Vahlde sind keine Wettbewerber im periodischen Bedarf vorhanden.

5. Angebotssituation in Sittensen

In Sittensen wurde im vergangenen Jahr ein Einzelhandelskonzept erstellt, Bestandteil des Konzeptes war u. a. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte. Dieser erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße zwischen der Einmündung Lindenstraße und den Bahngleisen. Der südliche Bereich der historischen Ortsmitte, u. a. mit dem Rathaus, soll zukünftig städtebaulich aufgewertet werden und wurde daher als Potenzialfläche mit einbezogen. Zu den strukturprägenden Betrieben zählen Edeka Burgdorf, Penny, kik, Takko, Schuh Mann sowie die inhabergeführten Geschäfte Moden Holst und Schuh / Sport Dohrmann. Mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Apotheken liegt im periodischen Bedarf eine Verkaufsfläche von rd. 3.150 m² in der Ortsmitte vor.

Außerhalb der Ortsmitte befindet sich zwischen den Sportplätzen und der Stader Straße die Verbundlage von Aldi, Lidl sowie Rossmann. Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage und

der fehlenden Nutzungsmischung kann dieser Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden. Ein weiterer Supermarkt (Rewe) ist im Gewerbegebiet Stader Straße / Braak in zweiter Reihe ansässig.

Tabelle 5: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Sittensen

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	Edeka Burgdorf	1.800
	Penny	860
Stader Straße	Rewe	1.940
	Lidl	1020
	Aldi	880
	Rossmann	600

GMA-Erhebung 04 / 2018, Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

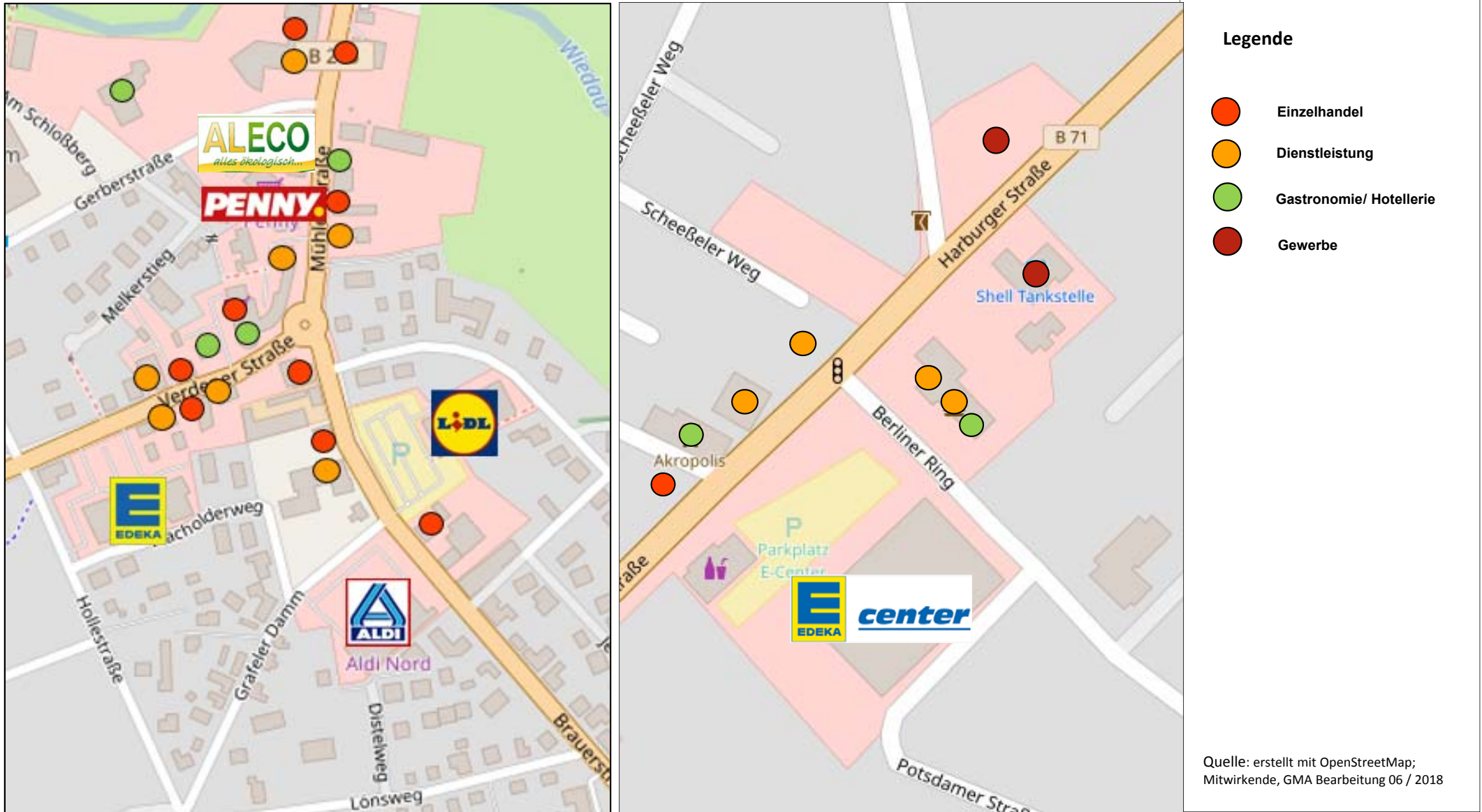
6. Angebotssituation in Elsdorf, Gyhum und Hemslingen

In **Elsdorf** sind eine Bäckerei und ein kleines Lebensmittelgeschäft (rd. 80 m² Verkaufsfläche) ansässig. Auch in **Gyhum-Hesedorf** ist ein kleines Lebensmittelgeschäft (rd. 120 m² Verkaufsfläche) vorhanden. Die Geschäfte werden von Edeka Lieder betrieben und führen in einer geringen Tiefe wenige Sortimente, wie z. B. Brot- / Backwaren, Obst / Gemüse, Artikel des Trockensortiments, Molkereiprodukte bzw. Drogeriewaren. Diese Geschäfte sind nicht durchgehend geöffnet. Der Großeinkauf wird in anderen Orten, in erster Linie in Zeven⁸, erledigt.

Ein kleines Lebensmittelgeschäft (rd. 180 m² Verkaufsfläche), ebenfalls betrieben von Edeka Lieder, ist in **Hemslingen** vorhanden. Größenbedingt kann kein umfangreiches Sortiment vorgehalten werden, d. h. für Großeinkäufe fahren die BürgerInnen in andere Einkaufsorte, z. B. Rotenburg (Wümme)

⁸ E-Center: rd. 3.300 m² VK, familia: rd. 3.100 m² VK, Rewe (2 Filialen) rd. 1.700 m² VK bzw. rd. 1.400 m² VK, Aldi (2 Filialen) jeweils rd. 800 m² VK, Lidl rd. 1.150 m² VK, Netto rd. 800 m² VK.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber in den Nahversorgungszentren Verdener Straße und Harburger Straße in Rotenburg (Wümme)



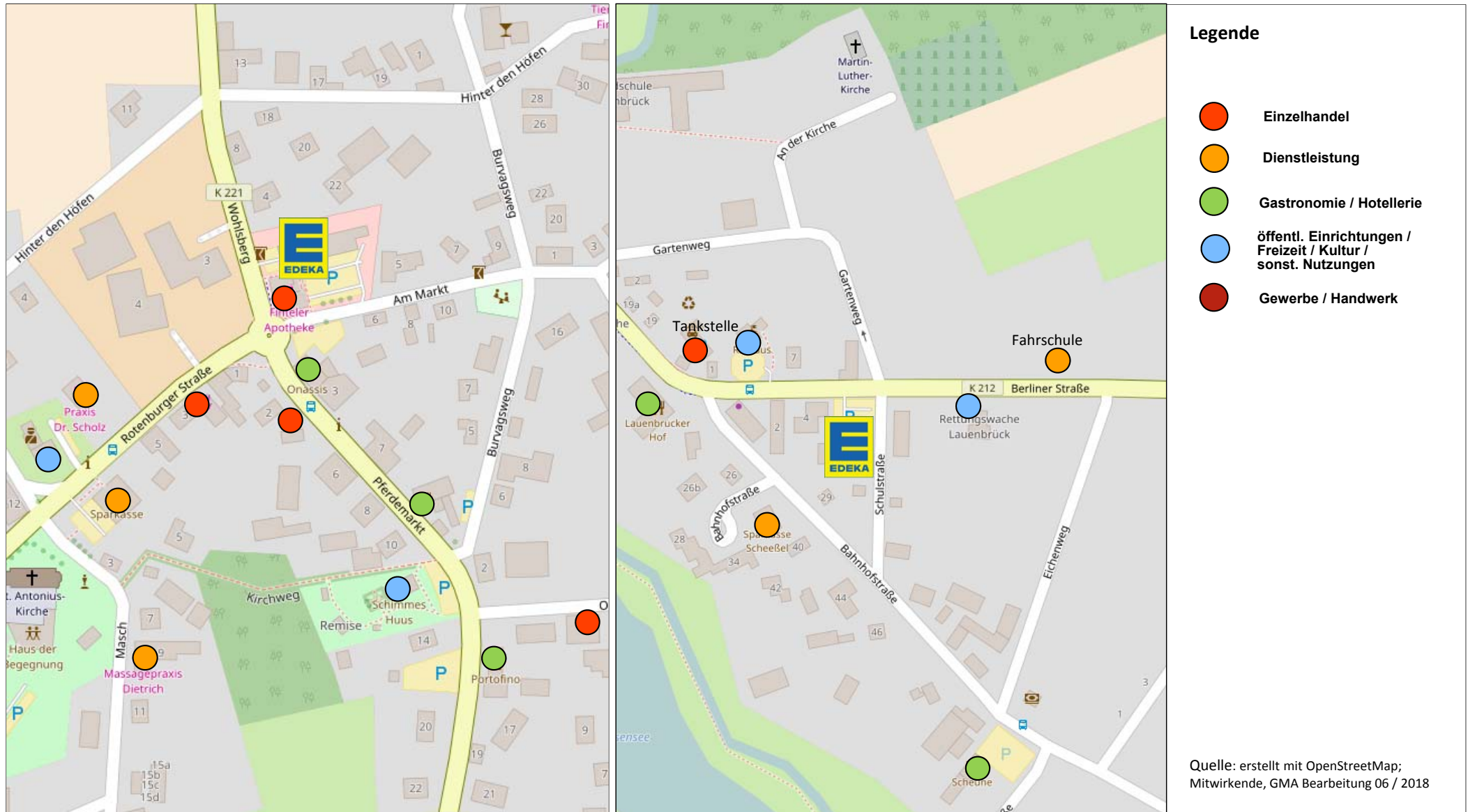
Quelle: erstellt mit OpenStreetMap;
Mitwirkende, GMA Bearbeitung 06 / 2018

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im weiteren Stadtgebiet von Rotenburg (Wümme)

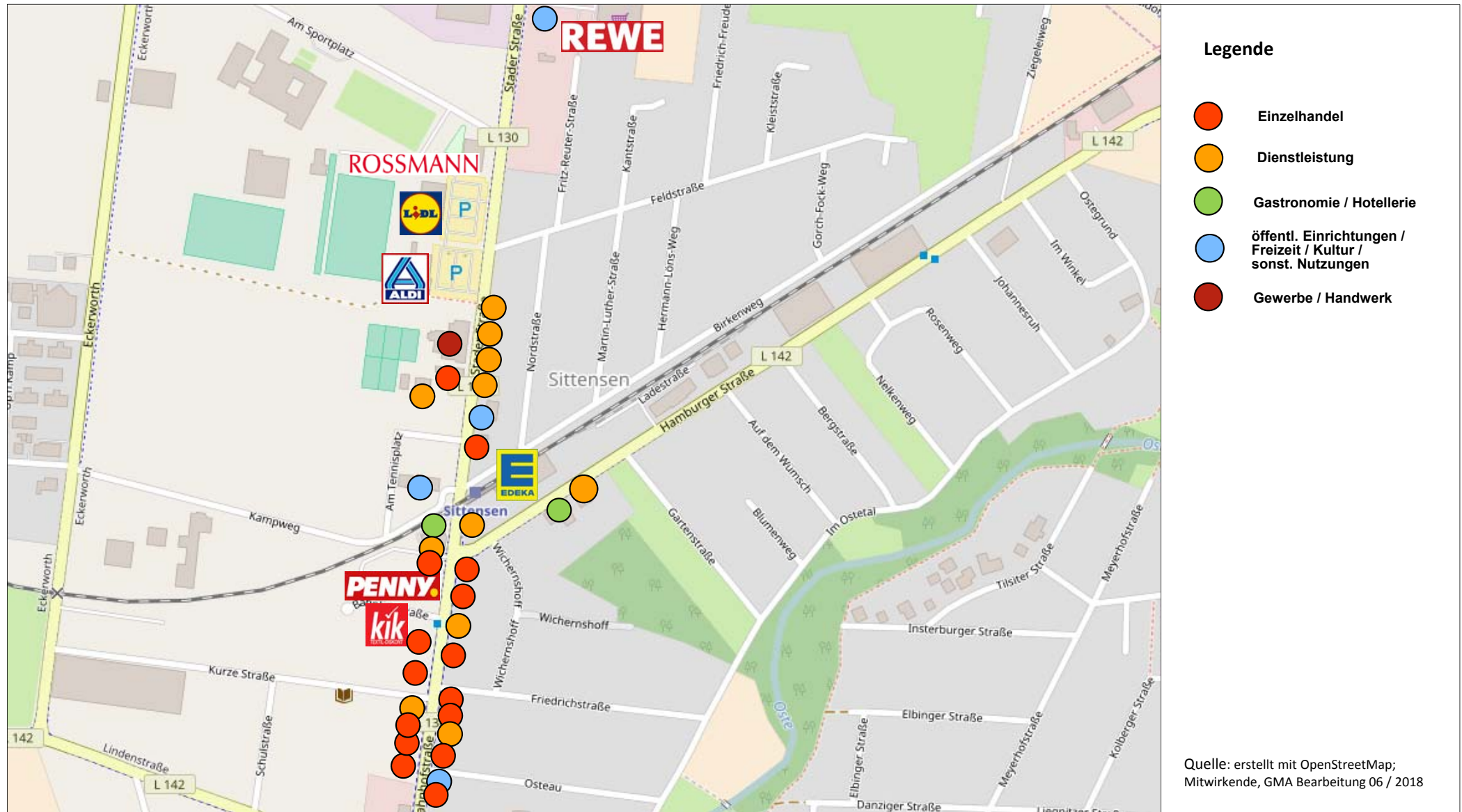


Quelle: erstellt mit OpenStreetMap;
Mitwirkende, GMA Bearbeitung 06 / 2018

Karte 5: Wettbewerber in Fintel und in Lauenbrück



Karte 6: Wesentliche Wettbewerber in Sittensen



7. Bewertung der Angebotssituation im periodischen Bedarf

In den Betrieben mit periodischen Sortimenten wurde in **Scheeßel** in 2017 ein Umsatz p. a. von ca. 28 – 29 Mio. € erwirtschaftet, davon

- /// zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte: ca. 20 – 21 Mio. €
- /// sonstige Lagen: ca. 8 – 9 Mio. €.

In **Rotenburg (Wümme)** verteilt sich der Umsatz im periodischen Bedarf wie folgt:

- /// zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: ca. 16 – 17 Mio. €
- /// Nebenzentrum Verdener Straße: ca. 21 – 22 Mio. €
- /// Nebenzentrum Harburger Straße: ca. 11 – 12 Mio. €
- /// sonstige Lagen: ca. 27 – 28 Mio. €.

In **Sittensen** wird der Umsatz im periodischen Bedarf mit ca. 28 – 29 Mio. € beziffert, davon

- /// zentraler Versorgungsbereich: ca. 9 – 10 Mio. €
- /// sonstige Lagen: ca. 19 – 20 Mio. € .

In Fintel und in Lauenbrück wird der Umsatz im periodischen Bedarf mit ca. 3 – 4 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 Mio. € beziffert.

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der geplante Standort des Supermarktes und der aktuelle Standort der Aldi-Filiale den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ entsprechen.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kap. 2.3 Abs. 3 Nr. 4)

Beide Standorte liegen im zentralen Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes, daher ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

2. Integrationsgebot

Das Integrationsgebot unterscheidet hinsichtlich des jeweiligen Kernsortiments (zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant) des Einzelhandelsgroßprojektes. Bezogen auf den Supermarkt entfällt das Kernsortiment des Vorhabens auf periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften).

„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. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 5)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der LROP wurden seitens des OVG Lüneburg dahingehend definiert, dass diese im engeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB stehen. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist ebenfalls ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. deren Ortsmitten / -kerne als Hauptzentren sowie Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lagen“ erfüllen.

Die Bestandsimmobilie von Aldi liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ am Vahlder Weg, welcher vom Kreisel „Harburger Straße / An der Sparkasse“ aus in Richtung der östlich gelegenen Wohnquartiere führt. Über diese Straße werden der Verbundstandort Edeka, Aldi, Rossmann und das Beeke-Zentrum erschlossen, wobei zudem eine direkte Auffahrt von der Harburger Straße besteht. Eine Bushaltestelle „Speckfeldweg“ der Linie 875 ist in der Harburger Straße etwa 500 m von Aldi entfernt vorhanden. Im Beeke-Zentrum sind eine stark frequentierte Apotheke sowie Ärzte lokalisiert. Insgesamt ist eine stark frequentierte Verbundlage vorhanden, welche für Verbraucher zahlreiche Verbund- und Kopplungseinkäufe bietet.

Das ca. 7.400 m² große Areal für den geplanten Supermarkt liegt an der Mühlenstraße in Ecklage zur Bremer Straße (B 75) und erstreckt sich längsseits der Bremer Straße. Das Areal ist von der Bundesstraße aus nicht direkt anfahrbar, sondern über die Mühlenstraße. Damit muss von der Bundesstraße eine ampelgeregelt Kreuzung überquert werden, um auf den Parkplatz des geplanten Supermarktes zu gelangen. Das Areal ist z. T. noch mit Gebäudeteilen eines landwirtschaftlichen Betriebes bebaut, welche abgerissen werden sollen. Der Standortbereich liegt in Nähe zum Kaufhaus Kolkmann, dem sog. „Meyerhof-Quartier“ (u. a. Meyerhof-Apotheke, verschiedene Dienstleister, Ärzte) und den weiteren Geschäften in der Großen Straße, z. B. Optiker, Parfümerie, Elektrofachgeschäft. Somit besteht ein direkter Anschluss an den Geschäftsbesatz in der Ortsmitte. Das Umfeld wird neben Einzelhandel durch Gastronomie, Dienstleister und Wohnnutzungen geprägt. In der Bremer Straße befindet sich in direkter Nähe zum Vorhabenstandort die Bushaltestelle⁹ der Linien 871, 875, 876, welche in regelmäßiger Taktung verkehren.

Aufgrund des Gebietscharakters im Standortumfeld der Vorhaben und dem direkten Wohngebietsbezug handelt es sich um integrierte Standorte. Da auch der Anschluss an den ÖPNV gewährleistet wird, ist das Integrationsgebot an beiden Standorten erfüllt.

Foto 1: Aldi-Standort



GMA-Aufnahmen 2016

Foto 2: geplanter Standort Supermarkt



⁹ Die Bushaltestelle wird als „Mühlenstraße“ bezeichnet.

3. Kongruenzgebot

Bezüglich des Kongruenzgebotes in einem Grundzentrum wird ausgeführt:

- „(1) 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. (Kongruenzraum grundzentral) ...
- (5) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.
- (6) Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
- (7) Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.
- (8) Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“

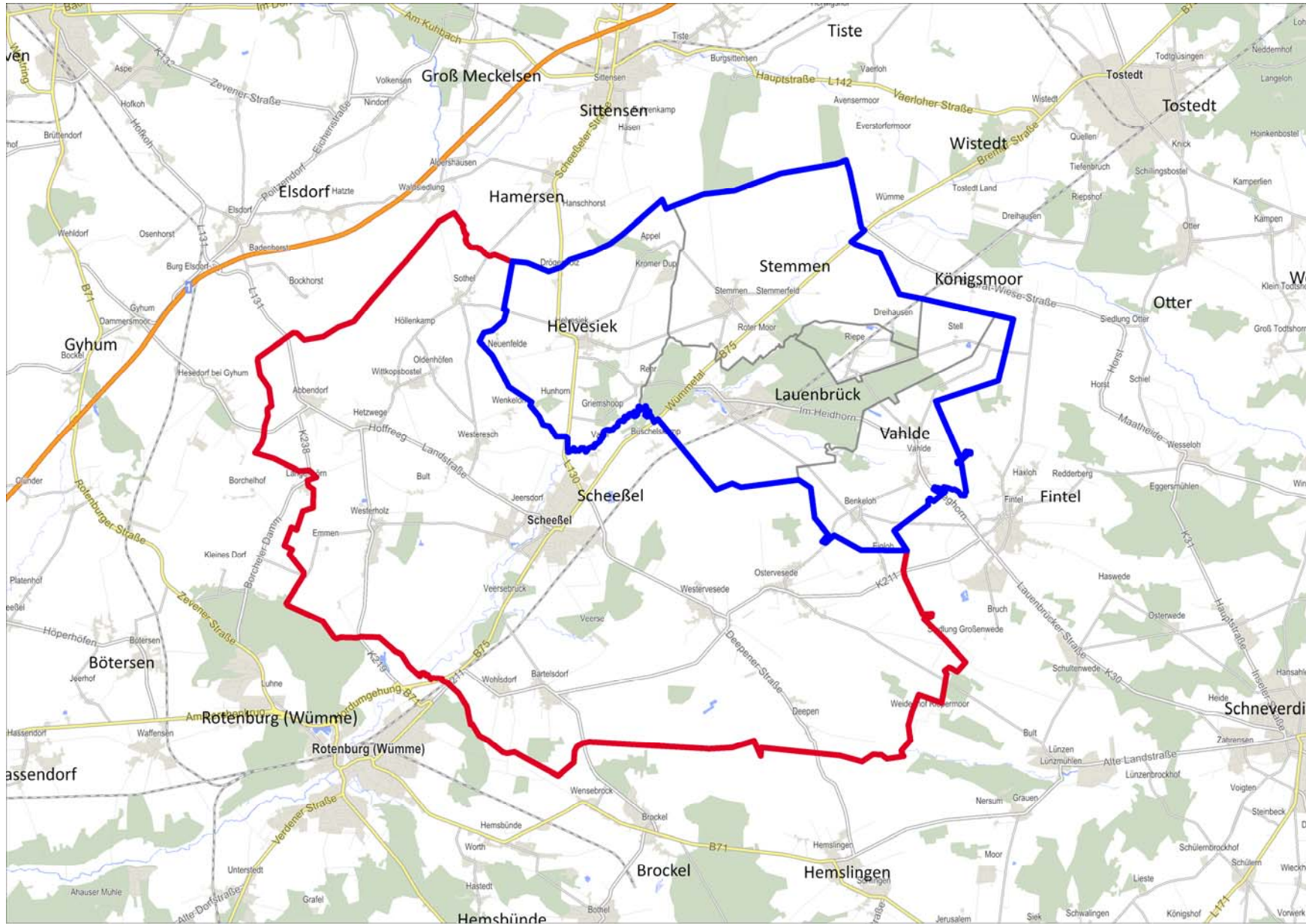
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft

Zur Abgrenzung der Einzugsgebiete der Vorhaben wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeptionen (u. a. Dimensionierung, Sortimentsstruktur)
- /// Erreichbarkeit der Standorte für potenzielle Kunden, insbesondere MIV
- /// relevante Wettbewerbssituation in Scheeßel und im Umland
- /// Kundenwohnerhebungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Scheeßel 2015.

Bei der Wohnorterhebung zeigte sich, dass etwa drei Viertel der Aldi-Kunden aus der Gemeinde Scheeßel kam, während etwa 8 % der Kunden aus Mitgliedsgemeinden der SG Fintel stammten. Etwa 11 % der Kunden kamen aus weiteren Gemeinden des Landkreises Rotenburg (Wümme), z. B. aus Elsdorf, Gyhum und aus Mitgliedsgemeinden der SG Sittensen. Einen hohen Kundenanteil aus Lauenbrück weist der zu Aldi benachbarte Edeka Supermarkt auf. So kamen bei Edeka rd. 11 % aller Kunden aus den Mitgliedsgemeinden der SG Fintel (ohne Fintel selbst), insbesondere aus Lauenbrück. Die Einzelhandelsbetriebe am Vahlder Weg erschließen ein überörtliches Einzugsgebiet, zu welchem Lauenbrück, Stemmen, Helvesiek und Vahlde zu rechnen sind.

Karte 7: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Supermarktes und des Aldi Discounters



Legende

- Zone I
- Zone II

erstellt mit RegioGraph Planung;
Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 06 / 2018

Das Einzugsgebiet für die beiden Vorhaben wird wie folgt abgegrenzt:

- /// Zone I: Scheeßel ca. 13.000 Einwohner
- /// Zone II: Lauenbrück, Helvesiek, Vahlde, Stemmen ca. 4.540 Einwohner.¹⁰

Die Gemeinde Fintel wird aufgrund der Entfernung nicht zum Einzugsgebiet der Vorhaben gerechnet. Von Fintel aus erreicht man die Wettbewerbsstandorte in Schneverdingen (ca. 12 km) und Tostedt (ca. 15 km), welche ein umfangreiches Angebot im periodischen Bedarf v. a. mit Supermärkten, Discountern vorhalten, schneller als den Standort des geplanten Supermarktes und der Aldi-Filiale in Scheeßel (ca. 16 km). Auch die Wettbewerbsstandorte in Rotenburg (Wümme) an der Harburger Straße sind aus Fintel günstiger zu erreichen, wobei in diesem Zusammenhang die Pendlerbewegungen, d. h. die hohe Zahl an Auspendlern aus Fintel, zu beachten sind.

Die Nachfrageverflechtungen mit Kunden aus weiteren Orten werden bei der Umsatzberechnung in Form von Streuumsätzen berücksichtigt. Dies bezieht sich auch auf Besucher des jährlich an einem Wochenende stattfindenden Hurricane-Festivals (ca. 70.000 Besucher). Aufgrund der weiten Entfernung zu den Vorhabenstandorten und des Lebensmittelangebotes auf dem Gelände, dürften diese Umsatzanteile bezogen auf die Vorhaben gering ausfallen.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft im periodischen Bedarf etwa 2.880 € pro Kopf im vergangenen Jahr (2017).

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das Kaufkraftniveau in Scheeßel bei 99,8, in Lauenbrück bei 96,8, in Helvesiek bei 100,1, in Stemmen bei 98,5 und in Vahlde bei 95,2. Für die Gemeinde Scheeßel leitet sich ein Kaufkraftpotenzial im **periodischen Bedarf** von ca. 37,4 Mio. € p. a. und für die Mitgliedsgemeinden der SG Fintel von ca. 12,7 Mio. € (ohne Fintel) ab.

3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes der Vorhaben wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt den zu erwartenden Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

¹⁰ Quelle: LSN-online, Stand: 30.06.2017.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. Es gibt keine Auskunft darüber, wo die Umsätze der Vorhaben bisher gebunden wurden und wie sich diese nach der Ansiedlung bzw. der Erweiterung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Umsatzverluste zu Lasten von Wettbewerbern werden nach Lagen differenziert nachfolgend ausführlich behandelt.

Für den **geplanten Supermarkt** weist die Marktanteilsberechnung einen Umsatz von ca. 7,0 Mio. € im Kernsortiment (periodischer Bedarf) aus. Bezogen auf Verbraucher aus der Gemeinde Scheeßel wird unterstellt, dass etwa 15 % ihrer Kaufkraft abgeschöpft werden kann. Eine höhere Abschöpfung der Kaufkraft wäre nur möglich, wenn kein weiterer Supermarkt und keine weiteren Discounter ansässig wären. Dies ist in Scheeßel allerdings nicht der Fall, zumal auch der Edeka Supermarkt eine größere Verkaufsfläche als der geplante Supermarkt aufweist und seit Langem etabliert ist.

Bezogen auf die Abschöpfung der Kaufkraft in Lauenbrück, Helvesiek, Vahlde und Stemmen (Zone II) sind die starken Wettbewerber in Rotenburg (Wümme) oder auch in Sittensen zu beachten, welche ebenfalls einen Teil der Kaufkraft in diesen Orten abschöpfen. Auch die Lebensmittelbetriebe in Lauenbrück bzw. Fintel schöpfen von der dortigen Kaufkraft ab. Insgesamt kann keine höhere Abschöpfung als 8 % für den geplanten Supermarkt angenommen werden.

Aufgrund von Pendlerbeziehungen und der Lage des geplanten Standortes in Nähe einer Bundesstraße wird das Vorhaben auch Umsätze mit Verbrauchern aus weiteren Gemeinden bzw. mit Durchfahrenden generieren, sog. Streuumsätze. Gleichwohl ist beim geplanten Standort nicht von einem hohen Umfang auszugehen, da der geplante Supermarkt nicht direkt von der Bundesstraße aus angefahren werden kann. Dieser Streuumsatzanteil wird daher mit unter 10 % prognostiziert.

Tabelle 6: Umsatzprognose für den neuen Supermarkt im periodischen Bedarf

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	37,4	15	5,6	80
Zone II	12,7	8	1,0	14
Streuumsatz			0,4	6
Summe			7,0	100

GMA-Berechnungen 05 / 2018, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Einschließlich des Umsatzes in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (ca. 0,2 Mio. €) leitet sich ein Umsatz von ca. 7,2 Mio. € ab.

Für den **erweiterten Aldi-Discounter** wird der Umsatz im periodischen Bedarf mit ca. 5,1 Mio. € prognostiziert. Da es sich bei Aldi nicht um einen Vollsortimenter handelt, wird dieser nicht die

Kaufkraft in gleicher Höhe wie ein Vollsortimenter abschöpfen können. Die Kaufkraftabschöpfung aus Scheeßel und aus dem Umland wird durch die hohe Wettbewerbsdichte an Discountern in Scheeßel und auch in Rotenburg (Wümme) oder auch in Sittensen sehr begrenzt. Wie die Befragung der Kunden der Aldi-Filiale nach deren Wohnort zeigte, kamen rd. 11 % aller Aldi-Kunden aus weiteren Gemeinden des Landkreises Rotenburg (Wümme). Diese Verflechtungen werden zu den sog. Streuumsätzen gezählt. Aufgrund der Vielzahl an Aldi-Filialen im Umland, welche bereits größere Formate aufweisen, wird kein höherer Streuumsatzanteil als etwa 10 % angenommen.

Tabelle 7: Umsatzprognose für den Aldi-Discounter im periodischen Bedarf

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	37,4	10	3,7	73
Zone II	12,7	7 – 8	0,9	17
Streuumsatz			0,5	10
Summe			5,1	100

GMA-Berechnungen 05 / 2018, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Einschließlich des Umsatzes in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Elektrowaren, Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Spielwaren) von ca. 0,8 Mio. € liegt der Gesamtumsatz bei ca. 5,9 Mio. € p. a. Dieser Umsatz bewegt sich auf einem Niveau, welches für Aldi Filialen in ländlichen Räumen gängig ist. Aufgrund des hohen Discountbesatzes in Scheeßel (Penny, Netto) wird die Marktdurchdringung von Aldi begrenzt. Zudem ist die geringe Lagerfläche zu beachten, was mit logistischen Schwierigkeiten verbunden ist.

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben wie folgt bewertet:

Das Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes und des erweiterten Aldi-Discounters erstreckt sich auf die Gemeinde Scheeßel und wenige kleinere Umlandgemeinden. Im periodischen Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Gemeinde Scheeßel, ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Gemeinde Scheeßel generiert werden. Beim Supermarkt kommen etwa 80 % des Umsatzes und bei Aldi etwa 73 % des Umsatzes im periodischen Bedarf aus Scheeßel, das Kongruenzgebot grundzentral wird eingehalten.

4. Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe

Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 8)

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln.

4.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹¹ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt.

Für die Bewertung der Vorhaben werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Aldi-Discounter wird auf der Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² einen Umsatz von ca. 5,9 Mio. € erzielen, davon ca. 5,1 Mio. € im periodischen Bedarf.
- /// Für den Supermarkt wird ein Umsatz von ca. 7,2 Mio. € prognostiziert, davon ca. 7,0 Mio. € im periodischen Bedarf.
- /// Zu berücksichtigen ist, dass die Aldi Filiale seit Jahren am Standort ansässig ist und die Umsätze auch nach der Erweiterung weiterhin gebunden werden, da sich die Standortrahmenbedingungen nicht wesentlich verändern werden.
- /// Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung erfordert eine Prüfung jeweils des Gesamtvorhabens. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch die Aldi-Erweiterung ausgelösten Umverteilungen der Bestandsumsatz zu berücksichtigen. Aufgrund der deutlichen Einschränkungen, z. B. fehlende Lagerflächen, ist von einem sehr geringen Mehrumsatz im periodischen Bedarf auszugehen. Auch dürfte der Umsatz mit den wöchentlich beworbenen Aktionswaren (aperiodischer Bedarf) kaum zunehmen.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben zu erwarten:

¹¹ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinitz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben

		Supermarkt	Aldi
		in Mio. € (ca.-Werte)	
periodischer Bedarf	▪ Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale	-	4,7
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbe- reich Scheeßel	2,1	< 0,1
	▪ Umverteilung ggü. sonstigen Anbietern in Scheeßel	1,1	0,1 – 0,2
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im Nebenzentrum Harburger Straße, Rotenburg (Wümme)	1,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt, Rotenburg (Wümme)	0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Rotenburg (Wümme)	2,1	0,1 – 0,2
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbe- reich Sittensen	0,4	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Sittensen	< 0,1	< 0,1
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern in der SG Fintel, in Elsdorf, Gyhum, Hemslingen	-	-
	▪ Umsatz periodischer Bedarf	7,0	5,1
aperiodischer Bedarf	▪ Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale	-	0,8
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbe- reich Scheeßel	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. sonstigen Anbietern in Scheeßel	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im Nebenzentrum Harburger Straße, Rotenburg (Wümme)	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt Rotenburg (Wümme)	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Rotenburg (Wümme)	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbe- reich Sittensen	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Sittensen	< 0,1	-
	▪ Umverteilung ggü. Anbietern in der SG Fintel, in Elsdorf, Gyhum, Hemslingen	-	-
	▪ Umsatz aperiodischer Bedarf	0,2	0,8
▪ Umsatz insgesamt	7,2	5,9	

GMA-Berechnungen 05 / 2018; ca.-Werte gerundet, leichte Rundungsdifferenzen möglich

4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen¹². Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

4.2.1 Umverteilungen durch den geplanten Supermarkt

In **Scheeßel** sind sehr leistungsfähige Betriebe und mit Edeka ein flächenmäßig sehr großer Supermarkt für ein Grundzentrum mit rd. 13.000 Einwohnern ansässig. In der Ortsmitte erreicht der Umsatzrückgang resultierend aus der Neuansiedlung eines Vollversorgers ca. 10 – 11 %, wovon hauptsächlich Edeka betroffen sein wird, wenngleich der Marktaustritt des leistungsstarken Frequenzbringers ausgeschlossen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt. Der Edeka-Supermarkt ist seit Jahren am Markt bestens etabliert und weist mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.300 m² im Vergleich zum geplanten neuen Supermarkt eine deutlich größere Verkaufsfläche auf. Insofern bestehen genügend Möglichkeiten für Anpassungen des Sortiments. In der Vorkassenzone ist zudem ein leistungsfähiger Filialist (Ernsting's family) lokalisiert, sodass bessere Bedingungen im Vergleich zum geplanten Supermarkt vorliegen, welcher nur eine Bäckereifiliale als Konzessionär aufweist. Zu berücksichtigen ist ferner die stark frequentierte Verbundlage mit Aldi, Rossmann und der Beeke-Apotheke / Ärzte. Im direkten Umfeld von Edeka / Aldi befinden sich weitere zentrenprägende Nutzungen, u. a. Sparkasse, Schuh Mann, sodass zahlreiche Verbund- und Kopplungseinkäufe auch nach der Ansiedlung des geplanten Supermarktes möglich sind.

Die Umsatzrückgänge zu Lasten weiterer Anbieter in Standortbereichen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erreichen ca. 13 – 14 %. Diese betreffen v. a. die beiden Discounter Penny und Netto Markendiscount. Allerdings handelt es sich um nicht schutzwürdige Standorte im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs, sodass die Umverteilungen als rein wettbewerbliche Wirkungen zu sehen sind.

¹² Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Im Mittelzentrum **Rotenburg (Wümme)** sind zahlreiche leistungsfähige Wettbewerber, insbesondere E-Center, familia, Rewe und die Betriebe im Wümmepark ansässig. Die Umsatzrückgänge beziehen sich primär auf die Standortlagen entlang der Harburger Straße, v. a. auf das am Markt bestens eingeführte E-Center. Der Umsatzrückgang von ca. 10 % wird nicht zur Aufgabe dieses Frequenzbringers führen, d. h. das Nahversorgungszentrum Harburger Straße wird nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Zu Lasten von familia und der Discounter im Wümmepark (Aldi, Lidl) sind Umsatzrückgänge in Höhe von ca. 7 – 8 % anzunehmen, welche als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen sind. Diese Betriebe liegen nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und sind damit nicht schutzwürdig. Aufgrund der weiten Distanz werden keine Umsatzrückgänge zu Lasten des Nahversorgungszentrums Verdener Straße erwartet.

In **Sittensen** liegt im periodischen Bereich ein umfangreiches Angebot mit den leistungsstarken Supermärkten (Edeka, Rewe), Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Penny), Rossmann und zahlreichen kleinen Betrieben vor. Vom Umsatzrückgang sind im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte primär Edeka sowie Penny betroffen, die Umverteilung liegt jedoch nur bei ca. 3 – 4 %, sodass Betriebsaufgaben dieser Frequenzbringer jeweils ausgeschlossen werden. Ein Umsatzrückgang von ca. 1 % geht zu Lasten von Rewe, Lidl, Aldi und Rossmann in der Stader Straße. Aus dieser Größenordnung resultieren keine Betriebsaufgaben.

In der **SG Fintel** liegt im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von knapp 21 Mio. € vor, welches sich auf die Mitgliedsgemeinden wie folgt verteilt:

/// Lauenbrück:	ca. 6,3 Mio. €
/// Helvesiek:	ca. 2,2 Mio. €
/// Vahlde:	ca. 1,9 Mio. €
/// Stemmen:	ca. 2,4 Mio. €
/// Fintel:	ca. 8,2 Mio. €.

Diesem Kaufkraftvolumen steht ein Umsatz der ansässigen Betriebe von ca. 5 – 6 Mio. € gegenüber. Von dieser Kaufkraft wird folglich nur ein sehr geringer Teil, d. h. weniger als 30 % in Fintel und Lauenbrück gebunden. Der Großteil der Kaufkraft (ca. 14 – 15 Mio. €) fließt an andere Standorte ab, so insbesondere nach Rotenburg (Wümme), Scheeßel, Sittensen, Schneverdingen und Tostedt. Insofern werden die aus dem geplanten Supermarkt in Scheeßel resultierenden Auswirkungen nicht zu Lasten der Edeka-Märkte in Lauenbrück und Fintel gehen. Vielmehr beziehen sich die Umsatzrückgänge auf Betriebe, welche von den Kaufkraftabflüssen aus der SG Fintel bereits heute profitieren. Dies sind v. a. die großflächigen Formate bzw. Discounter in Rotenburg (Wümme), Scheeßel, Sittensen, Schneverdingen und Tostedt. Mit der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Scheeßel wird die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Fintel

nicht beeinträchtigt und der Fortbestand des wichtigen Nahversorgers Edeka in Lauenbrück nicht gefährdet.

Der geplante Supermarkt in Scheeßel wird auch zu keinen Umverteilungen in Elsdorf, Gyhum-Hesedorf oder Hemslingen führen, sodass die dortigen kleinen Lebensmittelgeschäfte nicht tangiert werden.

4.2.2 Umverteilungen durch die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale

Bezogen auf die geplante Erweiterung von Aldi sind Umsatzrückgänge von unter 1 % im zentralen Versorgungsbereich und von etwa 2 % am Standortbereich Bremer Straße in **Scheeßel** zu erwarten. Dies zieht keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nach sich. In **Rotenburg (Wümme)** betreffen die Umsatzrückgänge primär die Wettbewerber (Aldi, Lidl) im Wümmepark (< 1 %), d. h. es handelt sich z. T. um Kannibalisierungseffekte innerhalb der Aldi-Gruppe. Dies trifft auch den Verbundstandort in **Sittensen** mit den Discountern Lidl / Aldi (Umverteilung < 1 %). Aus der geplanten Erweiterung der Aldi-Filiale in Scheeßel werden keine funktionsstörenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland erwartet.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes und der geplanten Erweiterung der Aldi-Filiale in Scheeßel keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung der Vorhaben																																						
Grundlagen																																						
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort im zentralen Siedlungsgebiet von Scheeßel, Wohngebiete im Standortumfeld ▪ Ansiedlung eines Supermarktes mit ca. 1.950 m² VK zzgl. Bäckerei ▪ Erweiterung der Aldi-Filiale von ca. 760 m² VK auf ca. 1.200 m² VK am jetzigen Standort 																																					
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 																																					
Standortrahmenbedingungen Scheeßel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Gemeinde Scheeßel als Grundzentrum mit ca. 13.000 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortsmitte mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf (zentraler Versorgungsbereich, u. a. Edeka, Aldi), Verbundstandort Bremer Straße mit Penny, Netto Markendiscout, Hol ab, kik 																																					
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinde Scheeßel (Zone I) und Lauenbrück, Helvesiek, Vahlde, Stemmen (Zone II) ▪ Kaufkraft im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 37,4 Mio. € in Scheeßel und ca. 12,7 Mio. € in Zone II 																																					
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supermarkt: ca. 7,2 Mio. €, davon ca. 7,0 Mio. € im periodischen Bedarf ▪ Aldi: ca. 5,9 Mio. €, davon ca. 5,1 Mio. € im periodischen Bedarf 																																					
Umsatzumverteilungseffekte in %		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aldi</th> <th>Supermarkt</th> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="2">in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Scheeßel zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> <td style="text-align: center;">10 – 11</td> </tr> <tr> <td>Scheeßel Streulage</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">13 – 14</td> </tr> <tr> <td>Rotenburg (Wümme) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> </tr> <tr> <td>Rotenburg (Wümme) Nebenzentrum Harburger Straße</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">9 – 10</td> </tr> <tr> <td>Rotenburg (Wümme) sonstige Standorte</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> <td style="text-align: center;">7 – 8</td> </tr> <tr> <td>Sittensen zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">3 – 4</td> </tr> <tr> <td>Sittensen sonstige Standorte</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> </tr> <tr> <td>Lauenbrück sonstige Standorte</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Fintel NVZ Ortsmitte</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Elsdorf, Gyhum, Hemslingen</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>		Aldi	Supermarkt		in %		Scheeßel zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	< 1	10 – 11	Scheeßel Streulage	2	13 – 14	Rotenburg (Wümme) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	-	< 1	Rotenburg (Wümme) Nebenzentrum Harburger Straße	-	9 – 10	Rotenburg (Wümme) sonstige Standorte	< 1	7 – 8	Sittensen zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	-	3 – 4	Sittensen sonstige Standorte	< 1	< 1	Lauenbrück sonstige Standorte	-	-	Fintel NVZ Ortsmitte	-	-	Elsdorf, Gyhum, Hemslingen	-	-
	Aldi	Supermarkt																																				
	in %																																					
Scheeßel zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	< 1	10 – 11																																				
Scheeßel Streulage	2	13 – 14																																				
Rotenburg (Wümme) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	-	< 1																																				
Rotenburg (Wümme) Nebenzentrum Harburger Straße	-	9 – 10																																				
Rotenburg (Wümme) sonstige Standorte	< 1	7 – 8																																				
Sittensen zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	-	3 – 4																																				
Sittensen sonstige Standorte	< 1	< 1																																				
Lauenbrück sonstige Standorte	-	-																																				
Fintel NVZ Ortsmitte	-	-																																				
Elsdorf, Gyhum, Hemslingen	-	-																																				
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Die Standorte liegen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.																																					
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Aus versorgungsstruktureller Perspektive sind beide Standorte den Wohngebieten zugeordnet und liegen im zentralen Versorgungsbereich von Scheeßel. Ein Anschluss an den ÖPNV ist gegeben.																																					
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot ist erfüllt. Etwa 80 % des Umsatzes stammt beim Supermarkt und ca. 73 % bei Aldi aus Scheeßel.																																					
Beeinträchtigerungsverbot	Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten. Aufgrund der Umsatzrückgänge wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in Scheeßel nicht beeinträchtigt. Mit sehr geringen Umverteilungen gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich von Rotenburg (Wümme), Sittensen liegen die Umsatzverluste auf einem verträglichen Niveau. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind nicht zu erwarten.																																					

Verzeichnisse

	Seite
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Aldi-Standort	22
Foto 2: geplanter Standort Supermarkt	22
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Scheeßel und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Scheeßel	10
Karte 3: Wesentliche Wettbewerber in den Nebenzentren Verdener Straße und Harburger Straße in Rotenburg (Wümme)	16
Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im weiteren Stadtgebiet von Rotenburg (Wümme)	17
Karte 5: Wettbewerber in Fintel und Lauenbrück	18
Karte 6: Wesentliche Wettbewerber in Sittensen	19
Karte 7: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Supermarktes und des Aldi Discounters	24
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Scheeßel im Vergleich	7
Tabelle 2: Beschäftigte und Ein- und Auspendler in Scheeßel im Vergleich	8
Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Scheeßel	11
Tabelle 4: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Rotenburg (Wümme)	13
Tabelle 5: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Sittensen	15
Tabelle 6: Umsatzprognose für den neuen Supermarkt im periodischen Bedarf	26
Tabelle 7: Umsatzprognose für den Aldi-Discounter im periodischen Bedarf	27
Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben	29

Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden, wobei als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen werden. Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institute vor. Für diese Analyse werden die Definitionen des EHI verwendet.¹³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment¹⁴ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II¹⁵ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt

¹³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 382.

¹⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.