

Gut-^{05/2019} achten

**Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung
eines Raiffeisen-Marktes
in Lemwerder,
Werner-von-Siemens-Straße 13
Einordnung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
(Fokus Satz 4)**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lemwerder

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund,

22. Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Planvorhaben und Untersuchungsziel	5
2	Methodik und Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsanalyse	7
3	Beschreibung Planvorhaben	14
3.1	Mikrostandort	14
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	15
4	Markt- und Standortanalyse	18
4.1	Makrostandort	18
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraumes	20
4.3	Angebotsanalyse	23
4.4	Nachfrageanalyse	27
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	30
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	43
5	Marktposition des Planvorhabens	45
5.1	Einzugsgebiet	45
5.2	Annahmen zur Herleitung der Flächenproduktivitäten	47
5.3	Umsatzschätzung Bestandsbetrieb	49
5.4	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	50
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	55
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	55
6.2	Betriebliche Besonderheiten	56
6.3	Einordnung gemäß konzeptioneller Grundlagen der Gemeinde Lemwerder	57
6.4	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen	58
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	69
	Abbildungsverzeichnis	71
	Tabellenverzeichnis	72
	Literatur- und Quellenverzeichnis	74
	Abkürzungsverzeichnis	76

Planvorhaben und Untersuchungsziel

Für den an der Werner-von-Siemens-Straße 13 in Lemwerder bestehenden Raiffeisen-Markt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch Abriss/Neubau geplant. Der avisierte Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von 1.495 m² soll den jetzigen Raiffeisen-Bestandsmarkt mit aktuell 507 m² GVKF ersetzen (+ 988 m² GVKF). Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF).

Gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch 2018¹ liegt der Vorhabenstandort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Lemwerder. Insofern entspricht das Planvorhaben absehbar nicht den landesplanerischen Zielen (hier: Konzentrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017).

Eine Vorhabenrealisierung wäre dann denkbar, wenn eine atypische Fallgestaltung besteht und das Vorhaben sodann nicht unter das Regelungsregime des LROP Niedersachsen 2017 fällt.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und die Frage zu beantworten, ob eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO gem. Satz 4 (sog. Atypik) möglich ist.

Die Gemeinde Lemwerder verfügt derzeit über kein kommunales Einzelhandelskonzept. In diesem Kontext wurde im Auftrag der Gemeinde Lemwerder ein Gutachten² erarbeitet, in dem folgende Punkte untersucht und bewertet wurden:

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Lemwerder;
- Ausweisung von Silitärstandorten;
- Ableitung der Lemwerder Sortimentsliste.

Das Gutachten soll als wesentliche konzeptionelle Grundlage für anstehende einzelhandelsbezogene Plan- und Genehmigungsverfahren und eine entsprechend abgewogene Bewertung der damit einhergehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen sowie planungs- und genehmigungsrechtlichen Fragestellungen im Kontext des § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB im Frühjahr 2019 beschlossen werden. Das vorgenannte Gutachten wird für die vorliegende Beurteilung des Planvorhabens Raiffeisen-Markt herangezogen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

¹ Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird derzeit fortgeschrieben. Nach derzeitigen Stand soll das Aufstellungsverfahren im ersten Halbjahr 2019 abgeschlossen werden.

² Vgl. Stadt + Handel 2019: Gutachten „Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder, Solitärstandorte, Sortimentsliste für Lemwerder“ (Entwurfssfassung Mai 2019). Nachfolgend bezeichnet als „**Gutachten Stadt + Handel 2019**“.

Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile;
- Betriebliche Besonderheiten;
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Gutachten Stadt + Handel 2019.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in Lemwerder bzw. Umlandkommunen.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen im Gutachten Stadt + Handel 2019;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik und Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsanalyse

Im Folgenden wird die der Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2018 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in einem der untersuchungsrelevanten Hauptsortimente (mind. 300 m² VKF)³;
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ohne Nahversorgungs- und Grundzentren⁴): Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Sortimente für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere⁵ (= nicht zentrenrelevant gemäß Gutachten Stadt + Handel 2019, S. 22);
- Pflanzen/Samen sowie Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)⁶ (= nicht zentrenrelevant gemäß Gutachten Stadt + Handel 2019, S. 22);
- Baumarktsortiment i. e. S. (= nicht zentrenrelevant gemäß Gutachten Stadt + Handel 2019, S. 22);

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁴ Nahversorgungs- oder Grundzentren finden keine Beachtung, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nur sehr geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen. Dies gilt insbesondere, da v. a. die angebotene Tiernahrung und das kleinteilige Zubehör im Randsortiment der Lebensmittelmärkte kaum mit dem Angebot/der Ausrichtung des Planvorhabens vergleichbar ist.

⁵ Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich „Zooartikel“ zusammengefasst.

⁶ Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich „Pflanzen/Gartenbedarf“ zusammengefasst.

- Reitsportartikel (= nicht zentrenrelevant gemäß Gutachten Stadt + Handel 2019, S. 22).

Die Zentrenrelevanz in den Sortimentsbereichen Zooartikel und Reitsportartikel stellt sich in den Kommunen des Untersuchungsraums unterschiedlich dar.

Tabelle 1: Zentrenrelevanz Zooartikel

Kommune	Sortimente	
	Bezeichnung	Einordnung Zentrenrelevanz
Berne*	Zooartikel	zentren- und nahversorgungsrelevant
Bremen	Zooartikel	zentren- und nahversorgungsrelevant
Delmenhorst	Tiernahrung	zentren- und nahversorgungsrelevant
	Zooartikel inkl. lebende Tiere	nicht zentrenrelevant
Elsfleth*	Zooartikel	zentren- und nahversorgungsrelevant
Ganderkesee	Tiernahrung	zentren- und nahversorgungsrelevant
	Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	nicht zentrenrelevant
Hude	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	zentren- und nahversorgungsrelevant
Lemwerder**	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	nicht zentrenrelevant
Ritterhude*	Zooartikel	zentren- und nahversorgungsrelevant
Schwanewede*	Zooartikel	zentren- und nahversorgungsrelevant

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), EHK Hude (Oldb) 2016 (Stadt + Handel 2016), EHK Ganderkesee 2016 (GMA 2016), EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), REHK Bremen 2014 (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014); * Als Gemeinde ohne kommunales Einzelhandelskonzept erfolgt die Einordnung der Zentrenrelevanz anhand der Sortimentsliste des REHK Bremen 2014; ** Einordnung auf Basis Gutachten Stadt + Handel 2019.

Tabelle 2: Zentrenrelevanz Reitsportartikel

Kommune	Sortimente	
	Bezeichnung	Einordnung Zentrenrelevanz
Berne*	Sportartikel einschließlich Sportgeräte	zentrenrelevant
Bremen	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte	zentrenrelevant
Delmenhorst	Sportartikel/Campingartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelgeräte)	zentrenrelevant
Elsfleth*	Sportartikel einschließlich Sportgeräte	zentrenrelevant
Ganderkesee	Reitsportartikel	nicht zentrenrelevant
Hude	Reitsportartikel	nicht zentrenrelevant
Lemwerder**	Reitsportartikel	nicht zentrenrelevant
Ritterhude*	Sportartikel einschließlich Sportgeräte	zentrenrelevant
Schwanewede*	Sportartikel einschließlich Sportgeräte	zentrenrelevant

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), EHK Hude (Oldb) 2016 (Stadt + Handel 2016), EHK Ganderkesee 2016 (GMA 2016), EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), REHK Bremen 2014 (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014); * Als Gemeinde ohne kommunales Einzelhandelskonzept erfolgt die Einordnung der Zentrenrelevanz anhand der Sortimentsliste des REHK Bremen 2014; ** Einordnung auf Basis Gutachten Stadt + Handel 2019.

In den Gemeinden Ganderkesee, Hude und Lemwerder erfolgt eine separate Ausweisung des Sortimentsbereiches Reitsportartikel als nicht zentrenrelevantes Sortiment. In den Städten Bremen und Delmenhorst ist der Sortimentsbereich Reitsportartikel als Teilsortiment des Sortimentsbereiches Sportbekleidung und -schuhe sowie Sportartikel und -geräte (vgl. EHK Bremen 2009) bzw. des Sortimentsbereiches Sportartikel/Campingartikel (vgl. EHK Delmenhorst 2017) aufzufassen. In Berne, Elsfleth, Ritterhude und Schwanewede, die über kein eigenes kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, erfolgt die Einordnung der Zentrenrelevanz anhand der Sortimentsliste des REHK Bremen 2014. In diesem Kontext ist der Sortimentsbereich Reitsportartikel als Teilsortiment des Sortimentsbereiches Sportartikel einschließlich Sportgeräte zu definieren.

Das Baumarktsortiment i. e. S. wird in allen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes als nicht zentrenrelevant definiert. Mit Ausnahme der Gemeinde Hude wird auch der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf in allen weiteren Kommunen als nicht zentrenrelevant definiert. In der Gemeinde Hude erfolgt eine separate Ausweisung des Sortiments „Pflanzen für den Indoor-Bereich“ als zentren- und nahversorgungsrelevant und des Sortiments „Pflanzen für den Outdoor-Bereich“ als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant. Das Sortiment „Pflanzen für den Indoor-Bereich“ stellt ein typisches Sortiment in Blumenfachgeschäften dar. Gemäß Flächenprogramm des Planvorhabens wird das Sortiment „Pflanzen für den Indoor-Bereich“ im avisierten Raiffeisenmarkt nicht dargeboten.

Weitere nicht explizit angeführte, nach der regionalen Sortimentsliste des REHK Bremen 2014 als zentren- und nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant ein-

gestufte Randsortimente des Vorhabens weisen nur eine geringe sortimentspezifische Verkaufsflächenausprägung (weniger als 50 m² VKF) in der Vorhabenplanung auf. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Sortimente werden daher verbal-argumentativ diskutiert und bewertet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsüblichen Leistungskennziffern (u. a. Baumarktmanager 2016 und 2017, Dähne DIY + Garten, EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Erweiterung des Raiffeisen-Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁸. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des Ab-

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

riss/Neubau neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf den vom Landesamt für Statistik Niedersachsen und vom Statistischen Landesamt Bremen⁹ veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte sowie des Gutachtens Stadt + Handel 2019 herangezogen. Für Gemeinden im Untersuchungsraum, die über kein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, wird auf die Darstellungen des REHK Bremen 2014 zurückgegriffen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁰ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

⁹ Stand: 30. September 2017.

¹⁰ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben (Abriss/Neubau) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) sind gemäß Prognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen und

des statistischen Landesamtes Bremen im Untersuchungsraum eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung zu erwarten. Für die Sortimentsbereiche Zooartikel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Im Sortimentsbereich Sportartikel gehen die Umsätze im stationären Handel bis zum Prognosehorizont zurück (siehe Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Vermutungsregel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich

Städtebaulicher Besonderheiten:

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und

Betrieblicher Besonderheiten:

- des Warenangebotes des Betriebes

nicht zu befürchten sind.

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

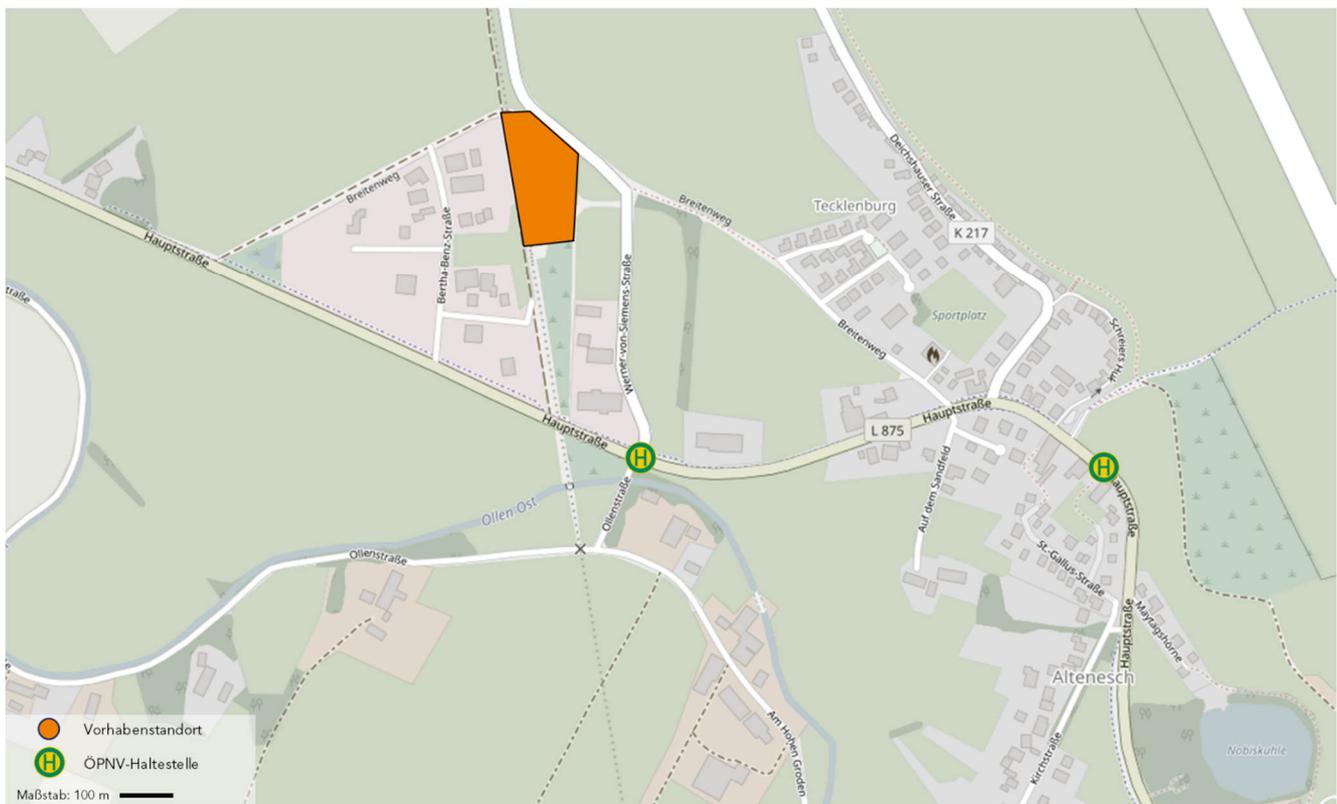
3 Beschreibung Planvorhaben

In Lemwerder ist am Standort Werner-von-Siemens-Straße 13 durch Abriss/Neubau die Erweiterung des bestehenden Raiffeisen-Marktes von 507 m² auf 1.495 m² Gesamtverkaufsfläche geplant (+ 988 m² GVVKF). Bedingt durch einen aus Betreiber- und Kundensicht nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt ist eine Modernisierung und Anpassung des Marktes an die aktuellen Erfordernisse notwendig.

3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort ist an der Werner-von-Siemens-Straße 13 im dezentralen Ortsteil Altenesch verortet, eingefasst in ein bestehendes Gewerbegebiet mit weiteren Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Im Rahmen des Gutachtens Stadt + Handel 2019 wird der Standort als wichtiger Solitärstandort definiert (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 11).

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Ernst-Pieper-Straße/Werner-von-Siemens-Straße mit Anbindung an die naheliegende Hauptstraße (L 875) sowie Stedinger Straße (K 217) gegeben. Die Kernstadt der Gemeinde liegt in rd. 3,0 km nördlicher Entfernung. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 400 m südlich vom Vorhabenstandort gelegene Haltestelle „Altenesch - Abzweig Süderbrook“ im Bereich der Hauptstraße (L 875).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Ortzentrum Lemwerder in rd. 3,3 km nördlicher Entfernung.

Der nächstgelegene Wettbewerber im Sortimentsbereich Zooartikel ist der nördlich gelegene Standort des Zoo-Fachmarktes Fressnapf (rd. 5,4 km) im Bremer Stadtteil Vegesack. Der nächstgelegene Wettbewerber im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. ist der Baumarkt Obi (rd. 19,4 km) im östlichen Stadtgebiet von Delmenhorst. Der nächstgelegene vergleichbare Wettbewerber, welcher ein Angebot im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf darbietet, ist die Baumschule Cordt in rd. 11,7 km nordöstlicher Entfernung im Delmenhorster Stadtteil Bungerhof. Mit dem Reitsportmarkt Equiva (rd. 13,0 km) ist zudem auch der nächstgelegene Wettbewerber im Sortimentsbereich Reitsportartikel in der Stadt Delmenhorst verortet. Mit dem Raiffeisenmarkt im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Hude (Oldenburg) befindet sich der nächstgelegene Raiffeisen-Markt in rd. 16 km südwestlicher Entfernung.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Lemwerder (in rd. 3,3 km nördlicher Entfernung).

3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Sortimentsbereichen Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf. Im Sortimentsbereich Zooartikel offeriert der Raiffeisen-Markt sowohl aktuell als auch perspektivisch neben klassischen Heim- und Kleintierbedarf (u. a. Katzenfutter, Hundefutter, Vogelfutter) darüber hinaus ein spezialisiertes, auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtetes Angebot, welches u. a. die Ausrüstung für die Pflege, Haltung, Nutzung und Zucht von Nutztieren umfasst.

Hinsichtlich der folgenden Darstellung zu den Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung) ist zu berücksichtigen, dass die Flächen der Vorkassenzone (Bestand: 20 m² VKF/Planung: 80 m² VKF) anteilig den Verkaufsflächen der Sortimente zugerechnet werden (gewichtet).

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich untergliedert nach Sortimenten wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung):

Tabelle 3: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand und Planung)

Sortimente	VKF Bestand		VKF Planung		VKF Differenz in m ²
	in %	in m ²	in %	in m ²	
nicht zentrenrelevante Sortimente					
Pflanzen/Gartenbedarf					
Warm-/Kalthalle	17,4	88	21,1	316	+ 228
Freifläche überdacht	24,7	125	26,5	396	+ 271
Freifläche nicht überdacht	-	-	-	-	-
<i>Gesamt Pflanzen/Gartenbedarf</i>	<i>42,0</i>	<i>213</i>	<i>47,6</i>	<i>712</i>	<i>+ 499</i>
Baummarktsortiment i. e. S.					
Warm-/Kalthalle	9,9	50	6,4	96	+ 46
Freifläche überdacht	-	-	8,7	130	+ 130
Freifläche nicht überdacht	9,9	50	-	-	- 50
<i>Gesamt Baummarktsortiment i. e. S.</i>	<i>19,7</i>	<i>100</i>	<i>15,1</i>	<i>226</i>	<i>+ 126</i>
Zooartikel					
Warmhalle/Kalthalle	12,6	64	18,3	273	+ 209
Freifläche überdacht	-	-	0,6	9	+ 9
Freifläche	-	-	-	-	-
<i>Gesamt Zooartikel</i>	<i>12,6</i>	<i>64</i>	<i>18,9</i>	<i>282</i>	<i>+ 218</i>
Reitsportartikel					
Warmhalle/Kalthalle	5,5	28	4,2	62	+ 34
Berufsbekleidung					
Warmhalle/Kalthalle	3,0	15	2,3	34	+ 19
Möbel (nur Gartenmöbel) (inkl. saisonale Verkaufsfläche)					
Warm-/Kalthalle	-	-	1,8	27	+ 27
Freifläche überdacht	-	-	1,0	15	+ 15
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt</i>	<i>82,8</i>	<i>420</i>	<i>90,8</i>	<i>1.358</i>	<i>+ 938</i>
(Ergänzende) zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (nur Warm/Kalthalle)					
Nahrungs- und Genussmittel	1,2	6	2,1	32	+ 26
Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	4,5	23	2,9	45	+ 22
Zeitschriften	0,2	1	0,1	2	+ 1
Bekleidung	4,1	21	1,7	25	+ 4
Schuhe/Lederwaren	4,1	21	1,6	24	+ 3
Spielwaren	3,0	15	0,5	9	- 6
<i>Zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</i>	<i>17,2</i>	<i>87</i>	<i>9,2</i>	<i>137</i>	<i>+ 50</i>
Raiffeisen-Markt gesamt	100*	507	100*	1.495	+ 988

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis von Angaben des Vorhabenträgers; Einordnung der Zentrenrelevanz auf Basis Gutachten Stadt + Handel 2019; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf wird nach der geplanten Erweiterung 712 m² betragen (+ 499 m² VKF), die Verkaufsfläche des Sortimentsbereiches Baumarktsortiment i. e. S. insgesamt 226 m² (+ 126 m² VKF). Die avisierte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Zooartikel beläuft sich nach der geplanten Erweiterung auf 282 m² (+ 218 m² VKF), die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Reitsportartikel auf 62 m² (+ 34 m² VKF).

Unter Berücksichtigung der Sortimentsliste für die Gemeinde Lemwerder gemäß Gutachten Stadt + Handel 2019 ist demnach folgende Verkaufsflächenverteilung gegeben:

- Ein Anteil von rd. 90,8 % im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich für das Planvorhaben (Bestandsmarkt: rd. 82,8 %).
- Somit ein Anteil von rd. 9,2 % im zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich für das Planvorhaben (Bestandsmarkt: rd. 17,2 %).

Demnach ist ein Anteil von unter 10 % zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Planvorhabens gegeben.

Die projektierten Verkaufsflächen der ergänzenden Sortimente des Planvorhabens

- Nahrungs- und Genussmittel
- Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)
- Zeitschriften
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Berufsbekleidung
- Spielwaren
- Möbel (nur Gartenmöbel)

werden in Wettbewerb zu den z. T. ausgeprägten Bestandsstrukturen in diesen Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum treten. Anhand der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen (über alle Sortimente + 111 m² VKF) und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für diese Sortimentsbereiche (siehe Kapitel 3.2) ist aus fachgutachterlicher Sicht mit keinen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen.

4 Markt- und Standortanalyse

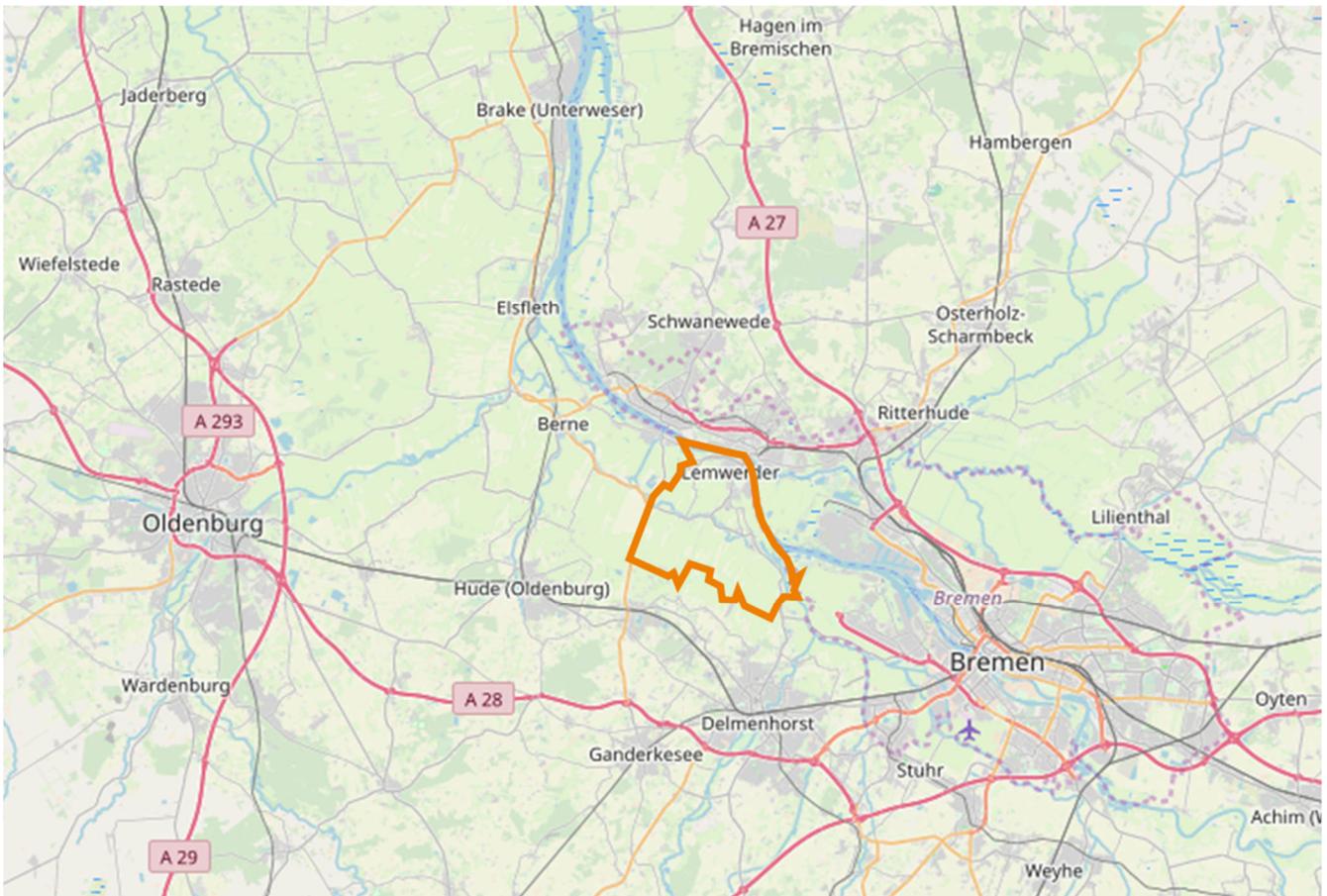
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Lemwerder mit 6.996 Einwohnern¹² befindet sich im Norden des Landes Niedersachsen und gehört zum Landkreis Wesermarsch. Das Gemeindegebiet wird im Norden und Osten durch den Flussverlauf der Weser begrenzt. Nach derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003¹³ ist Lemwerder nach dem System zentraler Orte als Grundzentrum ausgewiesen.

Lemwerder ist in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung verortet, mit den Städten Bremen und Oldenburg sind zwei Oberzentren in räumlicher Nähe verortet. Im Süden grenzt das Mittelzentrum Delmenhorst an die Gemeinde an.

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹² Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.09.2017).

¹³ Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird derzeit fortgeschrieben. Nach derzeitigen Stand soll das Aufstellungsverfahren im ersten Halbjahr 2019 abgeschlossen werden.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die Landesstraßen L 875 und L 885 sowie über die Kreisstraßen K 218 und K 217. An der westlichen Grenze des Gemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B 212, über die u. a. eine Verbindung in die benachbarten Mittelzentren Delmenhorst und Brake (Unterweser) gewährleistet wird. Über die Anschlussstelle Ganderkesee-West besteht zudem eine Anbindung an die südlich verlaufende Bundesautobahn A 28. Weiterhin ist Lemwerder über eine Autofähre mit dem Bremer Stadtteil Vegesack verbunden. Von dort besteht u. a. über die Anschlussstellen Bremen-Vegesack-Mitte und Bremen-Vegesack-Hafen eine Anbindung an die Stadtautobahn A 270 und ferner an die Bundesautobahn A 27.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen (VBN), ein innergemeindlicher Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn existiert nicht. Dieser erfolgt u. a. über den Bahnhof Bremen-Vegesack sowie den Bahnhof Bookholzberg.

Die Gemeinde Lemwerder setzt sich aus den 19 Ortsteilen Altenesch, Bardewisch, Bardewischermoor, Barschlüte, Braake, Butzhausen, Deichshausen, Dunwarden, Dunwarderfelde, Hörspe, Husum, Krögerdorf, Krögerdorfermoor, Lemwerder, Ochtum, Ritzenbüttel, Sannau, Süderbrook und Tecklenburg zusammen. Der Vorhabenstandort ist im dezentralen Ortsteil Altenesch verortet.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen und des Statistischen Landesamtes Bremen wird für die Gemeinde Lemwerder bis Ende 2021 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,5 % prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden mit Ausnahme von Berne, Elsfleth und Ritterhude positive Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2021 angegeben (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose für Ende 2021 im Untersuchungsraum

Kommune	Bevölkerung (30.09.2017)	Bevölkerung (Ende 2021)	Bevölkerungsentwicklung in %*
Berne	6.851	6.833	- 0,3
Bremen**	191.149	194.431	+ 1,7
Delmenhorst**	64.766	67.251	+ 3,8
Elsfleth**	6.048	6.022	- 0,4
Ganderkesee**	17.125	17.555	+ 2,5
Hude	16.363	16.894	+ 3,2
Lemwerder	6.996	7.033	+ 0,5
Ritterhude	14.734	14.722	- 0,1
Schwanewede**	18.619	19.192	+ 3,1
gesamt	342.651	349.933	+ 2,1

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018, Statistisches Landesamt Bremen 2018; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 2,1 % prognostiziert¹⁴.

4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (siehe Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

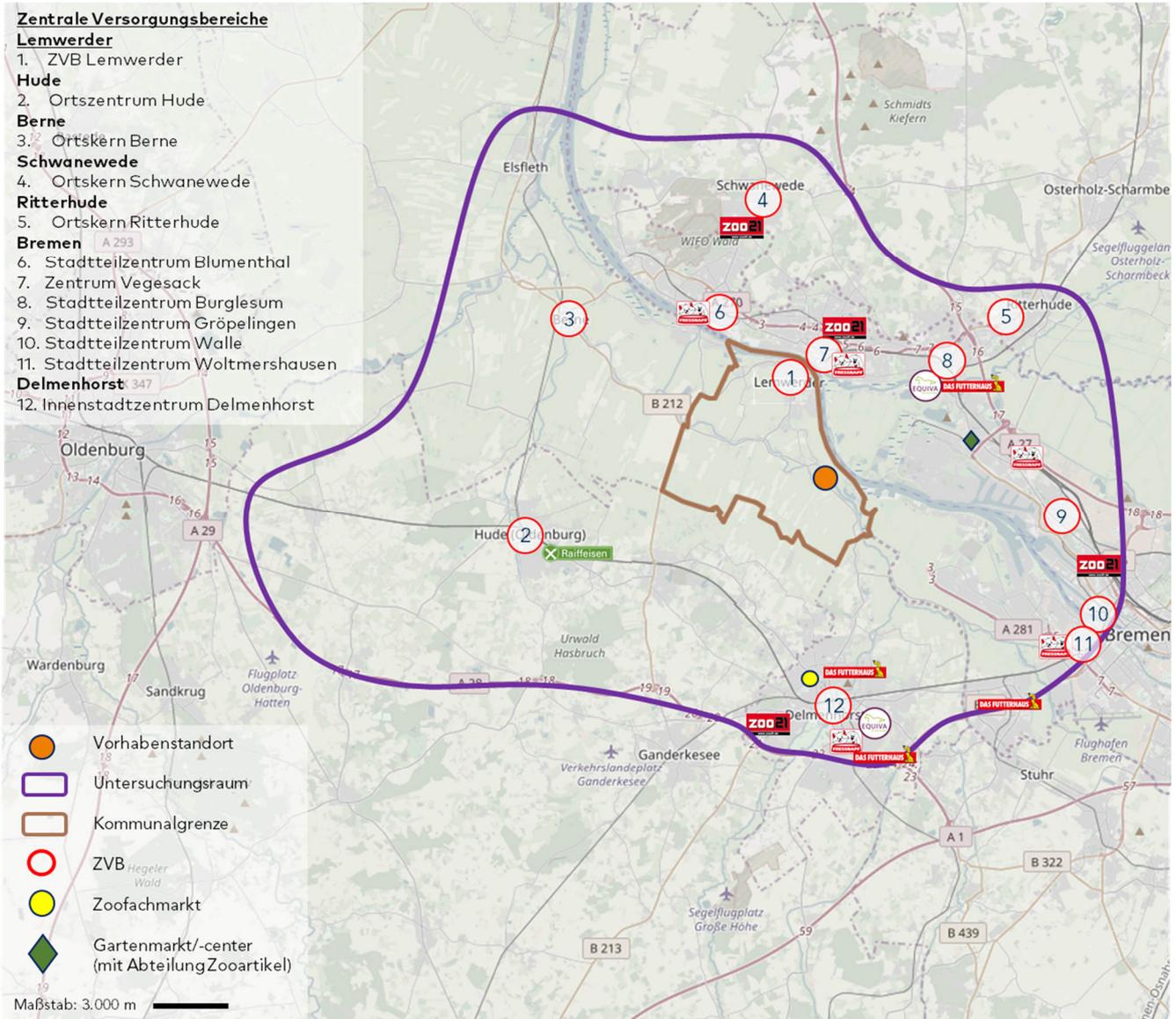
Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Lemwerder sowie die im Nordwesten angrenzende Gemeinde Berne. Weiter in Richtung Norden wird der Untersuchungsraum um den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Elsfleth, die südlichen Siedlungsgebiete der Gemeinde Schwanewede, die Bremer Stadtteile Blumenthal, Vegesack und Burglesum sowie die Gemeinde Ritterhude erweitert. Im Osten umfasst der Untersuchungsraum die Bremer Stadtteile Blockland, Gröpelingen, Walle, Häfen, Seehausen, Strom, Woltmershausen und den nördlichen Bereich von Huchting. In Richtung Süden werden die nördlich der Bundesautobahn 28 bzw. der Bundesstraße 75 gelegenen Siedlungsbereiche der Stadt Delmenhorst und der Gemeinde Gandersesse, im Westen das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Hude (Oldb) dem Untersuchungsraum zugeordnet.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstandorte, der Begrenzung durch die Bundesautobahn 28 im Süden des Untersuchungsraumes sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Nachfolgend werden der abgegrenzte Untersuchungsraum sowie die darin verorteten strukturprägenden Wettbewerber und relevanten filialisierten Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Wettbewerbssituation erfolgt die Darstellung jeweils für die Sortimentsbereiche Zooartikel und Reitsportartikel sowie für das Baumarktsortiment i. e. S. und den Sortimentsbereich Pflanzen/Garten.

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

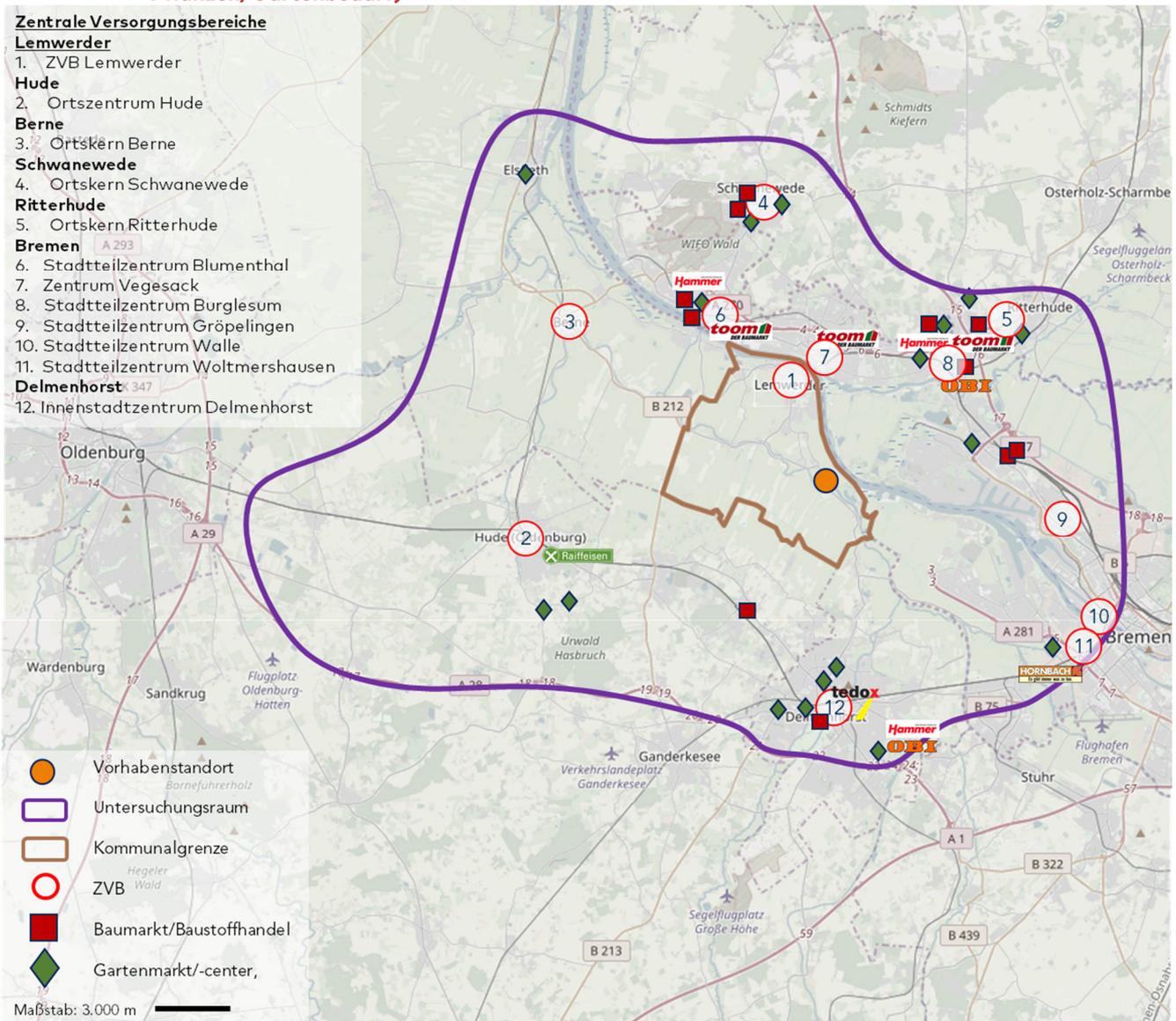
Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens und Wettbewerbsdarstellung (Zooartikel, Reitsportartikel)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB: Gutachten Stadt + Handel 2019, EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), EHK Hude (Oldb) 2016 (Stadt + Handel 2016), EHK Ganderkesee 2016 (GMA 2016), EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), REHK Bremen 2014 (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014).

Im Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf stellt sich der Untersuchungsraum wie folgt dar:

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Planvorhabens und Wettbewerbsdarstellung (Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB: Gutachten Stadt + Handel 2019, EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), EHK Hude (Oldb) 2016 (Stadt + Handel 2016), EHK Ganderkesee 2016 (GMA 2016), EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), REHK Bremen 2014 (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014).

Es ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben derzeit den einzigen nennenswerten Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen innerhalb der Gemeinde Lemwerder darstellt. Weitere strukturprägende Anbieter sind nicht vorhanden.

Im Untersuchungsraum sind zwölf zentrale Versorgungsbereiche (ohne Grund- und Nahversorgungszentren), davon sechs in Bremen (Zentrum Vegesack, STZ Blumenthal, STZ Burglesum, STZ Gröpelingen, STZ Walle, STZ Woltmershausen), einer in Lemwerder (ZVB Lemwerder), einer in Berne (Ortskern Berne), einer in Hude (Ortszentrum Hude), einer in Ritterhude (Ortskern Ritterhude), einer in

Schwanewede (Ortskern Schwanewede) und einer in Delmenhorst (IZ Delmenhorst) verortet. Der Vorhabenstandort selbst befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

Diesbezüglich berücksichtigt Stadt + Handel folgende Marktveränderung:

- Ansiedlung eines Gartencenters (Planung: 4.400 m² GVKF) an der Straße Heidkamp 2 in Ritterhude

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) sowie der Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 2) im Untersuchungsraum betrachtet. Hierbei sind nur die Bestandsstrukturen bestimmter zentraler Versorgungsbereiche zu beachten. Keine Beachtung finden bspw. Nahversorgungs- oder Grundzentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nur sehr geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen.

Zooartikel und Reitsportartikel

In der nachfolgenden Tabelle wird zunächst der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand in den Sortimentsbereichen Zooartikel und Reitsportartikel im Untersuchungsraum dargestellt.

Insbesondere die Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Reitsportartikel stellt sich angesichts des spezialisierten Sortiments sehr weitmaschig dar. So werden im vorstehend dargestellten Untersuchungsraum Reitsportartikel allein durch die beiden Reitsportmärkte sowie durch vier Raiffeisen-Märkte (inkl. Planvorhaben) dargeboten.

Im Untersuchungsraum sind aktuell 14 Zoo-Fachmärkte (u. a. 5 x Fressnapf, 4 x Futterhaus, 4 x Zoo 21) sowie ein Gartencenter mit umfassendem Angebot im Sortiment Zooartikel angesiedelt.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Zooartikel und Reitsportartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Zooartikel		Reitsportartikel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Lemwerder	ZVB Lemwerder	< 100	0,1	***	***
	sonstige Lagen*	< 100	0,1	< 100	< 0,1
Berne	ZVB Ortskern Berne	< 100	< 0,1	***	***
	sonstige Lagen**	***	***	***	***
Bremen	STZ Vegesack	200	0,4	***	***
	STZ Blumenthal	700	1,2	***	***
	STZ Burglesum	< 100	0,1	***	***
	STZ Gröpelingen	100	0,2	***	***
	STZ Walle	800	1,5	***	***
	STZ Woltmershausen	< 100	0,1	***	***
	sonstige Lagen**	4.400	7,3	< 500	< 1,5
Delmenhorst	IZ Delmenhorst	< 100	0,2	***	***
	sonstige Lagen**	2.500	4,3	< 500	< 1,5
Elsfleth	sonstige Lagen**	***	***	***	***
Ganderkesee	sonstige Lagen**	***	***	***	***
Hude	ZVB Ortszentrum Hude	100	0,3	***	***
	sonstige Lagen**	400	0,8	100	0,2
Ritterhude	ZVB Ortskern Ritterhude	< 100	0,2	***	***
	sonstige Lagen**	< 100	< 0,1	***	***
Schwanewede	ZVB Ortskern Schwanewede	100	0,4	***	***
	sonstige Lagen**	500	0,9	< 100	< 0,3
Gesamt****		10.200	18,0	900	2,0

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * nur strukturprägende Betriebe, inkl. Planvorhaben; ** nur strukturprägende Betriebe; *** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Angebotsschwerpunkt in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Zooartikel und Reitsportartikel ist in den sonstigen Lagen festzustellen. Im Sortimentsbereich Zooartikel befinden sich rd. 8.000 m² (bzw. rd. 78 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Darüber hinaus offerieren im Sortimentsbereich Zooartikel insbesondere die in Bremen verorteten zentralen Versorgungsbereiche STZ Blumenthal und STZ Walle ein nennenswertes Angebot.

Das Angebot im Sortimentsbereich Reitsportartikel wird bezogen auf untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vollumfänglich in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargeboten.

In der nachfolgenden Tabelle wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand der untersuchungsrelevanten Sortimente Baumarktsortiment i. e. S und Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum dargestellt.

Das Angebot im Baumarktsortiment i. e. S. wird durch sechs klassische Baumärkte (3 x Toom, 2 x Obi, Hornbach) geprägt. Das Angebot wird zusätzlich zu den genannten klassischen Baumärkten durch 17 spezialisierte strukturprägende Fachmärkte ergänzt.

Im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf wird das Angebot neben den Pflanzen/Gartenbedarf-Abteilungen der sechs klassischen Baumärkte zudem durch insgesamt 18 weitere Gartenmärkte und Gärtnereien/Baumschulen geprägt.

Tabelle 6: Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Baumarktsortiment i. e. S.		Pflanzen/Gartenbedarf	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Lemwerder	ZVB Lemwerder	< 200	< 0,7	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen*	100	0,1	200	0,2
Berne	ZVB Ortskern Berne	***	***	***	***
	sonstige Lagen*	***	***	***	***
Bremen	STZ Vegesack	300	0,8	100	0,4
	STZ Blumenthal	< 7.000	< 15,0	1.800	1,8
	STZ Burglesum	700	1,8	100	0,5
	STZ Gröpelingen	400	1,2	< 100	0,2
	STZ Walle	300	0,9	200	0,7
	STZ Woltmershausen	< 100	< 0,1	< 100	0,2
	sonstige Lagen**	13.100	38,0	10.400	10,3
Delmenhorst	IZ Delmenhorst	700	1,6	200	0,2
	sonstige Lagen**	5.300	13,7	8.900	8,6
Elsfleth	sonstige Lagen**	***	***	< 4.000	< 3,0
Ganderkesee	sonstige Lagen**	< 500	< 1,0	***	***
Hude	ZVB Ortszentrum Hude	100	0,3	< 100	0,2
	sonstige Lagen**	500	0,6	5.900	4,4
Ritterhude	ZVB Ortskern Ritterhude	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen**	8.500	20,2	7.500	8,0
Schwanewede	ZVB Ortskern Schwanewede	800	2,0	300	0,6
	sonstige Lagen**	2.100	2,7	2.000	1,3
Gesamt****		39.200*	99,0	40.500*	39,9

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * nur strukturprägende Betriebe, inkl. Planvorhaben; ** nur strukturprägende Betriebe; *** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Auch der Angebotsschwerpunkt in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf ist in den sonstigen Lagen festzustellen. Im Baumarktsortiment i. e. S. befinden sich rd. 29.900 m² (bzw. rd. 76 %), im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf rd. 37.500 m² (bzw. rd. 93 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Darüber hinaus sind im Baumarktsortiment i. e. S. sowie im Sortimentsbereich Pflanzen/Garten nennenswerte Angebotsstrukturen innerhalb des STZ Blumenthal auszumachen, was vorrangig auf das Vorhandensein des Baumarktes toom zurückzuführen ist.

4.4 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Gemeinde Lemwerder wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum ebenfalls eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 97) erzielt (IfH Köln 2017).

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen der Gemeinden Lemwerder, Berne, Hude und Ritterhude sowie der im Untersuchungsraum befindlichen Teilbereiche der Kommunen Bremen, Delmenhorst, Elsfleth, Ganderkesee und Schwanewede kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ermittelt werden.

Um Angaben zur vorhabenrelevanten Kaufkraft im Sortiment Reitsportartikel im Untersuchungsraum treffen zu können, ist die Herleitung einer reitsportspezifischen Kaufkraft notwendig. Nach Angaben der IfH beträgt die Kaufkraft für Reitsportausrüstung und -bekleidung pro Kopf jährlich 12,27¹⁵ Euro in Deutschland. Dieser Wert stellt einen Mittelwert über alle Bundesländer dar und berücksichtigt keine regionalen Schwankungen zwischen z. B. dem ländlichen Raum und Metropolen, in denen Reitsport nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Bundesdurchschnitt reiten rd. 5,1 % der erwachsenen Bevölkerung¹⁶, wenngleich in Nordrhein-Westfalen der zweithöchste Anteil des Pferdebestandes in Deutschland gegeben ist¹⁷.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

¹⁵ Eigene Fortschreibung auf Basis IfH 2015 sowie IfH 2017.

¹⁶ <http://www.barnboox.de/wissensdatenbank/fachartikel/studie-5-mio-verbraucher-geben-j%C3%A4hrlich-67-mrd-euro-f%C3%BCr-den-pferdesport>, abgerufen am 23.06.2017.

¹⁷ ebd.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Bevölkerung (30.09.2017)	Kaufkraft in Mio. Euro			
		Zooartikel	Reitsportartikel	Baummarktsortiment i. e. S.	Pflanzen/ Gartenbedarf
Berne	6.851	0,4	< 0,1	3,5	0,7
Bremen**	191.149	10,1	2,3	94,8	18,4
Delmenhorst**	64.766	3,4	0,8	32,2	6,3
Elsfleth**	6.048	0,3	< 0,1	3,0	0,6
Ganderkesee**	17.125	1,0	0,2	8,8	1,8
Hude	16.363	0,9	0,2	8,3	1,7
Lemwerder	6.996	0,4	< 0,1	3,5	0,7
Ritterhude	14.734	0,9	0,2	7,7	1,6
Schwane- wede**	18.619	1,0	0,2	9,5	1,9
Summe*	342.651	18,4	4,2	171,3	33,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018, Statistisches Landesamt Bremen 2018; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁸ in den jeweiligen Sortimentsbereichen in der Gemeinde Lemwerder resp. im Untersuchungsraum beträgt unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aktuell:

- Zooartikel: Lemwerder: rd. 59 (Untersuchungsraum: rd. 103);
- Reitsportartikel: Lemwerder: rd. 72 (Untersuchungsraum: rd. 54);
- Baummarktsortiment i. e. S.: Lemwerder: rd. 19 (Untersuchungsraum: rd. 63);
- Pflanzen/Gartenbedarf: Lemwerder: rd. 56 (Untersuchungsraum: rd. 129).

Es zeigt sich, dass in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Lemwerder festzustellen sind, die durch das Planvorhaben als derzeit und perspektivisch einzigen nennenswerten Anbieter in diesen Sortimentsbereichen zum Teil zurückgebunden werden könnten.

Für den gesamten Untersuchungsraum sind für die Sortimentsbereiche Zooartikel und Pflanzen/Gartenbedarf Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Untersuchungsraum gelegenen Bestandsstrukturen über eine z. T. über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft verfügen. Dies

¹⁸ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

begründet sich u. a. aus der Größe der Betriebe sowie der Lage verschiedener Bestandsstrukturen am Rande des Untersuchungsraumes.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Reitsportartikel verdeutlicht, dass aktuell Kaufkraft an die Angebotsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums abfließt. Darüber hinaus kaufen 61 % der Verbraucher Reitsportartikel z. T. auch im Internet¹⁹. Dies ist insbesondere auch auf das weitmaschige Angebotsnetz zurückzuführen.

Im Baumarktsortiment i. e. S. sind Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum festzustellen. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der relativ geringeren Dichte an klassischen Baumärkten im Untersuchungsraum.

Berücksichtigung der Veränderung des Nachfragepotenzials (siehe Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Zooartikel, Sportartikel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Gemäß Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen und des statistischen Landesamtes Bremen ist im Untersuchungsraum mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 2,1 % zu rechnen (nach Einwohner gewichteter Wert).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Zooartikel von + rd. 4,1 %, im Baumarktsortiment i. e. S. und im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf von + rd. 0,5 % und im Sortimentsbereich Sportartikel von „minus“ rd. 5,8 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im jeweiligen Sortimentsbereich von:

- Zooartikel um rd. + 6,3 % bzw. rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 19,6 Mio. Euro,
- Baumarktsortiment i. e. S. um rd. + 2,6 % bzw. rd. 4,5 Mio. Euro auf rd. 175,8 Mio. Euro
- Pflanzen/Gartenbedarf um rd. + 2,6 % bzw. rd. 0,9 Mio. Euro auf rd. 34,4 Mio. Euro.
- Reitsportartikel ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche negative Prognose von „minus“ rd. 3,8 % bzw. „minus“ rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 4,0 Mio. Euro.

¹⁹ <http://www.barnboox.de/wissensdatenbank/fachartikel/studie-5-mio-verbraucher-geben-j%C3%A4hrlich-67-mrd-euro-f%C3%BCr-den-pferdesport>, abgerufen am 08.10.2018.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (siehe Kapitel 6.4.1) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche (ohne Grund- und Nahversorgungszentren) dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Gutachten Stadt + Handel 2019 (Stadt + Handel 2019), das Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen (Junker und Kruse 2009), das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Hude (Oldb.) (Stadt + Handel 2016), das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee (GMA 2016), das Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst (CIMA 2017), das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

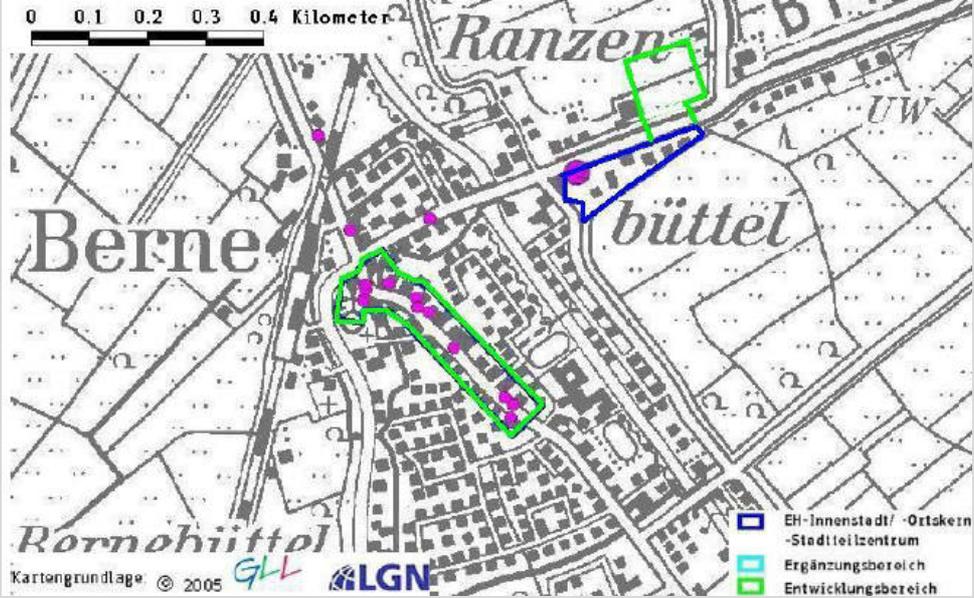
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Lemwerder

Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder	
Lage	
Verortung	Kernort Gemeinde Lemwerder
Ausdehnung	Der ZVB Lemwerder erstreckt sich entlang der Stedinger Straße vom Gewerbegebiet Edenbüttel im Süden bis zum Kreuzungsbereich Stedinger Straße/Ritzenbütteler Straße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Anbieter geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die L 885 (Stedinger Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rathaus“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Lang gezogene Struktur des ZVB entlang der Stedinger Straße. Nördlicher Abschnitt der Stedinger Straße bis zum Edeka Markt überwiegend kleinteilig strukturiert, südlich anschließender Bereich am „Hansering“ geprägt durch großflächige Bebauungs- und Angebotsstrukturen mit wichtiger Nahversorgungsfunktion.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Lemwerder
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung 2018 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Kommune <p style="text-align: center;">500 m</p> <p>Quelle: Gutachten Stadt + Handel 2019, S. 10</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

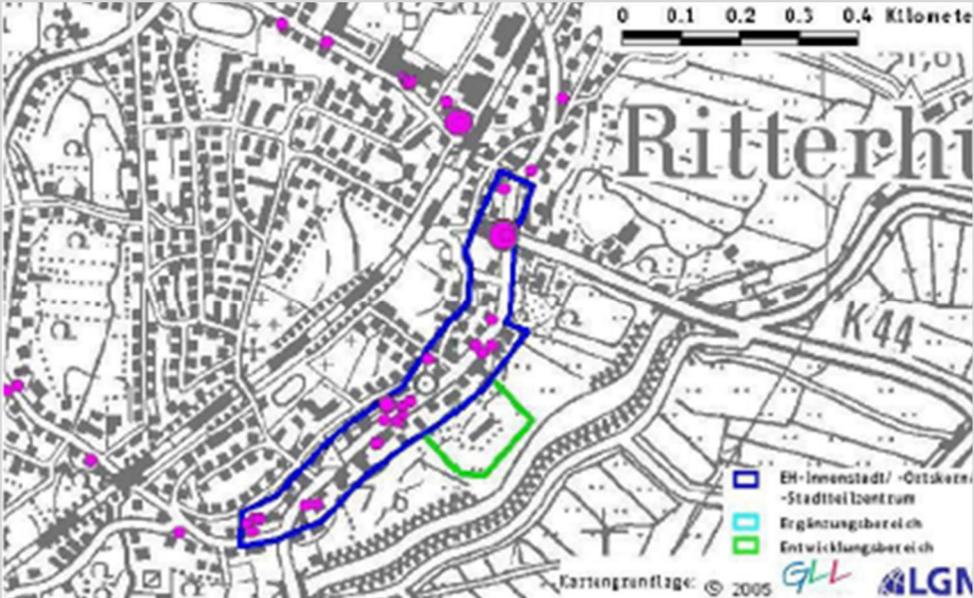
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Gutachten Stadt + Handel 2019, S. 10.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB Ortskern Berne

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Berne	
Lage	
Verortung	Kernort Gemeinde Berne
Ausdehnung	Der ZVB Ortskern Berne weist eine bipolare Struktur auf. Im Osten umfasst der ZVB den Bereich entlang der Weserstraße zwischen Ranzenbütteler Straße/Schwarzer Weg und Bettingbührener Straße. Im Westen erstreckt sich der ZVB entlang der Langen Straße ausgehend vom Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Lange Straße im Norden bis zur Einmündung der Straße „Am Schulplatz“ im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist zentral über die B 74 (Weserstraße) sowie B 212 (Lange Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Alte Molkerei“ sowie „Schulzentrum“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB weist eine bipolare Struktur auf und ist im Wesentlichen entlang der Weser Straße sowie der Lange Straße organisiert. Die höchste Einzelhandelsdichte ist entlang der Lange Straße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Berne
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p style="font-size: small;">Quelle: REHK Bremen 2014 (Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e.V.), Anlage B, S.4</p>

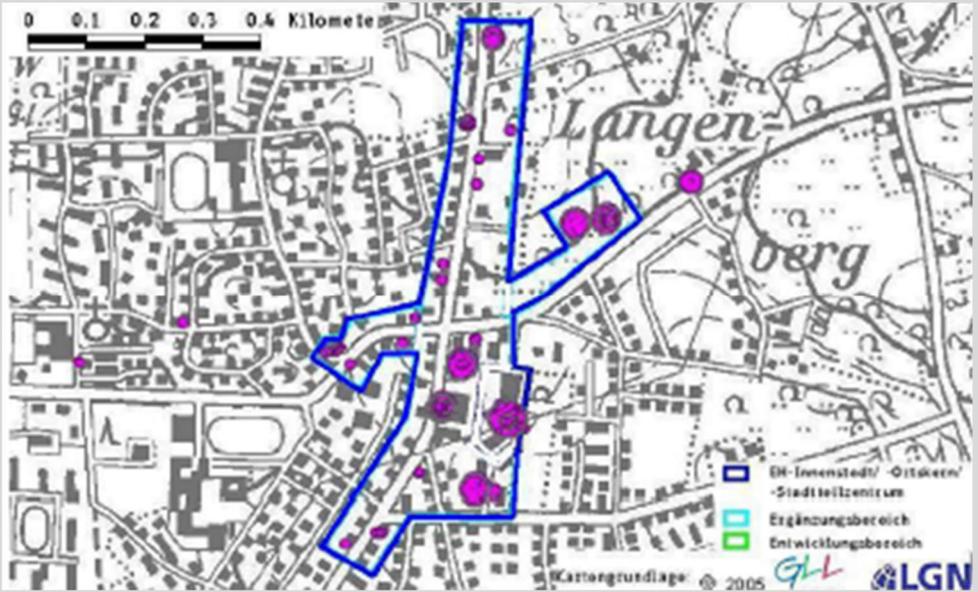
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2018.

Tabelle 10: Steckbrief ZVB Ortskern Ritterhude

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Ritterhude	
Lage	
Verortung	Kernort Gemeinde Ritterhude
Ausdehnung	Der ZVB Ortskern Ritterhude erstreckt sich entlang der Riesstraße zwischen der Straße „Liethemhof“ im Süden und der Straße „Am Großen Geeren“ im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die Riesstraße sowie über die naheliegende Bundesstraße B 74 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rathaus“ und „Bahnhofstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Riesstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Ritterhude
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p style="font-size: small;">Quelle: REHK Bremen 2014 (Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e.V.), Anlage B, S.8</p>

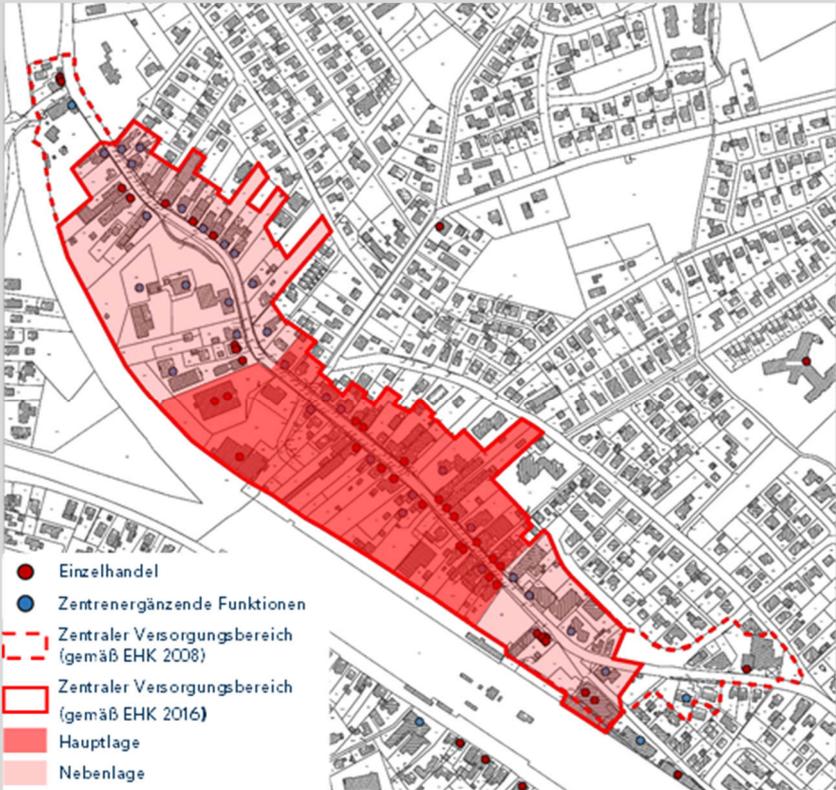
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2018.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB Ortskern Schwanewede

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Schwanewede	
Lage	
Verortung	Kernort Gemeinde Schwanewede
Ausdehnung	Der ZVB Ortskern Schwanewede erstreckt sich hauptsächlich entlang des Straßenzugs Blumenthaler Straße/Heidkamp. Im Norden bildet der Grundstücksbereich des Lebensmitteldiscounters Netto die räumliche Grenze des ZVB, im Süden endet der ZVB im Kreuzungsbereich Blumenthaler Straße/Sandbergweg. Im Süden umfasst der ZVB darüber hinaus den Bereich des Marktplatzes. In Richtung Osten bildet die Langenberger Straße einen Ausläufer des ZVB, der im Bereich des Edeka-Marktes endet.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Eisenwaren-Fachmarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die Riesstraße sowie über die naheliegende Bundesstraße B 74 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rathaus“ und „Bahnhofstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist im Wesentlichen entlang des Straßenzuges Blumenthaler Straße/Heidkamp sowie im Bereich des südlich gelegenen Marktplatzes organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Schwanewede
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: REHK Bremen 2014 (Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e.V.), Anlage B, S.8</p>

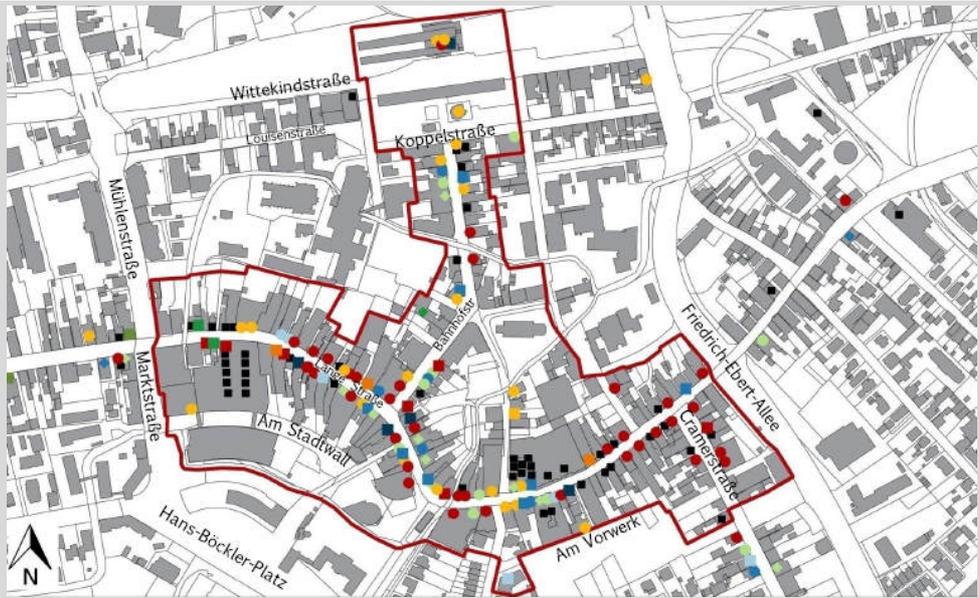
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2018.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB Ortszentrum Hude

Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hude	
Lage	
Verortung	Kernort Gemeinde Hude
Ausdehnung	Der ZVB Ortskern Hude umfasst im Wesentlichen die beidseitig angrenzenden Bereiche entlang der zentralen Achse Parkstraße und Auf der Nordheide zwischen Molkereiweg im Südosten und der Straße Am Sandkamp im Nordwesten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches (insb. Nahrungs- und Genussmittel) sowie durch den Sortimentsbereich Bekleidung geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die L 867 (Parkstraße/Auf der Nordheide/Langenberger Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den nahe gelegenen Bahnhof Hude (südlich des Ortszentrums in fußläufiger Erreichbarkeit) sowie den an den Bahnhof angeschlossenen zentralen Huder Busbahnhof.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Parkstraße/Auf der Nordheide/Langenberger Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Hude
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Hude 2016 (Stadt + Handel 2016), S.56</p>

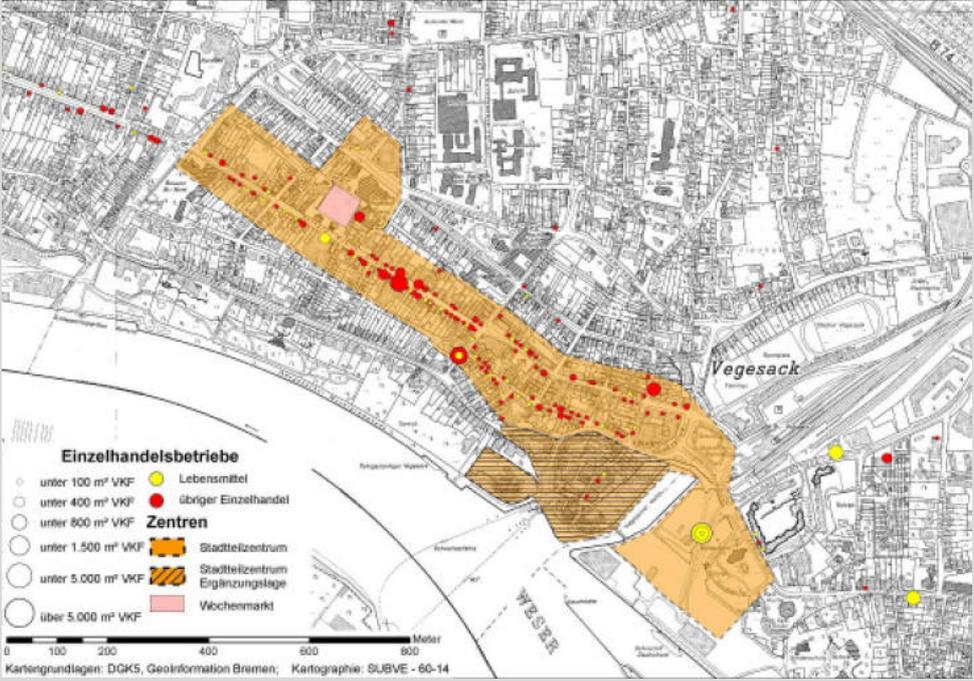
Quelle: EHK Hude 2016 (Stadt + Handel 2016), S.48-55.

Tabelle 13: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Delmenhorst

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Delmenhorst	
Lage	
Verortung	Hauptsiedlungsbereich der Stadt Delmenhorst
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Lange Straße und der Bahnhofstraße. Im Norden endet der ZVB mit dem Hauptbahnhof Delmenhorst, im Westen auf Höhe der Mühlenstraße/Marktstraße. Die räumliche Grenze des ZVB im Osten bildet die Friedrich-Ebert-Allee. Im Süden endet der ZVB im Bereich des Hans-Böckler-Platzes sowie der Straße "Am Vorwerk".
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung) sowie nennenswerte Angebotsergänzung im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Tedox
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Erschließung des ZVB für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vorrangig über die Landesstraßen L 875 (Friedrich-Ebert-Allee) sowie L 867 (Mühlenstraße/Bismarckstraße).
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den Bahnhof Delmenhorst sowie über mehrere Bushaltepunkte (u. a. Markt, Lange Straße, Post).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Kernachsen Lange Straße und Bahnhofstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), S.81</p>

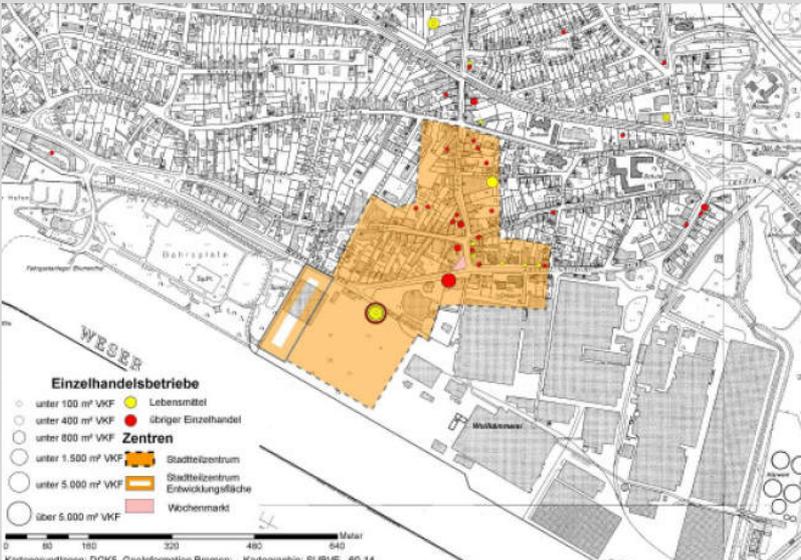
Quelle: EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), S.80-83.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB Zentrum Vegesack (Bremen)

Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Vegesack	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Bremen Nord (Stadtteil Vegesack)
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich bandförmig zwischen zwischen der Straße Fährgrund im Westen und dem Einkaufszentrum Haven Hööft im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Stadtteilzentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über den Straßenzug Lindenstraße/Fährgrund/Kirchheide/Aumunder Heerweg sowie über die naheliegende Stadtautobahn A 270 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Bremen-Vegesack sowie über mehrere Bushaltepunkte (u. a. Gerhard-Rohlf's-Straße, Bremen Fährgrund, Gustav-Heinemann-Bürgerhaus).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße, der Sager Straße und der Reeder-Bischof-Straße verortet. Starker östlicher Pol mit Einkaufszentrum Haven Hööft.
Versorgungsfunktion	Mittelzentrales Einzugsgebiet als Hauptzentrum im Bremer Norden; z. T. auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Kommunen der Region.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>The map shows the retail distribution in Vegesack, Bremen. A central area is highlighted in orange, representing the main retail center. The legend indicates different types of retail establishments based on their floor area (VKF) and function:</p> <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe (Retail Establishments): <ul style="list-style-type: none"> under 100 m² VKF: small grey circle under 400 m² VKF: medium grey circle under 800 m² VKF: large grey circle under 1.500 m² VKF: very large grey circle under 5.000 m² VKF: extra large grey circle über 5.000 m² VKF: largest grey circle Zentren (Centers): <ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel (Food): yellow circle übriger Einzelhandel (Other retail): red circle Stadtteilzentrum (District center): orange shaded area Stadtteilzentrum Ergänzungslage (District center extension): orange hatched area Wochenmarkt (Weekly market): pink shaded area <p>The map also includes a scale bar (0-800 meters) and source information: Kartengrundlagen: DGK5, GeoInformation Bremen; Kartographie: SUBVE - 60-14.</p>
Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S.124	

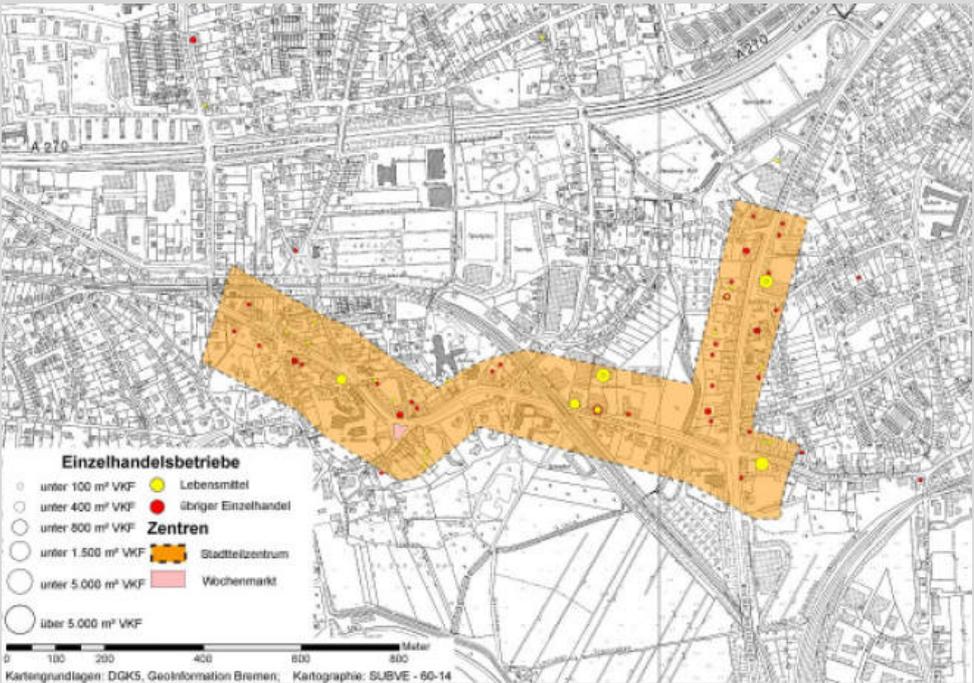
Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S. 124-125.

Tabelle 15: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Blumenthal (Bremen)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Blumenthal	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Bremen Nord (Stadtteil Blumenthal)
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Landrat-Christian-Straße und der Weserstrandstraße. Im Westen endet der ZVB im Bereich der Einmündung zur Emmalene-Bulling-Straße, im Osten auf Höhe der Kaffeestraße. Ergänzt wird das Zentrum um den Bereich entlang der Mühlenstraße bis zur Einmündung zur Fresenbergstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment i. e. S.). Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Toom Baumarkt, Fressnapf
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr vorrangig über die Landrat-Christian-Straße und die Weserstrandstraße erreichbar. Im Norden des ZVB besteht zudem eine Anbindung an die naheliegende Stadtautobahn A 270.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den nahe gelegenen Bahnhof Bremen-Blumenthal (nordöstlich in fußläufiger Erreichbarkeit) sowie über die Bushaltepunkte Blumenthal Markt, Zum Donaufleet und Fresenbergstraße.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist entlang der Landrat-Christian-Straße, der Weserstrandstraße und der Mühlenstraße organisiert. Starker südlicher Pol mit Fachmarktstandort Blumenthal-Center im Bereich der Weserstrandstraße.
Versorgungsfunktion	Wenige stadtteilweit bedeutsamen Angebote, überwiegend Einzelanbieter mit z. T. regionaler Ausstrahlung. Sehr hohe Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>The map shows the retail distribution in Blumenthal, Bremen. A central area is highlighted in orange, representing the 'Stadtteilzentrum' (local center). The legend indicates different store sizes based on Gross Floor Area (VKF): small circles for under 100 m², medium circles for under 400 m², and large circles for under 800 m². It also identifies 'Lebensmittel' (grocery) with yellow circles and 'übriger Einzelhandel' (other retail) with red circles. The legend further defines 'Zentren' (centers) as 'Stadtteilzentrum' (orange area), 'Stadtteilzentrum Entwicklungfläche' (yellow area), and 'Wochenmarkt' (pink area). The map includes the Weser river and various streets like Landrat-Christian-Straße and Weserstrandstraße.</p> <p>Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S.126</p>

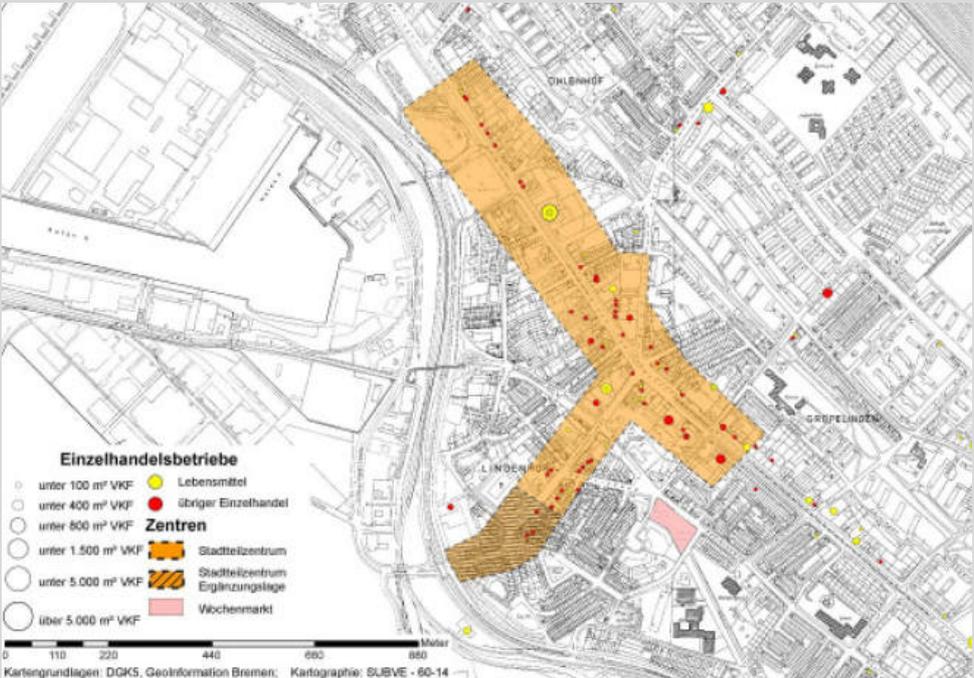
Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S. 126-127.

Tabelle 16: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Burglesum (Bremen)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Burglesum	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Bremen Nord (Stadtteil Burglesum)
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich ausgehend vom Bahnhof Bremen-Lesum zunächst in östlicher Richtung entlang der Hindenburgstraße. Von dort verläuft der ZVB in nördlicher Richtung weiter entlang der Bremerhavener Heerstraße und endet an der Einmündung zum Klostermühlenweg.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Arrondiert wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Baumarktbedarf-Fachmarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB wird durch die die Bremerhavener Heerstraße, die Bremer Heerstraße, die Stader Landstraße sowie die Hindenburgstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Zudem besteht Anschluss an die nahegelegene Stadtautobahn A 270 sowie die Bundesautobahn A 27.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den Bahnhof Bremen-Lesum im Westen des sowie über mehrere Bushaltepunkte (u. a. Lesum Kirche, Stehcnckenshoff, Stader Landstraße, Goldbergplatz).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist entlang der Hindenburgstraße und Bremerhavener Heerstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Einzelhandelsbetriebe</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ unter 100 m² VKF ● Lebensmittel ○ unter 400 m² VKF ● übriger Einzelhandel ○ unter 800 m² VKF ● Zentren ○ unter 1.500 m² VKF ■ Stadtteilzentrum ○ unter 5.000 m² VKF ■ Wochenmarkt ○ über 5.000 m² VKF <p>0 100 200 400 600 800 Meter Kartengrundlagen: DGKS, GeoInformation Bremen; Kartographie: SUBVE - 60-14</p> <p>Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S.128</p>

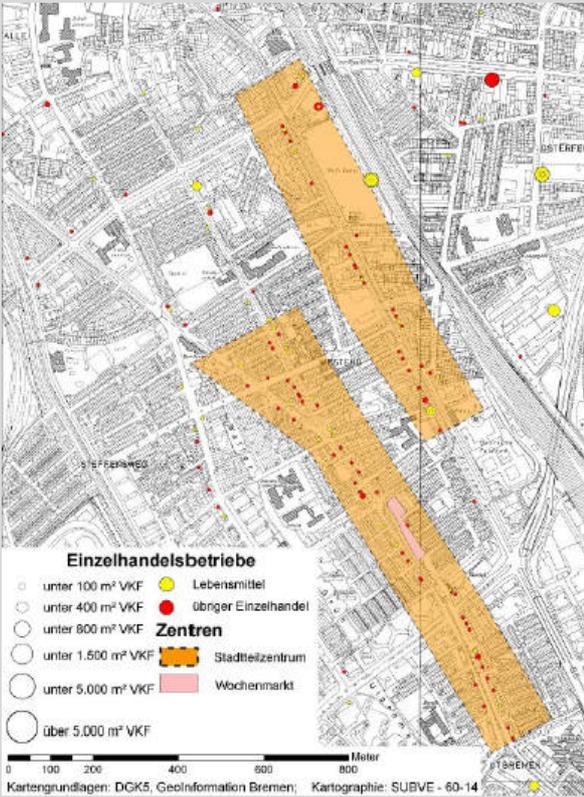
Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S. 128-129.

Tabelle 17: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Gröpelingen (Bremen)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Gröpelingen	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Bremen West (Stadtteil Gröpelingen)
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Gröpelinger Heerstraße zwischen der Straße Schwarzer Weg im Westen und der Rosenakstraße im Osten. Zudem umfasst der ZVB die von der Gröpelinger Heerstraße in Richtung Süden abzweigende Lindenhofstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, vorrangig ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfs. Angebotsarrondierung durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist zentral über die Gröpelinger Heerstraße erreichbar. Zudem besteht Anschluss an die nahegelegene Bundesautobahn A 27 und die Bundesstraße B 6.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Tram-Haltestellen Bremen Gröpelingen, Use Akschen sowie Lindenhofstraße. Letzterer dient gleichzeitig als Bushaltestelle.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist T-förmig entlang der Gröpelinger Heerstraße und Lindenhofstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p style="font-size: small;">Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S.132</p>

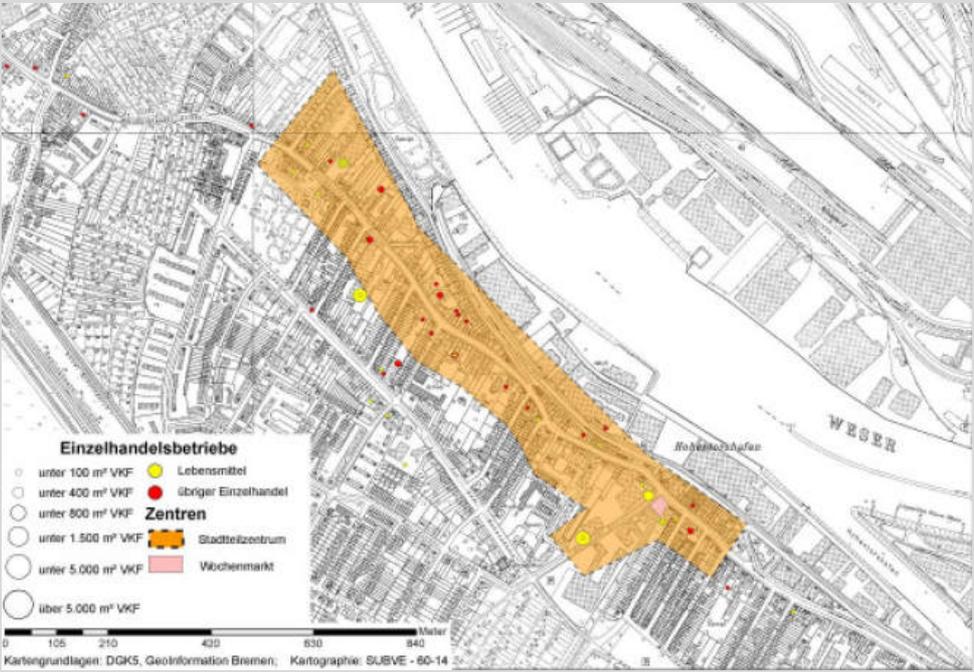
Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S. 132-133.

Tabelle 18: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Walle (Bremen)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Walle	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Bremen West (Stadtteil Walle)
Ausdehnung	Der ZVB besitzt eine bipolare Struktur und umfasst die parallel verlaufenden Achsen der Waller Heerstraße sowie der Vegesacker Straße/Wartburgstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Zoo 21
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist zentral über die Hanse Straße und Waller Heerstraße erreichbar. Zudem besteht Anschluss an die naheliegende Bundesstraße B 6 mit Verbindung zur Bundesautobahn A 27.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Bremen-Walle sowie über mehrere Tram-Haltepunkte (u. a. Waldau-Theater, Gustavstraße, Wartburgstraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist entlang der parallel verlaufenden Achsen der Waller Heerstraße sowie der Vegesacker Straße/Wartburgstraße organisiert. Den Angebotsschwerpunkt bildet das Walle-Center im Norden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p style="font-size: small;">Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S.145</p>

Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S. 145-146.

Tabelle 19: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Woltmershausen (Bremen)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Woltmershausen	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Bremen West (Stadtteil Woltmershausen)
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich bandartig entlang der Woltmershauser Straße zwischen der Eichenstraße im Osten und der Duntzestraße im Westen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend durch Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe arrondiert.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB wird für den motorisierten Individualverkehr durch die Woltmershauser Straße erschlossen. Zudem besteht Anschluss an die naheliegende Bundesstraße B 6.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Dötlinger Straße, Wildeshäuser Straße, Rechtenflether Straße und Bremen Friedhof.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist geprägt durch eine ausgedehnte, bandförmige Struktur entlang der Woltmershauser Straße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p style="font-size: small;">Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S.147</p>

Quelle: EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), S. 147-148.

4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort ist an der Werner-von-Siemens-Straße 13 im dezentralen Ortsteil Altenesch verortet, eingfasst in ein bestehendes Gewerbegebiet mit weiteren Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Im Rahmen des Gutachtens Stadt + Handel 2019 wird der Standort als wichtiger Solitärstandort definiert (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 11).
- Die verkehrliche Anbindung des Planvorhabens kann durch die Lage an der Hauptstraße (L 875) sowie der Nähe zur Stedinger Straße (K 217) als gut bezeichnet werden. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 400 m südlich vom Vorhabenstandort gelegene Haltestelle „Altenesch - Abzweig Süderbrook“ im Bereich der Hauptstraße (L 875);
- Das Planvorhaben stellt aktuell sowie perspektivisch den einzigen nennenswerten Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen innerhalb der Gemeinde Lemwerder dar;
- Die Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Reitsportartikel stellt sich angesichts des spezialisierten Sortiments sehr weitmaschig dar. So werden im vorstehend dargestellten Untersuchungsraum Reitsportartikel allein durch die beiden Reitsportmärkte sowie durch vier Raiffeisen-Märkte (inkl. Planvorhaben) dargeboten;
- Im Untersuchungsraum sind aktuell 14 Zoo-Fachmärkte (u. a. 5 x Fressnapf, 4 x Futterhaus, 4 x Zoo 21) sowie ein Gartencenter mit umfassenden Angebot im Sortiment Zooartikel angesiedelt;
- Das Angebot im Baumarktsortiment i. e. S. wird durch sechs klassische Baumärkte (3 x Toom, 2 x Obi, Hornbach) geprägt. Das Angebot wird zusätzlich zu den genannten klassischen Baumärkten durch 17 spezialisierte strukturprägende Fachmärkte ergänzt;
- Im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf wird das Angebot neben den Pflanzen/Gartenbedarf-Abteilungen der sechs klassischen Baumärkte zudem durch insgesamt 18 weitere Gartenmärkte und Gärtnereien/Baumschulen geprägt;
- Die Darstellung des Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum hat gezeigt, dass die Bestandsstrukturen in den primär untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen vor allem durch systemgleiche/-ähnliche Wettbewerbsbetriebe in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geprägt sind;
- In der Gemeinde Lemwerder wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum ebenfalls eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 97) erzielt;

- Die Zentralität in den jeweiligen Sortimenten in der Gemeinde Lemwerder resp. im Untersuchungsraum beträgt aktuell:
 - Zooartikel: Lemwerder: rd. 59 (Untersuchungsraum: rd. 103);
 - Reitsportartikel: Lemwerder: rd. 72 (Untersuchungsraum: rd. 54);
 - Baumarktsortiment i. e. S.: Lemwerder: rd. 19 (Untersuchungsraum: rd. 63);
 - Pflanzen/Gartenbedarf: Lemwerder: rd. 56 (Untersuchungsraum: rd. 129).

- In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen sind deutliche Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Lemwerder festzustellen, die durch das Planvorhaben als derzeit und perspektivisch einzigen nennenswerten Anbieter in diesen Sortimentsbereichen zum Teil zurückgebunden werden könnten;

- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im jeweiligen Sortimentsbereich von:
 - Zooartikel um rd. + 6,3 % bzw. rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 19,6 Mio. Euro;
 - Baumarktsortiment i. e. S. um rd. + 2,6 % bzw. rd. 4,5 Mio. Euro auf rd. 175,8 Mio. Euro;
 - Pflanzen/Gartenbedarf um rd. + 2,6 % bzw. rd. 0,9 Mio. Euro auf rd. 34,4 Mio. Euro;
 - Reitsportartikel ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche negative Prognose von „minus“ rd. 3,8 % bzw. „minus“ rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 4,0 Mio. Euro.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Es ist zunächst grundsätzlich anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen bzw. systemähnlichen Anbieter ergeben werden. Darunter fallen insbesondere die nächstgelegenen Zoofachmärkte, Reitsportmärkte, Baumärkte sowie Gartenfachmärkte und Gartencenter.

5

Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Standorts der Einzelhandelsimmobilie stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Die aufgezeigten Einzugsgebiete enden deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über die abgegrenzten Einzugsgebiete hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem vereinzelt mit Streuumsätzen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zu den ausgewiesenen Zonen Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen. Diese Potenziale wurden für die nachfolgenden Berechnungen in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum in zwei Zonen unterteilen. Vor dem Hintergrund der wettbewerblichen sowie siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Rahmenbedingungen wird für die jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Reitsportartikel von einem identischen Einzugsgebiet ausgegangen.

Zone I des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes das Gemeindegebiet von Lemwerder. Der Vorhabenbetrieb stellt hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche den mit Abstand bedeutendsten Anbieter innerhalb der Gemeinde dar, systemgleiche bzw. systemähnliche strukturprägende Wettbewerbsstrukturen sind in Lemwerder nicht vorhanden. Daher ist in dieser Zone mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst die im Norden von Delmenhorst gelegenen dezentralen Stadtteile Deichhausen und Neuendeel (**Zone II a**). In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Zooartikel, Reitsportartikel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf bestehen in den vorgenannten Stadtteilen von Delmenhorst keine nennenswerten Angebotsstrukturen (siehe Kapitel 4.2). Zudem besteht über die Stedinger Landstraße sowie die Hauptstraße eine direkte Verbindung zum Lemwerder Ortsteil Altenesch und somit zum Planvorhaben. Die Delmenhorster Stadtteile Deichhausen und Neuendeel sind versorgungsstrukturell jedoch nicht nur auf Lemwerder, sondern aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Verkehrsanbindung insbesondere auch auf die Angebote im Hauptsiedlungsbereich von Delmenhorst ausgerichtet. Somit ist von einer moderaten, aber deutlich niedrigeren Marktdurchdringung als in Zone I auszugehen.

Des Weiteren umfasst Zone II den Kernort sowie die nördlichen und entlang der Bundesstraße B 212 gelegenen Ortsteile der im Westen angrenzenden Gemeinde Berne (**Zone II b**). Auch in Berne bestehen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Zooartikel, Reitsportartikel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf keine nennenswerten Angebotsstrukturen (siehe Kapitel 4.2). Über die Bundesstraße B 212 mit Anschluss an die Berner Straße/Hauptstraße besteht für die Gemeinde Berne eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung Lemwerder und an den Vorhabenstandort. Insbesondere im Kontext der in der Gemeinde Hude angesiedelten Raiffeisen-Märkte und der umfassenden Angebotsstrukturen Wettbewerbsstrukturen in Bremen, welches trotz des als naturräumliche Grenze wirkenden Flussverlaufes der Weser eine hohe Strahlkraft besitzt, ist in Zone II b mit einer geringeren Marktdurchdringung als in Zone II a auszugehen.

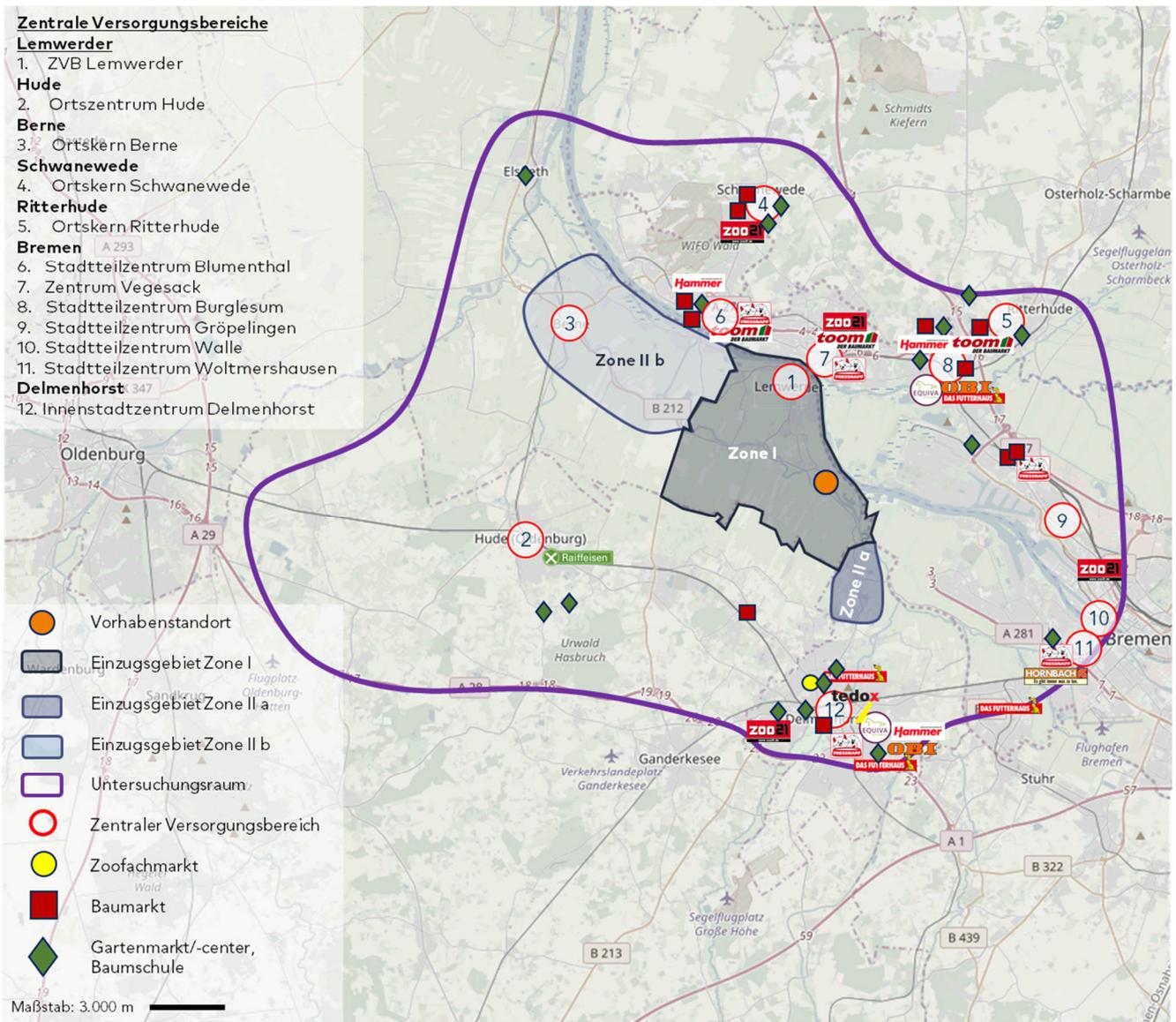
Die Stadt Elsfleth sowie die dem Untersuchungsraum zugehörigen Siedlungsbereiche der Stadt Bremen und der Gemeinde Ganderkesee sowie die weiteren Stadtteile von Delmenhorst gehören aufgrund der Wettbewerbssituation nicht zum Einzugsbereich des Planvorhabens. Auch Hude wird nicht dem Einzugsbereich des Planvorhabens zugeordnet, da mit den in der Gemeinde angesiedelten Raiffeisen-Märkten zwei systemgleiche Wettbewerber bestehen. Ebenfalls nicht zum Einzugsgebiet des Planvorhabens sind die zum Untersuchungsraum zugehörigen Siedlungsbereiche der Gemeinden Schwanewede und Ritterhude. Ausschlaggebend dafür sind sowohl die eigenen strukturprägenden Angebotsstrukturen sowie die umfassenden Wettbewerbsstrukturen in Bremen (siehe nachfolgende Abbildung).

Gleichwohl können absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Wettbewerber in Elsfleth, Ganderkesee, Bremen, Delmenhorst, Hude, Schwanewede und Ritterhude nicht vollends ausgeschlossen werden. Daher werden in der folgenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse (siehe Kapitel 6.4.1

und 6.4.2) ebenso die Wettbewerbsstrukturen in den vorgenannten Bereichen außerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens berücksichtigt.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Einzugsgebiet unterteilt nach Zonen dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB: Gutachten Stadt + Handel 2019, EHK Bremen 2009 (Junker und Kruse 2009), EHK Hude (Oldb) 2016 (Stadt + Handel 2016), EHK Ganderkesee 2016 (GMA 2016), EHK Delmenhorst 2017 (CIMA 2017), REHK Bremen 2014 (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014).

5.2 ANNAHMEN ZUR HERLEITUNG DER FLÄCHENPRODUKTIVITÄTEN

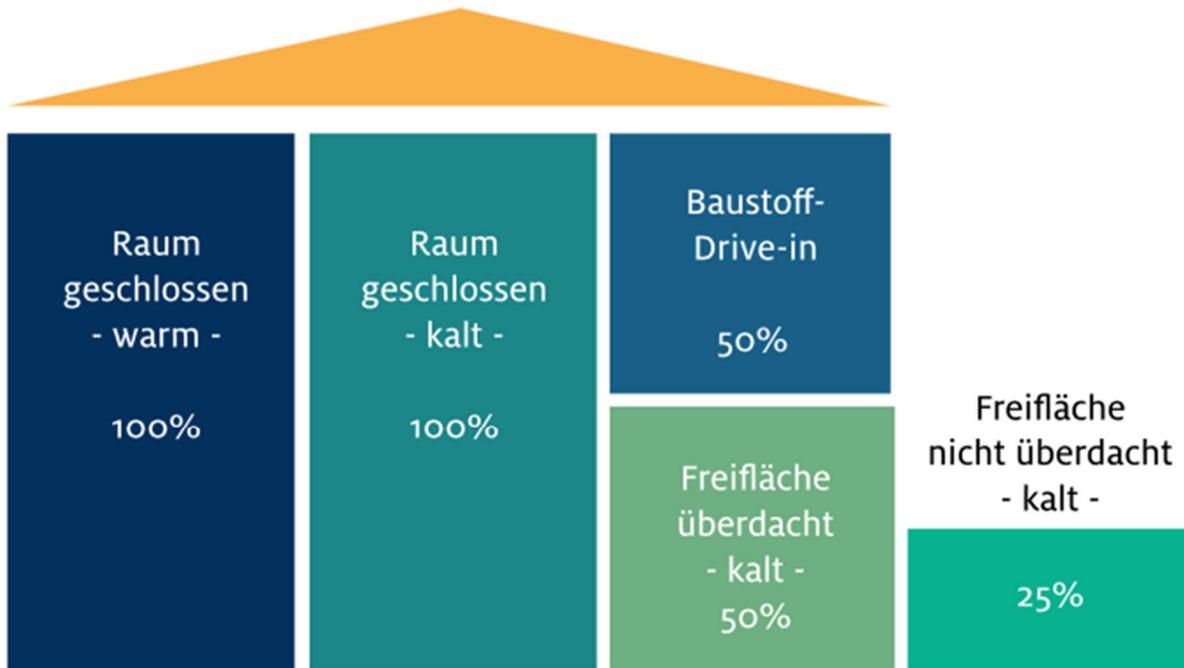
Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für Bau- und Heimwerkermärkte²⁰ – darunter ist auch das Planvorhaben qua Definition zu zählen –

²⁰ Die Bezeichnung Bau- und Heimwerkermarkt ist aus Sicht der BHB-Branchendefinition immer dann gültig, wenn das Sortiment mehrheitlich aus den Warengruppen Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten besteht. Die Definition gilt unabhängig von der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

wie nachfolgend dargestellt zu gewichten. Die nachfolgende Gewichtung der Verkaufsflächen wird bei der Ableitung der Umsatzschätzung für den Bestandsbetrieb wie auch bei der Umsatzprognose für das Planvorhaben berücksichtigt.

Abbildung 6: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Heimwerkermärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.

Bau- und Heimwerkermarkt



Quelle: <http://www.bhb.org/verband/zahlen-fakten/branchendefinitionen>; abgerufen am 06.10.2017

Die Bereiche Baustoff Drive-In, Freifläche überdacht und Freifläche nicht überdacht eines Bau- und Heimwerkermarktes erreichen eine signifikant geringere Leistungsfähigkeit als die innenliegenden Verkaufsflächen (siehe Kapitel 5.4).

Der Raiffeisen-Bestandmarkt weist gegenwärtig eine überdachte bzw. nicht überdachte Freifläche von 175 m² (rd. 35 %) auf. Für das Planvorhaben sind insgesamt 550 m² bzw. rd. 37 % der Gesamtverkaufsfläche als Freifläche überdacht bzw. Freifläche nicht überdacht geplant (siehe Kapitel 3.2).

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Die Herleitung der Flächenproduktivität für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf orientiert sich an der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017“, wonach für Fachmärkte aus dem Sortimentsbereich Zooartikeln und Tiere eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF angegeben wird (vgl. BBE 2017, S. 39). Für Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Mindestbetriebsgröße von rd. 4.500 m² VKF wird gemäß oben genannter Studie eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.000 - 2.000 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2013, S. 33). Da das Planvorhaben deutlich unterhalb der genannten Mindestbetriebsgröße für Bau- und Heimwerkermärkte liegt orientiert sich die hergeleitete Flächenproduktivität für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. am

oberen Spannweitenbereich. Diese Annahme wird angesichts der aktuell geringen Zentralität in diesem Sortimentsbereich von rd. 19 in Lemwerder unterstrichen.

Für Gartenmärkte und Gartencenter mit einer Mindestbetriebsgröße von rd. 2.500 m² VKF wird gemäß der Studie des BBE eine Flächenproduktivitätsspanne von 900 - 1.500 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2013, S. 36). Analog zum Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. orientiert sich die hergeleitete Flächenproduktivität auch für den Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf am oberen Spannweitenbereich, da das Planvorhaben deutlich unterhalb der genannten Mindestbetriebsgröße für Gartenmärkte und Gartencenter liegt. Auch diese Annahme wird angesichts der aktuell geringen Zentralität in diesem Sortimentsbereich von rd. 56 in Lemwerder unterstrichen.

Die Herleitung der Flächenproduktivität für die weiteren Sortimente des Raiffeisen-Marktes (siehe Kapitel 3.2) ergeben sich ebenfalls aus der vorgenannten Studie der BBE sowie aus Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen und ständiger Auswertung von Fachliteratur.

5.3 UMSATZSCHÄTZUNG BESTANDBETRIEB

Für die Umsatzprognose sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Raiffeisen (Agravis) beträgt rd. 1.445 Euro/m² VKF pro Jahr²¹;
- Der Untersuchungsraum weist insgesamt ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IFH 2017);
- Der Raiffeisen-Markt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben);
- Der Vorhabenstandort ist im dezentralen Ortsteil Altenesch in städtebaulich nicht integrierter Lage verortet. Die Lage des Planvorhabens ermöglicht insbesondere eine gute Erreichbarkeit für den Kernort der Gemeinde Lemwerder sowie für die dezentralen Stadteile Deichhausen und Neuen-deel im Norden von Delmenhorst (hier insbesondere MIV);
- In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist kein gleichwertiges Angebot in Lemwerder vorhanden. Wesentliche Wettbewerbsstandorte im weiteren Untersuchungsraum sind insbesondere der im Kernort der Gemeinde Hude angesiedelte Raiffeisen-Markt sowie Zoo-, Bau- und Gartenmärkte in den Städten Delmenhorst und Bremen. Die Standorte weisen jeweils eine hohe Lagegunst auf (gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die Nähe zu den Bundesautobahnen A 27, A28 und A 270 oder Agglomerationsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben);
- Die Zentralitäten in den Sortimentsbereichen Zooartikel und Pflanzen/Gartenbedarf sind im Untersuchungsraum aktuell als (leicht) überdurchschnittlich, im Sortimentsbereich Reitsportartikel und Baumarktsortiment i. e. S. als unterdurchschnittlich einzustufen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Raiffeisen-Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielen wird, die

²¹ Baumarktmanager 2017.

auf dem Niveau des bundesdurchschnittlichen Wertes liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 1.450 Euro/m² VKF angenommen.

5.4 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Die folgende Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens berücksichtigt die mit der Erweiterung einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität. Gleichermaßen ist folgendes zu beachten:

- Im Zuge der Umstrukturierung wird der Anteil der Freifläche überdacht und Freifläche nicht überdacht an der Gesamtverkaufsfläche nur geringfügig um 2 % abnehmen. Wie dargestellt erreichen die Freifläche überdacht sowie die Freifläche nicht überdacht eine signifikant geringere Leistungsfähigkeit als die innenliegenden Verkaufsflächen (siehe Kapitel 5.2);
- Es wird davon ausgegangen, dass die Umstrukturierung des Raiffeisen-Marktes u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;
- Es ist zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächen-erweiterung des Raiffeisen-Marktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität eher absinkt, da im Zuge von Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere die Präsentationsfläche zunimmt;

- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; mit einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht zu rechnen;
- Wie bereits in Kapitel 4.4 dargestellt steigt die Kaufkraft im Kontext der leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklungsdynamik im stationären Einzelhandel sowie der Entwicklung des Onlineanteils im Untersuchungsraum bis Ende 2021 in den Sortimentsbereichen Zooartikel (rd. 6,3 %), Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 2,6 %) und Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 2,6 %) an, während sie im Sortimentsbereich Reitsportartikel um „minus 3,8 % abnimmt. Diese Entwicklungen werden für den Prognosehorizont 2021 bei der folgenden Herleitung des Umsatzes berücksichtigt.

Das Marktanteilsmodell wird für die wesentlichen Sortimentsbereiche des Planvorhabens (Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Reitsportartikel) kumuliert erstellt. Diese Sortimente belegen insgesamt 1.282 m² bzw. rd. 86 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (siehe Kapitel 3.2). Angesichts der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum kann von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden.

Tabelle 20: Marktanteile und Umsatzprognose in den wesentlichen Sortimentsbereichen (kumuliert) des Planvorhabens nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2021)

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %*	Umsatz in Mio. Euro
Zone I	7.033	4,8	25	1,2
Zone II a	1.010	0,7	10	< 0,1
Zone II b	5.763	3,9	5	0,2
Gesamt*	13.806	9,3	-	1,5
Streuzuffluss i. H. v. 5 % des Zonenumsatzes				< 0,1
Umsatz inkl. Streumsatz*				1,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für den Raiffeisen-Markt somit eine auf die Sortimentsbereiche Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Reitsportartikel bezogene Umsatzprognose von rd. 1,6 Mio. Euro pro Jahr (rd. 72 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens). Im Kontext der avisierten Verkaufsflächen von zusammengenommen 1.282 m² (siehe Kapitel 3.2) lässt sich für das Planvorhaben bezogen auf die Sortimentsbereiche Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Reitsportartikel eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 1.250 Euro/m² VKF ableiten (inkl. überdachter Freifläche).

Die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten für die wesentlichen Sortimentsbereiche des Planvorhabens stellen sich – bezogen auf die Verkaufsflächen der Warm-/Kalthalle²² – in diesem Kontext wie folgt dar:

- Zooartikel: 1.700 Euro/m² VKF;
- Baumarktsortiment i. e. S.: 1.900 Euro/m² VKF;
- Pflanzen/Gartenbedarf: 1.400 Euro/m² VKF;
- Reitsportartikel: 2.200 Euro/m² VKF.

Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleitete Umsatzprognose für das Planvorhaben bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen als Moderate Case zugrunde gelegt.

Die Herleitung der Flächenproduktivität für die weiteren Sortimente des Raiffeisen-Marktes (siehe Kapitel 3.2) ergeben sich aus der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017“ sowie aus Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen und ständiger Auswertung von Fachliteratur.

Es ergeben sich insgesamt die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze für den Bestandsbetrieb und das Planvorhaben (Moderate Case und Worst Case).

²² Die Flächenproduktivitäten für die Freifläche überdacht bzw. Freifläche nicht überdacht ergeben sich entsprechend der in Kapitel 5.2 dargestellten Gewichtung von Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für Bau- und Heimwerkermärkte.

Tabelle 21: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose

Sortimente	Bestand		Planung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
nicht zentrenrelevante Sortimente					
Pflanzen/Gartenbedarf					
Warm-/Kalthalle	1.300	0,1	1.400 - 1.500	0,4 - 0,5	+ 0,3 - 0,4
Freifläche überdacht	700	< 0,1	700 - 750	~ 0,3	+ 0,2
Freifläche nicht überdacht	-	-	-	-	-
<i>Gesamt Pflanzen/Gartenbedarf</i>	-	0,2	-	0,7 - 0,8	+ 0,5 - 0,6
Baummarktsortiment i. e. S.					
Warm-/Kalthalle	1.900	< 0,1	1.900 - 2.000	~ 0,2	+ 0,1
Freifläche überdacht	-	-	950 - 1000	~ 0,1	+ 0,1
Freifläche nicht überdacht	450	< 0,1	-	-	- < 0,1
<i>Gesamt Baummarktsortiment i. e. S.</i>	-	0,1	-	~ 0,3	+ 0,2
Zooartikel					
Warmhalle/Kalthalle	1.600	0,1	1.700 - 1.800	~ 0,5	+ 0,4
Freifläche überdacht	-	-	850 - 900	< ~ 0,1	+ < 0,1
Freifläche	-	-	-	-	-
<i>Gesamt Zooartikel</i>	-	0,1	-	~ 0,5	+ 0,4
Reitsportartikel					
Warmhalle/Kalthalle	2.200	< 0,1	2.200 - 2.300	~ 0,1	+ < 0,1
(Ergänzende) nicht zentrenrelevante Sortimente					
Möbel (nur Gartenmöbel) (Warm-/Kalthalle)	-	-	2.100 - 2.200	< ~ 0,1	+ < 0,1
Möbel (nur Gartenmöbel) (Freifläche überdacht)	-	-	1.050 - 1.100	< ~ 0,1	+ < 0,1
<i>Gesamt Möbel (nur Gartenmöbel)</i>	-	-	-	0,1 - 0,2	+ < 0,1
Nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt	-	0,5	-	1,7 - 1,8	+ 1,2 - 1,3

Fortsetzung Tabelle 21

Sortimente	Bestand		Planung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
(Ergänzende) zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (nur Warm/Kalt- halle)					
Nahrungs- und Genuss- mittel	3.100	< 0,1	3.100 - 3.200	~ 0,1	+ < 0,1
Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	1.600	< 0,1	1.700 - 1.800	< 0,1	+ < 0,1
Zeitschriften	4.000	< 0,1	4.000 - 4.100	< 0,1	+ < 0,1
Bekleidung	3.200	< 0,1	3.200 - 3.300	< 0,1	+ < 0,1
Schuhe/Lederwaren	2.200	< 0,1	2.200 - 2.300	< 0,1	+ < 0,1
Spielwaren	2.100	< 0,1	2.100 - 2.200	< 0,1	- < 0,1
Zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	-	0,2	-	~ 0,5	+ 0,2 - 0,3
Raiffeisen-Markt gesamt*	-	0,7	-	2,2 - 2,3	+ 1,4 - 1,6

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis von Angaben des Vorhabenträgers; Einordnung der Zentrenrelevanz auf Basis Gutachten Stadt + Handel 2019; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Daten, Annahmen und Berechnungen wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 2,2 - 2,3 Mio. Euro (+ rd. 1,4 - 1,6 Mio. Euro) prognostiziert.

Rund 0,7 - 0,8 Mio. Euro (+ rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro) werden auf den Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf, rd. 0,3 Mio. Euro (+ rd. 0,2 Mio. Euro) auf den Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. entfallen. Im Sortimentsbereich Zooartikel wird ein Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro (+ rd. 0,4 Mio. Euro), im Sortimentsbereich Reitsportartikel von rd. 0,1 Mio. Euro (+ < 0,1 Mio. Euro) prognostiziert.

Die ergänzenden zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nehmen angesichts der perspektivischen Jahresumsätze eine deutlich untergeordnete Rolle beim Planvorhaben ein. Angesichts des als gering zu bezeichnenden Umsatzanteils bzw. Verkaufsflächenanteils pro ergänzendem zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.495 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Zu prüfen ist demnach im Folgenden, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung unter Berücksichtigung

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- des Warenangebotes des Betriebes (betriebliche Besonderheiten) und
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

nicht zu befürchten sind.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Vorhabenstandort ist an der Werner-von-Siemens-Straße 13 im dezentralen Ortsteil Altenesch verortet, eingefasst in ein bestehendes Gewerbegebiet mit weiteren Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßenverkehrsnetz kann durch die Lage an der Ernst-Pieper-Straße/Werner-von-Siemens-Straße mit Anbindung an die naheliegenden Landesstraßen L 875 (Hauptstraße) sowie L 885 (Stedinger Straße) als gut bezeichnet werden. Die Landesstraße L 885 dient u. a. der direkten Verbindung an den nördlich gelegenen Hauptsiedlungsbereich (5.350 Einwohner²³) der Gemeinde Lemwerder, der für den MIV in rd. drei Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist. Die Lage des Planvorhabens ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit insbesondere für die im Süden des Stadtgebietes verorteten dezentralen Lemwerder Ortsteile²⁴, in denen zusammengenommen 1.260 Einwohner leben. Damit ist das Planvorhaben für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil in Lemwerder sehr gut zu erreichen.

Das Planvorhaben stellt aktuell sowie perspektivisch den einzigen nennenswerten Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen innerhalb der Gemeinde Lemwerder dar und nimmt folglich eine bedeutende Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet ein. Dieser Umstand wird auch im Gutachten Stadt + Handel 2019 durch die Ausweisung als wichtiger Solitärstandort gewürdigt (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 11).

Für Lemwerder, und dabei insbesondere für den Ortskern und das südliche Gemeindegebiet, würde die Versorgung im Zuge der Realisierung des Planvorhabens

²³ Eigene Berechnung auf Basis Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018.

²⁴ Das südliche Gemeindegebiet von Lemwerder umfasst die dezentralen Ortsteile Ochtum, Braake, Süderbrook, Tecklenburg, Sannau, Dunwarden, Husum, Hörpse, Bardewisch, Butzhausen und Krögerdorf.

daher in städtebaulich/versorgungsstrukturell gewünschtem Umfang sichergestellt.

Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum Kernort der Gemeinde und ist insgesamt für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil in Lemwerder gut zu erreichen (hier insbesondere MIV). In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen stellt das Planvorhaben aktuell sowie perspektivisch den einzigen nennenswerten Anbieter innerhalb der Gemeinde Lemwerder dar. Der Vorhabenstandort leistet somit insbesondere für den Ortskern sowie den südlichen Bereich der Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur Versorgung in den Sortimentsbereichen Zooartikel, Reitsportartikel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortimente i. e. S. Im Rahmen des Gutachtens Stadt + Handel 2019 wird der Standort als wichtiger Solitärstandort definiert (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 11).

6.2 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Der Raiffeisen-Markt ist langjähriger Partner der Landwirtschaft in Lemwerder und den angrenzenden Kommunen. Als Agrarhandelsunternehmen unterstützt der Raiffeisen-Markt die Landwirte u. a. durch den Verkauf von Futtermitteln, Saatgut, Düngemitteln, Pflanzenschutz und weiteren Produkten rund um den Stall- und Weidebedarf (dabei überwiegend als Großgebilde, siehe Kapitel 3.2). Neben klassischen Heim- und Kleintierbedarf offeriert der Raiffeisen-Markt im Sortimentsbereich Zooartikel somit ein auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtetes Angebot.

Im Sortimentsbereich Sportartikel offeriert das Planvorhaben mit Reitsportartikeln (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung) ein relativ schmales und äußerst spezialisiertes Sortiment, welches als spezialisiertes und abgrenzbares Teilsortiment des Sortimentsbereiches Sportartikel aufzufassen ist. Bei den Produkten handelt es sich insbesondere um spezialisierte Bekleidung, welche i. d. R. nicht im Alltag Anwendung findet (Reithelme, Reithosen, Reitschuhe- und Stiefel usw.). In diesem Kontext richtet der Raiffeisen-Markt sein Angebot an eine eng definierte Kundenzielgruppe.

Ebenso stellt sich das Sortiment Berufsbekleidung als sehr spezifisches Sortiment dar, welches vorrangig eine hoch spezialisierte Kundenzielgruppe (insbesondere Endkunden aus dem landwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich) anspricht. Die dargebotenen Sortimente im Bereich Berufsbekleidung heben sich somit eindeutig von den klassischen (innenstadttypischen) Angeboten in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe ab.

Auch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren sowie Zeitschriften, die insgesamt nur einen marginalen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens ausmachen, stehen in enger Beziehung zu gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen (z. B. Getreidekleinpacks, Backweizen, Produkte aus genossenschaftlichen Anbau, landwirtschaftliche Spielgeräte, Spielzeugtraktoren, Modelltiere, DIY-Fachliteratur).

Somit liegen Argumente dafür vor, dass bei einem wesentlichen Anteil der dargebotenen ergänzenden zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrele-

vanten Sortimente aufgrund der besonderen Spezifika (Nutzen/Zielgruppe/Beschaffenheit/Abgrenzbarkeit) nicht von typischen zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgegangen werden.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Anbieter mit z. T. spezialisierten Angeboten handelt, die i. d. R. gezielt nachgefragt werden. Das Planvorhaben hat zudem einen starken Bezug zum Agrarsektor, wodurch dem Planvorhaben insgesamt eine betriebliche Besonderheit zu attestieren ist.

Auch wenn aus fachlicher Sicht das Kriterium der betrieblichen Besonderheiten gegeben ist, sind für die Beurteilung, ob es sich bei dem Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung handelt, in einem weiteren Schritt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie die städtebauliche Einordnung dieser zu prüfen (siehe Kapitel 6.4).

6.3 EINORDNUNG GEMÄß KONZEPTIONELLER GRUNDLAGEN DER GEMEINDE LEMWERDER

Gemäß konzeptioneller Grundlagen der Gemeinde Lemwerder (vgl. Gutachten Stadt + Handel 2019) stellt sich das Planvorhaben neben dem ZVB Lemwerder als einziger strukturprägender Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet dar und wird aufgrund seiner Versorgungsfunktion als wichtiger Solitärstandort definiert. Im Rahmen des Gutachtens werden für den Standort des Raiffeisen-Marktes folgende Entwicklungsempfehlungen ausgewiesen:

- *„Bestandssicherung und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Raiffeisen-Marktes;*
- *„Ausschluss von Entwicklungen zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (mit Ausnahme eines max. 10%igen Randsortimentsanteils im Raiffeisen) aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Standortes“ (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 11).*

Bewertung

Das Planvorhaben ist konform zu den standortbezogenen Entwicklungszielen gemäß der konzeptionellen Grundlagen der Gemeinde Lemwerder, da

- das Planvorhaben an einem konzeptionell gewünschten Solitärstandort verortet ist;
- der VKF-Anteil der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente im Vorhaben mit rd. 9,2 % die max. zulässige VKF für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von 10 % nicht überschreitet;
- durch das Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen zu erwarten sind (siehe Kapitel 6.4).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den standortbezogenen Entwicklungszielen gemäß der konzeptionellen Grundlagen der Gemeinde Lemwerder.

6.4 AUSWIRKUNGEN AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND VERSORGUNGSSTRUKTUREN

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (siehe Kapitel 4.2) von Relevanz.

6.4.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt erfolgt für die nachfolgend genannten Sortimentsbereiche eine tiefergehende Analyse hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebaulicher Einordnung:

- Zooartikel;
- Reitsportartikel;
- Baumarktsortiment i.e.S.;
- Pflanzen/Gartenbedarf.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens in den Sortimentsbereichen Zooartikel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf (siehe Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in diesen Sortimentsbereichen insgesamt leicht abgemildert. Im Kontext der leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Reitsportartikel (siehe Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens dagegen insgesamt leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (siehe Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere bzw. leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-

/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der nachfolgenden städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (siehe Kapitel 6.4.2) erfolgt der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen wie folgt dar:

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Zoartikler

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lemwerder	ZVB Lemwerder	0,1	**	**	0,1	**	**
	sonstige Lagen*	**	**	**	**	**	**
Berne	ZVB Ortskern Berne	< 0,1	**	**	< 0,1	**	**
	sonstige Lagen	***	**	**	**	**	**
Bremen	STZ Vegesack	0,4	**	**	0,4	**	**
	STZ Blumenthal	1,2	**	**	1,2	**	**
	STZ Burglesum	0,1	**	**	0,1	**	**
	STZ Gröpelingen	0,2	**	**	0,2	**	**
	STZ Walle	1,5	**	**	1,5	**	**
	STZ Woltmershausen	0,1	**	**	0,1	**	**
	sonstige Lagen	7,3	~ 0,1	~ 2	7,8	~ 0,1	~ 2
Delmenhorst	IZ Delmenhorst	0,2	**	**	0,2	**	**
	sonstige Lagen	4,3	~ 0,2	3 - 4	4,7	~ 0,2	~ 3
Elsfleth	sonstige Lagen	***	**	**	**	**	**
Ganderkesee	sonstige Lagen**	***	**	**	**	**	**
Hude	ZVB Ortszentrum Hude	0,3	**	**	0,3	**	**
	sonstige Lagen	0,8	**	**	0,8	**	**
Ritterhude	ZVB Ortskern Ritterhude	0,2	**	**	0,2	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	**	**	< 0,1	**	**

Fortsetzung Tabelle 22

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schwanewede	ZVB Ortskern Schwanewede	0,4	**	**	0,4	**	**
	sonstige Lagen	0,9	**	**	0,9	**	**
Zwischensummen***		17,9	0,4	-	19,1	0,4	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			< 0,1				
Gesamt***		17,9	0,4	-	19,1	0,4	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: siehe Kapitel 5.4; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsmarkt Raiffeisen-Markt; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Zooartikel, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 23: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Reitsportartikel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lemwerder	ZVB Lemwerder	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen*	**	**	**	**	**	**
Berne	ZVB Ortskern Berne	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Bremen	STZ Vegesack	**	**	**	**	**	**
	STZ Blumenthal	**	**	**	**	**	**
	STZ Burglesum	**	**	**	**	**	**
	STZ Gröpelingen	**	**	**	**	**	**
	STZ Walle	**	**	**	**	**	**
	STZ Woltmershausen	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	< 1,5	**	**	< 1,5	**	**
Delmenhorst	IZ Delmenhorst	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	< 1,5	< 0,1	7 - 8	< 1,5	< 0,1	7 - 8
Elsfleth	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Ganderkesee	sonstige Lagen**	**	**	**	**	**	**
Hude	ZVB Ortszentrum Hude	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	0,2	**	**	0,2	**	**
Ritterhude	ZVB Ortskern Ritterhude	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**

Fortsetzung Tabelle 23

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schwanewede	ZVB Ortskern Schwanewede	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	< 0,3	**	**	< 0,3	**	**
Zwischensummen***		2,0	0,1	-	1,9	< 0,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			< 0,1				
Gesamt***		2,0	0,1	-	1,9	< 0,1	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: siehe Kapitel 5.4; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsmarkt Raiffeisen-Markt; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. < 0,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Reitsportartikel, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 24: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S.

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lemwerder	ZVB Lemwerder	< 0,7	**	**	< 0,7	**	**
	sonstige Lagen*	**	**	**	**	**	**
Berne	ZVB Ortskern Berne	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Bremen	STZ Vegesack	0,8	**	**	0,8	**	**
	STZ Blumenthal	< 15,0	**	**	< 15,0	**	**
	STZ Burglesum	1,8	**	**	1,9	**	**
	STZ Gröpelingen	1,2	**	**	1,3	**	**
	STZ Walle	0,9	**	**	0,9	**	**
	STZ Woltmershausen	< 0,2	**	**	< 0,2	**	**
	sonstige Lagen	38,0	< 0,1	< 1	38,8	< 0,1	< 1
Delmenhorst	IZ Delmenhorst	1,6	**	**	1,6	**	**
	sonstige Lagen	13,7	**	**	13,7	**	**
Elsfleth	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Ganderkesee	sonstige Lagen**	< 1,0	**	**	< 1,0	**	**
Hude	ZVB Ortszentrum Hude	0,3	**	**	0,3	**	**
	sonstige Lagen	0,6	**	**	0,6	**	**
Ritterhude	ZVB Ortskern Ritterhude	< 0,2	**	**	< 0,2	**	**
	sonstige Lagen	20,2	**	**	20,6	**	**

Fortsetzung Tabelle 24

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schwanewede	ZVB Ortskern Schwanewede	2,0	**	**	2,1	**	**
	sonstige Lagen	2,7	**	**	2,8	**	**
Zwischensummen***		98,9	0,2	-	101,5	0,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			< 0,1				
Gesamt***		98,9	0,2	-	101,5	0,2	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: siehe Kapitel 5.4; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsmarkt Raiffeisen-Markt; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S., davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 25: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lemwerder	ZVB Lemwerder	< 0,3	**	**	< 0,3	**	**
	sonstige Lagen*	**	**	**	**	**	**
Berne	ZVB Ortskern Berne	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Bremen	STZ Vegesack	0,4	**	**	0,4	**	**
	STZ Blumenthal	1,8	**	**	1,8	**	**
	STZ Burglesum	0,5	**	**	0,5	**	**
	STZ Gröpelingen	0,2	**	**	0,2	**	**
	STZ Walle	0,7	**	**	0,7	**	**
	STZ Woltmershausen	0,2	**	**	0,2	**	**
	sonstige Lagen	10,3	< 0,1	~ 1	10,6	< 0,1	< 1
Delmenhorst	IZ Delmenhorst	0,2	**	**	0,2	**	**
	sonstige Lagen	8,6	0,1 – 0,2	~ 2	8,9	0,1 – 0,2	~ 2
Elsfleth	sonstige Lagen	< 3,0	**	**	< 3,0	**	**
Ganderkesee	sonstige Lagen**	**	**	**	**	**	**
Hude	ZVB Ortszentrum Hude	0,2	**	**	0,3	**	**
	sonstige Lagen	4,4	~ 0,1	~ 3	4,6	~ 0,1	~ 3
Ritterhude	ZVB Ortskern Ritterhude	< 0,2	**	**	< 0,2	**	**
	sonstige Lagen	8,0	**	**	8,2	**	**

Fortsetzung Tabelle 25

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schwanewede	ZVB Ortskern Schwanewede	0,6	**	**	0,6	**	**
	sonstige Lagen	1,3	**	**	1,4	**	**
Zwischensummen***		39,7	0,5	-	40,8	0,5	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			< 0,1				
Gesamt***		39,7	0,4 - 0,5	-	40,8	0,5 - 0,6	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: siehe Kapitel 5.4; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsmarkt Raiffeisen-Markt; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.4.2 Städtebauliche Einordnung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt nachfolgend deren städtebauliche Einordnung.

Gemeinde Lemwerder

Für den **ZVB Lemwerder** ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Dies begründet sich dadurch, dass keine nennenswerten Bestandsstrukturen in den Untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Sortimentsbereich vorhanden sind, wodurch sich naturgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Auch für die **sonstigen Lagen in Lemwerder** ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe, was sich ebenfalls damit begründet, dass neben dem Planvorhaben keine weiteren nennenswerten Bestandsstrukturen in den Untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Sortimentsbereich vorhanden sind und sich somit naturgemäß keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung ergeben.

Es ist zu konstatieren, dass insgesamt eine Verbesserung der Angebotssituation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in Lemwerder erreicht werden würde.

Städtebaulich negative Auswirkungen in Lemwerder sind nicht zu erwarten.

Lemwerder Umland

Für die Betriebe in den **zentralen Versorgungsbereichen im Lemwerder Umland** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Für die Betriebe in den **sonstigen Lagen im Lemwerder Umland** sind ebenfalls Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe zu erwarten. Im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ergeben sich für die sonstigen Lagen in Bremen (< rd. 0,1 Mio. Euro bzw. < rd. 1 %), Delmenhorst (rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 %) und Hude (rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 %) monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnende Umsatzverteilungen. Im Sortimentsbereich Zooartikel werden valide darstellbare Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Bremen (rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 %) und Delmenhorst (rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 3 %), im Baumarktsortiment i. e. S. auf die sonstigen Lagen in Bremen (< rd. 0,1 Mio. Euro bzw. < rd. 1 %) induziert. Im Sortimentsbereich Reitsport ergeben sich für die sonstigen Lagen in Delmenhorst Umsatzumverteilungen i. H. v. < rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 7 - 8 %. Angesichts der Höhe der monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstrukturen im Lemwerder Umland sind nicht zu erwarten.

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulicher Einordnung lassen sich mehr als nur unwesentliche Auswirkungen hinsichtlich der „Vermutungsregelung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

Für den an der Werner-von-Siemens-Straße 13 in Lemwerder bestehenden Raiffeisen-Markt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch Abriss/Neubau geplant. Der avisierte Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von 1.495 m² soll den jetzigen Raiffeisen-Bestandsmarkt mit aktuell 507 m² GVKF ersetzen (+ 988 m² GVKF).

Gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch 2018 liegt der Vorhabenstandort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Lemwerder. Insofern ist eine Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der landesplanerischen Ziele (hier: Konzentrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017) nicht möglich.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden, wenn Auswirkungen gemäß Satz 2 der Vorschrift nicht zu erwarten sind. Somit wäre zu prüfen, ob die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen aufgrund städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten im speziellen Fall nicht zu erwarten sind (sog. Atypik-Bewertung). Dabei sind in Bezug auf die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile

- Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum Kernort und ist insgesamt für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil in Lemwerder gut zu erreichen (hier insbesondere MIV). In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Zooartikel, Reitsportartikel, Pflanzen/Gartenbedarf sowie Baumarktsortimente i. e. S. ist kein gleichwertiges Angebot in Lemwerder vorhanden. Der Vorhabenstandort leistet somit insbesondere für den Ortskern sowie den südlichen Gemeinderaum einen wichtigen Beitrag zur Versorgung in den untersuchten Sortimentsbereichen.

Einordnung gemäß konzeptioneller Grundlagen der Gemeinde Lemwerder

- Das Planvorhaben ist an einem konzeptionell ausgewiesenen Solitärstandort verortet (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 11);
- Der VKF-Anteil der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt mit rd. 9,2 % unter 10%;
- Das Planvorhaben ist konform zu den standortbezogenen Entwicklungszielen gemäß der konzeptionellen Grundlagen der Gemeinde Lemwerder (s. Kapitel 6.3).

Betriebliche Besonderheiten

- Es ist zu konstatieren, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Anbieter mit z. T. spezialisierten Angeboten handelt, die i. d. R. gezielt nachgefragt werden. Das Planvorhaben hat zudem einen starken Bezug zum Agrarsektor, wodurch dem Planvorhaben insgesamt eine betriebliche Besonderheit zu attestieren ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- Von Auswirkungen des Planvorhabens werden vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen überwiegend in den sonstigen Lagen des Untersuchungsraumes tangiert werden. Angesichts der relativ geringen monetären Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten;
- Anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung lassen sich mehr als nur unwesentliche Auswirkungen hinsichtlich der „Vermutungsregelung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen (s. Kapitel 6.3).

Die Prüfung zeigt auf, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da mehr als nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne der „Vermutungsregelung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind und es sich bei dem Planvorhaben um einen Anbieter mit z. T. spezialisierten Angeboten handelt.

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	14
Abbildung 2:	Lage in der Region	18
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens und Wettbewerbsdarstellung (Zooartikel, Reitsportartikel)	21
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Planvorhabens und Wettbewerbsdarstellung (Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf)	22
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	47
Abbildung 6:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Heimwerkermärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.	48

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Zentrenrelevanz Zooartikel	8
Tabelle 2:	Zentrenrelevanz Reitsportartikel	9
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand und Planung)	16
Tabelle 4:	Bevölkerungsprognose für Ende 2021 im Untersuchungsraum	19
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Zooartikel und Reitsportartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	24
Tabelle 6:	Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	26
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	28
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Lemwerder	31
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB Ortskern Berne	32
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB Ortskern Ritterhude	33
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB Ortskern Schwanewede	34
Tabelle 12:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Hude	35
Tabelle 13:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Delmenhorst	36
Tabelle 14:	Steckbrief ZVB Zentrum Vegesack (Bremen)	37
Tabelle 15:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Blumenthal (Bremen)	38
Tabelle 16:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Burglesum (Bremen)	39
Tabelle 17:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Gröpelingen (Bremen)	40
Tabelle 18:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Walle (Bremen)	41
Tabelle 19:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Woltmershausen (Bremen)	42
Tabelle 20:	Marktanteile und Umsatzprognose in den wesentlichen Sortimentsbereichen (kumuliert) des Planvorhabens nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2021)	51
Tabelle 21:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose	53
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Zooartikel	60
Tabelle 23:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Reitsportartikel	62

Tabelle 24:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S.	64
Tabelle 25:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf	66

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

CIMA (2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verden (Aller), Lübeck.

CIMA (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bassum, Lübeck.

CIMA (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst, Lübeck.

EHI Köln (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

GMA (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, Hamburg.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Junker und Kruse (2009): Kommunales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Dortmund.

Junker und Kruse/BBE Handelsberatung Westfalen GmbH/Stadt + Handel (2010): Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland, Dortmund/Münster.

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Delmenhorst.

Landkreis Wesermarsch (2003): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch 2003, Brake.

Landkreis Wesermarsch (2018): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch 2018 (im Entwurf), Brake.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Hannover.

Stadt + Handel (2016): Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hude (Oldb), Dortmund.

Stadt + Handel (2019): Gutachten „Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder, Sozialstandorte, Sortimentsliste für Lemwerder“ (Entwurfassung), Dortmund.

Stadt Osterholz-Scharmbeck (2010): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Osterholz-Scharmbeck, Osterholz-Scharmbeck.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Statistisches Landesamt Bremen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015): Zensusatlas 2011.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
STZ	Stadtteilzentrum
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43