

Nahversorgungskonzept

für das Grundzentrum Brome

für den
Flecken Brome
Bahnhofstraße 36
38465 Brome

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Richard Engel (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 26. August 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	4
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Brome	5
2.1. Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit	5
2.2. Landesplanung und Zentralität	6
2.3. Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	7
2.4. Pendlersaldo	9
2.5. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet	9
3. Nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial	11
3.1. Nachfragepotenzial 2021	11
3.2. Prognose und Nachfrageentwicklung bis 2025	14
4. Nahversorgungsstrukturen des Fleckens Brome und im weiteren Verflechtungsbereich	16
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	16
4.2. Angebotssituation nach Standortlagen im Verflechtungsbereich	18
4.3. Bereitstellung einer flächendeckenden Nahversorgung – Berücksichtigung aktuelles Verlagerungsvorhaben	23
4.4. Kaufkraftbindung im grundzentralen Verflechtungsbereich des Flecken Brome	26
4.5. Landesplanerische Beurteilung des Verlagerungsvorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung	28
5. Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome	35
5.1. Räumlich-funktionale Aufgabenteilung in der Nahversorgung im Grundzentrum Brome	35
5.2. Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte Brome	38
5.3. Nahversorgungsstandorte	39
5.4. Kleinteilige Nahversorger (Convenience Stores)	42
5.5. Exkurs: Folgewirkungen des Leerstandes an den Bestandsstandorten	43
6. Leitfaden zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Brome im regionalen Vergleich	11
Abbildung 2: Umsatzentwicklung FMCG-Warengruppen in Deutschland.....	14
Abbildung 3: Anbieter außerhalb der Standortstruktur im Flecken Brome.....	21
Abbildung 4: Anbieter in den Gemeinden des grundzentralen Verflechtungsbereichs.....	22
Abbildung 5: Aufzeichnungen zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten	30
Abbildung 6: Karten zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten.....	31
Abbildung 7: Ansichten zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Brome	38
Abbildung 8: Einzelhandelsanbieter am Nahversorgungsstandort Braunschweiger Straße	40
Abbildung 9: Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (in Planung) mit Verkehrsanbindung & Umfeld.....	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	8
Tabelle 2: Pendlersaldo Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich	9
Tabelle 3: Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen 2021	13
Tabelle 4: Nachfrageentwicklung im Grundzentrum Brome und im weiteren Verflechtungsbereich bis 2025.....	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Warengruppen	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Betriebstypen	17
Tabelle 7: Kaufkraftbindungsquoten in den nahversorgungsrelevanten Strukturen im grundzentralen Verflechtungsbereich	26

Kartenverzeichnis

Karte 1: Kommunen innerhalb der Samtgemeinde Brome und grundzentraler Verflechtungsbereich des Fleckens Brome	5
Karte 2: Zentralörtliche Einstufung Flecken Brome und grundzentraler Verflechtungsbereich	6
Karte 3: Einzugsgebiet des Einzelhandels des Fleckens Brome	10
Karte 4: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Flecken Brome	18
Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Brome.....	20
Karte 6: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte – Ist-Situation	23
Karte 7: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte – Plan-Situation	24
Karte 8: Räumliche Darstellung der Standortstruktur des Nahversorgungskonzeptes.....	37
Karte 9: Lage des Nahversorgungsstandorts Braunschweiger Straße und Nutzungen im direkten Umfeld	39
Karte 10: Lage des Nahversorgungsstandorts Bahnhofstraße und Nutzungen im direkten Umfeld	41

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde am 26.11.2021 mit der Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes für das Grundzentrum Brome beauftragt.

Der Flecken Brome fungiert als Grundzentrum im Landkreis Gifhorn, übernimmt insbesondere in der Grundversorgung entsprechende regionale Versorgungsfunktionen für einen grundzentralen Verflechtungsbereich. Diesem sind neben dem Flecken Brome selbst die Gemeinden Ehra-Lessien und Tülow zuzuordnen. Ziel eines neuen Nahversorgungskonzeptes ist die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Nahversorgung entsprechend den raumordnerischen Zielvorgaben.

Die in diesem Kontext angestrebte Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes resultiert somit aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung, die sich im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen bewegt. Vor allem im Lebensmitteleinzelhandel zeigen sich in den letzten Jahren signifikante Angebotsentwicklungen, die sich auf Verkaufsflächen und Standorte auswirken, da die Anbieter ihre Marktkonzepte an eine veränderte Nachfrageentwicklung anpassen.

Basis des neuen Nahversorgungskonzeptes wird eine Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im grundzentralen Verflechtungsbereich bilden. Darauf aufbauend gilt es, unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends, standortspezifische Zielkonzepte herauszuarbeiten und eine städtebaulich anzustrebende Zentren- und Standortstruktur für die Nahversorgung mit klarer Funktionszuweisung abzuleiten.

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, die fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und Investoren zu schaffen, sowie Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen zu gewährleisten. Schwerpunkte der Analyse und konzeptionellen Entwicklung der Nahversorgung sind:

- Positionierung des Einzelhandels im grundzentralen Verflechtungsbereich des Flecken Brome im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen
- Nachfragesituation derzeit und perspektivisch bis 2030 in Bezug auf das Kaufkraftniveau, die Kaufkraftbindung sowie das Kundeneinzugsgebiet
- räumlich / funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche und / oder Nahversorgungsstandorte
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Die praxisnahe Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden gewährleistet, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert.

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Brome

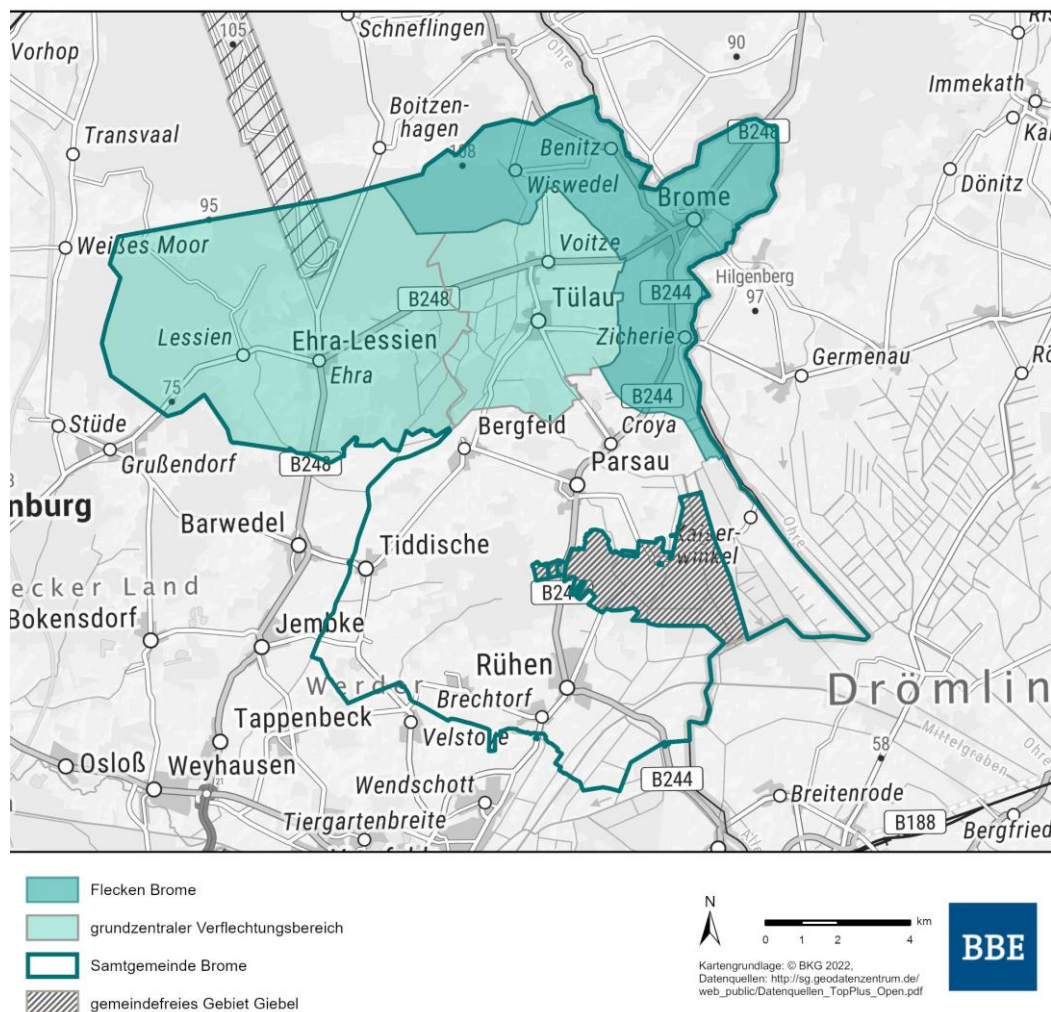
Im Folgenden werden lagespezifische, soziodemographische und einzelhandelsrelevante Rahmendaten des Fleckens Brome dargestellt, die als Grundlage für die Bewertung der Gemeinde als Einzelhandelsstandort dienen.

2.1. Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Der Flecken Brome ist Teil der Samtgemeinde Brome. Diese liegt an der östlichen Grenze des Landes Niedersachsen im Landkreis Gifhorn. Der südliche Bereich der Samtgemeinde ist etwa 15 km vom Zentrum von Wolfsburg entfernt. Der Flecken Brome liegt unmittelbar an der Grenze zu Sachsen-Anhalt, welche nördlich, östlich und südlich des Fleckens verläuft und damit den Flecken fast umschließt. Mit den direkten angrenzenden Ortsteilen bestehen wesentliche Austauschbeziehungen.

Neben dem Flecken Brome gehören die Gemeinden Bergfeld, Ehra-Lessien, Parsau, Rühren, Tiddische und Tülau zur Samtgemeinde. Sowohl in Bezug zur Einwohnerzahl als auch infrastrukturell stellt der Flecken Brome im nördlichen Bereich der Samtgemeinde den absoluten Schwerpunkt der Samtgemeinde dar, im südlichen Bereich ist es die Gemeinde Rühren.

Karte 1: Kommunen innerhalb der Samtgemeinde Brome und grundzentraler Verflechtungsbereich des Fleckens Brome



Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome

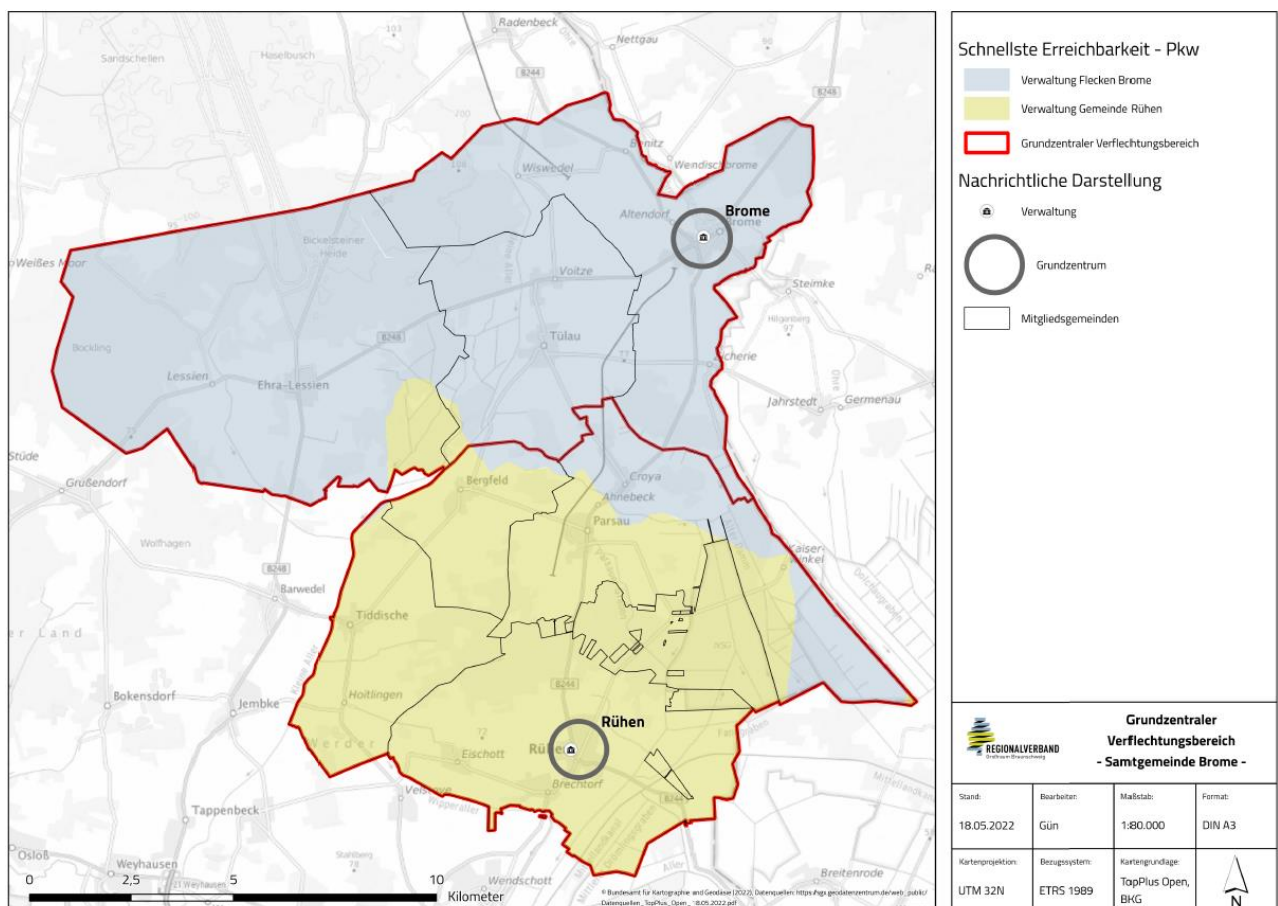
Durch den Flecken Brome verlaufen die Bundesstraßen B244 und B248, welche eine Verbindung nach Norden in Richtung Salzwedel und Süden in Richtung Wolfsburg sowie die A2 herstellen. Damit haben der Flecken Brome und die weiteren Gemeinden der Samtgemeinde Brome eine sehr gute Pkw-Anbindung.

Der öffentliche Personennahverkehr im Flecken Brome und der weiteren Samtgemeinde wird durch die Verkehrsbetriebe Bachstein gewährleistet. Die Buslinien 151, 153, 160, 161, 163 und 165 führen durch den Flecken Brome und stellen die Erreichbarkeit in die umliegenden Ortschaften sowie nach Wolfsburg und Wittlingen sicher. Weiterhin ist eine Bus-Anbindung in die östlichen und nördlichen Ortsteile von Sachsen-Anhalt gegeben.

2.2. Landesplanung und Zentralität

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbands Großraum Braunschweig ist aus dem Jahr 2008. Derzeit erfolgt die Neuauflstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms. In diesem werden der Flecken Brome und die Gemeinde Rühren als Grundzentren eingeordnet.

Karte 2: Zentralörtliche Einstufung Flecken Brome und grundzentraler Verflechtungsbereich



Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig 2022 - Grundzentraler Verflechtungsbereich Samtgemeinde Brome

Grundzentren übernehmen nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms wichtige Grundversorgungsfunktionen. Im Landes-Raumordnungsprogramm ist folgendes festgelegt:

„Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in

allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“¹ In Grundzentren sind dabei „Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs“² zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist in Bezug zum Einzelhandel vor allem der Lebensmitteleinzelhandel von besonderer Bedeutung.

„In Einzelfällen können Grundzentren mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.“³

Um die Grundversorgung auch in ländlichen Gebieten weiter zu sichern, wird seitens der Landesplanung unter bestimmten Voraussetzungen auch in Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, großflächige Lebensmittelmärkte zu errichten: *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“⁴*

Entsprechend der Einbindung des Fleckens Brome und der Gemeinde Rühen als Grundzentrum wird bei den Gemeinden ein Kongruenzraum zugeordnet. So sind die Gemeinden Ehra-Lessien und Tülau zum grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome zu zählen. Die Gemeinde Rühen hat neben Versorgungsfunktionen für sich selbst auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Bergfeld, Parsau und Tiddische. Diese Orientierung des Fleckens Brome wird auch dem Nahversorgungskonzept zugrunde gelegt.

2.3. Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren zur besseren Vergleichbarkeit auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Landesamtes für Statistik Niedersachsen. Gemäß dieser Grundlage leben zum 31.12.2021 (aktuellster Datenstand des Landesamtes für Statistik Niedersachsen) insgesamt 3.281 Einwohner im Flecken Brome, 6.756 Einwohner im gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich und 16.823 Einwohner in der Samtgemeinde.

¹ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 12

² Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 13

³ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 12

⁴ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 14

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Einwohner- entwicklung	Flecken Brome	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Bergfeld	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Ehra- Lessien	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Parsau	Veränderung zum Bezugsjahr 2011	
		abs.	in %		abs.	in %		abs.	in %		abs.	in %
31.12.2011	3.196		100,0%	895		100,0%	1.645		100,0%	1.833		100,0%
31.12.2012	3.234		101,2%	889		99,3%	1.625		98,8%	1.814		99,0%
31.12.2013	3.201		100,2%	876		97,9%	1.593		96,8%	1.824		99,5%
31.12.2014	3.181		99,5%	880		98,3%	1.636		99,5%	1.836		100,2%
31.12.2015	3.209		100,4%	886		99,0%	2.291		139,3%	1.860		101,5%
31.12.2016	3.325		104,0%	897		100,2%	1.738		105,7%	1.850		100,9%
31.12.2017	3.272		102,4%	883		98,7%	1.852		112,6%	1.856		101,3%
31.12.2018	3.285		102,8%	878		98,1%	1.923		116,9%	1.871		102,1%
31.12.2019	3.278		102,6%	894		99,9%	1.903		115,7%	1.869		102,0%
31.12.2020	3.258		101,9%	908		101,5%	1.951		118,6%	1.919		104,7%
31.12.2021	3.281		102,7%	883		98,7%	2.051		124,7%	1.915		104,5%

Einwohner- entwicklung	Tülau	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Grundz.- Verflechtungs- bereich gesamt	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Samt- gemeinde Brome	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Landkreis Gifhorn	Veränderung zum Bezugsjahr 2011	
		abs.	in %		abs.	in %		abs.	in %		abs.	in %
31.12.2011	1.513		100,0%	6.354		100,0%	15.210		100,0%	170.865		100,0%
31.12.2012	1.497		98,9%	6.356		100,0%	15.273		100,4%	171.015		100,1%
31.12.2013	1.498		99,0%	6.292		99,0%	15.324		100,7%	171.475		100,4%
31.12.2014	1.461		96,6%	6.278		98,8%	15.598		102,6%	172.541		101,0%
31.12.2015	1.480		97,8%	6.980		109,9%	16.470		108,3%	174.205		102,0%
31.12.2016	1.468		97,0%	6.531		102,8%	16.034		105,4%	174.749		102,3%
31.12.2017	1.452		96,0%	6.576		103,5%	16.157		106,2%	175.079		102,5%
31.12.2018	1.418		93,7%	6.626		104,3%	16.337		107,4%	175.920		103,0%
31.12.2019	1.412		93,3%	6.593		103,8%	16.415		107,9%	176.523		103,3%
31.12.2020	1.421		93,9%	6.630		104,3%	16.660		109,5%	177.227		103,7%
31.12.2021	1.424		94,1%	6.756		106,3%	16.823		110,6%	177.919		104,1%

Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Landesamt für Statistik Niedersachsen												
2025		16.783		110,3%		180.407		105,6%				
2030		17.086		112,3%		183.587		107,4%				

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN Online-Datenbank, Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche, Bevölkerungsdichte (Gemeinde), Zugriff: Juli 2022 und "Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2020", 2021

Im Flecken Brome ist seit 2011 ein leichter Bevölkerungsanstieg von 3.196 auf 3.281 Einwohner festzustellen. Stieg die Bevölkerung im Flecken Brome um 2,7% an, sank sie in den Gemeinden Bergfeld um 1,1% und Tülau um 6,5%. Demgegenüber ist ein starker Bevölkerungsanstieg in Ehra-Lessien von 22,6% zu konstatieren, was allerdings teilweise auf eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete zurückzuführen ist. Summarisch ist die Einwohnerzahl in den Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich von 6.354 im Jahr 2011 auf 6.756 Einwohner im Jahr 2021 (+6,3%) gewachsen. Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung der Samtgemeinde mit einem Wachstum von 10,6% ist die Einwohnerentwicklung unterdurchschnittlich, während im Vergleich zum Landkreis Gifhorn (+4,1%) ein überdurchschnittliches Einwohnerwachstum zu verzeichnen ist.

Die Bevölkerungsvorausberechnung liegt auf Ebene der Samtgemeinde Brome und dem Landkreis Gifhorn vor. Sowohl für die Samtgemeinde Brome als auch den Landkreis Gifhorn wird ein weiteres Bevölkerungswachstum auf 17.086 Einwohner bzw. 183.587 Einwohner im Jahr 2030 vorausgesagt. Für das Jahr 2025 wird in der Samtgemeinde Brome ein Zuwachs auf 16.783 Einwohner gegenüber dem Basisjahr 2020 prog-

nostiziert. Diese Zahl ist allerdings leicht geringer als die Einwohnerzahl am 31.12.2021, was auf eine positive Einwohnerentwicklung hindeutet. Somit ist in einer vorsichtigen Prognose auch für den grundzentralen Verflechtungsbereich von mindestens einer stabilen Einwohnerentwicklung auszugehen.

2.4. Pendlersaldo

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden.

Tabelle 2: Pendlersaldo Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich

Gemeinde	Einpender	Auspender	Pendlersaldo
	abs.	in %	abs.
Flecken Brome	404	1.143	- 739
Ehra-Lessien	86	681	- 595
Tülau	110	572	- 462

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Stichtag: 30.06.2021

Die tägliche Einpendlerzahl des Fleckens Brome beträgt 404, demgegenüber sind 1.143 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von 739. Auch in Ehra-Lessien und Tülau sind die Pendlersaldi mit -595 und -462 deutlich negativ. Diese Pendlersituation ist Ausdruck der begrenzten Wirtschaftskraft der Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome und der Nähe zum Wirtschaftsstandort Wolfsburg. Dies lässt insofern deutliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten. Diese sind auch im vorliegenden Nahversorgungskonzept von Bedeutung.

2.5. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet

Die Abgrenzung eines relevanten Einzugsgebiets für den Flecken Brome erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Faktoren wie z. B.:

- Einzelhandelszentralität und zu erwartende Kaufkraftströme
- Verkehrsanbindung
- Wettbewerbssituation
- Zeit-Distanz-Aspekte
- Lage und Größe von Einzelhandelsstandorten bzw. Planvorhaben

Die Abwägung zwischen folgenden Aspekten definiert folglich das Bromer Einzugsgebiet:

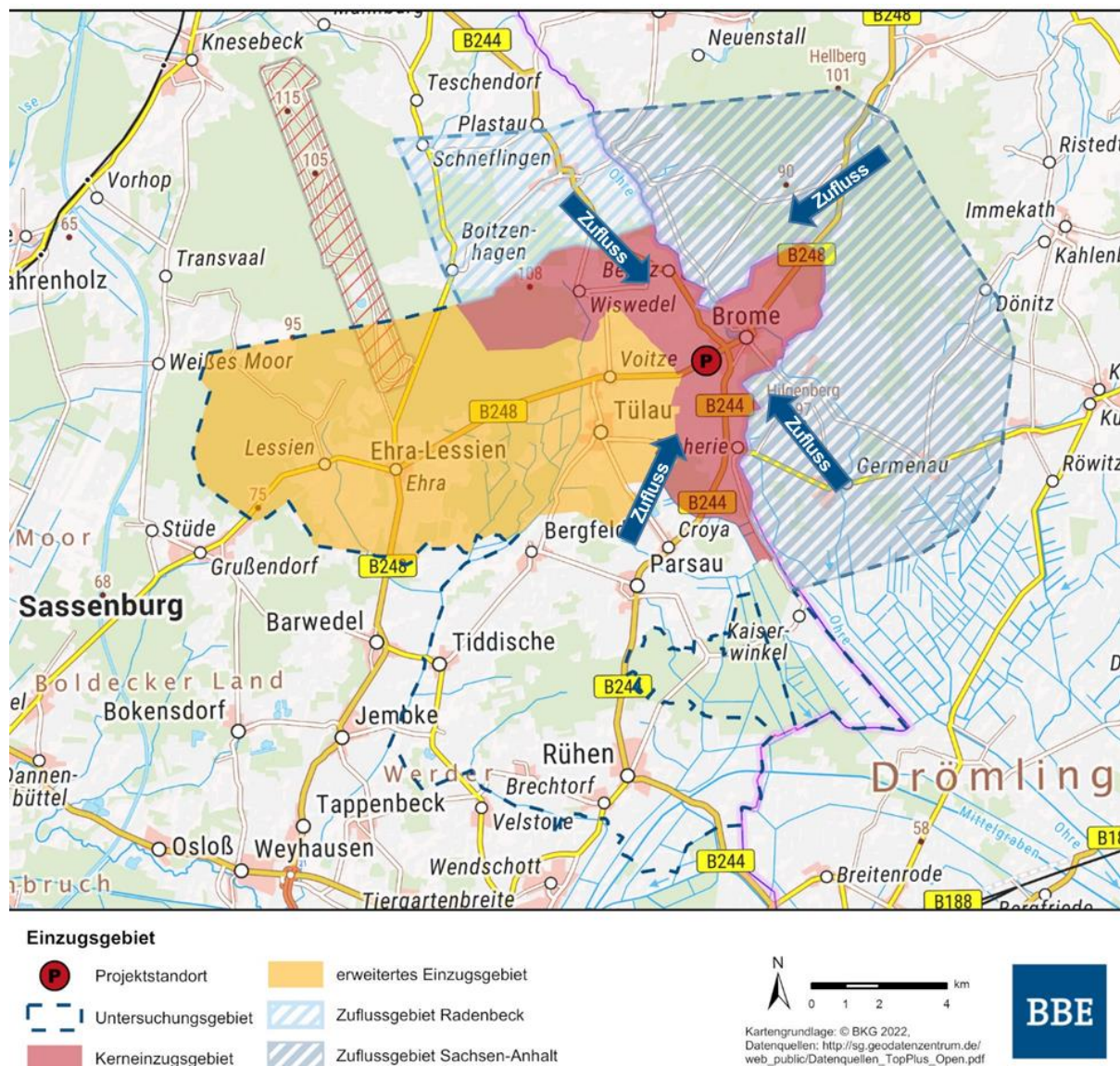
- Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Bromer Einzelhandels müssen sich an den zugeschriebenen Versorgungsfunktionen ausrichten. Als Grundzentrum hat der Flecken Brome Versorgungsfunktionen für sich selbst und die Gemeinden Ehra-Lessien und Tülau.

Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome

- Die regionale Lage in Nähe zu Rügen, Wittingen und auch Wolfsburg begrenzt wesentlich das Einzugsgebiet in nördlicher und südlicher Richtung. Insbesondere in Wolfsburg sorgen neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs für eine hohe Anziehungskraft.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bevorzugt wohnungsnah nachgefragt, die Nahversorgungsfunktionen des Fleckens Brome sind folglich an den Versorgungsfunktionen des grundzentralen Verflechtungsbereichs auszurichten.
- Die einzelnen Versorgungsstandorte erzielen dabei differenzierte Reichweiten.

Das Einzugsgebiet entspricht somit zunächst dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome und ist in nachstehender Karte dargestellt. Aufgrund der ländlichen Prägung sind Kaufkraftzuflüsse aus dem Wittingener Ortsteil Radenbeck sowie den westlichen Ortsteilen der Gemeinde Klötze, den südlichen Ortsteilen von Jübar und Beetendorf (Sachsen-Anhalt) sowie aus Bergfeld und Parsau ergänzend zu erwarten, da diese Orte lediglich über kleinteilige Anbieter verfügen.

Karte 3: Einzugsgebiet des Einzelhandels des Fleckens Brome



3. Nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial

3.1. Nachfragepotenzial 2021

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2021 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

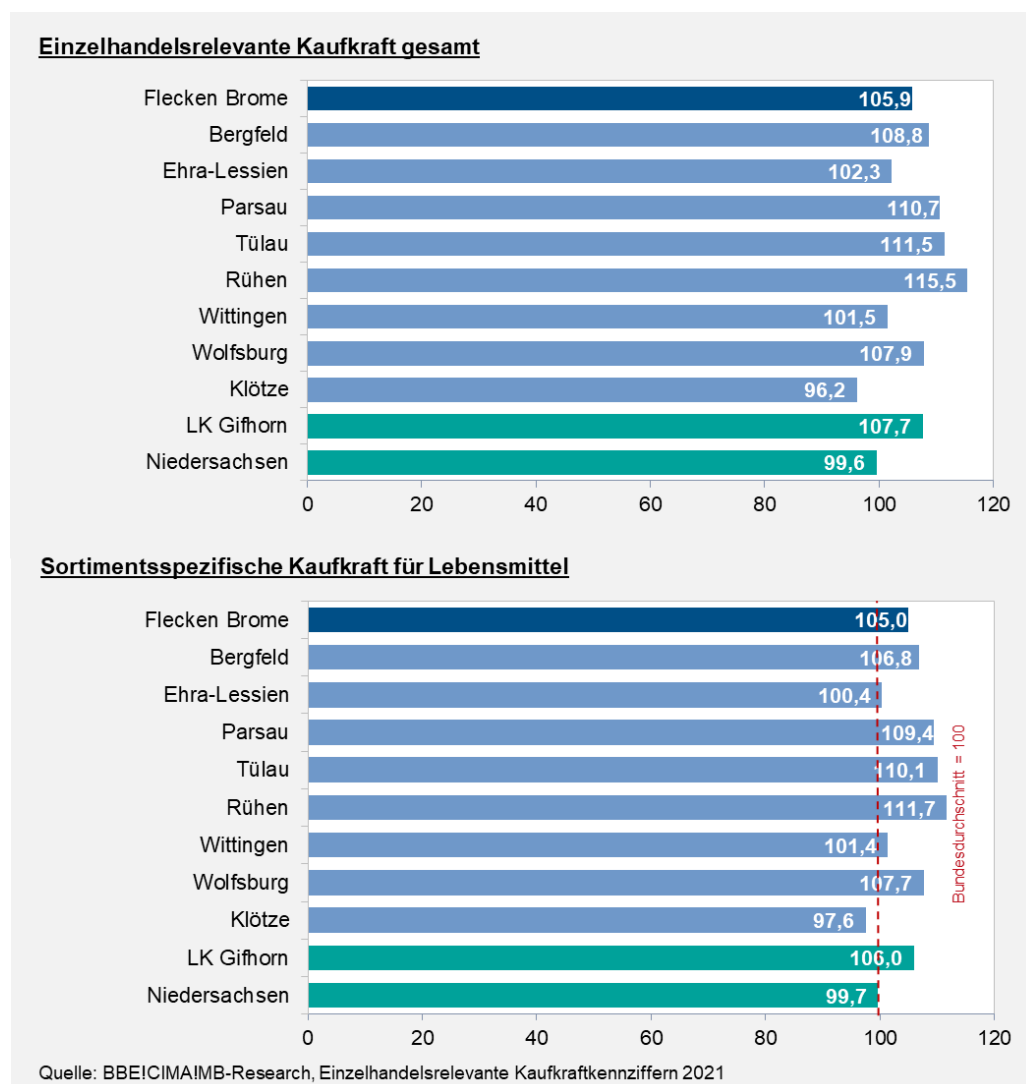
- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für den Flecken Brome und den weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Kaufkraftniveau des Grundzentrums im regionalen Vergleich

Folgende Diagramme stellen das Kaufkraftniveau des Fleckens im regionalen Vergleich dar.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Brome im regionalen Vergleich



Die Kaufkraftkennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt oder Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Alle drei Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich erzielen Kaufkraftwerte über dem Bundesdurchschnitt 100 und fügen sich in die regionale Kaufkraftsituation des Landkreises Gifhorn mit insgesamt 107,7 und 106 bei Lebensmitteln ein. Der Flecken Brome weist eine Kaufkraft über alle Sortimente von 105,9 und für Lebensmittel von 105,0 auf. Im regionalen Vergleich verfügt Rühren mit 115,5 (gesamt) und 111,7 (Lebensmittel) über die höchste Kaufkraft, während Klötze in Sachsen-Anhalt mit 96,2 (gesamt) bzw. 97,6 (Lebensmittel) die niedrigste Kaufkraftkennziffer aufweist.

Verbrauchsausgaben und Marktpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen

Folgende Sortimente sind zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zählen, diese Abgrenzung bildet zugleich die ortsspezifische Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Flecken Brome:⁵

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Tiernahrung
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen / Zeitschriften
- (Schnitt-)Blumen

Wie die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt, betragen die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben für diese Sortimente jährlich 3.839 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des höheren Kaufkraftniveaus des Fleckens Brome und der weiteren Gemeinden im Verflechtungsraum liegen die Verbrauchsausgaben bei 3.998 € bzw. bei 3.965€. Dementsprechend errechnet sich bezogen auf den Einwohnerstand von Dezember 2021 ein nahversorgungsrelevantes Marktpotenzial in Brome von 13,1 Mio. € und in den weiteren Gemeinden von 13,8 Mio. €. Summarisch ergibt sich für das Einzugsgebiet ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von 26,9 Mio. €.

⁵ Die nahversorgungsrelevanten Sortimente orientieren sich an der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für den Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2018 (S. 86).

Tabelle 3: Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimentgruppen 2021

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung	Deutschland		Flecken Brome				Weiterer Verflechtungsraum			Einzugsgebiet gesamt	
	Pro-Kopf-Ausgaben	in €	Kaufkraft-kennziffer	in %	Pro-Kopf-Ausgaben	in €	Kaufkraft-kennziffer	in %	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	2.721		105,0%		2.857		9.374		2.835		19.241
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	364		100,8%		367		1.204		367		2.476
Tiernahrung	59		109,6%		65		212		65		437
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	528		99,3%		524		1.720		513		3.502
Zeitungen / Zeitschriften	101		102,6%		104		340		102		696
(Schnitt-)Blumen	66		123,8%		82		268		83		556
Nahversorgungsrelevantes Potenzial insg.	3.839		104,1%		3.998		13.118		3.965		26.908
Eizelhandelsrelevante Kaufkraft insgesamt							106%				106%
Einwohner							3.281				6.756

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern, Einwohnerzahlen nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2021)

3.2. Prognose und Nachfrageentwicklung bis 2025

Bevölkerungsentwicklung des Grundzentrums Brome bis 2025:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Wie bereits in Abschnitt 2.3 dargestellt, wird weiterführend die Bevölkerungsprognose des Landesamt für Statistik Niedersachsen für die Samtgemeinde Brome berücksichtigt, da für die Gemeinden innerhalb der Samtgemeinde keine eigenen Prognosen vorliegen. Bis zum Jahr 2025 wird von einem leichten Bevölkerungszuwachs auf 16.783 Einwohner gegenüber dem Basisjahr 2020 mit 16.660 Einwohner gerechnet. Diese Zahl ist allerdings leicht geringer als die Einwohnerzahl am 31.12.2021, was auf eine positivere Einwohnerentwicklung hindeutet. Im Sinne einer vorsichtigen Prognose wird von einer stabilen Einwohnerentwicklung im grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome ausgegangen.

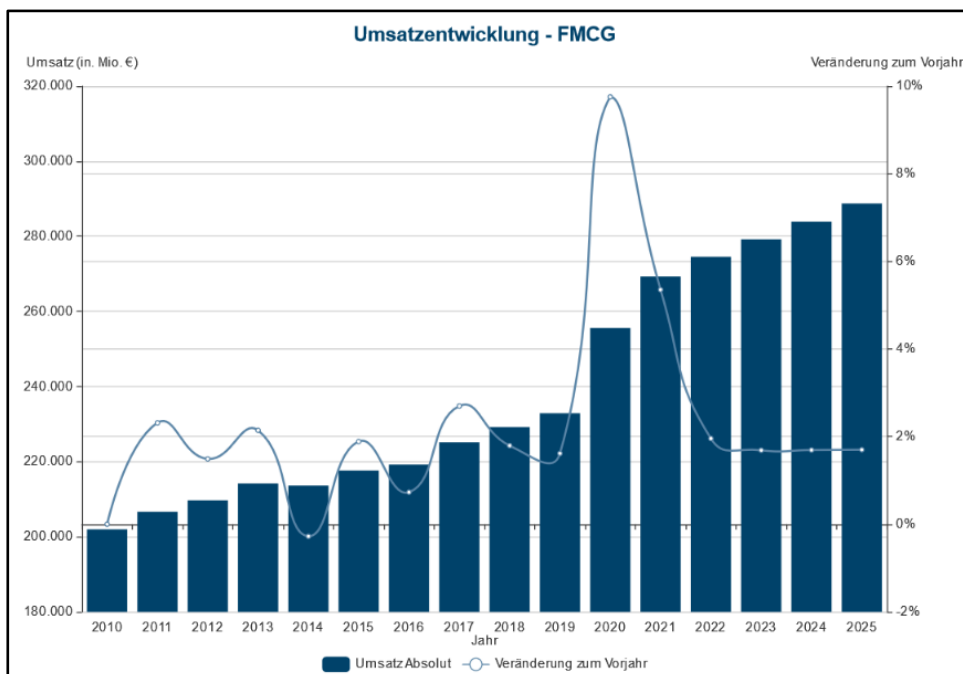
Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2025⁶ in Deutschland:

Der Umsatz in den sogenannten „Fast Moving Consumer Goods (FMCG)“ ist zwischen 2012 und 2020 um rd. 22% gestiegen⁷. Auch in der Prognose wird für diese Warengruppen, darunter sind Nahrungsmittel und Drogeriewaren zu zählen, ein weiterer Anstieg vorhergesagt. Prognostiziert wird eine durchschnittliche, jährliche Steigerungsrate von rd. 1,5% bis 2025.

Nachfolgende Abbildung visualisiert diese Entwicklung. Die großen Wachstumsraten in den Jahren 2020 und 2021 liegen in der Corona-Krise begründet, dennoch wird das Nachfrageniveau weiter stabil wachsen.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung FMCG-Warengruppen in Deutschland



Quelle: Institut für Handelsforschung: Handelsanalyse.de

⁶ Prognosen zur Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben liegen vom Institut für Handelsforschung (IFH) nur für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum bis 2025 vor, eine längerfristige Prognose wäre nicht aussagekräftig. Dieser Zeitraum bestimmt letztlich den Prognosehorizont zur Nachfrageentwicklung im vorliegenden Nahversorgungskonzept.

⁷ Institut für Handelsforschung (2021): Umsatzentwicklung FMCG, handelsanalyse.de.

Die Warengruppe Lebensmittel trägt einen Anteil von ca. 71% zu den gesamten nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bei, in den weiteren Warengruppen ist von einer stabilen, leicht wachsenden Nachfrage auszugehen. Folglich liegt den weiteren Planungsrechnungen dieses Gutachtens im Sinne einer eher vorsichtigen Prognose auch nur eine stabile bis leicht wachsende Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben zugrunde, in einer optimistischen Prognose mit einem Anstieg um max. 1% pro Jahr und in einer pessimistischen Prognose mit einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr.

Nachfrageentwicklung im Grundzentrum Brome und im weiteren Verflechtungsbereich bis 2025:

Die nachfolgenden Berechnungen zur nahversorgungsrelevanten Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden dann die Spannweite einer Prognose zur nahversorgungsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Brome und den weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich im Zeitraum bis 2025 ab.

In der optimistischen Nachfrageprognose wird folglich die gleichbleibende Bevölkerungsprognose mit einem jährlichen mittleren Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben um 1% pro Jahr verknüpft. Im pessimistischen Szenario wird von einem jährlichen Anstieg um 0,5% bei gleicher Bevölkerungsprognose ausgegangen.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der nachstehenden Tabelle 4 zusammengefasst.

Tabelle 4: Nachfrageentwicklung im Grundzentrum Brome und im weiteren Verflechtungsbereich bis 2025

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung	Nachfragepotenzial Einzugsgebiet gesamt		
	2021	2025 (opt.)	2025 (pess.)
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	19,24	20,01	19,63
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	2,48	2,57	2,53
Tiernahrung	0,44	0,45	0,45
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	3,50	3,64	3,57
Zeitungen / Zeitschriften	0,70	0,72	0,71
(Schnitt-)Blumen	0,56	0,58	0,57
Nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt	26,91	27,98	27,45
Entwicklung des nahversorgungsrel. Potenzials		4,0%	2,0%
Einwohnerentwicklung	6.756	6.756	6.756
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2020			

Die Nachfrageentwicklung weist in Bezug zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial bis zum Jahr 2025 ein leichtes Wachstum in einer Spannweite zwischen 2% und 4% auf, zurückzuführen auf den Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

Mit dem erwarteten Bevölkerungsanstieg bis 2030 könnte sich perspektivisch diese ansteigende Entwicklung auch über den Prognosezeitraum 2025 hinaus fortsetzen.

Die Nachfragezuwächse in den letzten Jahren und auch in Zukunft verdeutlichen die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung und -sicherung, die die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte in den Fokus rückt.

4. Nahversorgungsstrukturen des Fleckens Brome und im weiteren Verflechtungsbereich

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Nahversorgungsstrukturen wurden im Flecken Brome und im weiteren Verflechtungsbereich alle Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Zur Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente vergleiche Abschnitt 3.1.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung im Flecken Brome und im weiteren Verflechtungsbereich aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Erstellung des Nahversorgungskonzeptes.

Im Flecken Brome und im weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich sind aktuell 19 nahversorgungsrelevante Anbieter vorhanden. Diese verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.500 m² und generieren einen Gesamtumsatz von ca. 25,7 Mio. €.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Warengruppen

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen nach Warengruppen	sortiments-spezifische Verkaufsfläche	sortiments-spezifischer Umsatz
	in m ²	in T€
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	4.310	20.670
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	340	1.330
Tiernahrung	370	610
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	70	1.400
Zeitungen / Zeitschriften	90	440
(Schnitt-)Blumen	105	420
sonstige Randsortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	220	850
gesamt	5.505	25.720

Quelle: BBE-Erhebung 2022

In der vorstehenden Tabelle ist die Angebotssituation nach Warengruppen differenziert dargestellt. Ersichtlich wird, dass der Schwerpunkt der Angebote im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel besteht. Auf diese Warengruppe entfallen alleine rd. 78% der gesamten relevanten Verkaufsflächen und 80% der Umsätze. Die weiteren nahversorgungsrelevanten Warengruppen nehmen nur Verkaufsflächenanteile von bis zu 7% ein. Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf Drogeriewaren und Tiernahrung, wobei im Bereich Heimtierbedarf neben den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte weiterhin Flächen auf ein Fachgeschäft sowie ein Hauptsortiment im Raiffeisen-Fachmarkt entfällt. Der Umsatzanteil von 5% bei medizinischen Artikel resultiert aufgrund einer leistungsstarken Apotheke in Brome. Zu den sonstigen Randsortimenten sind unter anderem die wechselnden Aktionssortimente der Lebensmittelmärkte, aber auch weitere Warengruppen dieser grundsätzlich nahversorgungsrelevanten Anbieterstruktur zu zählen.

Nachfolgend sind die Angebotsstrukturen nach Betriebstypen gelistet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Betriebstypen

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen nach Betriebstypen	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in T€
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Supermarkt	2.200	9.280
Discounter	1.970	11.280
Lebensmittelhandwerk	225	1.430
sonstige (Getränkemarkt, Tankstelle, Kiosk)	630	1.480
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Apotheken	70	1.400
Tiernahrung		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Anbieter Tiernahrung (u. a. Raiffeisenmarkt)	310	450
(Schnitt-)Blumen		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Blumen	100	400
gesamt	5.505	25.720
Quelle: BBE-Erhebung 2022		

Es wird deutlich, dass die Discounter und Supermärkte mit einem summarischen Verkaufsflächenanteil von 76% und einem Umsatzanteil von 80% die wichtigsten Anbieter der Nahversorgung im Flecken Brome und im weiteren Verflechtungsbereich sind. Bedeutende ergänzende Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln bestehen mit Bäckereien und Fleischereien, einem Getränkemarkt sowie mehrere Hofläden in Brome und den weiteren Gemeinden im Verflechtungsbereich.

Innerhalb der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikwaren sind keine Anbieter mit entsprechendem Hauptsortiment vorhanden. Die Verkaufsflächen dieser Warengruppe entfallen auf die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte.

Heimtierbedarfssortimente werden sowohl in den Lebensmittelmärkten, als auch in einem Fachgeschäft in Brome sowie dem Raiffeisenmarkt angeboten. Die beiden Anbieter mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Tiernahrung verfügen über einen Verkaufsflächenanteil von 6% und einen Umsatzanteil von 2%.

In der Warengruppe Apotheke / medizinischer / orthopädischer Bedarf ist ein Anbieter vorhanden, bei dem es sich um eine Apotheke handelt. Die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile liegen bei rd. 1,0% bzw. 5%.

Das Sortiment Zeitungen / Zeitschriften / Bücher wird im Randsortiment der Lebensmittelmärkten angeboten. Darüber hinausgehende Fachgeschäfte existieren im Flecken Brome und dem weiteren Verflechtungsbereich nicht.

Im Blumensortiment gibt es zwei Blumenläden in Brome, welcher der Bevölkerung ein attraktives Angebot unterbreiten.

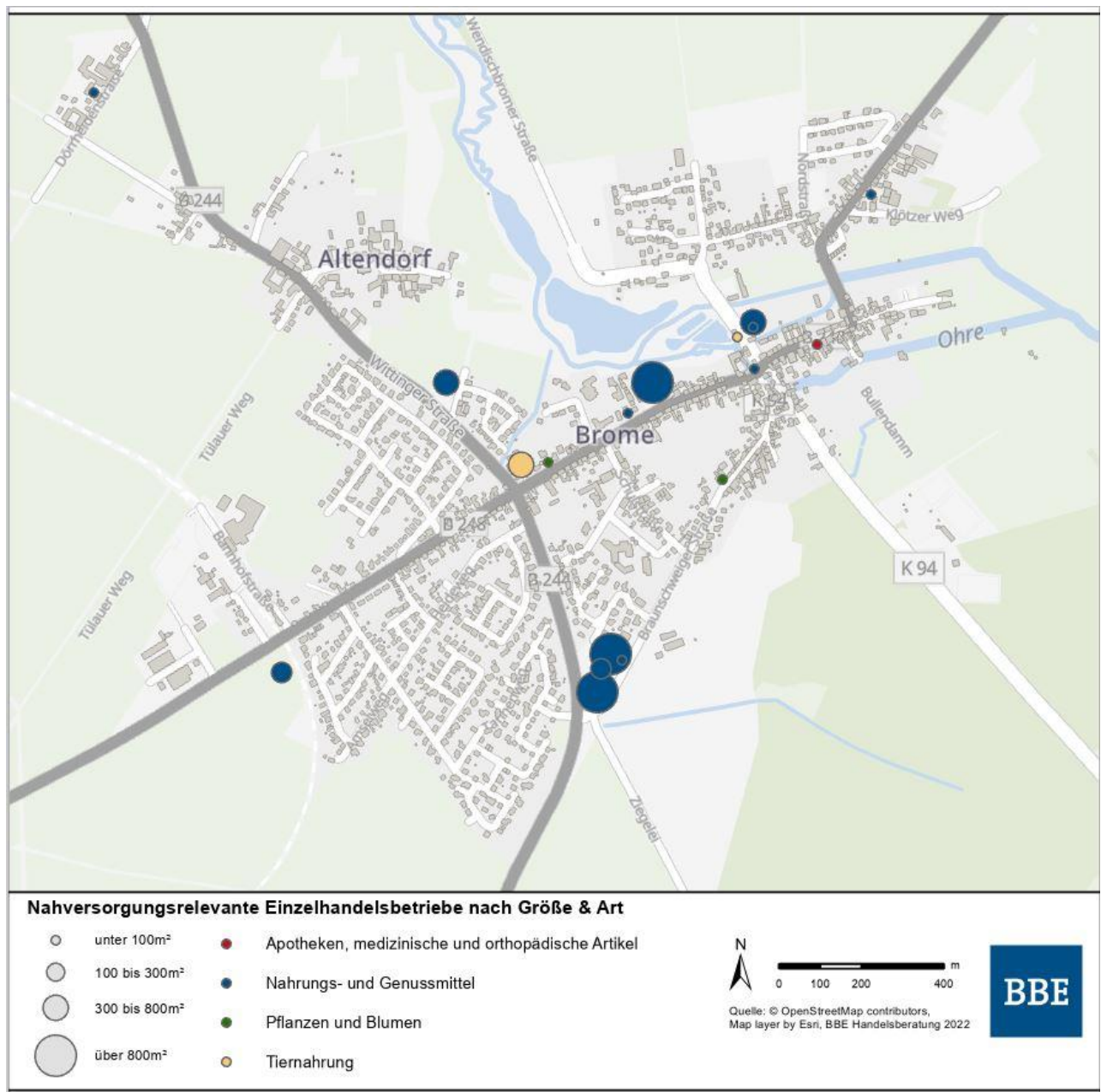
4.2. Angebotssituation nach Standortlagen im Verflechtungsbereich

Flecken Brome

Der Schwerpunkt der Angebotsstruktur entfällt mit einer Verkaufsfläche von 5.370 m² und einem Umsatz von 24,76 Mio. € auf den Flecken Brome, was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 98% und beim Gesamtumsatz von 96% im Verflechtungsbereich entspricht. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktionen des Grundzentrums für die kleineren Umlandgemeinden.

Die nachstehende Karte stellt die Verteilung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Brome dar.

Karte 4: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Flecken Brome



Wie ersichtlich wird, konzentriert sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel bisher auf drei Standorte: den Agglomerationsstandort um die Lebensmittelmärkte ALDI und REWE an der Braunschweiger Straße, den EDEKA-Markt in der Mühlenstraße sowie den LIDL-Markt mit den weiteren kleinteiligen Anbietern an der Bahnhofstraße.

Überwiegend führen die nahversorgungsrelevanten Anbieter Lebensmittel als Hauptsortiment. Lediglich die Apotheke Brome, die Blumengeschäfte Windrose und Borchert, der Raiffeisen-Fachmarkt sowie der Para Pina-Naturfutter-Shop weisen abweichende Warengruppen auf.

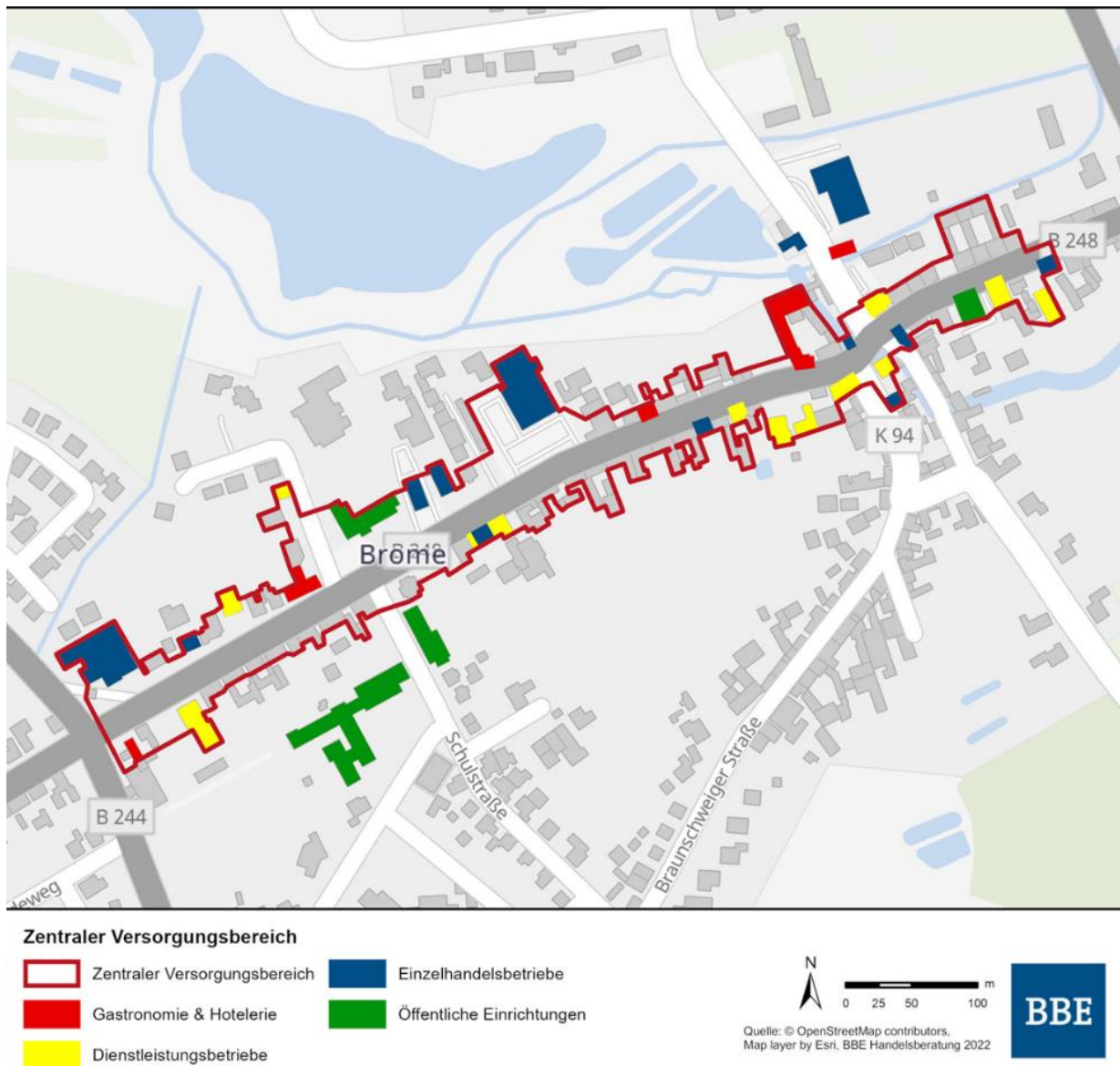
Im Folgenden wird zunächst erläutert, ob Teile der Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich definiert werden können.

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss aber die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.⁸

Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen im Flecken Brome geprüft. Das Zentrum an der Bahnhofstraße zwischen der B244 und der Hauptstraße 20 (Apotheke) im Flecken Brome kann in diesem Sinne als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Die genaue Abgrenzung ist Karte 5 zu entnehmen. Der bestehende EDEKA-Markt ist durch die abseitige Lage nördlich der Ohre nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Im Gegensatz zum Lebensmitteldiscounter LIDL ist er auch funktional als Solitär-Shop einzustufen, trägt somit auch nicht zur Steigerung der Frequenz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bei.

⁸ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Brome

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Brome** wird zunächst durch kleinere Fachgeschäftsstrukturen geprägt, umfasst jedoch 33 Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen. Aktueller Magnetanbieter ist der großflächige LIDL-Lebensmitteldiscounter in zentraler Lage, insgesamt ergibt sich die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs jedoch durch den Anbietermix und die überdurchschnittliche städtebauliche Qualität. So sind der LIDL-Markt, ein Bäcker, ein Fleischer mit Gastronomiebereich, ein Raiffeisenmarkt, ein Schreibwarenladen, zwei Optiker, das Rathaus, die Kirche, eine ambulante Tagespflegeeinrichtung, eine Arztpraxis, ein Notar, eine Apotheke, eine Sparkasse, eine Volksbank, ein Eiscafé, eine Ergotherapie, zwei Friseure, ein Blumenladen, ein Restaurant mit Veranstaltungsfläche, zwei Spielhallen, ein Bistro, ein Sportstudio, zwei Zahnarztpraxen, ein Asia-Restaurant, ein Dekorationsgeschäft, ein Baumaschinenhandel, ein Immobilien- und Finanzdienstleister sowie ein VGH-Versicherungsbüro vorhanden. Durch die Bushaltestelle Brome, Ortsmitte ist eine sehr gute Busanbindung gegeben. Wichtigster Nahversorgungsanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist der **LIDL-Markt**. So verfügt der Markt über mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche, ist durch die zentrale Lage an der B248 und Nähe zur B244 im Flecken

Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome

Brome gut erreichbar, verfügt über ausreichend ebenerdige Parkplätze und bietet darüber hinaus Kopplungspotenziale mit den anderen Anbietern im zentralen Versorgungsbereich. Zudem befindet sich aus Nahversorgungssicht die attraktive Fleischerfiliale des regionalen Filialisten Budnik mit Gastronomiebereich direkt neben dem Markt.

Im Lebensmittelbereich gibt es mit der Bäckerei Twelkemeyer einen weiteren Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich.

Der aktuelle **EDEKA-Markt** in der **Mühlenstraße** befindet sich im nordöstlichen Bereich des Fleckens Brome und möchte zusammen mit dem ALDI-Markt in den westlichen Bereich der Bahnhofstraße verlagern. Direkt angrenzend an den bestehenden Supermarkt liegt nördlich das Freibad Brome, westlich eine Parkanlage und östlich Grünflächen. Südlich befinden sich zumeist zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Der Edeka-Markt präsentiert sich in einer veralteten Immobilie mit einer unübersichtlichen Parkplatzanlage und einer begrenzten Frequenz am Standort abseits vom zentralen Versorgungsbereich. Da am Standort keine Erweiterungsmöglichkeit für den Supermarkt selbst und dessen Parkplatzkapazitäten besteht, möchte der Vollsortimenter verlagern.

Im südlichen Bereich existiert in städtebaulich integrierter Randlage in der **Braunschweiger Straße** ein Agglomerationsstandort mit einem **ALDI-Lebensmitteldiscounter**, einem **REWE-Vollsortimenter** sowie einem Bäcker. Die Immobilie des ALDI-Marktes ist veraltet und kann durch die Lage zwischen der B244 und Braunschweiger Straße nicht erweitert werden, weshalb auch der ALDI-Markt eine Standortverlagerung an die Bahnhofstraße anstrebt. Der gegenüberliegende REWE-Markt präsentiert sich hingegen mit großflächigem Konzept. Eine Bushaltestelle existiert nicht am Standort, so dass die nichtmotorisierte Erreichbarkeit des Standorts nur aus dem direkten Umfeld gegeben ist.

Weiterhin gibt es im Flecken Brome im nördlichen Bereich an der B244 den **HOL' AB!-Getränkemarkt**. Bei einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² kann der Markt ein umfassendes Angebot an Getränken abbilden und im Getränkebereich weitergehende Versorgungsfunktionen übernehmen. Innerhalb des Fleckens Brome und des weiteren Verflechtungsbereichs ist HOL'AB! der einzige Getränkemarkt, welcher somit ein Alleinstellungsmerkmal aufweist.

Abbildung 3: Anbieter außerhalb der Standortstruktur im Flecken Brome



HOL'AB! Getränkemarkt



Raiffeisen-Markt



Borchert's Hofladen



Apotheke Brome



Para Pina-Naturfutter-Shop

Quelle: eigene Aufnahmen Januar 2022

Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome

Der **Raiffeisenmarkt** an der Kreuzung der Bahnhofstraße und Wittering Straße verfügt neben Baumarktartikel auch über ein umfangreiches Heimtierbedarfssortiment mit einem stärkeren Schwerpunkt auf Artikel für Pferde. Mit diesem Sortiment stellt er eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar.

Darüber hinaus gibt es kleinere Geschäfte, wie die Apotheke Brome, das Blumengeschäft Borchert, der Para Pina-Naturfutter-Shop und Borchert's Hofladen.

Ehra-Lessien

Mit der Bäckerei Twelkemeyer, einem Tankstellenladen der OIL!-Tankstelle und dem Hofladen Einkaufen auf dem Bauernhof gibt es drei Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus gibt es keine Anbieter in Bergfeld, so dass sich die Bevölkerung meist in Brome versorgt.

Abbildung 4: Anbieter in den Gemeinden des grundzentralen Verflechtungsbereichs



Bäckerei Twelkemeyer, Ehra-Lessien



Hofladen, Ehra-Lessien



Fleischerei Budnik, Tülow

Quelle: eigene Aufnahmen Januar 2022

Tülow

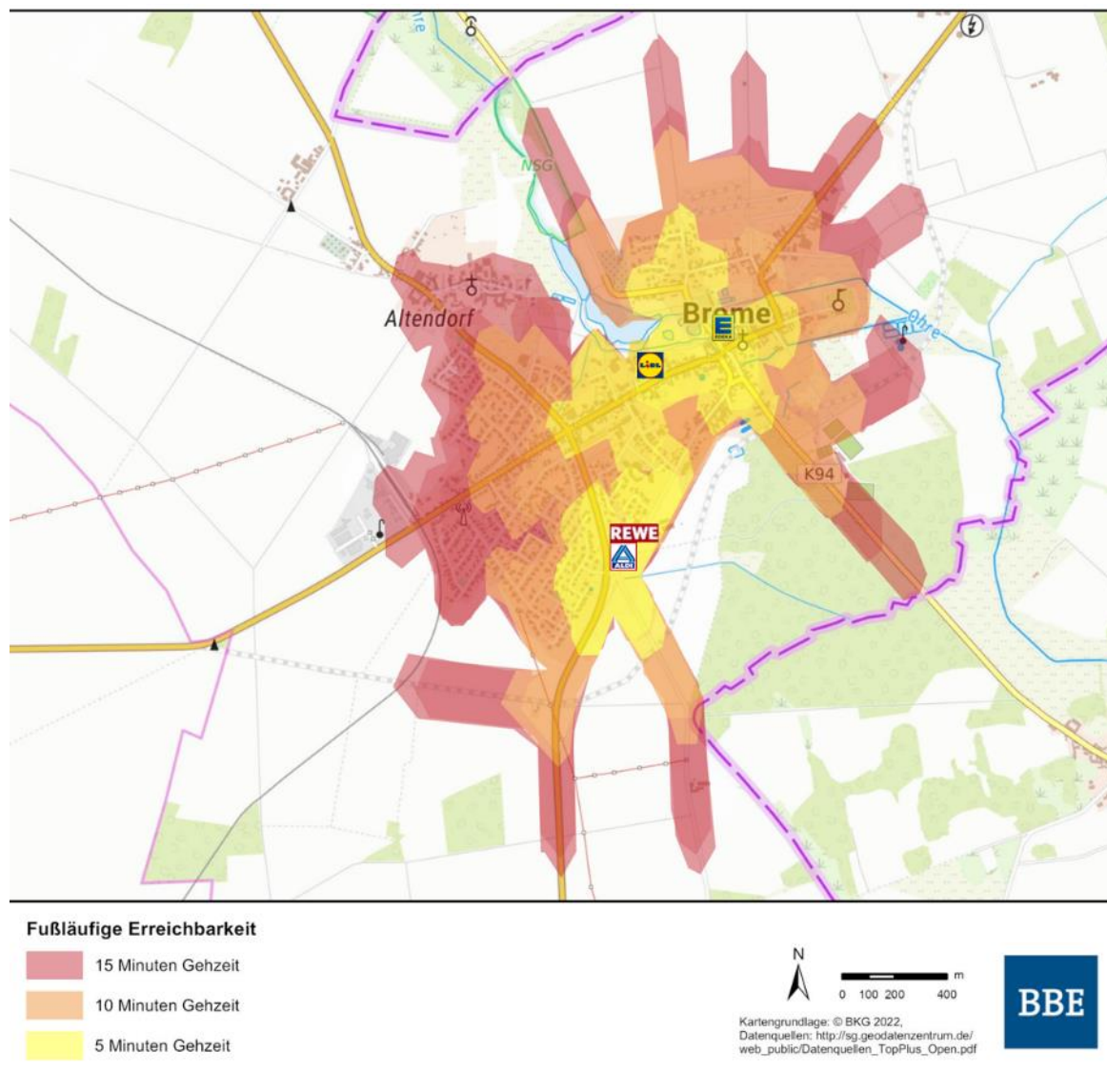
Einziger Nahversorger in der Gemeinde Tülow ist die Fleischerei Budnik mit ergänzenden Lebensmittelsortimenten.

Insgesamt wird deutlich, dass der Flecken Brome Versorgungsfunktionen für sich selbst und auch für die Gemeinden im weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich aufweist, da in den kleineren Gemeinden kein umfassendes Nahversorgungsangebot vorgehalten wird. Die wichtigsten Nahversorger sind die vier Lebensmittelmärkte von LIDL, EDEKA, REWE, und ALDI. Die Sicherung und Qualifizierung dieser Anbieter hat somit Bedeutung für den Flecken Brome als auch die weiteren Gemeinden im Verflechtungsraum.

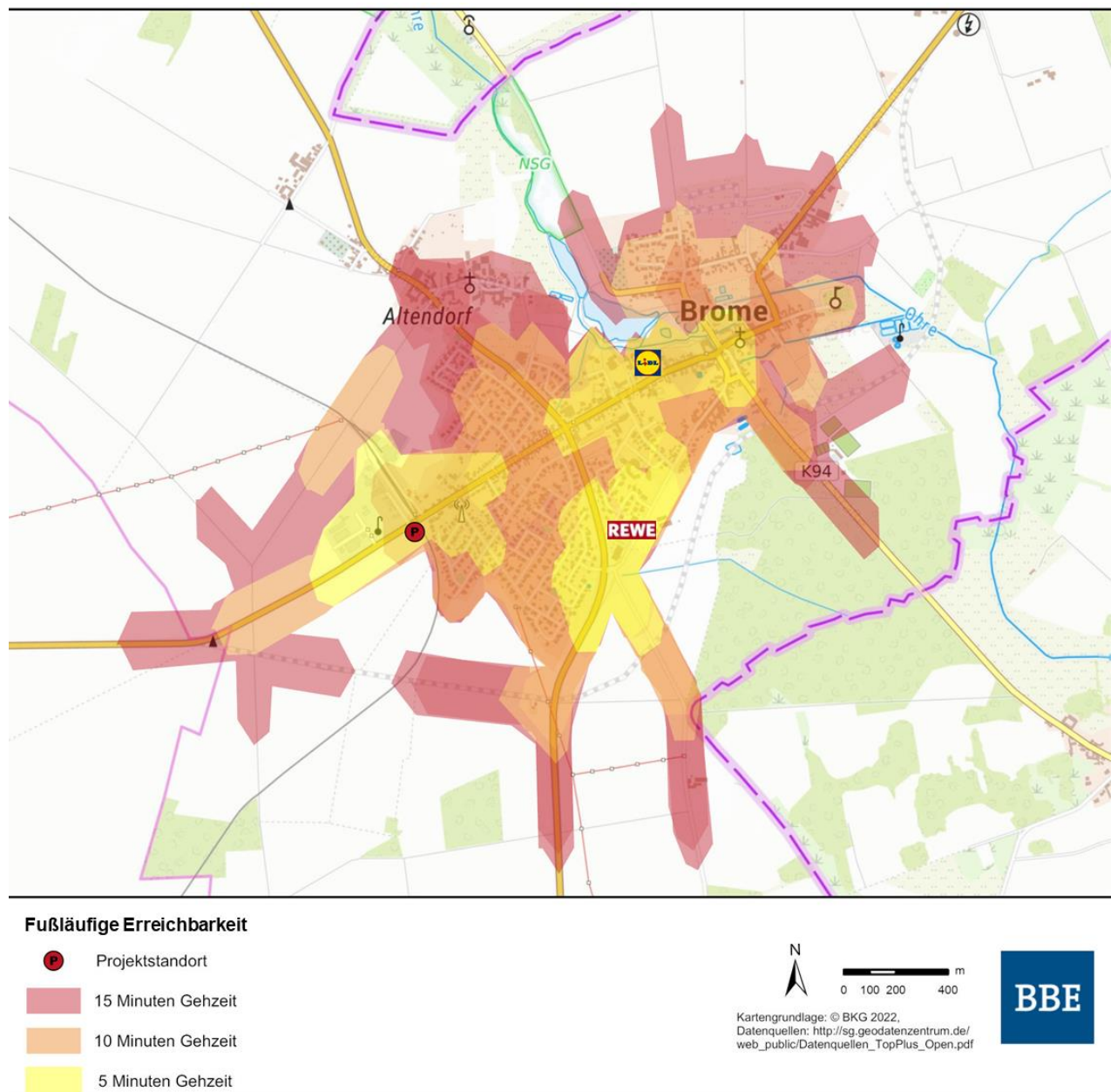
4.3. Bereitstellung einer flächendeckenden Nahversorgung – Berücksichtigung aktuelles Verlagerungsvorhaben

Wie aus der aktualisierten Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung „zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome“ von Juli 2022 deutlich wurde, möchten die Anbieter ALDI und EDEKA ihre Standorte an die Bahnhofstraße verlagern. In den nachstehenden beiden Karten werden die aktuellen und perspektivischen wohnungsnahen Versorgungsfunktionen der Lebensmittelmärkte im Flecken Brome dargestellt. Üblicherweise ist für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht⁹. Zusätzlich wird noch die 5-Minuten-Gehzeit berücksichtigt.

Karte 6: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte – Ist-Situation



⁹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

Karte 7: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte – Plan-Situation

Aus der Gegenüberstellung der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung durch Lebensmittelmärkte wird deutlich, dass sowohl in der bestehenden Situation als auch nach Verlagerung der beiden Märkte von ALDI und EDEKA die Bewohner im Kernort Brome und auch im Ortsteil Altendorf fußläufig einen Lebensmittelmarkt erreichen können. Im Vergleich zur bestehenden Situation wird sich der Versorgungsschwerpunkt stärker in den westlichen Bereich des Kernorts verlagern.

Das Verlagerungsvorhaben fügt sich in die Versorgungsstruktur des Grundzentrums Brome und wird die Nahversorgungsstruktur insgesamt stärken:

- Die beiden aktuellen Märkte von ALDI und Edeka haben an den bisherigen Standorten in der Braunschweiger Straße und der Mühlenstraße keine Perspektive. Durch die geplante Verlagerung der beiden Märkte von ALDI und Edeka innerhalb des Fleckens Brome wird sich die Verkaufsfläche um

1.020 m² erhöhen. Für den Lebensmitteldiscounter ist es geplant die Verkaufsfläche von gegenwärtig 900 m² auf 1.200 m² und für den Vollsortimenter von 780 m² auf 1.500 m² zu erweitern. Beide Anbieter können sich damit mit modernem Konzept präsentieren und werden langfristig im Flecken Brome gesichert.

- Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren sowohl im Flecken Brome als auch im grundzentralen Verflechtungsbereich positiv, so dass sich das Vorhaben in die Bevölkerungsentwicklung einfügt (siehe Tabelle 1).
- Der Flecken Brome verfügt über einen zentralen Versorgungsbereich an der Bahnhofstraße mit dem Magnetanbieter LIDL. Die drei weiteren Märkte befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, in dem keine Flächenpotenziale für großflächigen Einzelhandel bestehen.
- Insbesondere der EDEKA-Bestandsstandort weist größere Überschneidungen bereits in der 5-Minuten-Gehzeitzone mit dem innerstädtischen Lebensmittelmarkt (Lidl) auf.
- Im Gegensatz zu den beiden bestehenden Standorten von EDEKA und ALDI verfügt deren angestrebter Verlagerungsstandort sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw und dem ÖPNV über eine umfassende Erreichbarkeit. So befindet sich die Bushaltestelle Brome, Bahnhof am Verlagerungsstandort. Darüber hinaus gibt es einen Fuß- sowie Fahrradweg und es sind ausreichend ebenerdige Pkw-Stellplätze geplant.
- Damit hat der Verlagerungsstandort fußläufige Versorgungsfunktionen für den westlichen Bereich des Hauptortes sowie darüber hinaus wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Flecken Brome insgesamt und die weiteren Gemeinden im Verflechtungsbereich. Da im nahegelegenen Ortsteil Radenbeck und den direkt östlich angrenzenden Gemeinden von Sachsen-Anhalt derzeit keine Lebensmittelmärkte existieren, können Kaufkraftzuflüsse auch aus diesem Gebiet erwartet werden.
- Mit zwei modernen Lebensmittelmärkten und einer sehr guten Erreichbarkeit ist der Standort als Nahversorgungsstandort einzuordnen, welcher bisher abfließende Kaufkraft aus dem Grundzentrum Brome stärker binden kann.
- Durch das Verlagerungsvorhaben kann zudem bei einer möglichen Schließung der beiden Märkte einem perspektivischen Versorgungsdefizit im Grundzentrum Brome entgegengewirkt werden.
- Wie in der aktualisierten Auswirkungsanalyse deutlich wird, sind schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Brome sowie die weitere wohnungsnahe Versorgung auszuschließen.

4.4. Kaufkraftbindung im grundzentralen Verflechtungsbereich des Flecken Brome

Die Gegenüberstellung der nahversorgungsrelevanten Umsatzstrukturen mit den verfügbaren Marktpotenzialen innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten sind ein Indikator für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der aktuellen Anbieter in der Versorgung bzw. potenzieller Marktchancen und Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Tabelle 7: Kaufkraftbindungsquoten in den nahversorgungsrelevanten Strukturen im grundzentralen Verflechtungsbereich

	Marktpotenzial	Umsatz	Saldo	Kaufkraftbindung
	in T€	in T€	in T€	in %
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	19.241	20.670	1.429	107,4
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	2.476	1.330	-1.146	53,7
Tiernahrung	437	610	173	139,4
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	3.502	1.400	-2.102	40,0
Zeitungen / Zeitschriften	696	440	-256	63,2
(Schnitt-)Blumen	556	420	-136	75,6
gesamt	26.908	24.870	-2.038	92,4

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Die Bindungsquoten sind als Saldo von Zu- und Abflüssen zu betrachten. Über alle nahversorgungsrelevanten Branchen errechnet sich eine Bindungsquote von 92,4% im Einzugsgebiet, so dass sich ein Kaufkraftabfluss von ca. 2 Mio. € ergibt. Dies stellt gerade für ein Grundzentrum, was Versorgungsfunktionen im kurzfristigen Bedarfsbereich aufweist, einen unterdurchschnittlichen Wert dar. Einzig bei Heimtierbedarfssortimenten kann durch die Angebote in den Lebensmittelmärkten, den Naturfutter-Shop und den Raiffeisenmarkt eine deutlich positive Bindungsquote von 139,4% erzielt werden. Besonders große Abflüsse ergeben sich bei pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln mit einem Abfluss von 2,1 Mio. € bei einer Bindungsquote von 40%, da es nur eine Apotheke im gesamten Verflechtungsbereich gibt. Mit 1,1 Mio. € bestehen weiterhin große Abflüsse bei Drogeriewaren (Bindungsquote 53,7%). Für Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich bei einer Bindungsquote von 107,4% Kaufkraftzuflüsse von 1,4 Mio. €.

Für die Samtgemeinde Brome errechnen sich hingegen mit einer Bindungsquote von 62,7% Kaufkraftabflüsse von 21,3 Mio. € für die Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung.¹⁰ Die Bindungsquoten im grundzentralen Verflechtungsbereich und in der Samtgemeinde sind somit differenziert zu bewerten:

Kaufkraftabflüsse:

- Einerseits fließt Kaufkraft durch die starken Pendlerverflechtungen nach Wolfsburg ab, was die geringere Bindungsquote von 62,7% in der Samtgemeinde Brome verdeutlicht. Gerade im Lebensmittelbereich werden Einkäufe auf dem Arbeitsweg erledigt.

¹⁰ BBE Handelsberatung (2022): Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome, S. 29

Kaufkraftzuflüsse:

- Andererseits gibt es Zuflüsse aus den **westlichen Ortsteilen der Gemeinde Klötze, den südlichen Ortsteilen von Jübar und Beetzendorf (Sachsen-Anhalt)**, die über keine Lebensmittelmärkte verfügen und die nächsten Angebote im Flecken Brome vorfinden. In den relevanten Ortsteilen leben rd. 3.170 Einwohner mit einem Nachfragepotenzial von 9,7 Mio. €.
- In **Radenbeck** ist zwar ein neuer Lebensmittelmarkt von nah&gut mit knapp 800 m² Verkaufsfläche entstanden, allerdings deckt dieser zunächst den Grundbedarf ab. Auch weiterhin wird ein Teil der Bevölkerung aus Radenbeck aufgrund der geringen Entfernung, aber auch wegen des Verbindens von Einkäufen mit Arztbesuch, Apotheke, Eis, Fleischer, Post usw im Flecken Brome einkaufen. In Radenbeck leben rd. 570 Einwohner, so dass sich ein Potenzial von 1,8 Mio. € errechnet.
- Die Ortsteile **Bergfeld** und **Parsau** der Samtgemeinde Brome weisen zwar eine etwas geringere Entfernung nach Rühen auf, allerdings bestehen anbieterspezifische Kundenorientierungen, so dass auch Bewohner dieser beiden Gemeinden, welche aktuell über keinen Lebensmittelmarkt verfügen, teilweise den Standorts des aktuellen Vorhabens aufsuchen werden. Die Gemeinde Parsau rechnet damit, dass die Firma Netto dort einen Markt eröffnet. In den beiden Gemeinden leben zusammen rd. 2.800 Einwohner mit einem Potenzial in den drei nahversorgungsrelevanten Branchen von 9,5 Mio. €.

Bewertung der Bindungsquote für das Grundzentrum Flecken Brome:

- Für ein Grundzentrum stellt eine Bindungsquote von 92,4% über alle nahversorgungsrelevanten Sortimente unter diesen Rahmenbedingungen einen unterdurchschnittlichen Wert dar, insbesondere wenn die seit Jahrzehnten gewachsenen Kundenorientierungen aus angrenzenden Orten Sachsen-Anhalts, Radenbeck, Bergfeld und Parsau berücksichtigt werden.
- Mit der Verlagerung und Erweiterung der beiden bestehenden Märkte von EDEKA und ALDI können die bestehenden Märkte gesichert und die Kaufkraft durch die Bindung in Richtung Wolfsburg abfließender Kaufkraft stärker innerhalb des Verflechtungsbereichs gebunden werden.

4.5. Landesplanerische Beurteilung des Verlagerungsvorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Ziel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 wird die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Niedersachsen geregelt. Hierbei sind das Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beinträchtigungsgebot relevant. Im Folgenden wird auf diese näher eingegangen:

Kongruenzgebot

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

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

Der Flecken Brome wird im Regionalen Raumordnungsprogramm Braunschweig als Grundzentrum eingestuft. Zum grundzentralen Verflechtungsbereich gehören neben dem Flecken Brome zudem Ehra-Lessien und Türlau. Innerhalb des Verflechtungsbereichs leben rd. 6.760 Einwohner. Wie aus der Abgrenzung des Einzugsgebietes deutlich wurde, entspricht das Einzugsgebiet dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome. Zusätzliche Kundenbindungen aus angrenzende Gemeinden von Sachsen-Anhalt, aus Radenbeck oder den Orten Parsau bzw. Bergfeld der Samtgemeinde Brome liegen in der regionalen Verteilung von Angebotsstrukturen und deren Erreichbarkeit begründet, nicht in einer gezielten Ausrichtung des Verlagerungsvorhabens.

Aus den Berechnungen wurde deutlich, dass rd. 77 Prozent des nahversorgungsrelevanten Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome resultieren. Somit werden weniger als 30 Prozent des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt, so dass das Kongruenzgebot erfüllt wird.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Da sich der Standort innerhalb des Hauptortes in einem zentralen Ort (Grundzentrum) befindet, ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Begründung:

„Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des §2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein at-

traktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ erfüllen.“

Zum Integrationsgebot ist festzustellen:

- Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Bushaltestelle Brome, Bahnhof vorhanden.
- 90% des Sortiments der beiden Lebensmittelmärkte sind periodisch.
- Ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung ist mit 1.200 Einwohnern im 700 m-Radius gegeben.
- Der Standort steht allerdings nicht im engen Zusammenhang zu einem zentralen Versorgungsbereich bzw. liegt auch nicht darin (siehe Karte Einzelhandelsstruktur).

Das Integrationsgebot wird somit nicht vollumfänglich erfüllt. Im vorliegenden Fall greift jedoch die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes¹¹ ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Hierbei ist gemäß Arbeitshilfe Einzelhandel besonders auch der Frage nachzugehen *„inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können.“¹²*

Laut Bauamt des Fleckens Brome ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit mindestens 90% periodischer Sortimente aus Platzgründen im zentralen Versorgungsbereich bzw. im direkten Umfeld nicht möglich. Aufgrund der Situation, dass drei Ohreläufe im Bereich der Hauptstraße durch die Ortsmitte verlaufen, ist die Ausweitung bzw. Ausnutzung der Grundstücke nur sehr begrenzt möglich. Aus diesem Grund besteht auch keine weitere Möglichkeit durch Aufkauf bzw. Abriss von Bestandsimmobilien im zentralen Versorgungsbereich, weder aktuell noch auf absehbare Zeit, großflächigen Einzelhandel im Zentrum von Brome zu integrieren.

In der nachstehenden Auflistung und den beiden Karten sind alle möglichen Varianten dokumentiert.

¹¹ Zu den städtebaulichen Konzepten wird in der Begründung auf Seite 28 ausgeführt: „Die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist, z.B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan.“

¹² Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP 2017 des Landes Niedersachsen, S. 55

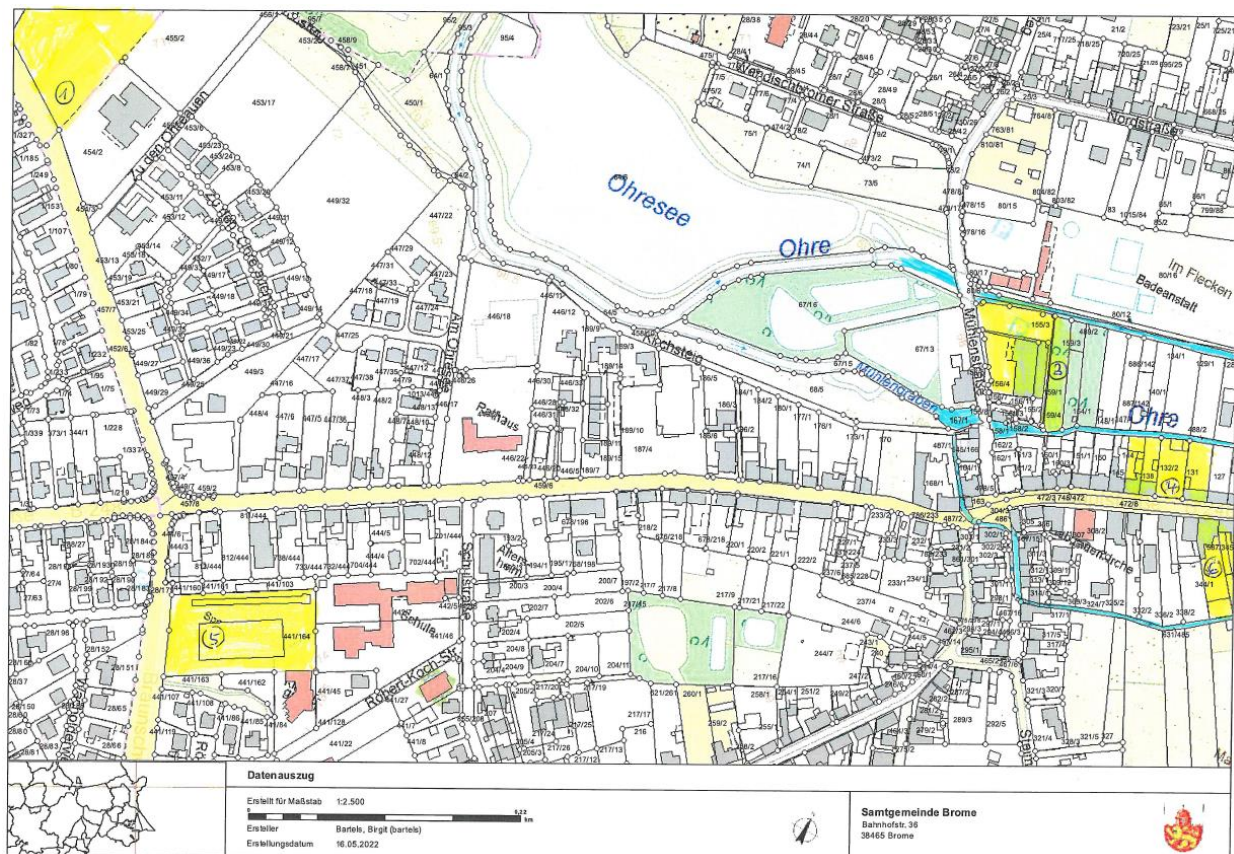
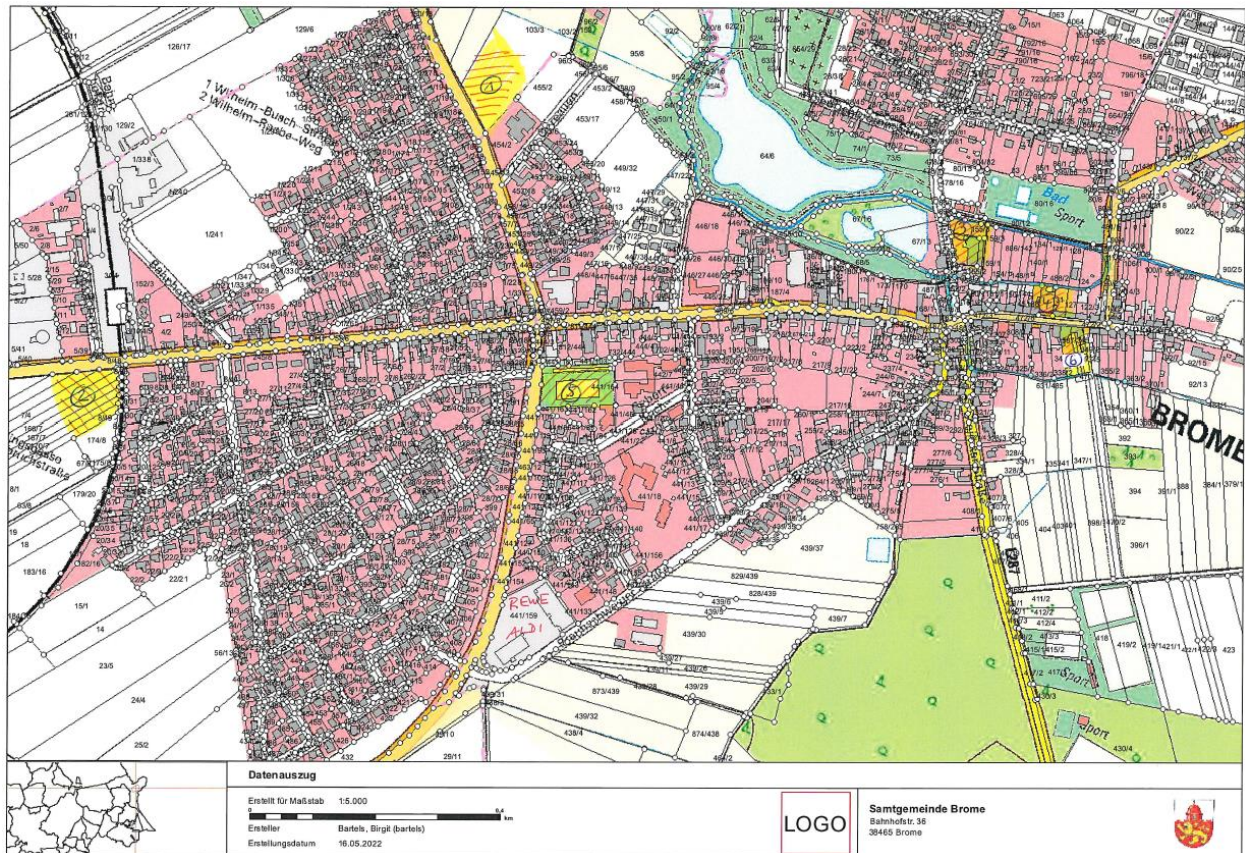
Abbildung 5: Aufzeichnungen zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten

Flecken Brome

Aufzeichnungen zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten**– Standortangebote bzw. –anfragen im inneren Ortsbereich**

- 09/2012 Anfrage nach Verlegung **Marktstandort**
- **zwischen Brome und Altendorf (1)**
dagegen sprechen Feuchtwiesen und Eigentümer/Landwirt
erklärt auf Anfrage des Fleckens Brome, dass er nicht verkauft
da er die Wiesen für Tierhaltung benötigt
- **Standort am südwestlichen Ortsausgang (2)**
Platzbedarf ca. 13.000 – 15.000 m²
(jetziger Planungsstandort)
- 09/2012 Flecken Brome bietet **Grundstückserweiterung direkt am**
EDEKA-Standort in Mühlenstraße an (3)
(plus ca. 1.400 m² Grundstück und Parkplatzfläche)
Optionen sind nicht ausreichend
- 10/2015 **Hauptstraße 19 – 21** zwei nebeneinanderliegende
Wohnhausgrundstücke sind abgeräumt **(4)**.
Eigentümer durch Flecken Brome angefragt.
Erwerb möglich.
Aber selbst durch Erweiterung von drei Nachbargrundstücken
lediglich bebaubare Fläche von ggf. bis zu 3.000 m² zu
akquirieren, da Ohrelauf quert.
Platzbedarf liegt bei ca. 10 Wohngrundstücken in der
Hauptstraße!!
- 10/2016 Investor fragt nach **Standort Schulsportplatz** für
Markumsiedlung **(5)**
Standort steht nicht zur Verfügung lt. Samtgemeinde Brome, da
Erweiterung Schule und Kita und evtl. Turnhallenbau geplant.
- 08/2018 **Hauptstraße 22 - 24 – Schrottimmoblie (6)**
Eigentümer bereits mehrmals angefragt; ist 2018
verkaufsbereit.
Mit Nachbargrundstück ca. 3.000 m² - Erweiterung nicht
möglich da Ohrelauf und Straße angrenzt.

Abbildung 6: Karten zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten



Der Verlagerungsstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung ist gegeben.

Ohne das Verlagerungsvorhaben besteht eine hohe Gefahr, dass beide Lebensmittelmärkte den Flecken Brome verlassen und es damit zu **Versorgungsdefiziten** kommt. So erfüllen weder die Immobilie des jetzigen Edeka-Marktes noch des ALDI-Marktes die Anforderungen für ein modernes Lebensmittelkonzept. Der Aspekt der Versorgungsdefizite ist hierbei nicht ausschließlich auf das Gebiet des Fleckens Brome zu beziehen, sondern durch die Einstufung als Grundzentrum auch darüber hinaus. So gibt es keinen weiteren Lebensmittelmarkt außerhalb von Brome im grundzentralen Verflechtungsbereich. Lediglich in der Gemeinde Rühen existieren mit Netto Marken-Discount und NP-Discount zwei weitere Lebensmittelmärkte in der Samtgemeinde Brome. Bereits aus der Bindungsquote innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs wurde deutlich, dass über alle nahversorgungsrelevanten Sortimente und im Saldo von Zu- und Abflüssen sich ein Wert von 92,4% der örtlichen Nachfrage ergibt. Wird nur die Bindung der eigenen Nachfrage als Grundzentrum (ohne regionale Zuflüsse) bei den drei für das Verlagerungsvorhaben relevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung berücksichtigt, ergibt sich eine Bindungsquote von maximal 80%.¹³ Dieser Wert ist Ausdruck der auch weiterhin bestehenden Pendlerverflechtungen. Dies zeigt auch die geringe Bindungsquote von 62,7% innerhalb der Samtgemeinde Brome. So fließen aktuell 21,3 Mio. € aus dem Gebiet der Samtgemeinde ab.¹⁴ Im Falle der Schließung der beiden Märkte würde die Bindungsquote sowohl im Einzugsgebiet als auch in der Samtgemeinde deutlich absinken. Bei der Umsetzung des Verlagerungsvorhabens würde die Bindungsquote für die drei projektrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Kaufkraftzuflüsse im Einzugsgebiet bei 109,6% liegen und in der Samtgemeinde bei 65,2%.¹⁵ Für das Grundzentrum Brome stellt dies unter Berücksichtigung bestehender Kaufkraftzuflüsse vor allem aus angrenzenden Gebieten aus Sachsen-Anhalt keinen überdurchschnittlichen Wert dar. Die Samtgemeinde Brome insgesamt kann hingegen auch mit dem Verlagerungsvorhaben keine Bedarfsdeckung erzielen. Sollten die Märkte von ALDI und EDEKA ohne Entwicklungsperspektive schließen müssen, besteht ohne das Verlagerungsvorhaben die Gefahr eines deutlichen Versorgungsdefizits im Grundzentrum Brome und im regionalen Umfeld.

In der Arbeitshilfe Einzelhandel werden unter dem Punkt 5.20 weiterhin Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebots genannt. Zu diesen Kriterien ist festzustellen:

- Auf mehr als 90% der Verkaufsfläche werden periodische Sortimente vertrieben.
- Ein verbindliches städtebauliches Konzept liegt mit einem Nahversorgungskonzept vor, in diesem wird die Gefahr von Versorgungsdefiziten wie oben beschrieben integriert.
- Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP. Nach Abstimmung mit dem Bauamt des Fleckens Brome ist eine Vorhabenansiedlung aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets und verfügt mit 1.200 Einwohnern im 700 m-Radius über einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohngebieten.
- Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Bushaltestelle Brome, Bahnhof vorhanden.

¹³ vgl. Auswirkungsanalyse S. 29f. - Bei einer Bindungsquote von maximal 80% werden rd. 17,7 Mio. € Umsatz durch Kunden aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich erzielt, so dass annähernd 5 Mio. € aus umliegenden Ortschaften mindestens zufließen. Aus den Regionen von Sachsen-Anhalt ist mit einer Kundenorientierung von mindestens 35-40% aufgrund fehlender Alternativangebote zu rechnen, dies entspricht einem Zufluss von rd. 3,5 Mio. €, tendenziell eher mehr. Aus Radenbeck (Kundenbindung ca. 20%) und aus Bergfeld sowie Parsau (Kundenbindung ca. 10%) resultieren schätzungsweise 1,5 Mio. € Zufluss.

¹⁴ Ebd.

¹⁵ Ebd.

Es wird deutlich, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sind. So trägt das Verlagerungsvorhaben zur Verbesserung der Versorgung bei und die Grundversorgung würde perspektivisch gesichert. Mögliche zukünftige Versorgungsdefizite sind damit auszuschließen.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Das Vorhaben konzentriert sich in seiner Ausstrahlung im Wesentlichen auf das Gebiet des grundzentralen Verflechtungsbereichs. Die Grenzüberschreitung des Einzugsgebiets nach Sachsen-Anhalt ergibt sich durch fehlende Angebotsstrukturen in den dortigen Gemeinden und die unmittelbare Lage von Brome an der Landesgrenze, so dass die Bevölkerung vom Verlagerungsvorhaben profitieren würde.

Ein Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/ -städte wird im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes erfolgen. Es ist weiterhin geplant das Nahversorgungskonzept vom Rat der Gemeinde zu beschließen (Handlungsleitlinie 4 in Abschnitt 6).

Beeinträchtigerungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerungsverbot).“

Im zentralen Versorgungsbereich von Brome existiert mit LIDL ein sehr wettbewerbsfähiger Anbieter, der von der Lage an der frequentierten B248 und den Kopplungseffekten mit den weiteren Anbietern im Umfeld profitieren kann. Wie aus der Auswirkungsanalyse deutlich wurde, sind keine existenziellen Wirkungen zu erwarten.

Der jetzige Edeka-Markt ist nicht zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen. Das direkte Umfeld wird zunächst von Grünflächen, einem See und einem Freibad geprägt, so dass die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen des Standorts begrenzt sind. Zudem befindet sich der LIDL-Markt in der Nähe des jetzigen Edekas, weshalb auch bei einer Nichtnachbelegung des Standorts die wohnungsnaher Versorgung in diesem Bereich von Brome gegeben wäre.

Durch die Lage des REWE-Marktes und des ALDI-Lebensmitteldiscounters am südlichen Ortsrand, sind nur begrenzte wohnungsnaher Versorgungsfunktionen vorhanden, die wohnortnahen Versorgungsfunktionen können durch den Verlagerungsstandort übernommen werden. Die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen werden auch weiterhin vom REWE-Markt gesichert.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung können ausgeschlossen werden, so dass das Vorhaben mit dem Beeinträchtigerungsverbot kompatibel ist.

Fazit:

- Das Vorhaben ist mit dem Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot vollumfänglich kompatibel.
- Für das Integrationsgebot kann die Ausnahmeregel geltend gemacht werden. So droht ohne das Verlagerungsvorhaben ein Versorgungsdefizit, es besteht nicht die Möglichkeit das Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren und der Standort einen Wohngebietsbezug auf. Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben und das Sortiment der beiden Märkte ist zu mindestens 90% periodisch.
- Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes wird das Vorhaben in die Nahversorgungsstruktur eingeordnet und es erfolgt eine Abstimmung mit umliegenden Gemeinden.

5. Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome

5.1. Räumlich-funktionale Aufgabenteilung in der Nahversorgung im Grundzentrum Brome

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Brome sowie im weiteren Verflechtungsraum ist eine prioritäre Zielstellung der Gemeindeentwicklung. Damit verknüpft ist die Aufgabenstellung, Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung zu sichern und zu stärken. Dafür sind konsequente Handlungsleitlinien erforderlich, die sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation des Grundzentrums Brome sowie den weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ableiten.

Das Anforderungsprofil für das Grundzentrum Brome wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung einer Nahversorgung, die für die gesamte Bevölkerung gut zu erreichen ist.
- Mit dem bestehenden LIDL-Markt an der Bahnhofstraße, dem Vollsortimenter REWE an der Braunschweiger Straße sowie dem verlagerten ALDI und EDEKA wäre die wohnungsnah Versorgung im Kernort Brome auch perspektivisch gesichert.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Nahversorgungskonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen. Somit stehen eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben im Vordergrund.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in die Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Nahversorgungskonzeptes konsequent verfolgt werden.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist bei einem Nahversorgungskonzept zwischen den städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und Nahversorgungslagen.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹⁶
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsgebiete auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.

¹⁶ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

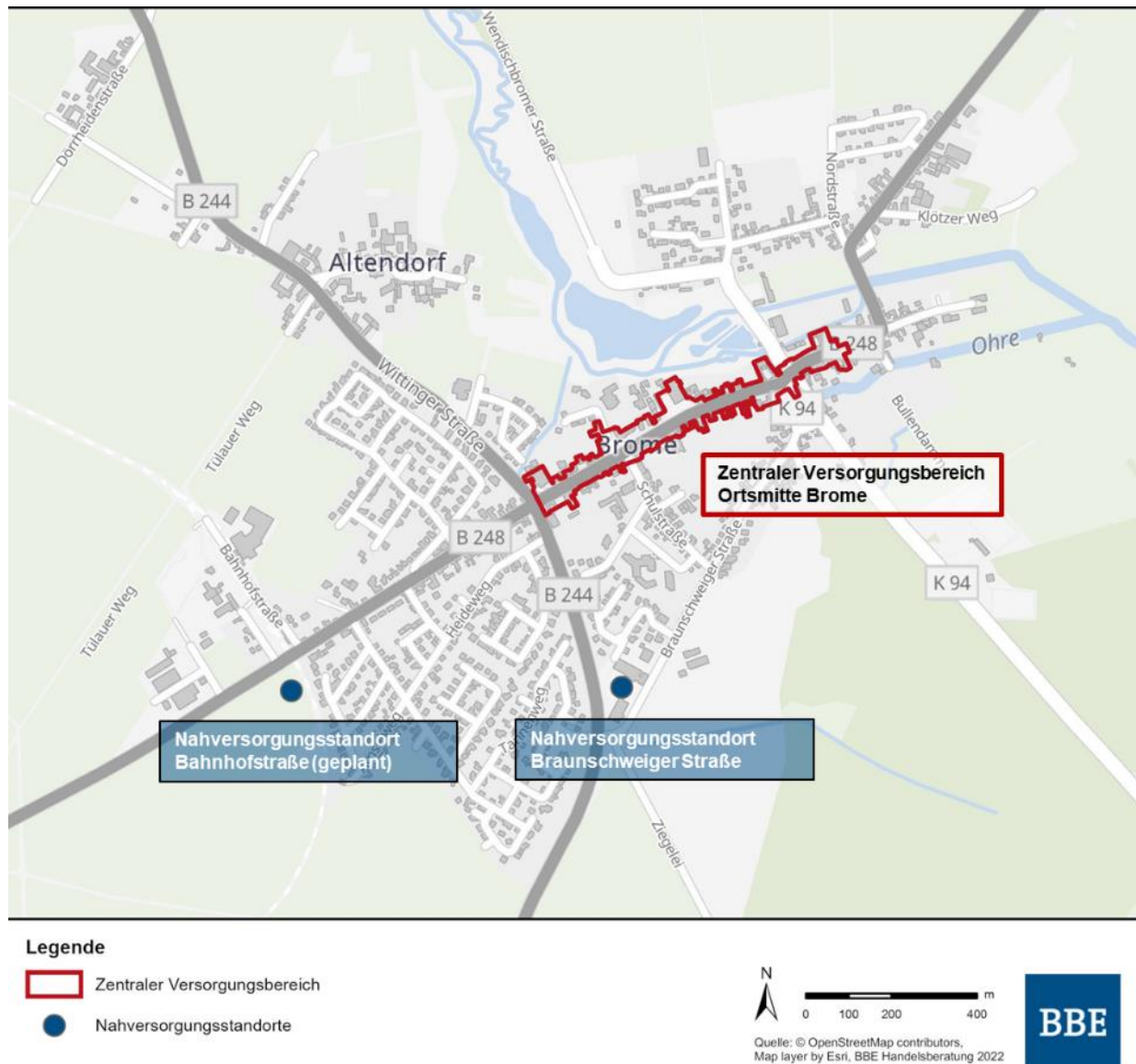
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Brome konzentriert sich aktuell auf einen Bereich der Bahnhofstraße als umfassendes Versorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion. In diesem soll Einzelhandel prioritär angesiedelt und städtebaulich geschützt werden.

Nahversorgungsstandorte:

- Nahversorgungsstandorte zielen auf eine wohnungsnahe oder, aus Sicht peripherer Siedlungsgebiete, zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Sie erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu dem zentralen Versorgungsbereich und dienen der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Die Nahversorgungsstandorte sind nachrangig zum zentralen Versorgungsbereich.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Ortsteiles beitragen. Nahversorgungsstandorte sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), einschließlich angeschlossenen Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Fleischer).
- Eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und / oder Dienstleistern ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.
- Nahversorgungsstandorte sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Innerhalb des Grundzentrums Brome gibt es einen zentralen Versorgungsbereich und perspektivisch zwei Nahversorgungsstandorte, die in das Nahversorgungskonzept entsprechend ihrer funktionalen Bedeutung für die Grundversorgung aufgenommen werden.

Ziel ist die zukünftige Sicherung und Stärkung dieser Standorte mit einer besonderen Priorität auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Brome. Diese Zentren- und Standortstruktur ist somit als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik des Grundzentrums Brome. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Ortsteile, Wohngebiete). Wie aus Abschnitt 4.3 deutlich wurde, ermöglichen die beiden Nahversorgungsstandorte zusammen mit dem LIDL im zentralen Versorgungsbereich die flächendeckende Nahversorgung.

Karte 8: Räumliche Darstellung der Standortstruktur des Nahversorgungskonzeptes

5.2. Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte Brome

Der Zentrale Versorgungsbereich bildet einen schützenswerten Bereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Nahversorgungskonzepts ist auf den zentralen Versorgungsbereich gerichtet, alle weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet von Brome sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich abzustimmen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße und Hauptstraße mit einer räumlichen Ausdehnung von 800 m (genaue Abgrenzung siehe Abschnitt 4.2, Karte 5). Die langgezogene Ausdehnung ist, gemessen an der Größe der Gemeinde, als sehr groß zu bewerten, ist jedoch in der gewachsenen Konzentration der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe entlang der Hauptverkehrsachse zu begründen. Magnetanbieter ist der LIDL-Markt in der Ortsmitte von Brome.

Abbildung 7: Ansichten zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Brome



LIDL



Fleischerei Budnik



Papier und mehr, Trend Optik



Sparkasse



Bäckerei Twelkemeyer



Remmler Hof, Spielhalle (Whiskey Bar)

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Zur weiteren Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches wird eine Verdichtung des Angebotsmix empfohlen, der im Einzelhandelsbereich auf die Grundversorgung fokussiert und vor dem Hintergrund des Onlinehandels neben Einzelhandelsnutzungen auch stärker Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen fördert. Größere Potenzialflächen, welche bspw. durch das Verlagerungsvorhaben genutzt werden könnten, bestehen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht.

5.3. Nahversorgungsstandorte

Die beiden Nahversorgungsstandorte ergänzen mit Betrieben zur wohnortbezogenen Nahversorgung den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte. Zusammen mit dem LIDL-Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen sie die flächendeckende fußläufige Nahversorgung im Flecken Brome und können auch die wohnortnahen Versorgungsfunktionen für den weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich sicherstellen.

Nahversorgungsstandort Braunschweiger Straße

Der Nahversorgungsstandort Braunschweiger Straße befindet sich in städtebaulich integrierter Ortsrandlage im südlichen Bereich von Brome. Das unmittelbare Umfeld wird vorrangig durch Wohnbebauung sowie südlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Durch die Lage an der B244 ist eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem weiteren Gemeindegebiet und aus Süden gegeben.

Der Nahversorgungsstandort übernimmt aufgrund seiner Lage stärker wohnungsnahe Versorgungsfunktionen im südlichen Gemeindegebiet. Die fußläufige Erreichbarkeit wurde in Abschnitt 4.3 dargestellt. Aufgrund seiner guten Pkw-Erreichbarkeit kann der Nahversorgungsstandort darüber hinaus wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung von Brome und den weiteren Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich sicherstellen.

Nach der geplanten Verlagerung des ALDI-Marktes wird der Standort zukünftig den großflächigen REWE-Markt mit integrierter Bäckerei umfassen.

Karte 9: Lage des Nahversorgungsstandorts Braunschweiger Straße und Nutzungen im direkten Umfeld



Abbildung 8: Einzelhandelsanbieter am Nahversorgungsstandort Braunschweiger Straße

REWE

Immobilie bestehender ALDI-Markt

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (in Planung)

Das Grundstück an der Bahnhofstraße befindet sich in integrierter Ortsrandlage am westlichen Ortsrand des Hauptortes des Fleckens Brome. Der Standort ist damit ca. einen Kilometer von der Gemeindeverwaltung und dem Zentrum des Fleckens Brome entfernt.

Direkt östlich des Projektstandorts verlief ehemals die Bahnlinie durch Brome, welche mittlerweile nicht mehr existiert. Der Name der östlichen Bushaltestelle Brome, Bahnhof weist auf die ehemalige Existenz des Bahnhofs hin und verdeutlicht die frühere städtebauliche Bedeutung des Standorts. Direkt östlich der ehemaligen Bahnlinie grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an. Zukünftig sollen weitere Wohneinheiten direkt am Standort entstehen (siehe Wohngebiet in nachstehender Karte 10). Nördlich existieren weitere Wohngebäude sowie ein Imbiss. Somit ist eine wohngebietsbezogene Lage des Verlagerungsstandortes vorhanden. Gewerbliche Nutzungen befinden sich nordwestlich vom Projektgrundstück. Das Projektgrundstück selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 9: Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (in Planung) mit Verkehrsanbindung & Umfeld

Plangrundstück

Wohngebäude östl. Planstandort

Wohngebäude nördl. Planstandort



Gewerbliche Nutzungen

Imbiss Hexenküche

Bushaltestelle Brome, Bahnhof

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2022

Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome

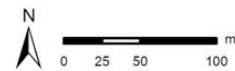
Durch die wohngebietsbezogene Lage im Flecken Brome kann der Standort wohnungsnah Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im westlichen Bereich der Kernstadt Brome übernehmen. Aufgrund der guten, umfassenden Erreichbarkeit des Standorts mit einem modernen Lebensmitteldiscounter und einem modernen Vollsortimenter hat der Standort im besonderen Maße wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Flecken Brome insgesamt und die weiteren Gemeinden im Verflechtungsbereich. Mit der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der beiden Märkte im Zuge der Verlagerung kann die wohnungsnah und die wohnortnahe Versorgung qualitativ verbessert werden.

Karte 10: Lage des Nahversorgungsstandorts Bahnhofstraße und Nutzungen im direkten Umfeld



Mikrostandort

Projektstandort



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

BBE

5.4. Kleinteilige Nahversorger (Convenience Stores)

In den Siedlungsgebieten von Brome und den weiteren Gemeinden des Verflechtungsbereichs abseits der dargestellten Nahversorgungsstandorte kann eine verbesserte wohnungsnah Versorgung zumeist nur über Kleinflächenkonzepte realisiert werden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

„Kleinteilige Nahversorger“ sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Die Definition eines für das Grundzentrum Brome typischen Nachbarschaftsladens ist jedoch aufgrund der insgesamt lediglich 19 Anbieter in Brome und dem weiteren Verflechtungsraum nicht möglich, weshalb der bundesweit übliche Anlagentyp des Convenience Store herangezogen wird. Diese stellen sich als Lebensmittel-Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² dar und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die Lebensmittel-Fachgeschäfte konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld.¹⁷

Perspektivisch sind neben dem zentralen Versorgungsbereich zwei Nahversorgungsstandorte vorhanden, welche eine fußläufige Versorgung im Kernort Brome bieten und darüber hinaus wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die weiteren Ortsteile und Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich wahrnehmen. Somit bedürfen diese eines besonderen Schutzes. Das Nahversorgungskonzept eröffnet jedoch ausdrücklich eine genehmigungsrechtliche Perspektive zur Einbindung kleinteiliger Nahversorgungslösungen, da von diesen aufgrund deren fehlenden strukturprägenden Bedeutung keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind.

¹⁷ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

5.5. Exkurs: Folgewirkungen des Leerstandes an den Bestandsstandorten

Die Standorte der beiden bisherigen Märkte erfüllen nicht die Voraussetzungen für einen langfristig marktfähigen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass vor dem Hintergrund zukünftig vier attraktiver Anbieter mit LIDL, REWE, ALDI und Edeka im Flecken Brome ein weiterer Lebensmittelmarkt hinzukommt. Es wird auch weiterhin Abflüsse im Lebensmittelbereich durch die Pendlerverflechtungen geben. Die Ansiedlung eines Getränkemarkts ist ebenfalls auszuschließen, da es im Flecken Brome, als auch in Rühen zwei Märkte mit umfassendem Getränkesortiment gibt. Einzig die Auslagerung der Getränkeabteilung des REWE-Marktes in die Fläche des ALDI-Getränkemarktes wäre denkbar.

Beide Immobilien weisen Verkaufsflächen von ca. 800 m² und ca. 900 m² auf und bieten die Chance neue Branchen in Brome zu etablieren. So gibt es in Brome und im grundzentralen Verflechtungsbereich keinen **Drogeriemarkt**. Wie aus der Bindungsquote von 53,7% im Einzugsgebiet deutlich wurde, kann bisher in diesem Sortimentsbereich kaum Kaufkraft gebunden werden. Die Verkaufsflächendimensionierungen beider Immobilien sind für die aktuellen Konzepte von dm und Rossmann passend. Weiterhin könnten beide Standorte durch **Sonderpostenmärkte** oder auch **kleinere Baumarktkonzepte** wie Sonderpreis-Baumarkt wiederbelebt werden. Dies sind typische Nachnutzungen für ehemalige Lebensmittelmärkte. Sollte eine Nachnutzung mit Einzelhandel nicht möglich sein, ist die Nutzung der Immobilien als Lagerhalle oder durch produzierendes Gewerbe wahrscheinlich.

6. Leitfaden zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes

Der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im Grundzentrum Brome als städtebauliche Zielvorstellung wird auch über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums angestrebt.

Das empfohlene Nahversorgungskonzept zeigt in seiner Standortstruktur eindeutige Präferenzen in der Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich und die beiden ergänzenden Nahversorgungsstandorte. Mit den folgenden Leitlinien wird deren zukünftige Ausgestaltung und Weiterentwicklung untersetzt..

Handlungsleitlinie 1 – Priorität der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Brome

**Für die Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktionen besitzt der zentrale Versorgungsbe-
reich des Fleckens Brome oberste Priorität, in Folge sind Investitionen vorrangig auf den zentralen
Versorgungsbereich zu lenken. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für ein attraktives Zentrum
und dessen Perspektiven. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentren-
und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedeutet eine sukzessive Stärkung des Zentrums im
Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Dazu ist es notwendig, dass einzelhandelsbezogene und
städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Schwerpunktbereiche in der Bromer Ortsmitte um-
gesetzt werden.**

Die Weiterentwicklung von Brome als grundzentrale Einkaufsstadt und als attraktiver Wohnort ist wesentlich durch eine attraktive Ortsmitte mit einem weiter verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu erzielen. Die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in die Ortsmitte zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln. Diese Fokussierung dient dessen Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Dafür sollten Potenziale in der Gebäudesubstanz genutzt werden. Allerdings sind nur geringe Flächenpotenziale in der Ortsmitte vorhanden, eine Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in der bestehenden Grundstücks- und Gebäudesituation auszuschließen, so dass auch die Verlagerung von EDEKA und ALDI in die Ortsmitte nicht möglich ist.

Handlungsleitlinie 2 – Schaffung einer flächendeckenden Nahversorgung durch die Nahversor- gungsstandorte

Die Nahversorgungsstandorte dienen folglich der Sicherung einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet, funktional ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Struktur des Fleckens Brome und der weiteren Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Definition der beiden Nahversorgungsstandorte im Nahversorgungskonzept und deren Zuordnung zu wechselseitig abgestimmten Versorgungsfunktionen ist zugleich das städterbauliche Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungsstandorte sind charakterisiert durch einen Lebensmittelmarkt als Kernanbieter sowie ergänzende nahversorgungsrelevante Anbieter. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Brome werden die beiden Nahversorgungsstandorte in Bezug zur Größendimensionierung und den Sortimenten mit Bebauungsplänen begrenzt. Die prioritäre Einzelhandelsentwicklung soll im zentralen Versorgungsbe-
reich Ortsmitte Brome erfolgen.

Handlungsleitlinie 3 – Zulässigkeit kleinteiliger Nahversorgungslösungen

Das Grundzentrum Brome unterstützt gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen (z.B. Lebensmittelhandwerk) in Wohngebieten als typische Art der baulichen Nutzung.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt, maximal bis zum bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungslands oder Convenience-Stores.

Handlungsleitlinie 4 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 26. August 2022