

Aktualisierte Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome

für die
Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. KG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Richard Engel, Humangeographie M.Sc. 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 · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen.....	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	9
3. Projektplanung und Projektdaten.....	10
4. Makrostandort Flecken Brome/Samtgemeinde Brome	12
5. Mikrostandortanalyse	17
5.1. Verlagerungsstandort Bahnhofstraße.....	17
5.2. Standortvergleich mit dem Bestandsstandort des Edeka-Marktes in der Mühlenstraße	19
5.3. Standortvergleich mit dem Bestandsstandort des ALDI-Marktes in der Braunschweiger Straße....	20
6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet	22
7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	27
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	31
9. Auswirkungsanalyse.....	32
9.1. Umsatzprognose.....	32
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	34
9.3. Einfügen des Vorhabens in die Versorgungsstruktur der Samtgemeinde Brome und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung.....	37
9.4. Auswirkungen durch das resultierende Verkehrsaufkommen	38
9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	40
10. Fazit	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	7
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps	8
Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Non-Food am Einzelhandel	9
Abbildung 6: Projektskizze Planvorhaben an der Bahnhofstraße im Flecken Brome	10
Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021	15
Abbildung 8: Verlagerungsstandort mit Verkehrsanbindung und Umfeld	17
Abbildung 9: Bestandsstandort Edeka in der Mühlenstraße mit Parkplatzanlage	20
Abbildung 10: Bestandsstandort ALDI in der Braunschweiger Straße	21
Abbildung 11: Faktischer zentraler Versorgungsbereich Brome	24
Abbildung 12: Lebensmittelmärkte in der Samtgemeinde Brome	25
Abbildung 13: Aufzeichnungen zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten	42
Abbildung 14: Karten zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung	15
Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	23
Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen	26
Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	29
Tabelle 5: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet/in der Samtgemeinde Brome	29
Tabelle 6: Veränderung des Umsatzes bei Verlagerung auf Basis von Flächenproduktivitäten	32
Tabelle 7: Umsatzprognose des Verlagerungsvorhabens auf Basis der Abschöpfungsquote	33
Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe	35
Tabelle 9: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens	38

Kartenverzeichnis

Karte 1: Ortschaften der Samtgemeinde Brome	12
Karte 2: Zentralörtliche Einstufung Flecken Brome und grundzentraler Verflechtungsbereich	13
Karte 3: Mikrostandort Bahnhofstraße im Flecken Brome	18
Karte 4: Stadträumliche Lage des bestehenden Edeka-Marktes in der Mühlenstraße	19
Karte 5: Stadträumliche Lage des bestehenden ALDI-Marktes in der Braunschweiger Straße	20
Karte 6: Regionale Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte	22
Karte 7: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Brome	24
Karte 8: Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens im Flecken Brome	28

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die bestehenden Märkte von ALDI und Edeka im Flecken Brome sollen geschlossen und durch einen Neubau an der Bahnhofstraße ersetzt werden. 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 erhöhen.

Der Standort liegt aktuell im Außenbereich, so dass der Flächennutzungsplan angepasst und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt demzufolge nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. Danach dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch umliegender Kommunen und der wohnungsnahen Versorgung ausgehen.

Im Flecken Brome als Grundzentrum sind gemäß dem Ziel 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausschließlich der Grundversorgung zulässig, wenn diese in städtebaulich integrierter Lage vorrangig der Versorgung der eigenen Bevölkerung dienen.

Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die stadträumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen im Flecken Brome bzw. der Samtgemeinde Brome vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung?
- Ordnet sich das Vorhaben in die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 ein?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Verlagerungsstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

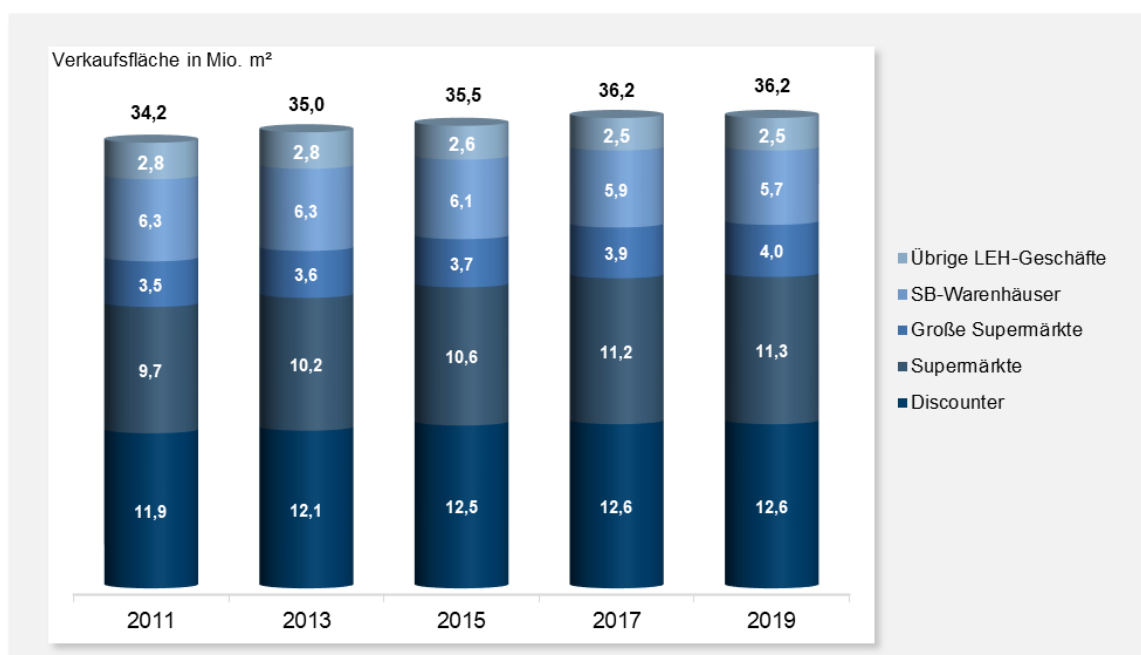
2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Service wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung und Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen steigt seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2022

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m² im Jahre 2011 auf ca.

¹ vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2021

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

36,2 Mio. m² im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17%, große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

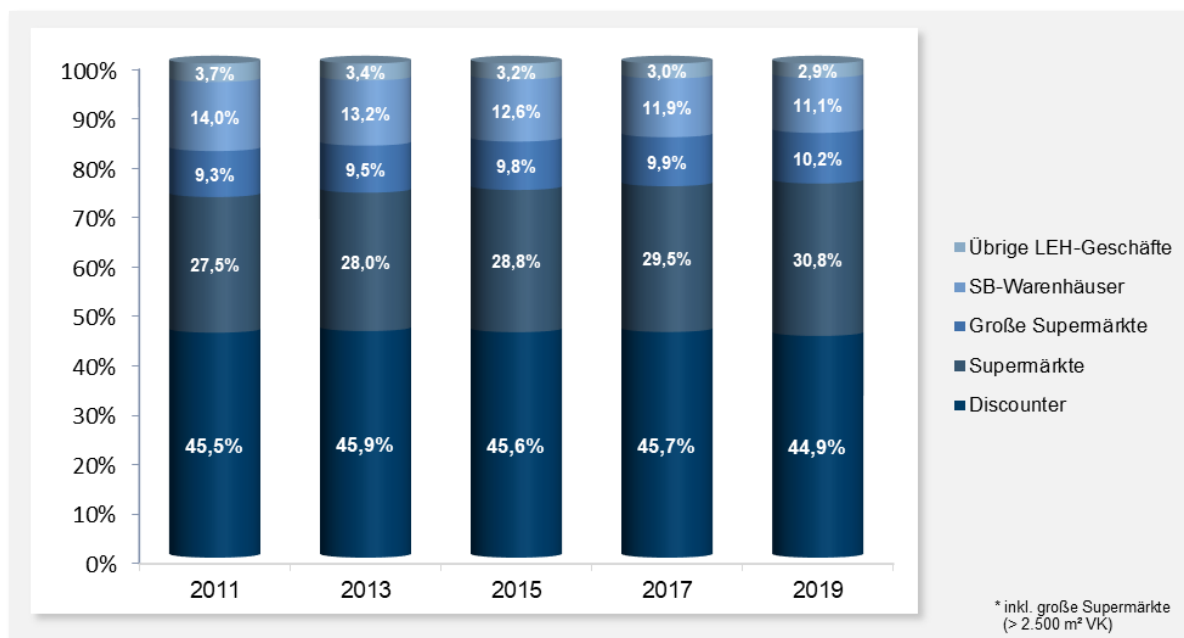
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber².

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wengleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2022

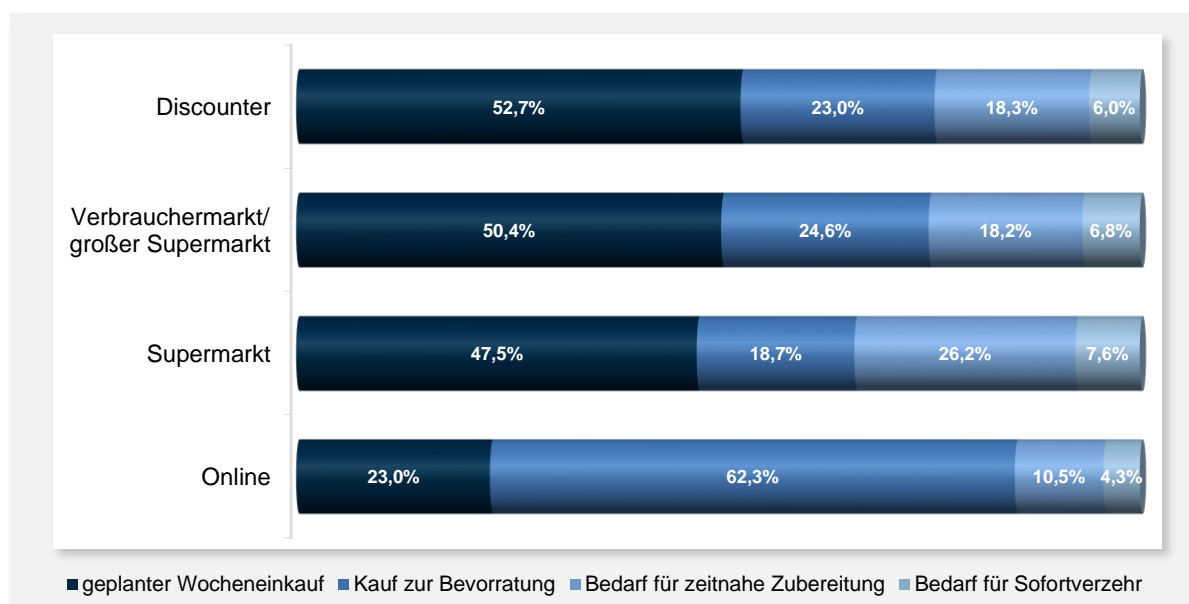
² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



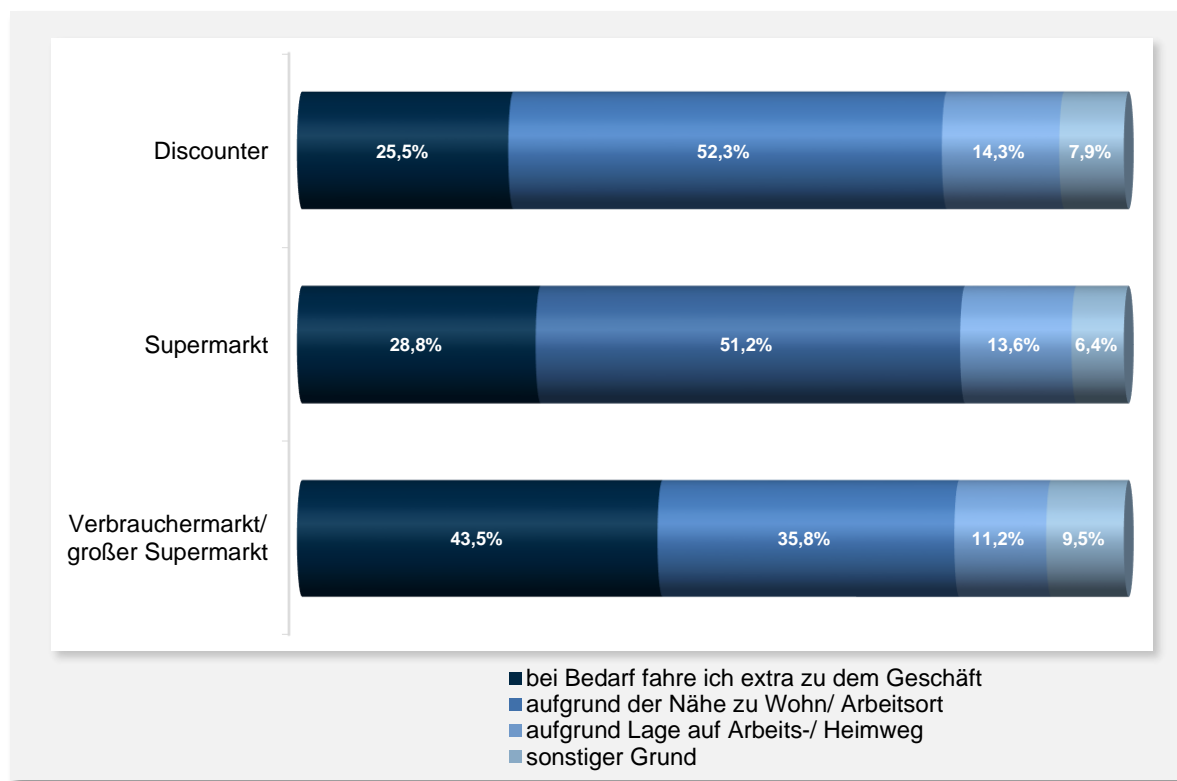
Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2022

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounters kontinuierlich ihr Angebot und Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounters der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

³ EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps


Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2022

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das „Trading-up“ hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

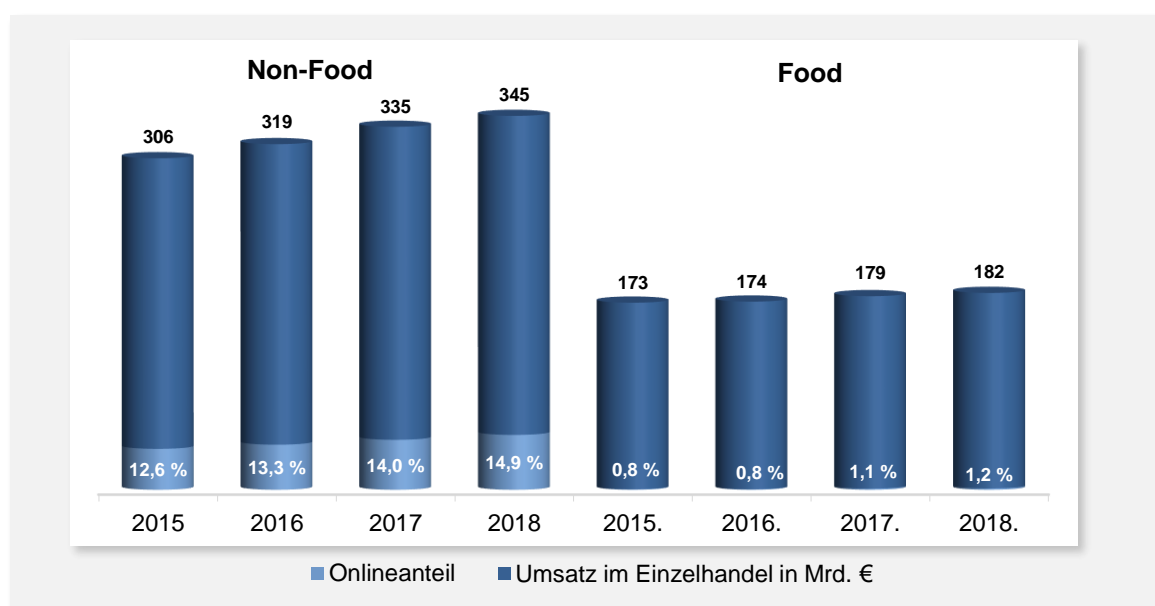
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Non-Food-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2 % des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16 % erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2 %).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Non-Food am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2022

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. € in Deutschland.⁵

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service und Standortwahl im Vordergrund.

⁴ vgl. HDE-Online-Monitor 2019

⁵ vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

3. Projektplanung und Projektdaten

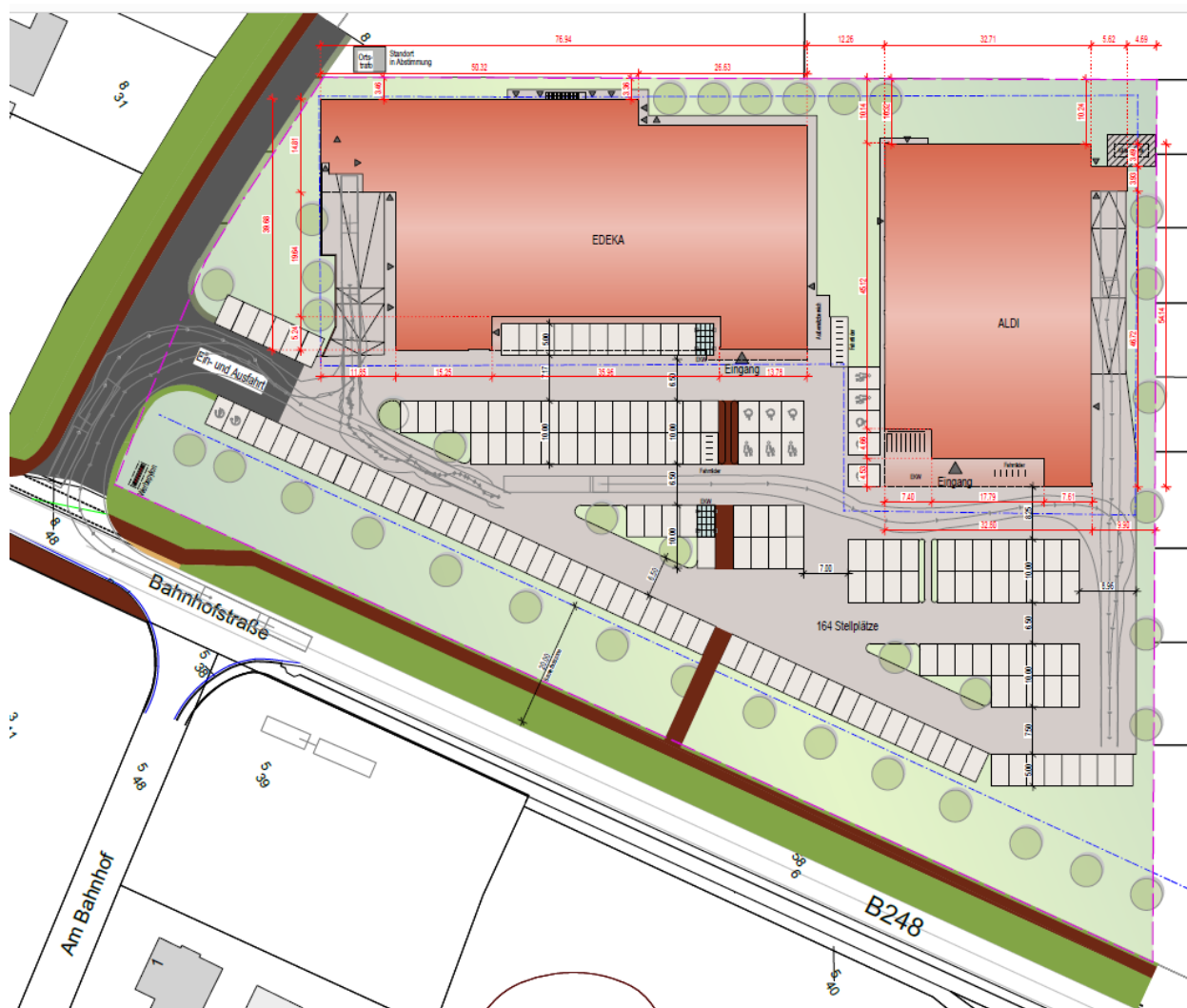
Aktuell erfüllen der Lebensmitteldiscounter der Firma ALDI und der Vollsortimenter von Edeka im Flecken Brome hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung, einer jeweils veralteten Immobilie und bei Edeka auch der Parkplatzsituation mit geringer Parkplatzanzahl und einer unübersichtlichen Parkplatzanlage nicht die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Betreuung. Deshalb möchten beide Anbieter ihre bestehenden Lebensmittelmärkte in der Mühlenstraße bzw. Braunschweiger Straße schließen und durch eine neue Agglomeration an der Bahnhofstraße ersetzen.

Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll sich dabei von derzeit ca. 900 m² auf ca. 1.200 m² erhöhen. Für den Supermarkt ist eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 780 m² auf ca. 1.500 m² geplant.

Nach Angaben des Auftraggebers wird das Angebotskonzept der beiden Lebensmittelmärkte auch nach der Verkaufsflächenerweiterung vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Non-Food II-Artikeln unterhalb von 10 % der Verkaufsfläche liegen wird.

Die geplanten ca. 164 Parkplätze werden die Erreichbarkeit absichern. Einen Überblick zum Vorhaben gibt die folgende Abbildung:

Abbildung 6: Projektskizze Planvorhaben an der Bahnhofstraße im Flecken Brome



Quelle: Auftraggeber

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Es ist festzuhalten, dass mit der im Zuge der Verlagerung einhergehenden Erweiterung der Lebensmittelmärkte einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen wird, andererseits sollen die geplanten Erweiterungen der Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2). Zudem sollen sich die Aufenthaltsqualität mit einer übersichtlicheren Immobilie und die Erreichbarkeit mit einer verbesserten Parkplatzsituation für die Bevölkerung verbessern.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Verlagerung und Erweiterung der Lebensmittelmärkte,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Brome und umliegender Kommunen,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen des Fleckens Brome / der Samtgemeinde Brome.

4. Makrostandort Flecken Brome/Samtgemeinde Brome

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Samtgemeinde Brome.

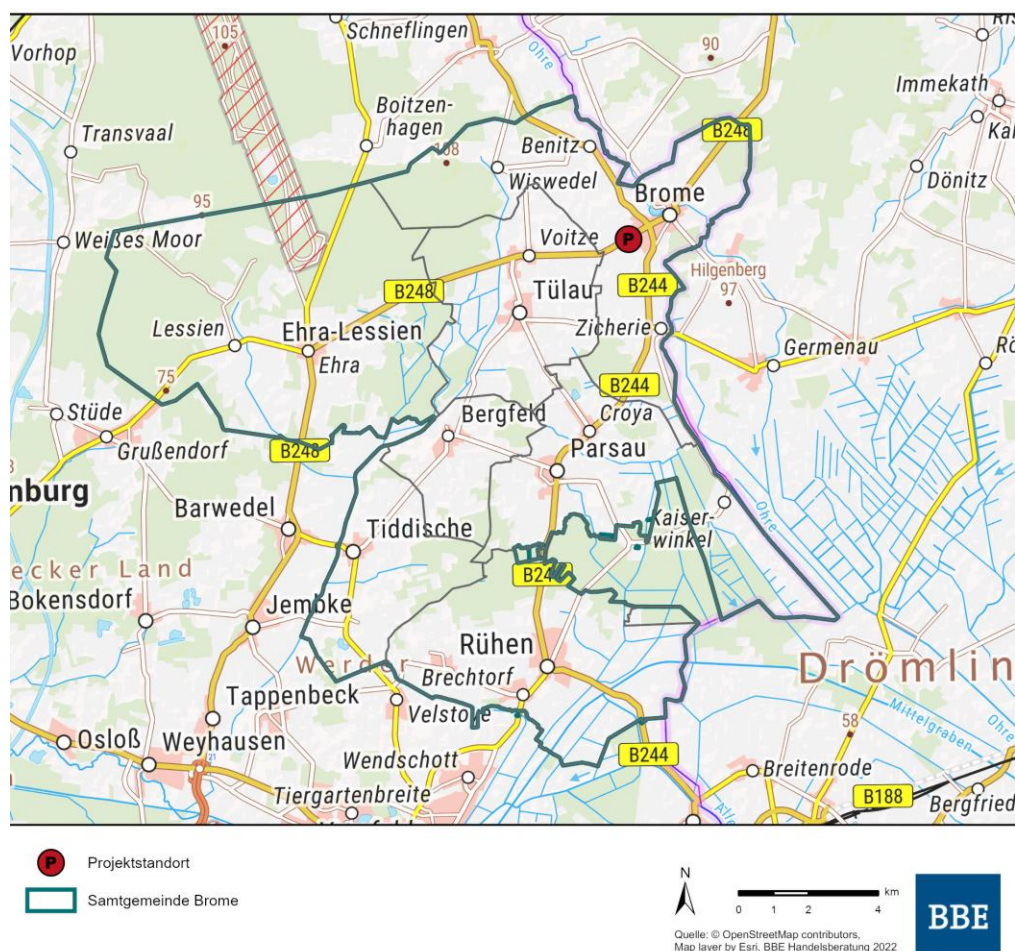
Zur grundsätzlichen Einordnung des Projektvorhabens erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Rahmenbedingungen des Fleckens Brome / der Samtgemeinde Brome und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

Lage und Siedlungsstruktur

Die Samtgemeinde Brome 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, in dem sich der Verlagerungsstandort befindet, liegt unmittelbar an der Grenze zu Sachsen-Anhalt, welche nördlich, östlich und südlich des Fleckens verläuft und damit den Flecken fast umschließt.

Neben dem Flecken Brome gehören die Gemeinden Bergfeld, Ehra-Lessien, Parsau, Rühren, Tiddische und Tülauf 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: Ortschaften der Samtgemeinde Brome



Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Aus Einzelhandelssicht bildet der Einzelhandelsbesatz im Flecken Brome das Versorgungszentrum für das Gebiet der Samtgemeinde. Der Projektstandort befindet sich an der Bahnhofstraße und ist aus den weiteren Gemeinden gut erreichbar.

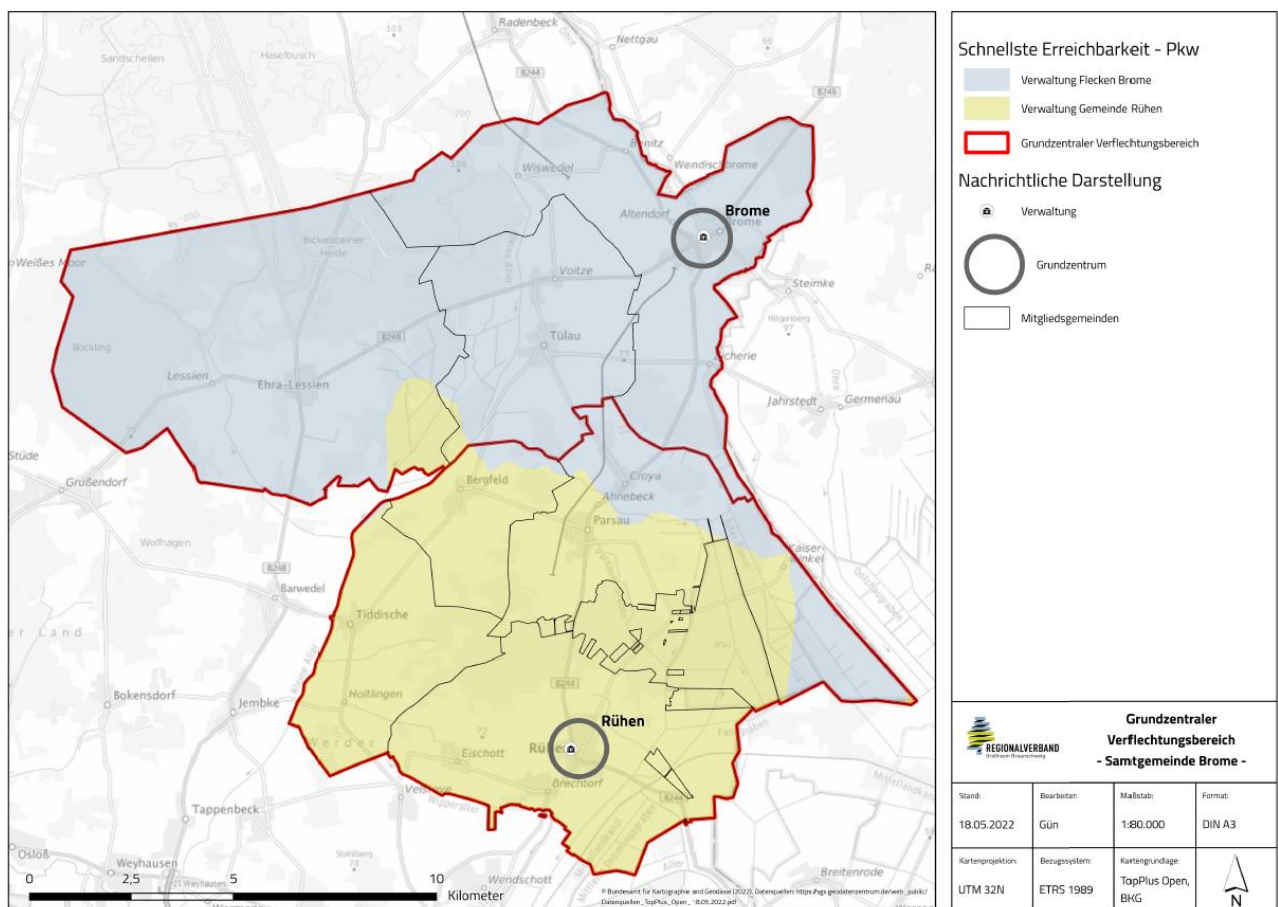
Eine Ableitung und planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzepts für den Flecken Brome und den weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich. Voraussichtlich wird die Bahnhofstraße zwischen der Wittinger Straße/Braunschweiger Straße und der Hauptstraße 20 (Apotheke) den zentralen Versorgungsbereich umfassen. Charakteristisch für diesen Bereich ist die Fachgeschäftsstruktur verschiedener Branchen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Die Bundesstraßen B244 und B248 durchqueren die Samtgemeinde und verbinden Brome mit Wolfsburg, Oebisfelde, Salzwedel und der westlichen B4. An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist die Samtgemeinde nicht angeschlossen, so dass der ÖPNV-Verkehr zunächst durch Busse der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH bereitgestellt wird.

Landes- und regionalplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen von Brome

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbands Großraum Braunschweig ist aus dem Jahr 2008. Derzeit erfolgt die Neuaufstellung 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.“⁶ In Grundzentren sind dabei „Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs“⁷ 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.“⁸

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).“⁹*

Entsprechend der Einbindung des Fleckens Brome und der Gemeinde Rühren als Grundzentrum wird beiden Gemeinden ein Kongruenzraum zugeordnet. So sind die Gemeinden Ehra-Lessien und Tülow zum grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome zu zählen. Die Gemeinde Rühren hat neben Versorgungsfunktionen für sich selbst auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Bergfeld, Parsau und Tiddische. Diese Orientierung des Fleckens Brome wird auch der raumordnerischen Bewertung des Verlagerungsvorhabens zugrunde gelegt.

Soziodemographische Daten

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 und 16.823 Einwohner in der Samtgemeinde.

Seit dem Jahr 2011 ist die Einwohnerzahl sowohl im Flecken Brome als auch in der Samtgemeinde angestiegen. In der Samtgemeinde fiel der Anstieg mit 10,6% gegenüber 2,7% höher aus. So wies der Flecken Brome im Jahr 2011 noch eine Einwohnerzahl von 3.196 und die Samtgemeinde von 15.210 Einwohnern auf. Im Landkreis Gifhorn war der Bevölkerungsanstieg im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 mit ca. 4,1% geringer als in der Samtgemeinde, aber stärker als im Flecken Brome.

Bevölkerungsvorausberechnungen existieren vom Landesamt für Statistik Niedersachsen ausschließlich für größere Städte und Kreise. Der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung (von wegweiser-kommune.de) mit dem Basisjahr 2012 ist durch die aktuell positive Einwohnerentwicklung überholt. Insofern kann auch keine valide Aussage zur künftigen Einwohnerentwicklung daraus abgeleitet werden. Auch wenn sich die positive Entwicklung nicht fortsetzt, ist zumindest mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen.

⁶ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 12

⁷ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 13

⁸ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 12

⁹ Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen, S. 14

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

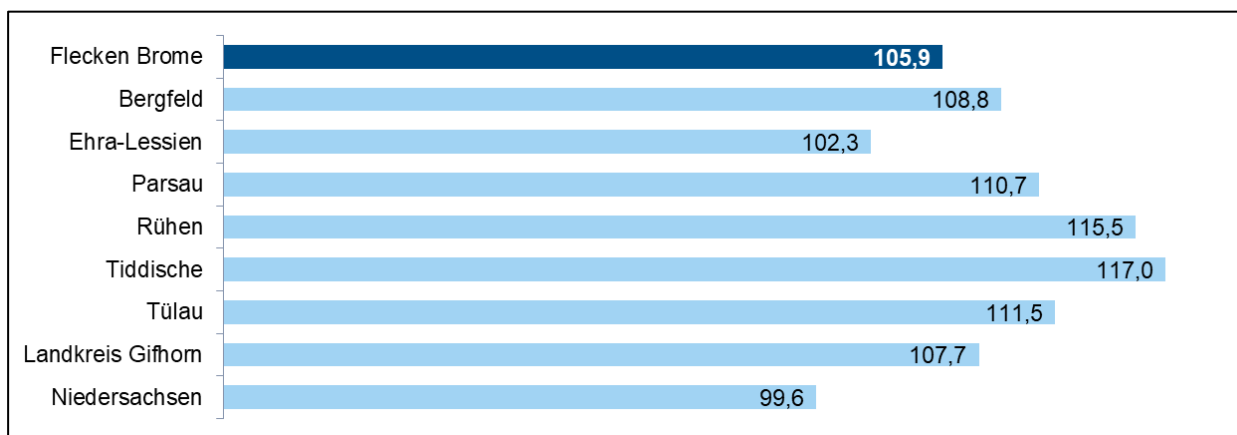
Gebietseinheit	Flecken Brome		Samtgemeinde Brome		Landkreis Gifhorn	
	Einwohner absolut	in %	Einwohner absolut	in %	Einwohner absolut	in %
2011	3.196	100,0%	15.210	100,0%	170.865	100,0%
2012	3.234	101,2%	15.273	100,4%	171.015	100,1%
2013	3.201	100,2%	15.324	100,7%	171.475	100,4%
2014	3.181	99,5%	15.598	102,6%	172.541	101,0%
2015	3.209	100,4%	16.470	108,3%	174.205	102,0%
2016	3.325	104,0%	16.034	105,4%	174.749	102,3%
2017	3.272	102,4%	16.157	106,2%	175.079	102,5%
2018	3.285	102,8%	16.337	107,4%	175.920	103,0%
2019	3.278	102,6%	16.415	107,9%	176.523	103,3%
2020	3.258	101,9%	16.660	109,5%	177.227	103,7%
2021	3.281	102,7%	16.823	110,6%	177.919	104,1%

Quellen: Bevölkerungsfortschreibung Landesamt für Statistik Niedersachsen

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die 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.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021


Quelle: BBEICIMA/MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

Der Flecken Brome erzielt mit 105,9 abseits von Ehra-Lessien im Vergleich zu den weiteren Gemeinden der Samtgemeinde Brome ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, welches allerdings über dem Bundesdurchschnitt liegt. In allen Gemeinden der Samtgemeinde ist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vorhanden, besonders hervorzuheben sind Rühren und Tiddische.

Pendlersituation

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. Die tägliche Einpendlerzahl des Fleckens Brome beträgt 404, demgegenüber sind 1.143 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von 739.¹⁰ Wird der Pendlersaldo der Samtgemeinde betrachtet, dann ist dieser mit 5.124 negativ. So pendeln 953 Personen in die Samtgemeinde ein und 6.077 aus der Samtgemeinde aus.

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der begrenzten Wirtschaftskraft der Samtgemeinde Brome und der Nähe zum Wirtschaftsstandort Wolfsburg. Dies lässt insofern deutliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten. Diese sind auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von Bedeutung.

Fazit zum Makrostandort Brome:

- Der Flecken Brome wurde als Grundzentrum mit Versorgungsfunktionen im kurzfristigen Bedarfsbereich eingeordnet. Zum Verflechtungsbereich gehören die weiteren Gemeinden Bergfeld, Ehra-Lessien, Parsau und Tülau der Samtgemeinde Brome.
- In den letzten Jahren ist die Bevölkerung im Flecken Brome sowie in den weiteren Gemeinden der Samtgemeinde Brome angestiegen. Zukünftig ist eine stabile Entwicklung zu erwarten.
- Die Kaufkraft des Fleckens Brome ist mit 105,9 über dem Bundesdurchschnitt, die weiteren Gemeinden der Samtgemeinde verfügen ebenfalls über eine überdurchschnittliche Kaufkraft.
- Ein deutlich negativer Pendlersaldo für den Flecken Brome und der Samtgemeinde lassen starke Kaufkraftabflüsse insbesondere in Richtung Wolfsburg erwarten.
- Zur Sicherung der Grundversorgung in Grundzentren ist die Ansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetriebe landesplanerisch möglich.

¹⁰ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2021, Bundesagentur für Arbeit

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Nachfolgend wird neben der Bewertung des Verlagerungsstandortes auch ein funktionaler Vergleich mit den Bestandsstandorten in der Braunschweiger Straße und der Mühlenstraße vorgenommen.

5.1. Verlagerungsstandort Bahnhofstraße

Lage des Grundstücks und Nutzungsumfeld

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. Nördlich existieren weitere Wohngebäude sowie ein Imbiss. Somit ist eine wohngebietsbezogene Lage des Verlagerungsstandortes vorhanden. Das Autohaus Gades befindet sich nordwestlich vom Projektgrundstück. Das Projektgrundstück selbst wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Innerörtliche Lage, Erreichbarkeit und Umfeld sind in Karte 3 nachzuvollziehen.

Abbildung 8: Verlagerungsstandort mit Verkehrsanbindung und Umfeld



Plangrundstück



Wohngebäude östl. Planstandort



Wohngebäude nördl. Planstandort



Gewerbliche Nutzungen



Imbiss Hexenküche



Bushaltestelle Brome, Bahnhof

Quelle: eigene Aufnahmen

Verkehrliche Situation

Der Planstandort zeichnet sich durch eine allumfassende, gute Erreichbarkeit aus, sowohl fußläufig als auch per Pkw und ÖPNV. Er befindet sich an der Bahnhofstraße und kann von dieser sehr gut mit dem Pkw angefahren werden. Die geplanten ca. 164 Parkplätze werden die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr absichern.

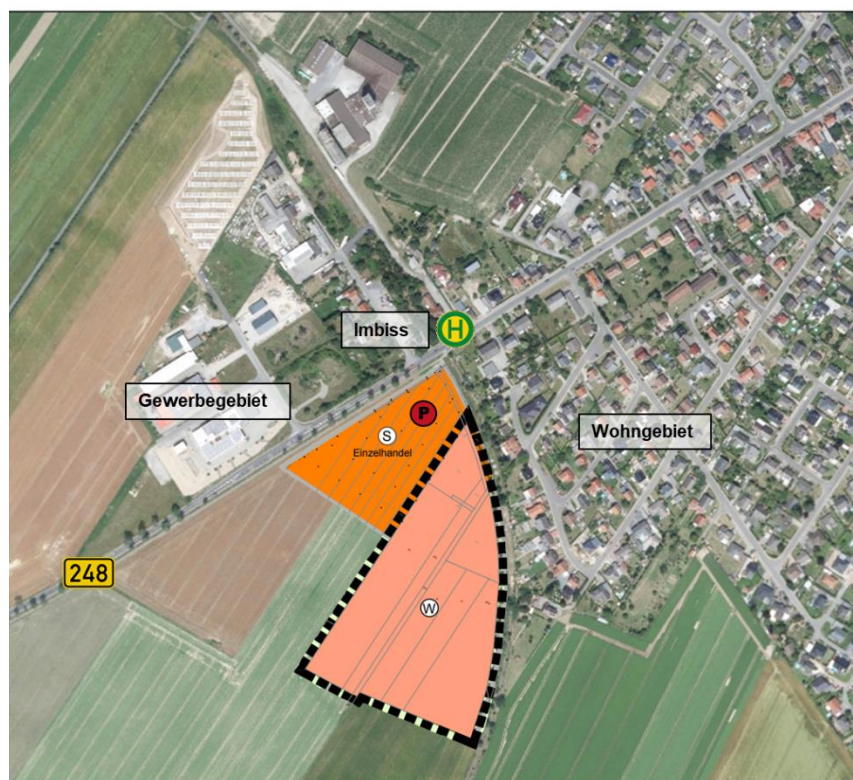
Mit der Bushaltestelle Brome, Bahnhof der Linien 153, 160, 161, 164 und 165 wird die ÖPNV-Anbindung innerhalb der Samtgemeinde als auch darüber hinaus bis u.a. nach Wolfsburg und Wittingen hergestellt. Damit ist auch aus den weiteren Gemeinden der Samtgemeinde eine nichtmotorisierte Erreichbarkeit gegeben.

Mit einem Fuß- und Fahrradweg am Standort wird zudem die fußläufige Erreichbarkeit als auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad gewährleistet.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

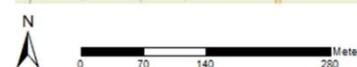
Durch die wohngebietsbezogene Lage im Flecken Brome mit ca. 1.200 Einwohnern im 700 m-Radius kann der Standort wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im direkten Umfeld übernehmen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts mit einem modernen Lebensmitteldiscounter und einem modernen Vollsortimenter hat der Standort im besonderen Maße wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den weiteren Hauptort und Gemeinden der Samtgemeinde, aber auch angrenzender westl. Gemeinden von Sachsen-Anhalt. Mit der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der beiden Märkte im Zuge der Verlagerung kann die wohnungsnaher und die wohnortnahe Versorgung qualitativ verbessert werden. Vor dem Hintergrund der Einordnung des Fleckens Brome als Grundzentrum könnten mit dem Vorhaben die grundzentralen Versorgungsfunktionen unteretzt und ein Grundversorgungsstandort entwickelt werden.

Karte 3: Mikrostandort Bahnhofstraße im Flecken Brome



Legende

 Projektstandort



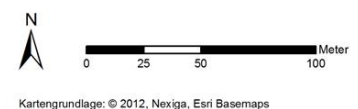
Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps

Quelle: Nexiga GmbH, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

5.2. Standortvergleich mit dem Bestandsstandort des Edeka-Marktes in der Mühlenstraße

Der jetzige Standort des Edeka-Marktes befindet sich in der Mühlenstraße im nordöstlichen Bereich des Fleckens Brome. Direkt angrenzend an den bestehenden Supermarkt befinden sich nördlich das Freibad Brome, westlich eine Parkanlage und östlich Grünflächen. Südlich befinden sich zumeist zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

Karte 4: Stadträumliche Lage des bestehenden Edeka-Marktes in der Mühlenstraße



Quelle: Nexiga GmbH, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Der Edeka-Markt in der Mühlenstraße ist gerade vor dem Hintergrund der veralteten Immobilie, der unübersichtlichen Parkplatzanlage und einer begrenzten Frequenz am Standort zukünftig nicht mehr marktfähig. So besteht keine Erweiterungsmöglichkeit für den Supermarkt selbst und dessen Parkplatzkapazitäten. Darüber hinaus gibt es im Umfeld mit weniger als 1.000 Einwohnern im 700 m-Radius eine begrenzte Bevölkerungszahl und die Erreichbarkeit ist im Vergleich zu den weiteren Lebensmittelmärkten in Brome schlechter. Somit sind die wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Standorts begrenzt.

Abbildung 9: Bestandsstandort Edeka in der Mühlenstraße mit Parkplatzanlage



Veraltete Bestandsimmobilie

Unübersichtliche Parkplatzanlage,
teilw. rückwärtig zur Immobilie

Quelle: eigene Aufnahmen

5.3. Standortvergleich mit dem Bestandsstandort des ALDI-Marktes in der Braunschweiger Straße

Aktuell befindet sich der ALDI-Markt in der Braunschweiger Straße am südlichen Ortsrand. Während östlich und südlich landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind, wird das westliche und nördliche Umfeld zunächst durch Einfamilienhäuser geprägt. Zudem existiert direkt am Standort mit dem Supermarkt der Firma REWE (mit integrierter Bäckerei) ein weiterer Lebensmittelmarkt.

Karte 5: Stadträumliche Lage des bestehenden ALDI-Marktes in der Braunschweiger Straße



0 25 50 100 Meter

Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps

Quelle: Nexiga GmbH, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Die Immobilie des ALDI-Marktes ist veraltet und kann durch die Lage zwischen der B244 und Braunschweiger Straße nicht erweitert werden. Eine Bushaltestelle existiert nicht am Standort, so dass die nichtmotorisierte Erreichbarkeit des Standorts nur aus dem direkten Umfeld gegeben ist. Somit ist der Standort vorrangig als Pkw-orientierte Randlage einzustufen.

Abbildung 10: Bestandsstandort ALDI in der Braunschweiger Straße



Veraltete Bestandsimmobilie

Quelle: eigene Aufnahmen

Zwischenfazit zum Standortvergleich

- Der Verlagerungsstandort befindet sich im Grundzentrum Flecken Brome in einer Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug. Verschiedene Standortkriterien sprechen dabei für die städtebauliche Integration.
- So verfügt der Standort in der Bahnhofstraße neben einer Pkw-Erreichbarkeit auch über eine ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle Brome, Bahnhof) und eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Im Gegensatz zu den bestehenden beiden Standorten zeichnet sich eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit ab.
- Im fußläufigen Nahversorgungsumfeld (700 m) leben ca. 1.200 Einwohner.
- Das Projektvorhaben mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Vollsortimenter kann damit wohnungsnah Versorgungsfunktionen für den westlichen Bereich des Fleckens Brome sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den weiteren Hauptort und die Gemeinden der Samtgemeinde und angrenzenden westl. Gemeinden von Sachsen-Anhalt übernehmen.
- Am Verlagerungsstandort können sich der Lebensmitteldiscounter und der Vollsortimenter im Gegensatz zu den jetzigen Standorten mit modernem Konzept aufstellen. Somit ist es möglich die beiden Märkte im Grundzentrum Brome zu sichern und die grundzentralen Versorgungsfunktionen im Lebensmittelbereich qualitativ zu stärken.

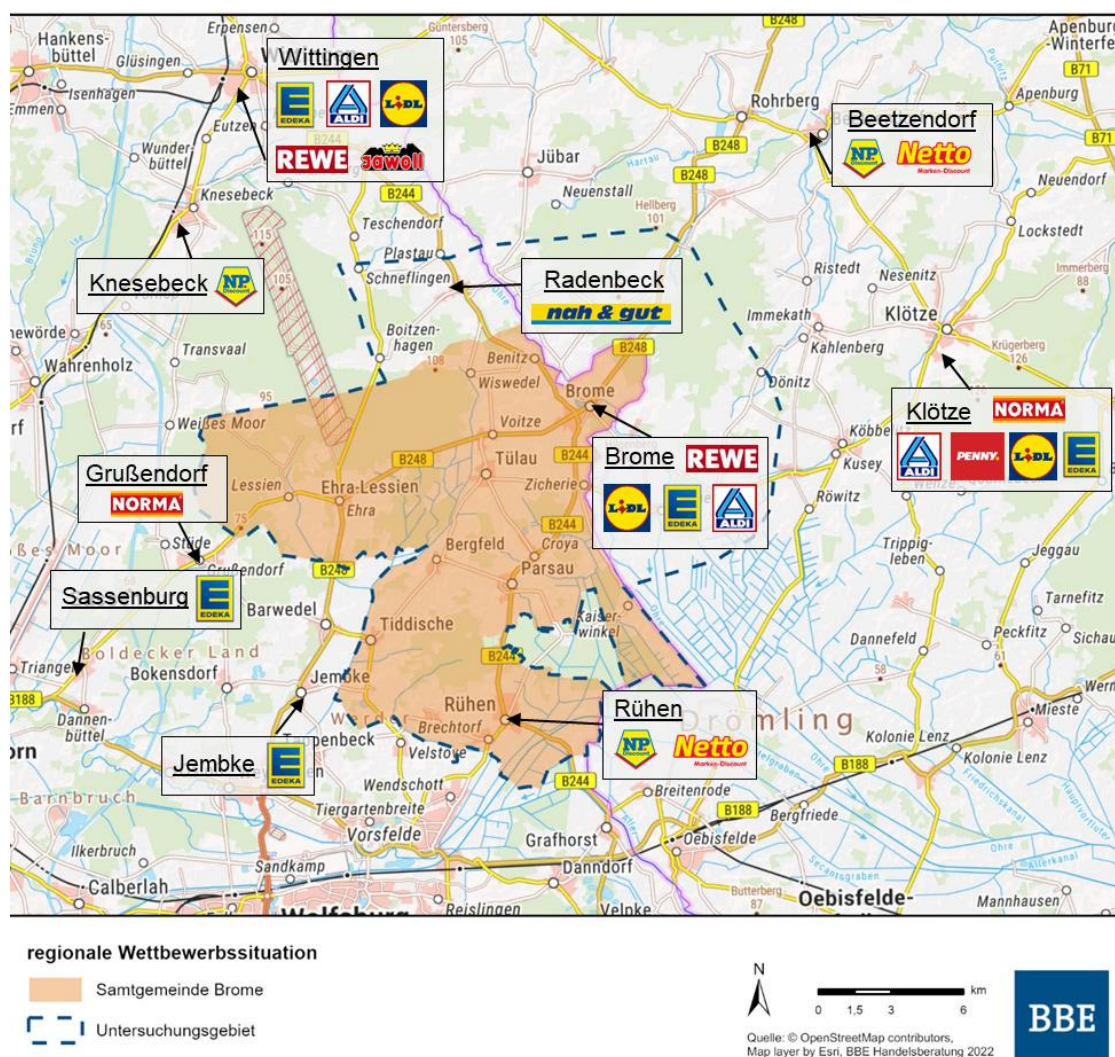
6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet (vgl. Abschnitt 7) des Verlagerungsvorhabens bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Samtgemeinde Brome und umliegender Gemeinden. Die Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes aus dem Jahr 2018 im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde im Juni 2022 aktualisiert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhandler, Obst- und Gemüsehändler, Parfümerien).

Die maßgebliche Wettbewerbssituation durch regionale Standorte der Lebensmittelmärkte ist in nachfolgender Karte 6 dargestellt. Neben den projektrelevanten Lebensmittelmärkten in der Samtgemeinde Brome sind zusätzlich die Lebensmittelmärkte in den umliegenden Kommunen verortet.

Karte 6: Regionale Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte



Die weiteren Lebensmittelmärkte und die Entfernungen in die umliegenden Kommunen zeigen auf, dass mit den Städten Wittingen (22 km entfernt), Beetzendorf (17 km entfernt), Klötze (21 km entfernt), und Wolfsburg (26 km entfernt, nicht im Kartenbild) keine direkten Wettbewerbsbeziehungen bestehen.

Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich über das komplette Gebiet der Samtgemeinde Brome sowie in östlicher Richtung bis nach Kunrau der Stadt Klötze (Sachsen-Anhalt) und in nördlicher Richtung nach Radenbeck der Stadt Wittingen. In diesem sind derzeit 31 Anbieter mit Lebensmitteln, Drogeriewaren und Tiernahrung mit zusammen ca. 8.700 m² Verkaufsfläche vertreten, welche einen Gesamtumsatz von rd. 37,6 Mio. € erzielen.

Nachfolgende Tabelle kennzeichnet die wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes. Im Schwerpunkt übernehmen die Lebensmitteldiscounter und die Supermärkte die Grundversorgungsfunktionen. Sie verfügen über einen Verkaufsflächenbesatz von ca. 6.700 m² und erzielen einen Umsatz von ca. 31,3 Mio. €.

Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

	Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	Umsatzeinschätzung	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
Supermarkt und Discounter	6.724 m ²	31.300 T€	27.340 T€	2.050 T€	310 T€	1.600 T€
Getränkemarkt	970 m ²	1.550 T€	1.550 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Lebensmittelgeschäft	235 m ²	940 T€	840 T€	40 T€	0 T€	60 T€
Bäckerei / Fleischerei / Sonst. Lebensmittelgeschäfte	765 m ²	3.850 T€	3.350 T€	0 T€	430 T€	70 T€
gesamt	8.694 m²	37.640 T€	33.080 T€	2.090 T€	740 T€	1.730 T€

Erhebung: BBE Handelsberatung, Juni 2022

Eine Ableitung und planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche für den Flecken Brome und den weiteren grundzentralen Verflechtungsbereich erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzepts. Voraussichtlich wird die Bahnhofstraße zwischen der Wittinger Straße/Braunschweiger Straße und der Hauptstraße 20 (Apotheke) den zentralen Versorgungsbereich umfassen. Charakteristisch für diesen Bereich ist die Fachgeschäftsstruktur verschiedener Branchen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Dieser **zentrale Versorgungsbereich** wird zunächst durch kleinere Fachgeschäftsstrukturen geprägt, umfasst jedoch 33 Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomiebetriebe und Magnetbetriebe. Bisheriger 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.

Die im zentralen Versorgungsbereich existierenden Lebensmittelanbieter sind als wettbewerbsrelevant im Sinne des Verlagerungsvorhabens einzustufen. Als Hauptwettbewerber ist dabei der **LIDL-Lebensmitteldiscounter** zu bewerten, der als Discounter stärker mit dem ALDI-Markt im Wettbewerb steht. Der LIDL-Standort ist ca. 1,1 km vom Verlagerungsstandort entfernt und präsentiert sich derzeit als attraktivster Anbieter in der Samtgemeinde Brome. So verfügt der Markt über eine großflächige Verkaufsfläche, ist durch die zentrale Lage im Flecken Brome gut erreichbar, hat durch die Lage an der B248 und Nähe zur B244 eine hohe Pkw-Frequenz, verfügt über ausreichend ebenerdige Parkplätze und kann darüber hinaus von den Kopplungspotenzialen mit den anderen Anbietern im zentralen Versorgungsbereich profitieren.

Karte 7: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Brome

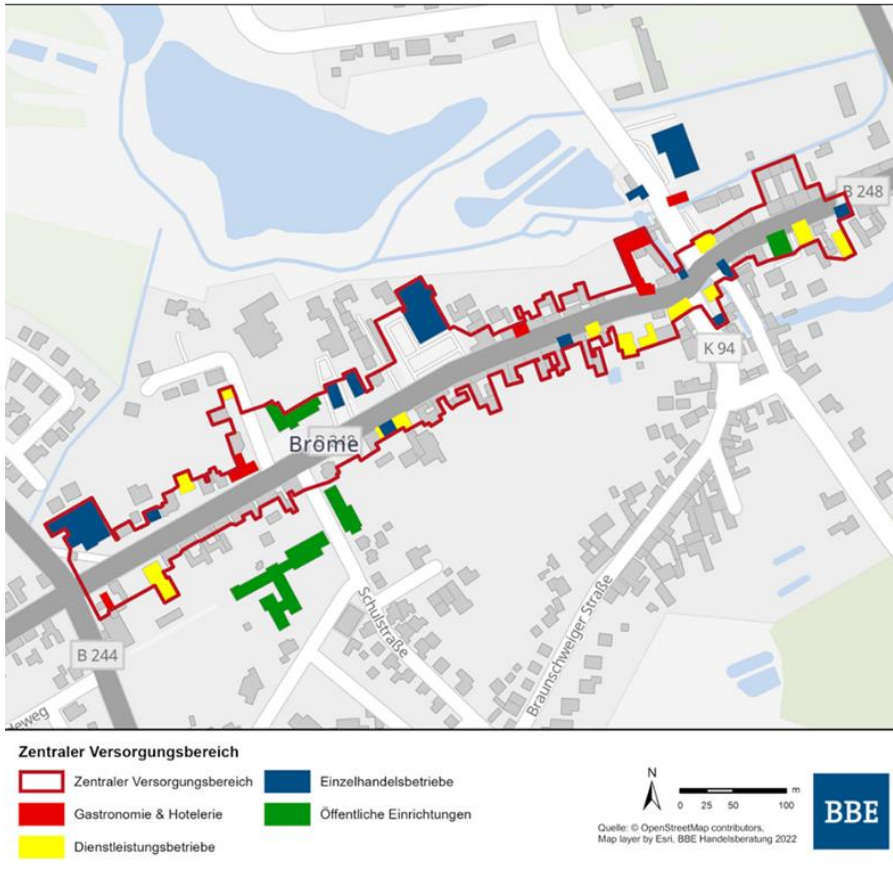


Abbildung 11: Faktischer zentraler Versorgungsbereich Brome



LIDL

Fleischerei Budnik mit Gastronomie

Gemeindeverwaltung



Sparkasse

Volksbank

Bäckerei Twelkemeyer

Quelle: eigene Aufnahmen

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Die attraktive Fleischerfiliale im zentralen Versorgungsbereich des regionalen Filialisten Budnik mit Gastronomiebereich sowie die Bäckerei Twelkemeyer stehen aufgrund der speziellen Sortimentsausrichtung nur in geringem Maße im Wettbewerb mit dem Verlagerungsvorhaben.

Mit dem **REWE-Markt** in der **Braunschweiger Straße** gibt es innerhalb des Fleckens Brome einen zweiten Hauptwettbewerber zum Verlagerungsvorhaben. Der Standort des Vollsortimenters ist ca. 1,5 km vom Verlagerungsstandort entfernt. Mit über 1.400 m² Verkaufsfläche ist der Supermarkt derzeit der mit Abstand größte Anbieter der Samtgemeinde Brome und vor dem Hintergrund des nicht mehr wettbewerbsfähigen Edeka-Marktes in der Mühlenstraße zugleich der dominierende Anbieter im Vollsortimentsbereich. Durch die Lage am südlichen Ortsrand ohne ÖPNV-Anbindung ist der Standort verstärkt auf Pkw-Kunden ausgerichtet.

Am nördlichen Ortsrand des Fleckens Brome existiert in einem Kilometer Entfernung der **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 ist HOL'AB! der einzige Getränkemarkt, welcher somit ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Verlagerungsvorhaben ergeben sich im Teilsortiment Getränke der beiden Lebensmittelmärkte.

Innerhalb der Samtgemeinde Brome gibt es ausschließlich in der Gemeinde **Rühen** weitere Lebensmittelmärkte. In Parsau ist ein weiterer Lebensmittelmarkt aktuell geplant. Mit einem **Netto Marken-Discount**, **NP-Discount** und dem **Getränkemarkt Universum** befinden sich die Märkte in Rühen an der Hauptstraße im nördlichen Bereich der Gemeinde und bilden einen zusammenhängenden Nahversorgungsstandort. Die beiden Märkte von Netto Marken-Discount und NP-Discount präsentieren sich mit modernem Konzept. Mit einem Bäcker im Netto-Markt und einem Bäcker sowie Fleischer im NP-Discount gibt es auch drei Lebensmittelhandwerksbetriebe am Standort. Da weiterhin ein Getränkemarkt mit über 400 m² Verkaufsfläche in der Gemeinde Rühen existiert, verfügt die Gemeinde über ein umfassendes Lebensmittelangebot, welches das Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens in südlicher Richtung begrenzt. Die Wettbewerbsverflechtungen mit dem Verlagerungsvorhaben sind bei einer Entfernung von 14 km zum Nahversorgungsstandort in Rühen eher gering.

Abbildung 12: Lebensmittelmärkte in der Samtgemeinde Brome



REWE, Brome



HOL'AB! Getränkemarkt, Brome



NP-Discount, Rühen



Netto Marken-Discount, Rühen



Getränkemarkt, Rühen

Quelle: eigene Aufnahmen

Am 7. Juli 2022 hat im Ortsteil **Radenbeck** der Stadt Wittingen ein neuer **nah & gut-Supermarkt** eröffnet. Dieser präsentiert sich mit knapp 800 m² Verkaufsfläche als moderner Lebensmittelmarkt, der mit dieser Verkaufsdimensionierung zunächst auf die Versorgung der Bevölkerung von Radenbeck ausgerichtet ist. Der Markt reduziert die Kundenbindung aus Radenbeck auf die Lebensmittelmärkte in Brome.

Alle weiteren Anbieter im Untersuchungsgebiet sind dem Lebensmittelhandwerk zuzuordnen oder sind kleine Lebensmittelgeschäfte mit maximal 60 m² Verkaufsfläche. Diese stehen auf Grund der Sortimentsausrichtung und ihrer jeweiligen Zuordnung zu einem Wohnumfeld außerhalb des Fleckens Brome nur marginal bzw. nicht im Wettbewerb mit dem Verlagerungsvorhaben.

Umsatzstärkster Standort bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Flecken Brome ist derzeit der Standort in der Braunschweiger Straße mit ALDI und REWE. Dieser generiert auf einer Verkaufsfläche von 2.350 m² einen Umsatz von ca. 10,6 Mio. €. Im Flecken Brome hat weiterhin der zentrale Versorgungsbereich mit einem Umsatz von über 7 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von knapp 1.200 m² eine hohe Bedeutung und kann im Untersuchungsgebiet einen Umsatzanteil von 20% erzielen. Der Standort des Edeka-Marktes (inkl. Bäcker) in der Mühlenstraße hat bei einer Verkaufsfläche von 800 m² und einem Umsatz von 4,1 Mio. € hingegen eine deutlich geringere Bedeutung, was das Verlagerungs- und Erweiterungsinteresse des Vollsortimenters untersetzt. Flächengrößter Standort der Samtgemeinde Brome ist der Nahversorgungsstandort in Rühren mit knapp 2.400 m² Verkaufsfläche. Dieser kann in der südlichen Gemeinde wesentlich die Nachfrage binden.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen

	Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	Umsatzeinschätzung	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
Bestandsstandort Edeka Mühlenstraße	800 m ²	3.940 T€	3.580 T€	190 T€	40 T€	130 T€
Bestandsstandort ALDI Braunschweiger Straße	900 m ²	4.860 T€	4.200 T€	220 T€	40 T€	400 T€
REWE Braunschweiger Straße	1.440 m ²	5.710 T€	4.980 T€	500 T€	40 T€	190 T€
ZVB Brome LIDL	1.070 m ²	6.420 T€	5.460 T€	420 T€	60 T€	480 T€
ZVB Brome, sonstige Anbieter	90 m ²	510 T€	510 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Getränkemarkt Brome, Zu den Ohreauen	550 m ²	880 T€	880 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Nahversorgungsstandort Rühren	2.345 m ²	9.180 T€	8.310 T€	490 T€	80 T€	300 T€
nah&gut Radenbeck	744 m ²	3.120 T€	2.740 T€	230 T€	50 T€	100 T€
sonstige	755 m ²	3.020 T€	2.420 T€	40 T€	430 T€	130 T€
gesamt	8.694 m²	37.640 T€	33.080 T€	2.090 T€	740 T€	1.730 T€

Erhebung: BBE Handelsberatung, Juni 2022

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen der Samtgemeinde Brome konzentrieren sich auf die Standorte der Lebensmittelmärkte, welche im Flecken Brome und der Gemeinde Rühren existieren.
- Der zentrale Versorgungsbereich des Fleckens Brome wird durch Fachgeschäftsstrukturen geprägt. Mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL, welcher als Magnetanbieter fungiert, und ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetrieben hat der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungsfunktionen.
- Als Hauptwettbewerber des Verlagerungsvorhabens sind die weiteren Lebensmittelmärkte LIDL und REWE im Flecken Brome durch die geringe Entfernung und vergleichbare Sortimentsausrichtung zu bewerten.

7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

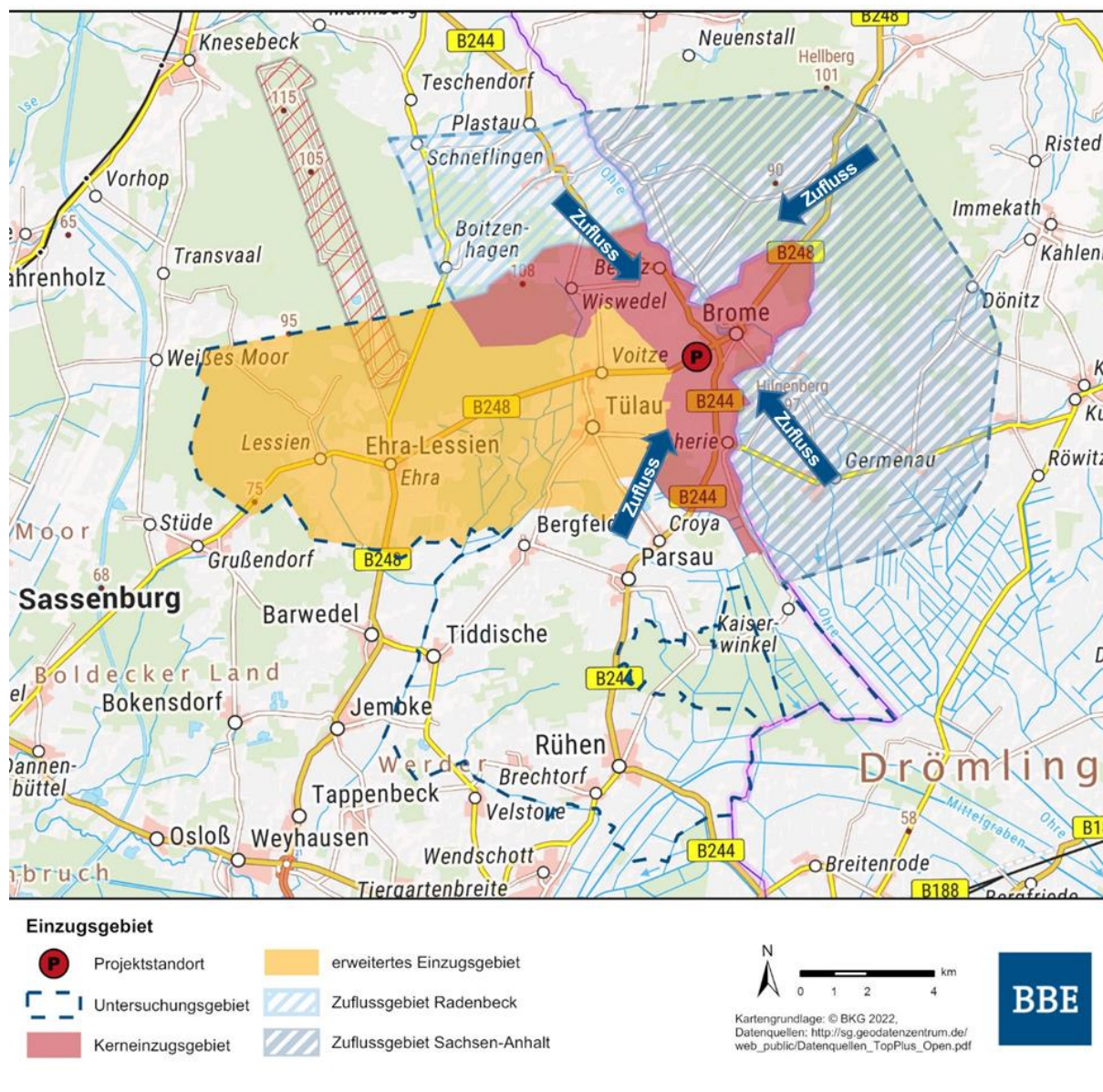
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Verlagerungsvorhabens ist das Angebot mit einem modernen Lebensmitteldiscounter und einem Vollsortimenter, die gute Erreichbarkeit sowie die regionale Wettbewerbssituation. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet** entspricht dem Flecken Brome mit der höchsten Kundenbindung. Neben der fußläufigen Erreichbarkeit berücksichtigt dies auch die Ausstrahlung des Vorhabens auf den Flecken Brome. Durch die geringe Entfernung der Bevölkerung zum Projektstandort ist aus diesem Bereich die höchste Kundenbindung zu erwarten.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** orientiert sich am grundzentralen Verflechtungsbereich und umfasst die Orte Ehra-Lessien und Tülau, die zur Samtgemeinde Brome gehören. In diesen beiden Orten besteht aufgrund der geringen Zeit-Wege-Distanz ebenfalls eine vordringliche Kundenorientierung zum Projektstandort in den Flecken Brome.
- Weiterhin sind zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus den westlichen Ortsteilen der Gemeinde Klötze, den südlichen Ortsteilen von Jübar und Beetzendorf (Sachsen-Anhalt), aus Radenbeck (Stadt Wittin-gen) und den Orten Parsau sowie Bergfeld zu erwarten. Diese **Streuumsätze** werden in den Berechnungen der Umsatzerwartung und auch Umsatzumverteilung in Abschnitt 9 berücksichtigt.

Karte 8: Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens im Flecken Brome



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 6.760 Einwohner, davon entfallen ca. 3.280 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet und ca. 3.480 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet. Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf liegt im Bereich des Bundesdurchschnitts. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens auf.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 6.760 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 22,2 Mio. €.

In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 19,2 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 2,5 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,4 Mio. € auf Heimtierbedarf.

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist in den kommenden Jahren von einem mindestens gleichbleibenden Potenzial auszugehen.

Wird das Nachfragepotenzial innerhalb der Samtgemeinde Brome betrachtet, ist dieses aufgrund der höheren Bevölkerungszahl (16.823) mit ca. 57,3 Mio. € deutlich höher. So gehören die Gemeinden Rühren, Bergfeld, Parsau und Tiddische ebenfalls zum Gebiet der Samtgemeinde.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

	Kerneinzugs- gebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Samtgemeinde Brome
Bevölkerungspotenzial	3.281	3.475	6.756	16.823
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau	105,0	104,2	104,7	108,6
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.857 €	2.835 €	2.848 €	2.955 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau	100,8	100,9	100,7	104,8
Ausgaben pro Kopf Drogerie	367 €	367 €	366 €	381 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau	109,6	109,9	109,7	114,2
Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	65 €	65 €	65 €	67 €
Nachfragepotenzial Lebensmittel	9.374 T€	9.867 T€	19.241 T€	49.709 T€
Nachfragepotenzial Drogerie	1.204 T€	1.272 T€	2.476 T€	6.417 T€
Nachfragepotenzial Heimtierbedarf	212 T€	225 T€	437 T€	1.133 T€
Nachfragepotenzial gesamt	10.790 T€	11.364 T€	22.154 T€	57.259 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2022

Der realisierte Umsatz der Nahversorgungsanbieter im Einzugsgebiet und in der Samtgemeinde Brome wird in nachfolgender Tabelle in Relation zum Nachfragepotenzial bewertet. Abweichungen hinsichtlich der Umsätze zu den Tabellen 2 und 3 resultieren aus dem im Vergleich zum Einzugsgebiet und der Samtgemeinde größeren Untersuchungsgebiet. So gibt es weitere kleinere Anbieter in den angrenzenden Gemeinden von Sachsen-Anhalt, die bei der Samtgemeinde nicht berücksichtigt sind.

Tabelle 5: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet/in der Samtgemeinde Brome

	Nachfragepotenzial		Umsatz relevanter Angebotsstrukturen		Kaufkraftbindung	
	Verflechtungs- bereich	Samtgemeinde Brome	Verflechtungs- bereich	Samtgemeinde Brome	Verflechtungs- bereich	Samtgemeinde Brome
Lebensmittel	19.241 T€	49.709 T€	20.670 T€	33.080 T€	107,4%	66,5%
Drogeriewaren	2.476 T€	6.417 T€	1.330 T€	2.090 T€	53,7%	32,6%
Heimtierbedarf	437 T€	1.133 T€	610 T€	740 T€	139,5%	65,3%
Gesamt	22.154 T€	57.259 T€	22.610 T€	35.910 T€	102,1%	62,7%
			davon geschätzt Bindungsquote im Verflechtungsbereich		80,0%	

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2022

Die Bindungsquoten sind als Saldo von Zu- und Abflüssen zu betrachten. Über die drei nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf errechnet sich eine Bindungsquote von 102,1% im Einzugsgebiet, so dass sich ein Kaufkraftzufluss von knapp 0,4 Mio. € ergibt. Für die Samtgemeinde Brome ergeben sich hingegen mit einer Bindungsquote von 62,7% Kaufkraftabflüsse von 21,3 Mio. €.

Diese Bindungsquoten sind 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.

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 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 Kundenorientierung, so dass auch Bewohner dieser beiden Gemeinden, welche aktuell über keinen Lebensmittelmarkt verfügen, teilweise den Projektstandort aufsuchen werden. 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 102,1% 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. Im Grundzentrum mit dem Verflechtungsbereich besteht eine geschätzte Bindungsquote von maximal rd. 80%.¹¹
- Demzufolge enthält der Saldowert zur Nachfragebindung des Flecken Brome zugleich Abflüsse der eigenen Nachfrage in Höhe von ca.4,4 Mio. €.
- 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.

¹¹ 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.

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Standort liegt aktuell im Außenbereich, so dass der Flächennutzungsplan angepasst und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt demzufolge nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. Zu § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

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

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹²
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Das Vorhaben überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

¹² BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Verlagerungsvorhabens, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Verlagerungsvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits erläutert, umfasst das Verlagerungsvorhaben einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und einen Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Für dieses Vorhaben ist mit einem Gesamtumsatz von rd. 11,5 Mio. € zu rechnen.

Tabelle 6: Veränderung des Umsatzes bei Verlagerung auf Basis von Flächenproduktivitäten

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
ALDI Bestand	900 m ²	5.400 €/m ²	4.860 T€
ALDI Plan	1.200 m ²	4.600 €/m ²	5.520 T€
Edeka Bestand	780 m ²	4.800 €/m ²	3.740 T€
Edeka Plan	1.500 m ²	4.000 €/m ²	6.000 T€
Standortentwicklung	1.020 m²		2.920 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2022

Im Vergleich zur aktuellen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche um ca. 1.020 m² erhöhen.

Für die geplanten Märkte ist abgestimmt auf die überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen¹³ und die ländliche Region Brome mit unterdurchschnittlichen Flächenleistungen von 4.600 €/m² und 4.000 €/m² zu rechnen. So betragen die durchschnittlichen Flächenleistungen für einen Markt von ALDI Nord 6.790 €/m² und von Edeka 4.870 €/m². Allerdings bestehen regional deutliche Unterschiede.¹⁴ Der durchschnittliche Netto-Umsatz für die Regionalgesellschaft Salzgitter beträgt lediglich 5 Mio. €¹⁵, so dass der angesetzte Prognosewert von 5,52 Mio. € bereits einen Worst-Case-Ansatz in einem Verträglichkeitsgutachten für den Standort im ländlich geprägten Brome abbildet. Gleiches gilt für den Edeka-Markt mit einem Umsatz von 6 Mio. €.

¹³ Durchschnitt laut Datenstand 2. Quartal 2021 Trade Dimensions / Bulwiengesa bei ALDI Nord ca. 922 m² Verkaufsfläche, Durchschnitt Edeka ca. 1.284 m² Verkaufsfläche

¹⁴ Statista: Filialumsatz Aldi Nord in Deutschland nach Regionalgesellschaften

¹⁵ Bundesanzeiger: Jahresabschluss Regionalgesellschaft Salzgitter 2020, entspricht einem Bruttoumsatz von ca. 5,5 Mio. €

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

Bei bestandssichernden Maßnahmen steigt die Umsatzleistung i.d.R. nicht proportional zur Verkaufsflächenenerweiterung, da durch die Erweiterung zunächst die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen wird.

Insgesamt errechnet sich somit ein Mehrumsatz von ca. 2,9 Mio. €. Dementsprechend werden etwa 75% des prognostizierten Umsatzes bereits durch die Bestandsmärkte erzielt.

Das Einzugsgebiet der beiden Lebensmittelmärkte wird sich durch das Verlagerungsvorhaben nicht verändern auf die nördlichen Bereiche der Samtgemeinde Brome ausgerichtet sein. Zuflüsse gibt es aus angrenzenden Ortschaften. Bei einem stark negativen Pendlersaldo ist davon auszugehen, dass Teile der Bevölkerung auch weiterhin Einkäufe am Arbeitsort oder auf ihrem Arbeitsweg erledigen, so dass die Kaufkraft nicht komplett vor Ort gebunden werden kann.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes. Die prognostizierten Kundenbindungen unterstellen einen modernen Marktauftritt der Anbieter in einer modernen Immobilie sowie eine bessere Erreichbarkeit im Vergleich zu den bestehenden Standorten, die in den erwarteten Bindungsquoten dokumentiert sind.

Tabelle 7: Umsatzprognose des Verlagerungsvorhabens auf Basis der Abschöpfungsquote

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatz-erwartung
Kerneinzugsgebiet	10.790 T€	40%	4.320 T€
Erweitertes Einzugsgebiet	11.364 T€	35%	3.960 T€
Umsatzerwartung Food + Nonfood I	22.154 T€	37%	8.280 T€
Zuflüsse aus Sachsen-Anhalt			1.300 T€
Zuflüsse aus Radenbeck			300 T€
Wechselwirkungen im weiteren Samtgemeindegebiet			600 T€
Streuumsätze durch Lage an B248 (3%)			350 T€
Umsatzerwartung Nonfood II (6%)			690 T€
Umsatzerwartung gesamt			11.520 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2022

Mit zwei modernen Lebensmittelmärkten im Flecken Brome würde das Verlagerungsvorhaben zum attraktivsten Standort im Flecken Brome sowie im weiteren Einzugsgebiet werden, weshalb in den beiden Einzugsgebietszonen hohe Bindungsquoten erzielt werden.

Durch die geringe Entfernung zum Projektstandort ist die höchste Kundenbindung mit 40% aus dem Kerneinzugsgebiet zu erwarten, so dass ein Umsatz von 4,3 Mio. € induziert wird. Im erweiterten Einzugsgebiet würde die Kundenbindung in Ehra-Lessien und Tülow kaum abnehmen, da keine weiteren Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Bei einer Bindungsquote von 35% ergibt sich ein Umsatz von 4 Mio. € aus dem erweiterten Einzugsgebiet.

Weiterhin sind Zuflüsse aus den angrenzenden Orten in Sachsen-Anhalt von 1,3 Mio. € (Marktpotenzial 9,7 Mio. €), aus Radenbeck der Stadt Wittingen von 0,3 Mio. € (Marktpotenzial 1,8 Mio. €) und durch Wechselwirkungen in den Ortschaften Bergfeld und Parsau Zuflüsse aus diesem Gebiet der Samtgemeinde von 0,6 Mio. € (Marktpotenzial 9,5 Mio. €) zu erwarten.

Damit kommen mit 8,3 Mio. € rd. 77% des nahversorgungsrelevanten Umsatzes des Verlagerungsvorhabens (10,8 Mio. €) aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet).

Der Umsatzanteil aus Randsortimenten beträgt über beide Märkte ca. 6%, so dass sich ein Umsatz aus Nonfood II-Waren von rd. 0,7 Mio. € ergibt. Für den Lebensmitteldiscounter ALDI ist dabei mit ca. 9% im

Vergleich zum Vollsortimenter Edeka mit ca. 5% mit einem höheren Umsatzanteil bei Nonfood II-Waren zu rechnen.

Zusätzlich sind durch die Lage an der frequentierten B248 Streuumsätze in Höhe von 3% zu erwarten. Die B248 stellt die nördliche Verlängerung der A39 dar, welche im weiteren Verlauf nach Salzwedel führt, weshalb auch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets den Standort aufsuchen.

Insgesamt ergibt sich ein erwarteter Umsatz für das Verlagerungsvorhaben von ca. 11,5 Mio. €.

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz bei der Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte prognostiziert und damit die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Projektstandortes als "Worst-Case-Szenario" abgeschätzt. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit einer Modernisierung der Märkte und einer Verkaufsflächenerweiterung gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Anbietern im Untersuchungsgebiet sowie die prognostizierte zusätzliche Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.

Wie aus der Modellrechnung hervorgeht, ergibt sich der **Mehrumsatz einerseits durch die stärkere Eigenbindung bisher abfließender Kaufkraft durch Pendlerverflechtungen und die stärkere Kaufkraftbindung aus Sachsen-Anhalt, andererseits aus der Umverteilung gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen** im Untersuchungsgebiet.

Bei einer Kaufkraftbindung von 80% innerhalb des Verflechtungsbereichs kann das Planvorhaben in einer vorsichtigen Bewertung der Modellrechnung rd. 25% der durch Pendlerverflechtungen in Richtung Wolfsburg abfließenden Kaufkraft binden (1,11 Mio. €). Im Umkehrschluss sind demnach die resultierenden Umverteilungseffekte in den Bestandsstrukturen als Maximalwerte einzustufen und es fließt weiterhin Kaufkraft vor allem nach Wolfsburg ab.

Weiterhin ist zu erwarten, dass die Kaufkraftbindung aus den angrenzenden Orten von Sachsen-Anhalt um rd. 25% gesteigert werden kann, so dass sich ein Mehrumsatz von rd. 0,3 Mio. € aus diesem Bereich ergibt, in dem bisher kein Lebensmittelmarkt existiert.

Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

Lage	aktueller Umsatz Food + Non-Food I	Umsatzumverteilung	
Bestandsstandort Edeka Mühlenstraße	3,81 Mio. €	100%	3,81 Mio. €
Bestandsstandort ALDI Braunschweiger Straße	4,46 Mio. €	100%	4,46 Mio. €
REWE Braunschweiger Straße	5,52 Mio. €	7%	0,40 Mio. €
ZVB Brome LIDL	5,94 Mio. €	8%	0,48 Mio. €
ZVB Brome, sonstige Anbieter	0,51 Mio. €	3%	*
Getränkemarkt Brome, Zu den Ohreuen	0,88 Mio. €	4%	*
Nahversorgungsstandort Rühren	8,88 Mio. €	4%	0,37 Mio. €
nah&gut Radenbeck	3,02 Mio. €	6%	0,19 Mio. €
sonstige	2,89 Mio. €	2%	0,06 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Einzugsgebiet			9,85 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben ohne Bestandsbetriebe			1,58 Mio. €
Erhöhung Kaufkraftbindung aus Sachsen-Anhalt um 25%			0,30 Mio. €
Eigenbindung von Kaufkraftabflüssen durch Pendlerverflechtungen (25% der Abflüsse aus grundzentralem Verflechtungsbereich)			1,11 Mio. €
Mehrumsätze Non-Food II-Sortimente			0,18 Mio. €
Zusätzliche Streuumsätze (3%)			0,09 Mio. €
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			11,52 Mio. €

*marginal, weniger als 0,05 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2022

Umverteilungseffekte konzentrieren sich vorrangig auf die Standorte der Lebensmittelmärkte, berühren aber in unterschiedlicher Stärke die Mehrheit der Anbieter.

Durch die Verlagerung des Edeka-Marktes und des ALDI-Lebensmitteldiscounters an die Bahnhofstraße und der damit verbundenen geplanten Verkaufsflächenerweiterung werden zunächst die weiteren Lebensmittelmärkte im Flecken Brome durch die geringe Entfernung betroffen sind. Die stärksten Umverteilungseffekte sind bei einer Entfernung von 1,1 km und der Lage an der gleichen Verkehrsachse für den **LIDL-Lebensmitteldiscounter** zu erwarten. Der großflächige Anbieter ist aktuell durch die zentrale Lage im Flecken Brome, der hohen Kopplungspotenziale mit den Anbietern im Umfeld, der Verkehrsfrequenz und der Parkplätze direkt vor der Immobilie der wettbewerbsfähigste Lebensmittelmarkt der Samtgemeinde. Insofern können bei einer erwarteten Umverteilungsquote von 8% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von 0,48 Mio. € existenzielle Wirkungen ausgeschlossen werden. Die Umverteilungen auf die weiteren Lebensmittelhandwerksbetriebe im zentralen Versorgungsbereich bleiben aufgrund der spezialisierten Sortimentsausrichtung mit einer Umverteilungsquote von 2% auf marginalem Niveau.

Bei einer Entfernung von 1,5 km und der Lage an der B244 werden die Umverteilungen mit dem Vollsortimenter **REWE in der Braunschweiger Straße** mit einer Umverteilungsquote von 7% leicht geringer sein. Der REWE-Markt präsentiert sich mit über 1.400 m² Verkaufsfläche auf vergleichbarer Größe wie der geplante Edeka am Verlagerungsstandort, allerdings sinkt ohne den ALDI-Markt die Standortattraktivität. Somit können sich beide Märkte mit attraktivem Konzept aufstellen. Vor dem Hintergrund der auch weiterhin offenen Marktpotenziale, die aus der Bindungsquote deutlich wurden, ist eine Schließung des REWE-Marktes in der Braunschweiger Straße nicht zu erwarten.

Im Flecken Brome existiert mit **HOL'AB! ein Getränkemarkt** im nördlichen Bereich des Fleckens. Dieser weist Überschneidungen im Getränkesortiment auf, welches beim Verlagerungsvorhaben vor allem beim

Edeka-Markt größer werden wird. Da dies allerdings nur ein Teilsortiment der beiden Lebensmittelmärkte ist, werden die Umverteilungseffekte mit einer Umverteilungsquote von 4% deutlich geringer sein.

Der **Nahversorgungsstandort Rühren** mit dem NP-Discount, Netto Marken-Discount, einem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerksbetrieben ist stärker auf den südlichen Bereich der Samtgemeinde Brome, insbesondere die Gemeinde Rühren ausgerichtet. Allerdings ergeben sich durch die Lage an der B244 Wettbewerbsverflechtungen in Folge der Pendlerbeziehungen mit Wolfsburg. So führt vom Flecken Brome der kürzeste Weg nach Wolfsburg über Rühren. Insofern ist mit zwei attraktiven Lebensmittelmärkten im Flecken Brome auch mit Umverteilungen für den Nahversorgungsstandort Brome zu rechnen. Bei einer Entfernung von 14 km bleiben diese aber mit einer Umverteilungsquote von 4% auf geringem Niveau.

In **Radenbeck** der Stadt Wittingen ist mit **nah&gut** ein weiterer Lebensmittelmarkt entstanden. Dieser ist 8,5 km vom Projektstandort entfernt und wird in vergleichbarem Maße wie der Nahversorgungsstandort in Rühren vom Verlagerungsvorhaben betroffen sein. Für den neu eröffneten Markt hat eine Umverteilungsquote von 6% keine städtebauliche Relevanz.

Alle weiteren Anbieter im Einzugsgebiet werden aufgrund der Entfernung oder einer anderen Ausrichtung bei Umsatzumverteilungsquoten von maximal 1% ebenfalls keine spürbaren Umsatzrückgänge verzeichnen müssen.

Für die Mehrumsätze bei Nonfood II-Sortimenten ist zu konstatieren, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten aufteilen und eine Umsatzumverteilung bei einem Mehrumsatz von 0,18 Mio. € nicht möglich ist. Auswirkungen durch die geringen Mehrumsätze bei Non-Food II-Umsätzen sind auszuschließen.

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 Rühren 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 der Samtgemeinde Brome keinen **Drogeriemarkt**. Wie aus der Bindungsquote von 32% 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.

9.3. Einfügen des Vorhabens in die Versorgungsstruktur der Samtgemeinde Brome und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, inwiefern sich der Standort in integrierter Lage befindet, sich das Verlagerungsvorhaben in die städtebauliche Struktur einordnet und welche Auswirkungen die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche und die weiteren Nahversorgungsstandorte haben. Negative Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Nachfolgend ist zu bewerten, ob wettbewerbliche Effekte durch die Verlagerung der Märkte im Standortwettbewerb innerhalb von Brome zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Zusammenfassend kann dies ausgeschlossen werden, diese Aussage gründet sich im Einzelnen auf folgende Ergebnisse:

- 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. 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 in der Samtgemeinde 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 beiden bestehenden Standorte von ALDI und Edeka als auch der Verlagerungsstandort befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, in dem keine Flächenpotenziale für großflächigen Einzelhandel bestehen.
- Im Gegensatz zu den beiden bestehenden Standorten verfügt der 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 weiteren Hauptort und die Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich.
- Mit zwei modernen Lebensmittelmärkten und einer sehr guten Erreichbarkeit ist der Standort als Nahversorgungsstandort einzuordnen.
- Durch das Verlagerungsvorhaben kann zudem bei einer möglichen Schließung der beiden Märkte einem perspektivischen Versorgungsdefizit im Grundzentrum Brome entgegengewirkt werden.
- Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Brome sowie die weitere wohnungsnaher Versorgung sind auszuschließen. Die Umverteilungen bleiben für den attraktiven großflächigen LIDL-Lebensmitteldiscounter, der von der zentralen Lage, der Pkw-Frequenz und den Koppelpotenzialen im Umfeld profitieren kann, mit einer Umverteilungsquote von 8% unterhalb einer städtebaulichen Relevanz. Dies gilt ebenfalls für den REWE-Markt in der Braunschweiger Straße, der bei einer Umverteilungsquote von 7% existenziell nicht gefährdet ist.
- Für die Nachnutzung der beiden bestehenden Immobilien ist ein weiterer Lebensmittelmarkt, wie in Abschnitt 9.2 dargestellt, auszuschließen. Die Verlagerung von ALDI und Edeka bietet für das Grundzentrum Brome allerdings die Chance neue Anbieter, wie einen Drogeriemarkt oder einen Sonderpostenmarkt zu etablieren und die Versorgung damit weiterhin zu stärken.

- Mit dem Verlagerungsvorhaben ist eine mittel- bis langfristige Sicherung der Grundversorgung in Brome verbunden. Bereits kurzfristig stellt das Vorhaben eine strukturelle Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung dar. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, sondern die Grundversorgung in Brome durch das Vorhaben gestärkt.

9.4. Auswirkungen durch das resultierende Verkehrsaufkommen

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen zu Belastungen der infrastrukturellen Ausstattung führen. Deshalb sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

- die verkehrsmäßige Anbindung des Verlagerungsstandortes (vgl. Abschnitt 5.1),
- die Belastung des Straßennetzes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- sowie Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Aussagen hierzu sind durch die Ermittlung des mit dem Verlagerungsvorhaben potentiell induzierten Verkehrsaufkommens möglich. Zur Berechnung des Kundenverkehrsaufkommens hat sich eine Berechnungsmethode auf Grundlage der Umsatzprognose und eines durchschnittlichen Einkaufsbetrages je Kunde als praktikabel erwiesen.

Die Berechnung ist zusammenfassend in Tabelle 9 dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

Tabelle 9: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens

	Bestandsobjekt		Planvorhaben	
	Lebensmittel-discounter	Supermarkt	Lebensmittel-discounter	Supermarkt
Umsatzprognose	4,86 Mio.Euro	3,74 Mio.Euro	5,52 Mio.Euro	6,00 Mio.Euro
durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde	16,91 Euro	16,46 Euro	16,91 Euro	16,46 Euro
Anteil zahlender Kunden	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Anteil PKW-Kunden	95,0%	95,0%	90,0%	90,0%
Öffnungstage pro Jahr	300	300	300	300
mittlere Öffnungszeit pro Tag	12 h	13 h	12 h	13 h
Anzahl Kunden pro Tag	1.010	800	1.150	1.280
Anzahl PKW-Kunden pro Tag	960	760	1.040	1.150
Anzahl PKW-Kunden pro Stunde	80	58	87	88
An- und Abfahrten pro Stunde	160	116	174	176
mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden	0,50 h	0,50 h	0,50 h	0,50 h
benötigte Stellplatzanzahl	40	29	44	44

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juli 2022

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Lebensmitteldiscounter mit 16,91 € und für Supermärkte mit 16,46 € anzusetzen.¹⁶

¹⁶ Quelle: Nielsen, zitiert in Statista: Bonsumme im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen 2015, Dossier Lebensmittelhandel in Deutschland (2017)

Nur wenige Kunden besuchen den Markt ohne Kaufabschluss, bei ca. 95% der Kunden ist von einem Kaufabschluss auszugehen. Mit der angestrebten Kundenorientierung sowohl auf fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, einer sehr guten ÖPNV-Erreichbarkeit als auch auf eine gute Erreichbarkeit über die B248 ist insgesamt von einem Pkw-Kundenanteil von etwa 90% auszugehen. Dieser hohe Ansatz sichert auch die Bewertung des induzierten Verkehrsaufkommens ab.

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei derzeit 12 Stunden Öffnungszeit für den ALDI-Markt und derzeit 13 Stunden Öffnungszeit für den Edeka-Markt lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr mit der Berechnung in Tabelle 9 abschätzen. Mit gleicher Methodik sind Kunden- und Verkehrsfrequenz der Bestandsobjekte und des Verlagerungsvorhabens zu bewerten, in deren Gegenüberstellung ist die zusätzliche Frequenz abzuleiten.

Der bestehende Edeka-Markt wird täglich von durchschnittlich 800 Kunden besucht, davon kommen 760 Kunden mit dem Pkw. Insgesamt ergeben sich aktuell ca. 58 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 116 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt). Mit dem Planvorhaben erhöht sich die Zahl der täglichen Kunden auf 1.280, durchschnittlich ist pro Stunde mit einer um 30 Kunden höheren Frequenz zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände erhöhen sich folglich um 60 Fahrzeugbewegungen.

Mit gleicher Berechnungsmethode wird der bestehende ALDI-Markt täglich von durchschnittlich 1.010 Kunden besucht, davon kommen 960 Kunden mit dem Pkw. Insgesamt ergeben sich aktuell ca. 80 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 160 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt). Mit dem Verlagerungsvorhaben erhöht sich die Zahl der täglichen Kunden auf 1.150, durchschnittlich ist pro Stunde mit einer um 7 Kunden höheren Frequenz zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände erhöhen sich folglich um 14 Fahrzeugbewegungen.

Zwischen beiden Märkten können in geringem Umfang auch gemeinsame Kundenbesuche zum Tragen kommen (Einkäufe nacheinander bei ALDI und Edeka), aus gutachterlicher Sicht wird dies sicherlich die Ausnahme sein. Die rein summarische Betrachtung beider Kundenfrequenzen entspricht folglich auch einer Maximalfrequenz am Standort. Diese erhöht sich durch das Verlagerungsvorhaben durchschnittlich um 37 Pkw-Kunden pro Stunde auf zukünftig 175 Kunden pro Stunde bzw. 350 Fahrzeugbewegungen.

Die errechneten Durchschnittswerte erhöhen sich als Gesamt-Verkehrsaufkommen noch geringfügig durch Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge.

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Kundenverkehrsaufkommen im Wochenablauf stärkeren Schwankungen unterliegt, bevorzugte Einkaufstage sind Freitag und Samstag. An diesen beiden Tagen liegt die Kundenfrequenz ca. 50% über den Durchschnittswerten, folglich bis zu 263 Pkw-Kunden pro Stunde.¹⁷

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i.d.R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 88 Parkplätzen für die beiden Planvorhaben insgesamt, zur Spitzenfrequenz folglich bis zu 132 Stellplätze. Die geplanten ca. 164 Stellplätze sichern folglich auch die Spitzenfrequenzen ausreichend ab (vgl. Abschnitt 3). Gerade gegenüber dem bestehenden Standort des Edeka-Marktes wird sich die Pkw-Erreichbarkeit deutlich verbessern.

¹⁷ vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter www.handelsdaten.de

9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / 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 Beinträchtigungsgesetz 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 Tülow. 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. Es gibt aber eine Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes¹⁸ 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.“¹⁹*

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.

¹⁸ 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.“

¹⁹ Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP 2017 des Landes Niedersachsen, S. 55

Abbildung 13: 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.

Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome

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 Einzugsgebietes wurde deutlich, dass die Kaufkraft innerhalb des Verflechtungsbereichs bei rd. 80% liegt und die derzeitige Bindungsquote von 102,1% wesentlich von Zuflüssen direkt angrenzender Ortschaften ohne Lebensmittelmarkt induziert wird. 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. 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 unter Berücksichtigung der Kaufkraftzuflüsse im Einzugsgebiet bei 109,6% liegen und in der Samtgemeinde bei 65,2%. 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 im zentralen Versorgungsbereich 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. Zukünftig sollen weitere Wohneinheiten direkt am Standort entstehen.
- Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Bushaltestelle Brome, Bahnhof vorhanden.

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 Grenzräumen 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.

Beeinträchtigungsverbot

„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 (Beeinträchtigungsverbot).“

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 Abschnitt 9.2 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 Beeinträchtigungsverbot kompatibel ist.

Fazit:

- Das Vorhaben ist mit dem Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot 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 weist 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.

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung der beiden Lebensmittelmärkte von ALDI (von ca. 900 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) und Edeka (von ca. 780 m² auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche) in Brome keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort liegt im Grundzentrum Brome in städtebaulich integrierter Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug. Im 700 m-Radius leben ca. 1.200 Einwohner.
- Durch die Nähe zur Bushaltestelle Brome Bahnhof ist eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit vorhanden. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen.
- Mit zwei Lebensmittelmärkten kann der Standort somit wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für den westlichen Bereich von Brome sowie darüber hinaus wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den grundzentralen Verflechtungsbereich übernehmen. Der Standort ist somit als Nahversorgungsstandort einzuordnen.
- Aufgrund der grenznahen Lage zu Sachsen-Anhalt erzielen die Anbieter in Brome eine zusätzliche, grenzüberschreitende Kundenbindung, die jedoch in den regionalen Strukturen der Lebensmittelmärkte begründet liegt und nicht auf eine überdimensionierte Marktstellung des Bromer Einzelhandels zurückzuführen ist.
- Beide Lebensmittelmärkte haben keine Möglichkeiten zur Entwicklung, so dass sie keine mittel- bis langfristige Perspektive haben. Mit dem Vorhaben ist somit kurzfristig eine Qualifizierung und perspektivisch eine Sicherung der Versorgung im grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome verbunden.
- Vor dem Hintergrund der Standortanforderungen von modernen Lebensmittelmärkten und auch des vorhandenen Bestandes bei Verlagerung des Edeka- und ALDI-Marktes ist nicht zu erwarten, dass die bestehenden Immobilien von einem Lebensmittelmarkt nachbelegt werden. Vielmehr bietet die Verlagerung eine Chance für neue Konzepte, wie einem Drogeriemarkt oder einem Sonderpostenmarkt, welche die grundzentralen Versorgungsfunktionen von Brome weiter stärken könnten.
- Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung im Flecken Brome sowie der Samtgemeinde und im weiteren Einzugsgebiet können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden.
- Die Verkehrsbelastung wird durch das Verlagerungsvorhaben nicht wesentlich erhöht. Durch die bessere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Pkw und zu Fuß kann der Verlagerungsstandort die Verkehrsbelastung deutlich besser bewältigen als vor allem der Standort in der Mühlenstraße.
- Das Vorhaben ist mit den landesplanerischen Zielen kompatibel. Für das Integrationsgebot kann die Ausnahmeregel geltend gemacht werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Verlagerungsvorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung mit zwei modernen Lebensmittelmärkten beiträgt und dieses maßgebliche Grundversorgungsfunktionen am Standort in der Bahnhofstraße für den Flecken Brome und im grundzentralen Verflechtungsbereich bündeln kann. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert.

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, 2. August 2022