Verträglichkeitsgutachten zur Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Vollsortimenters am Standort Celler Straße in der Stadt Peine

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Helge Harnack

Hannover, 04.09.2020

cima.

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

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

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

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhalt

1 Auftrag 5

2 Darstellung des Planvorhabens 6

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse 9

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation 11

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet 12

3.2.1 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Peine 12

3.2.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Teilbereichen der Gemeinde Edemissen 17

4 Auswirkungen des Planvorhabens 18

4.1 Allgemeine methodische Vorbemerkungen 18

4.2 Vorbemerkung zur Umsatzumlenkungsquote 18

4.3 Umsatzerwartung des projektierten Rewe-Vollsortimenters in Peine 20

4.4 Umsatzherkunft 21

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine und der Raumordnung 25

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 25

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung 26

6 Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. LROP 31

7 Abschließende Bewertung und Empfehlung 35

8 Methodik 37

Abbildungen

Abb. 1: Lageplan Vorhaben Rewe-Markt ... 6
Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes – Makrostandort ... 6
Abb. 3: Lage des Vorhabenstandortes – Mikrostandort ... 8
Abb. 4: Untersuchungsgebiet Stadt Peine sowie Teilbereich Gemeinde Edemissen mit Lagebereichen ... 10
Abb. 5: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Peine ... 11
Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Peine ... 12
Abb. 7: Hauptwettbewerb in der Kernstadt Peine ... 13
Abb. 8: Stadtteil Stederdorf und Gewerbegebiet Nord (Peine) ... 15
Abb. 9: Städtebaulich-funktionales Zentrum Vöhrum ... 16
Abb. 10: Faktischer Zentraler Versorgungsbereich in Edemissen ... 17
Abb. 11: Übersicht Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur ... 20
Abb. 12: Umverteilungseffekte Nahrungs- und Genussmittel ... 23
Abb. 13: Das 3-Säulen-Modell gem. Einzelhandelskonzept Peine 2009 ... 25
Abb. 14: Ort der Kaufkraftherkunft ... 27
Abb. 15: Ausschnitt aus Anhang des RROP Regionalverband Braunschweig 2008 ... 28
Abb. 16: Lage des Vorhabenstandortes – Mikrostandort ... 29
Abb. 17: Fußläufiger, funktionaler Einzugsbereich des Vorhabenstandortes ... 33
Abb. 18: Abschöpfungsquoten des Planvorhabens ... 34
Abb. 19: Die cima-Branchen ... 37
Abb. 20: Die von der cima differenzierten Betriebstypen ... 38

1 Auftrag

Auftrag

Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung eines bestehenden Rewe-Vollsortimenters an der Celler Straße 51 in der Stadt Peine sowie Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. LROP

Auftraggeber

Rewe Markt GmbH
Zweigniederlassung Nord
Expansion
Oststraße 75
22844 Norderstedt

Bearbeitungszeitraum

Dezember 2019 – Juli 2020

Untersuchungsdesign

- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet
- Raumordnerische Prüfung des Vorhabens gem. LROP 2017
- Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. LROP 2017
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Methodische Grundsätze, Datenbasis

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz" aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden. Die Daten der untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen nach Sortimenten basieren auf folgenden Quellen:

- Bzgl. Bestandsverkaufsflächen des Rewe-Vollsortimenters und des Backwarenkonzessionärs werden Daten des Auftraggebers herangezogen.
- Einzelhandelsvollerhebung von Stadt+Handel im Gebiet der Stadt Peine im Jahr 2017/2018 im Rahmen der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Braunschweig[1], Diese Daten dienen nicht nur der internen Verwendung des Regionalverband Großraum Braunschweig sondern können/sollen aufgrund ihrer Aktualität und Abgestimmtheit auch Verträglichkeitsanalysen externer Akteure zugrunde gelegt werden. Aktualisierung und vorhabenbezogene Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im Juni 2020 im Stadtgebiet Peine durch vor-Ort-Recherchen der cima.

Für die Ableitung der Umsatzleistung wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der lokalen/regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation angepasst wurden.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel" sowie „Drogerie- und Parfümeriewaren".

[1] Auftraggeber: Regionalverband Großraum Braunschweig.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Peine wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung des an der Celler Straße 51 ansässigen Rewe-Vollsortimenters anhand einer konkreten Entwicklungsplanung diskutiert.

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort ansässigen Rewe-Lebensmittelvollsortimenters mit derzeit ca. 1.100 qm (inkl. Bäckerei). Durch einen Neubau soll zukünftig eine Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 1.700 qm realisiert werden. Dabei ist geplant, den heute separat agierenden Rewe-Getränkemarkt (rd. 335 qm) in den Rewe-Vollsortimenter zu integrieren, um einen marktüblichen Standard zu erreichen. Die Erweiterungsfläche beträgt somit ca. 265 qm untersuchungsrelevanten Einzelhandel.

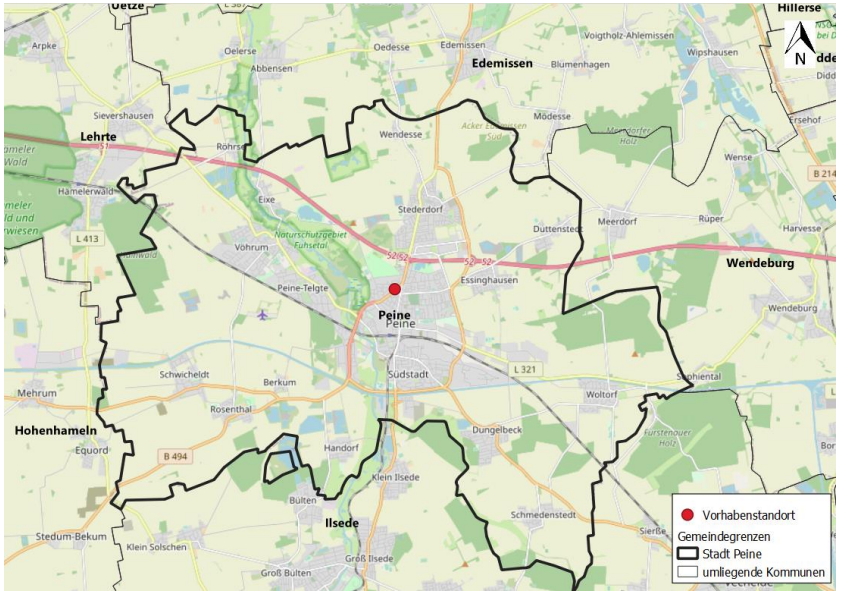
Abb. 1: Lageplan Vorhaben Rewe-Markt

Quelle: Auftraggeber Stand Januar 2020

Neben dem Rewe-Getränkemarkt am Standort Celler Straße befindet sich zudem heute ein Leerstand, der durch den Neubau dann überplant würde. Der bereits heute im Rewe-Vollsortimenter integrierte Bäckerei-Konzessionär wird ebenfalls im Neubau agieren. Zudem soll eine betriebstypische Außenverkaufsfläche am Eingang des Marktes platziert werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Gebiet der Kernstadt des Mittelzentrums Peine. Insgesamt leben ca. 49.981 Einwohner (31.03.2020 LSN) in der Stadt Peine. Der Standort ist von Wohnbebauung umgeben und ist in alle Richtungen fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten der nördlichen Kernstadt Peine erreichbar.

Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes – Makrostandort



Kartengrundlage: OpenStreetmap Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020

Die am Vorhabenstandort verlaufende Bundesstraße B444 stellt eine wichtige Verkehrsachse innerhalb des Gebietes der Stadt Peine und einen Zubringer zur Bundesautobahn 2 dar. Hervorzuheben ist somit die gute Erschließung des Mikrostandortes für den PKW-Kunden

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in rd. 100 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Peine Herzbergweg" sowie die in rd. 200 m entfernt gelegene Haltestelle „Peine Duttenstedter Straße" gegeben.

Der nächstgelegene Nahversorgungsbetrieb befindet sich in ca. 550 m Entfernung an der Sedanstraße (Lebensmittel-Discountmarkt NP).

Die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind damit insgesamt als gut zu bewerten. Der Standort ist als siedlungsstrukturell integriert einzustufen, da er siedlungsräumlich in unmittelbarem Zusammenhang zu Wohnquartieren steht

Im Rahmen der Untersuchung des Planvorhabens durch die cima wurde eine Vor-Ort-Begehung des Vorhabenstandortes und dem Umfeld im Lagebereich durchgeführt.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort ggf. als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG[2] und der Rechtsprechung des OVG Münster[3] und relevanten Kommentierungen zum BauGB (bzgl. Regelungen gem. §11 Abs.3 BauNVO und §34 Abs. 3 BauGB).

Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- fußläufige Erreichbarkeit
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚zentralen Versorgungsbereichs' in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

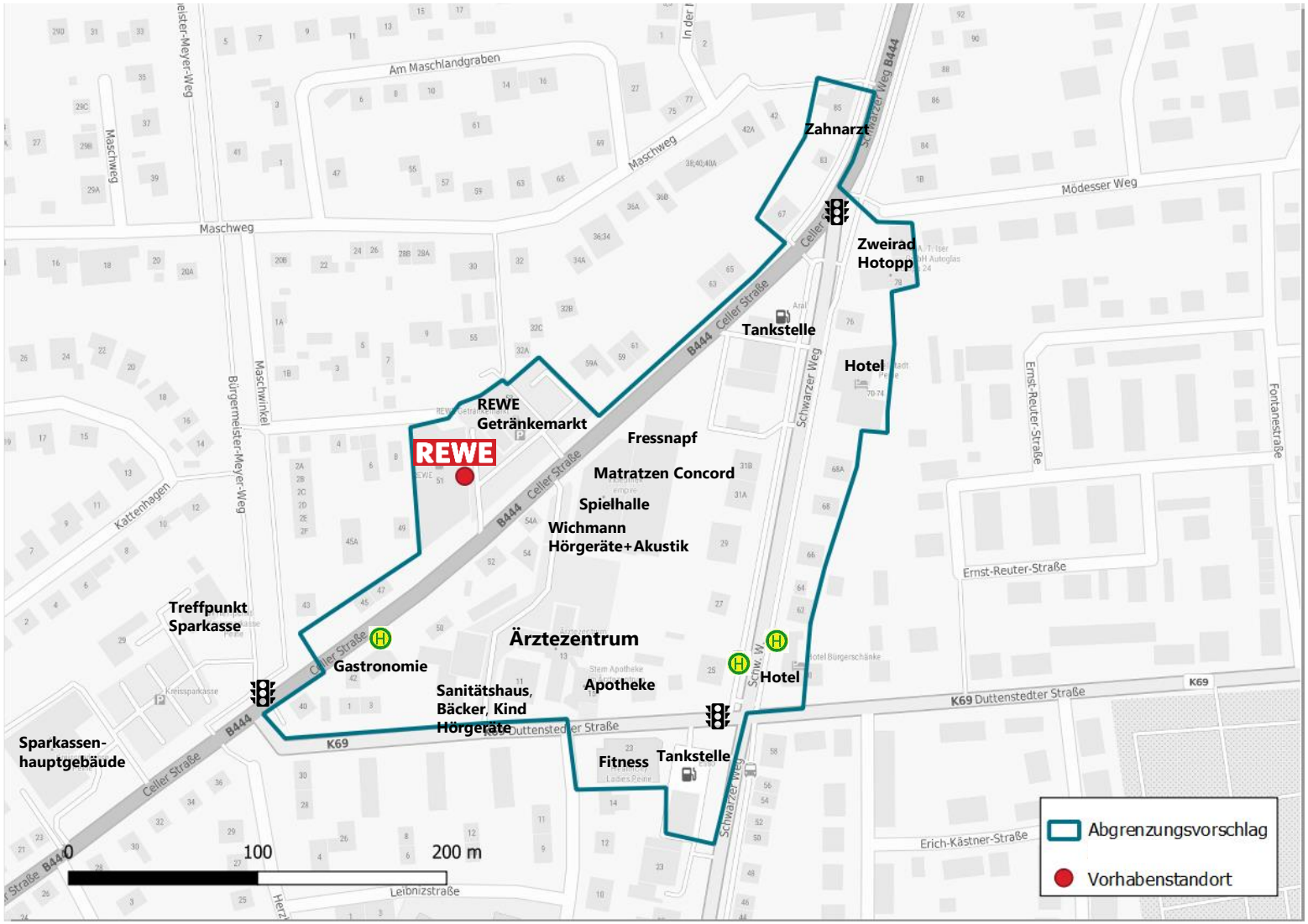
Im funktionalen Zusammenhang der Lagebereiche Celler Straße, Schwarzer Weg und Duttenstedter Straße wurde festgestellt, dass im direkten Standortumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig sind (u.a. Fachgeschäft für Hörgeräte und Brillen; Matratzen Concord; Fressnapf XXL). Zudem ist ein Ärztezentrum mit anliegender Apotheke vorhanden. Ergänzt wird das Standortumfeld durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (u.a. Fahrradfachgeschäft, Hotellerie, Fitness-Center, Facharztpraxis). Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in rd. 100 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Peine Herzbergweg" sowie die in rd. 200 m entfernt gelegene Haltestelle „Peine Duttenstedter Straße" gegeben. An den Kreuzungspunkten der Celler Straße zur Duttenstedter Straße und zum Schwarzen Weg sind Querungsmöglichkeiten der Celler Straße vorhanden.

Auf Grundlage der Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen besteht Grund zur Annahme, dass der Standortbereich Celler Straße/Schwarzer Weg als faktischer zentralen Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld hat. Ein Abgrenzungsvorschlag ist folgender Abbildung zu entnehmen.

[2] Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08. sowie BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

[3] Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Abb. 3: Lage des Vorhabenstandortes – Mikrostandort



Kartengrundlage: OpenStreemap Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

In der Stadt Peine wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des an der Celler Straße 51 ansässigen Rewe-Vollsortimenters geplant. Vorgesehen ist die Realisierung eines Rewe-Vollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.700 qm.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel" sowie „Drogerie- und Parfümeriewaren". „Nahrungs- und Genussmittel" stellen das Hauptsortiment des Rewe-Vollsortimenters dar , „Drogerie- und Parfümeriewaren" ein wesentliches Randsortiment. Die weiteren Randsortimente des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet vertreten (vgl. Kap. 4.2).

Aus diesem Grund wird für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes insbesondere die Wettbewerbssituation in den Kernbranchen „Nahrungs- und Genussmittel" sowie „Drogerie- und Parfümeriewaren" des Rewe-Vollsortimenters berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Für die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Rewe-Vollsortimenters in der Stadt Peine ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation innerhalb des relevanten Umlands erforderlich.

Die cima geht davon aus, dass der Rewe-Vollsortimenter ein Einzugsgebiet ausbilden kann, das einen **Fahrtzeitradius von bis zu 7 Minuten** umfasst.

Für die Herleitung des relevanten **Untersuchungsgebietes** wurden die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten in der Stadt Peine und im Umland analysiert und in die Betrachtung mit einbezogen. Anhand der tatsächlichen Bestands- und Konkurrenzsituationen in den Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel" sowie „Drogerie- und Parfümeriewaren" wurde das Untersuchungsgebiet abschließend modifiziert. In diesem Zusammenhang wurde die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams aufgenommen; insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung. Ferner wurden Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebietes im Standortbereich Celler Straße und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

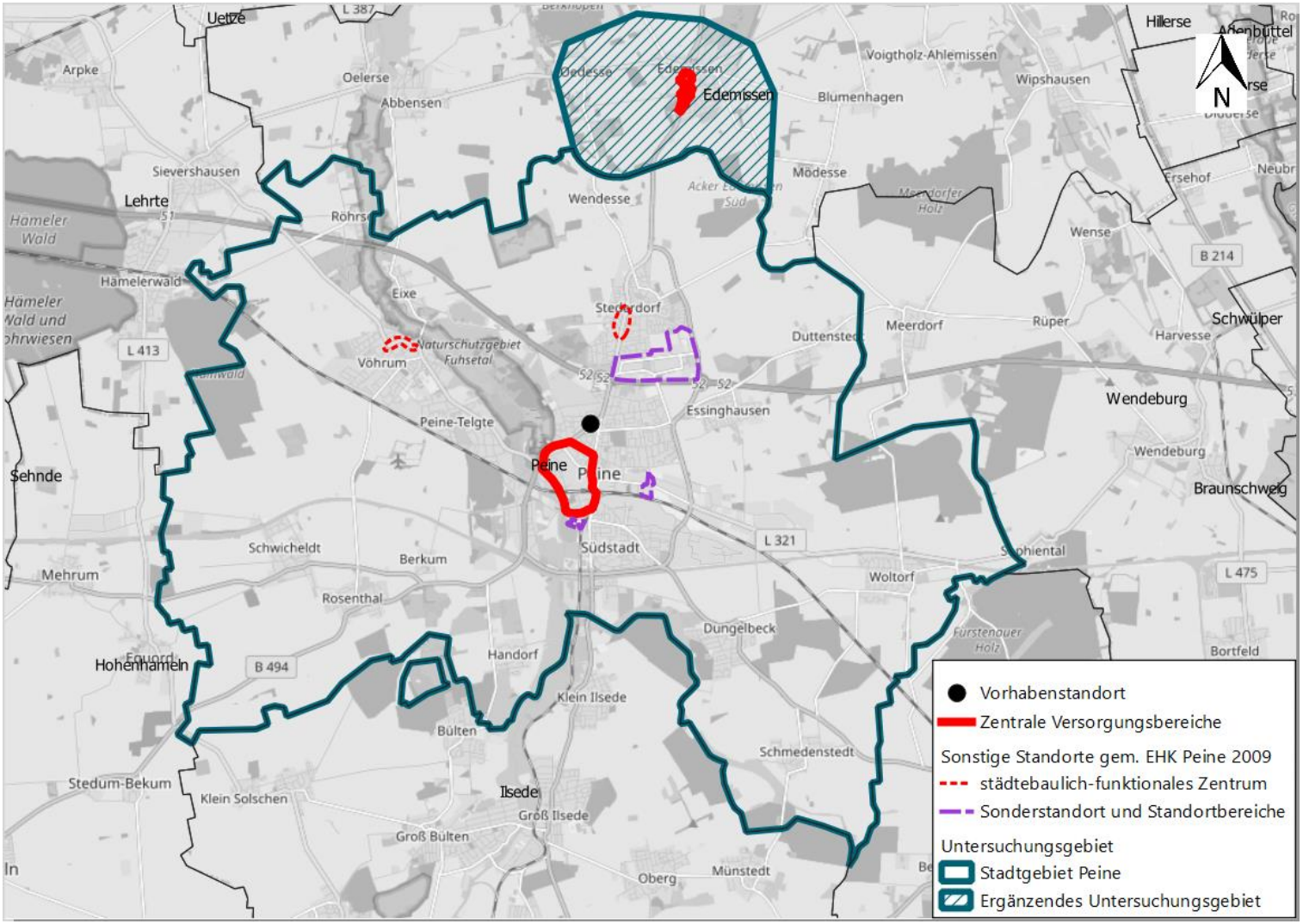
Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im gesamtstädtischen Bezug entlang der Bundesstraßen B444 und B65, da über diese Verbindungsachsen eine komfortable und nicht zuletzt eine schnelle Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ermöglicht wird. Zusätzlich ist die Erreichbarkeit aus den Stadtteilen der Stadt Peine zu berücksichtigen. Insgesamt wird deutlich, dass sich das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes maßgeblich auf das weitläufige Peiner Stadtgebiet bezieht. Eine direkte Wettbewerbssituation mit umliegenden Kommunen kann nur mit der Gemeinde Edemissen festgestellt werden, die sich nördlich des Peiner Stadtteils Stederdorf befindet und über die B444 erreicht werden kann.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes orientiert sich überwiegend an den kommunalen Gemeindegebietsgrenzen, um eine geeignete Datenbasis zur Darstellung der Nachfragepotenziale zur Verfügung zu haben. Ausgehend von den getroffenen Abgrenzungskriterien umfasst das Untersuchungsgebiet die folgenden Gebiete:

- **Stadt Peine**
  - Kernstadt Peine
  - 14 Ortsteile (nach Einwohnerzahl sortiert): Vöhrum, Stederdorf, Woltorf, Dungelbeck, Essinghausen, Schwicheldt, Rosenthal, Duttenstedt, Schmedenstedt, Handorf, Eixe, Berkum, Röhrse, Wendesse)

- **Teilbereich Gemeinde Edemissen** (Kernort Edemissen, Ortsteil Oedesse)

Abb. 4: Untersuchungsgebiet Stadt Peine sowie Teilbereich Gemeinde Edemissen mit Lagebereichen



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020
Anmerkung: Standortkategorien gem. EHK Peine 2009, vgl. Kap. 3.2

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation

Aufgrund der beschriebenen Branchenstruktur des avisierten Rewe-Vollsortimenters werden die Branchen „Nahrungs- und Genussmittel" sowie „Drogerie- und Parfümeriewaren" in der Darstellung der vorhabenrelevanten Nachfragesituation zu Grunde gelegt.

Die Stadt Peine ist gem. LROP Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum hat die Stadt Peine gem. LROP zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sowie Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln[4]. Mit der Neuaufstellung des Marktes kann das Nahversorgungs-Angebot im nördlichen Gebiet der Kernstadt Peine (u.a. Stadtbezirk Maschland) perspektivisch gesichert werden.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens darf gem. der Vorgaben der Raumordnung den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Peine in Bezug auf seine periodischen Sortimente nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral gem. Landesraumordnungsprogramm Niedersachen 2017 Abs 2.3 Ziff. 03).

Daher wird in der Folge das Peiner Stadtgebiet und die Funktion Peines als Mittelzentrum als Abwägungsgrundlage herangezogen.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, welche das Kernsortiment des Rewe-Vollsortimenters bildet, wird für das Jahr 2020 ein einzelhandelsbezogener pro-Kopf Ausgabesatz von 2.240 € (bundesweit) zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche Drogerie- und Parfümeriewaren beläuft sich der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz im Einzelhandel auf 393 €. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Peine beträgt nach Angaben der Firma MB Research für das zur Verfügung stehende Jahr 2020 ein Wert von **92,3** (D = 100).

Abb. 5: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Peine

cima Warengruppe	Stadt Peine Nachfragepotenzial (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	103,3
Drogerie- und Parfümeriewaren	18,1
SUMME	**121,5**
EINWOHNER	**49.981**

Quelle: cima 2020

Insgesamt leben ca. 49.981 Einwohner (31.03.2020 LSN) in der Stadt Peine. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial in der Stadt Peine beläuft sich auf **121,5 Mio. €.**

[4] LROP Niedersachsen 2017: Abs. 2.2 Satz 05 Ziff.4)

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung eines Rewe-Vollsortimenters von ca. 1.700 qm Verkaufsfläche in der Stadt Peine ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber in den relevanten Umlandkommunen wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams im Juni 2020 bewertet. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung. Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den Branchen „Nahrungs- und Genussmittel" sowie „Drogerie- und Parfümeriewaren" in den zentralen Versorgungsbereichen des definierten Untersuchungsgebietes. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden alle Betriebe erhoben, die eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von mindestens 200 qm aufweisen.

3.2.1 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Peine

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Peine insgesamt, sowie nach Umsetzung des Planvorhabens getroffen werden. Die detaillierte Verkaufsflächen- und Umsatzprognose des Planvorhabens ist Kapitel 4.2 zu entnehmen.

Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Peine

cima Warengruppe	Stadt Peine	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio.€
Nahrungs- und Genussmittel	29.235	106,7
Drogerie- und Parfümeriewaren	4.330	18,1
SUMME	**33.565**	**124,7**

Quelle: cima 2020

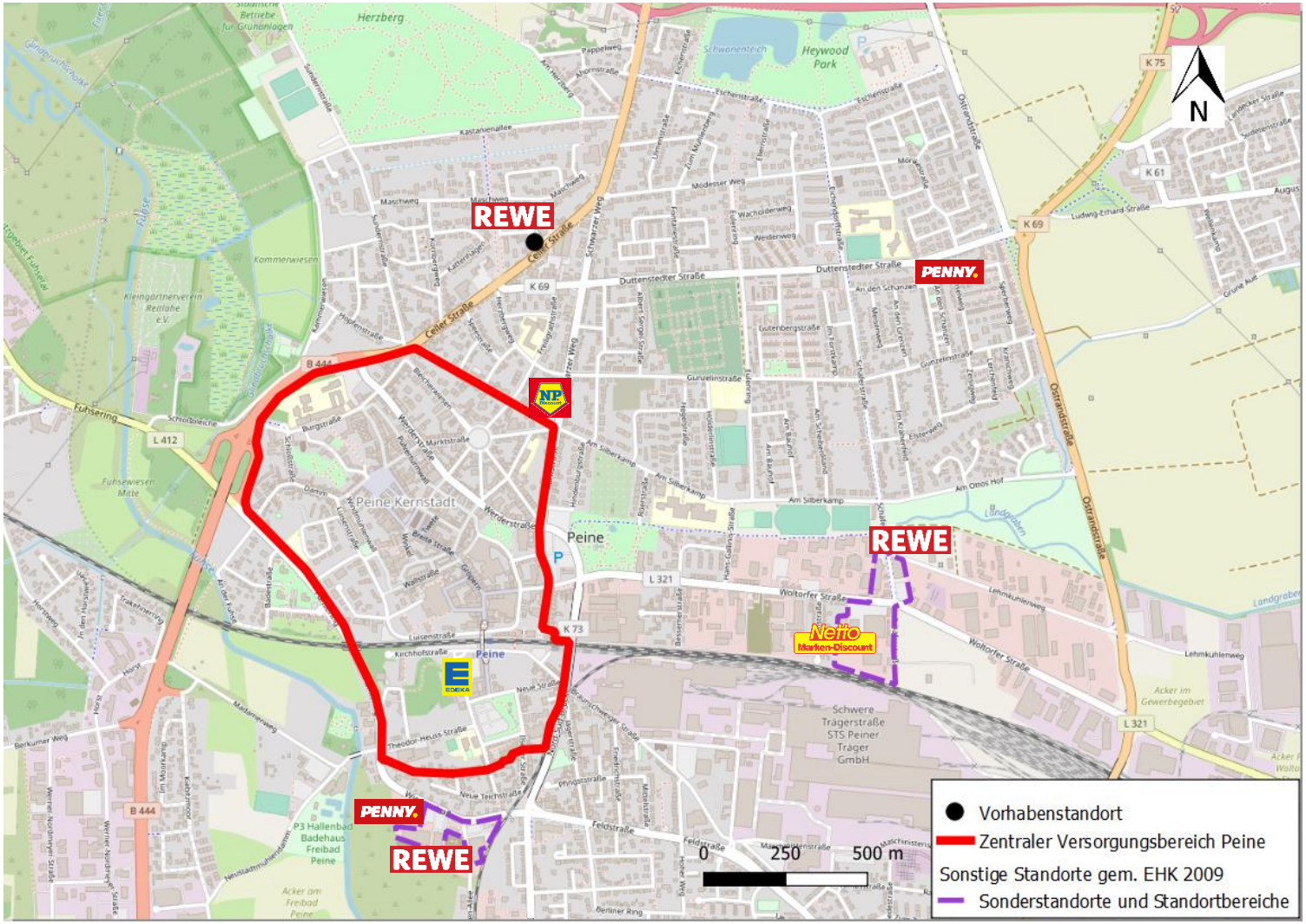
Insgesamt verfügt die Stadt Peine über eine Gesamtverkaufsfläche in den vorhabenrelevanten Branchen von 33.565 qm. Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 124,7 Mio. € (brutto/Jahr).

Auf Grundlage der Verkaufsflächenstruktur im Gebiet der Stadt Peine und den ergänzenden cima-vor-Ort Recherchen im weiteren Untersuchungsgebiet sind die wettbewerbsrelevanten Lebensmittelmärkte sowohl in den Zentralen Versorgungsbereichen, als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse werden insbesondere die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Peine und im weiteren Untersuchungsgebiet detailliert betrachtet.

Kernstadt Peine

Die Kernstadt Peine, in der sich auch der Vorhabenstandort befindet stellt einen wesentlichen Teil der Wettbewerbsstruktur dar. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Peine (2009) definiert hier den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie zwei Standortagglomerationen.

Abb. 7: Hauptwettbewerb in der Kernstadt Peine



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Peine

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Peine befindet sich südlich des Vorhabenstandortes an der Celler Straße 51.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Peine agiert (derzeit südlich der Bahntrasse) ein Edeka-Center. In der Hauptlage (Am Markt- Breite Straße-Gröpern) sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte vorhanden. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist hier beschränkt auf die Randsortimente der Drogeriemärkte DM und Rossmann sowie geringen Besatz kleinerer Lebensmittelbetriebe (u.a. Bäcker, Fleischer, Teegeschäft).

Insgesamt wurden im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 23 Anbieter mit Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorgefunden. Es gehen bei einer Verkaufsfläche von rd. 4.090 qm bei einem Umsatz von rd. 12,5 Mio.€ (brutto, p.a.) in die Wirkungsanalyse ein. Der größte Anteil an Verkaufsfläche und Umsatz fällt davon auf den Edeka-Center am Friedrich-Ebert-Platz.

Standortagglomeration Wiesenstraße

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Peine 2009 sind zudem Standortagglomerationen genannt, die Flächenpotenziale für Einzelhandel bereithalten sollen. Im Lagebereich Wiesenstraße/Fritz-Stegen-Allee agieren im Wesentlichen ein Rewe-Vollsortimenter mit einem separaten Rewe-Getränkemarkt sowie ein Penny-Lebensmitteldiscounter in Standortgemeinschaft.

Insgesamt gehen in diesem Standortbereich rd. 2.800 qm Verkaufsfläche bei einem Umsatz von rd. 13,6 Mio.€ (brutto, p.a.) vorhabenrelevanter Sortimente in die Wirkungsanalyse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein.

Standortagglomeration Woltorfer Straße

Im Lagebereich Woltorfer Straße agiert u.a. ein Rewe-Vollsortimenter am Standort Schäferstraße sowie ein großflächiger Jawoll-Sonderpostenmarkt in Standortgemeinschaft mit einem Hol-Ab-Getränkemarkt in einem ehemaligen industriell genutzten Gebäude. Zudem agiert hier ein Netto-Lebensmitteldiscounter an der Woltorfer Straße.

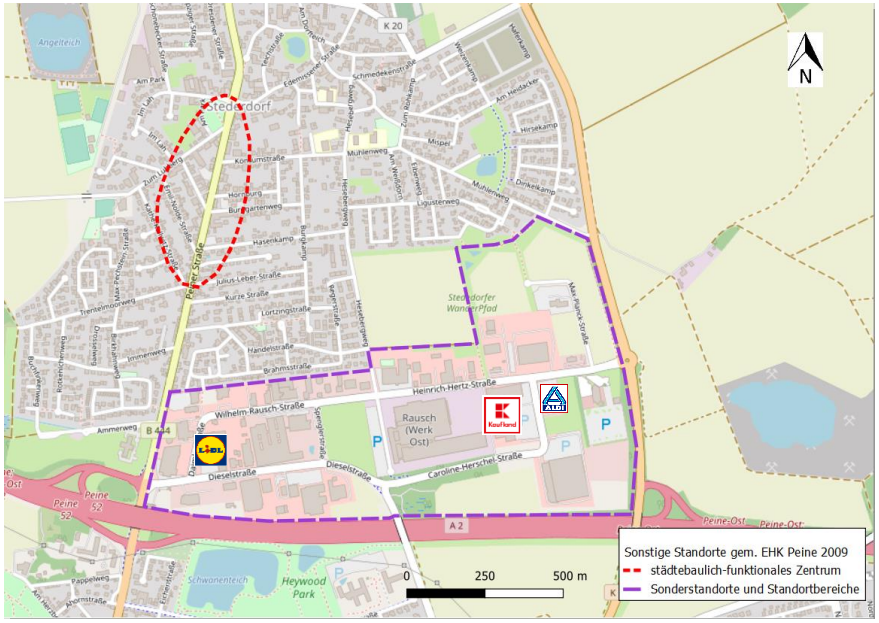
Insgesamt gehen in diesem Standortbereich rd. 2.890 qm Verkaufsfläche bei einem Umsatz von rd. 12,3 Mio.€ (brutto, p.a.) vorhabenrelevanter Sortimente in die Wirkungsanalyse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein.

Zudem agieren in ca. 550 Meter Entfernung vom Vorhabenstandort ein NP-Lebensmitteldiscountmarkt an der Sedanstraße und ca. 1.200 Meter östlich des Vorhabenstandortes ein Penny-Lebensmitteldiscounter an der Duttenstedter Straße.

Stadtteil Stederdorf

Der Stadtteil Stederdorf liegt nördlich der Kernstadt Peine und ist mit dem MIV in wenigen Minuten Fahrtzeit verkehrlich über die Bundesstraße 444 angebunden. Im Stadtteil Stederdorf ist gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Peine ein „städtebaulich-funktionales Zentrum" festgelegt. Hier agiert ein Netto-Lebensmitteldiscounter, der im Umfeld von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergänzt wird (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Stadtteil Stederdorf und Gewerbegebiet Nord (Peine)



Kartengrundlage: OpenStreetMap Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020

Der wesentliche Einzelhandelsstandort im Norden des Peiner Stadtgebietes liegt, in verkehrsgünstiger Lage, im Gewerbegebiet Nord (Caroline-Herschel-Straße/Heinrich Hertz-Straße).

Am Standort befinden sich Lebensmittelmärkte (Kaufland, Aldi, Lidl), die untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führen. Ein wichtiger Wettbewerber aus Vorhabensicht ist der Kaufland Verbrauchermarkt. In direkter Standortgemeinschaft ist ein großflächiger Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Im westlichen Teil des Gewerbegebietes Nord agiert ein Lidl-Lebensmitteldiscounter. Daneben sind weitere, kleinflächige, Anbieter mit vorhabenbezogenen Sortimenten im Segment Lebensmittel ansässig: u.a. ein Bäcker. Der Standort ist generell geprägt durch die Agglomeration von großflächigem Einzelhandel. Neben den genannten Anbietern agieren hier in den Warengruppen Elektro/ Unterhaltungselektronik (Media Markt) sowie Baumarktartikel, Gartenbedarf und Möbel (Globus Baumarkt, Tedox) weitere schlagkräftige Einzelhandelsgroßflächen. Es handelt sich hiermit um einen Einzelhandelsstandort mit regionaler Ausstrahlung.

Im städtebaulich- funktionalen Zentrum Stederdorf gehen insgesamt rd. 904 qm Verkaufsfläche bei einem Umsatz von rd. 3,18 Mio.€ (brutto, p.a.) vorhabenrelevanter Sortimente in die Wirkungsanalyse ein.

Insgesamt ist im Gewerbegebiet Nord eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 4.670 qm bei einem Umsatz von rd. 18,35 Mio.€ (brutto, p.a.) vorhanden.

Stadtteil Vöhrum

Der Stadtteil Vöhrum liegt westlich der Kernstadt Peine und ist mit dem MIV in rd. 7 Minuten Fahrtzeit verkehrlich angebunden. Im Stadtteil Vöhrum ist gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Peine ein „städtebaulich-funktionales Zentrum" festgelegt. Hier agiert ein Edeka-Lebensmittelvollsortimenter in Standortgemeinschaft mit einem Rossmann-Drogeriemarkt, die im Umfeld von wenigen, kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergänzt wird (vgl. Abb. 9). In südlicher Wohngebietslage agiert zudem ein Penny-Lebensmitteldiscounter an der Herrenfeldstraße.

Abb. 9: Städtebaulich-funktionales Zentrum Vöhrum

Kartengrundlage: OpenStreetMap Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020

Im städtebaulich- funktionalen Zentrum Vöhrum gehen insgesamt rd. 1.260 qm Verkaufsfläche bei einem Umsatz von rd. 6,7 Mio.€ (brutto, p.a.) vorhabenrelevanter Sortimente in die Wirkungsanalyse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein.

Weitere Stadtteile Peine

Das sonstige Untersuchungsgebiet außerhalb der gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Peine festgelegten Lagebereiche beinhaltet das untersuchungsrelevante Angebot in den folgenden weiteren Teilbereichen der Stadt Peine:

Woltorf, Dungelbeck, Essinghausen, Schwicheldt, Rosenthal, Duttenstedt, Schmedenstedt, Handorf, Eixe, Berkum, Röhrse, Wendesse

Insgesamt agieren im weiteren Stadtgebiet Peine 13 Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln, deren Verkaufsfläche über der Aufgreifschwelle von 200qm liegt. Die Anbieter sind fast ausschließlich dem Lebensmittel-Discount-Segment zuzuordnen:

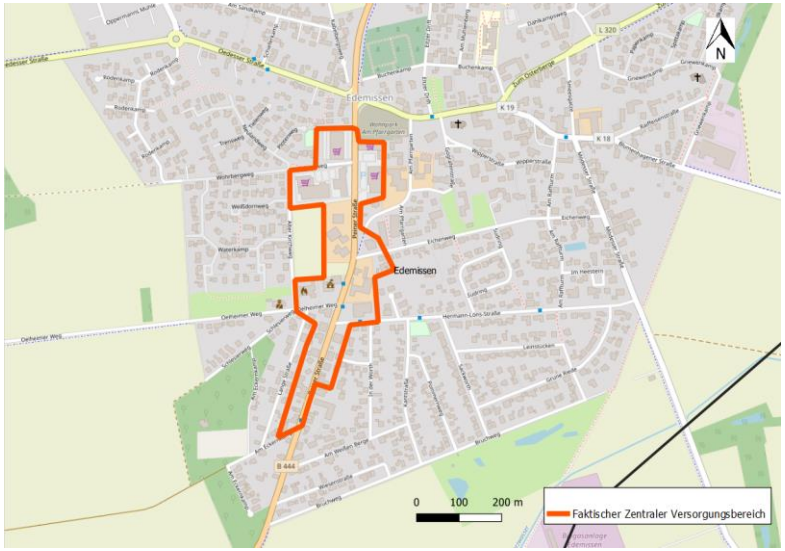
- Aldi: Vöhrumer Straße (Telgte), Ilseder Straße (Südstadt)
- Lidl: Braunschweiger Straße (Südstadt)
- NP: Sedanstraße (Kernstadt), Alte Landstraße (Dungelbeck)
- Netto: Landwehrstraße (Vöhrum), Kunzendorfer Straße (Essinghausen), Vöhrumer Straße (Telgte)
- Penny: Herrenfeldstraße (Vöhrum), Duttenstedter Straße (Kernstadt)

Zudem agiert u.a. an der Carl von Ossietzky-Straße eine Thomas-Philipps Sonderpostenmarkt. Insgesamt gehen im sonstigen Stadtgebiet Peine rd. 6.672 qm Verkaufsfläche bei einem Umsatz von rd. 33,17 Mio.€ (brutto, p.a.) vorhabenrelevanter Sortimente in die Wirkungsanalyse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein.

3.2.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Teilbereichen der Gemeinde Edemissen

Im Norden des Untersuchungsgebiet grenzt die Gemeinde Edemissen an die Stadt Peine. Der Kernort Edemissen ist vom Vorhabenstandort mit dem MIV über die Bundesstraße B444 angebunden, die das Gemeindegebiet Peine regional an das Mittelzentrum Peine anbindet. Ein Einzelhandelskonzept der Gemeinde Edemissen, in dem zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt würden, wurde nicht vorgefunden. Daher hat die cima im Kernort Edemissen (Sitz der grundzentralen Funktion) einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt und in der Wirkungsanalyse berücksichtigt.

Abb. 10:Faktischer Zentraler Versorgungsbereich in Edemissen



Kartengrundlage: OpenStreetMap Mitwirkende 2020
Quelle: cima 2020

An der Peiner Straße (B444) der Ortslage Edemissen agieren drei Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi, Lidl) in Standortgemeinschaft mit einem Baumarkt Raiffeisen im Lagebereich Wöhrbergweg.

In der Gemeinde Edemissen wurde in den vorhabenrelevanten Sortimenten insgesamt rd. 3.440 qm Verkaufsfläche bei einem Umsatz von rd. 13,4 Mio.€ (brutto, p.a.) vorgefunden.

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Allgemeine methodische Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird quantitativ untersucht, welche Auswirkungen (Ermittlung Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten) das Planvorhaben auf den bestehenden Einzelhandel für die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren in der Stadt Peine sowie im ergänzenden Untersuchungsgebiet haben würde.

Von der cima werden als Maßstab für die Bewertung der Umsatzumverlagerungsquoten die Aussagen/Kriterien des § 11 (3) BauNVO herangezogen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Ermittlung und Bewertung potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstruktur allgemein.

Für die Ableitung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen für das Vorhaben der Verkaufsflächenerweitung des Rewe Vollsortimenters an der Celler Straße in Peine sind nur die durch das Planvorhaben ausgelösten zusätzlichen Umsatzzuwächse relevant, da nur sie sich gegenüber dem Wettbewerb auswirken können. Vor dem Hintergrund der Beibehaltung des Standortes kann marktanalytisch davon ausgegangen werden, dass die Kunden und damit die Altumsätze gehalten bzw. mitgenommen werden können. Diese Umsätze haben sich schon wettbewerblich ausgewirkt und sind nun Teil der Ausgangslage. Unterstellt wird dabei von der cima ein zeitlich enger Übergang zwischen der Schließung des Altobjektes und der Wiedereröffnung des Standortes. Die gesteigerte Attraktivität nach der Erweiterung wird im Rahmen der Umsatzschätzung durch die cima berücksichtigt.

4.2 Vorbemerkung zur Umsatzumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.[5] Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).[6] Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zunächst eine entsprechende städtebauliche Relevanz erforderlich. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes, bei dessen Überschreitung der Kaufkraftabfluss städtebaulich relevant wird, bislang offengelassen.[7]

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben angenommen, dass unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen möglich sind, wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der

[5] Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

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

[7] BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.[8] [9]

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.[10] Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich entnehmen, dass diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage haben, ob überhaupt die Möglichkeit nachteiliger Beeinträchtigungen besteht, d.h. der Kaufkraftabzug abwägungserhebliche Auswirkungen hat. Sie markieren jedoch nicht die Obergrenze nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes.[11]

Unzulässig ist ein Einzelhandelsgroßprojekt nach der obergerichtlichen Rechtsprechung erst dann, wenn als Folge des erheblichen Kaufkraftabflusses auch erhebliche nachteilige bzw. schädliche städtebauliche Auswirkungen die Folge des Kaufkraftabflusses sind. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs gefährdet wird. Eine numerische Größe lässt sich dafür abstrakt nicht aufstellen. In der Regel liegt der Kaufkraftabfluss in diesen Fällen deutlich oberhalb von 10 %. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.[12] Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechung gehen davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.[13]

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens ist. Maßgeblich sind die städtebaulichen Auswirkungen als Folge dieser Kaufkraftumlenkung. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachtes" ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte" gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten".

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen verwendet die cima im Allgemeinen wie auch im hier konkret untersuchten Fall die oben genannte 10 %-Schwelle und damit den Abwägungsschwellenwert als wesentlichen Bewertungsmaßstab.

[8] Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

[9] OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670= NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

[10] Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

[11] OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

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

[13] vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

4.3 Umsatzerwartung des projektierten Rewe-Vollsortimenters in Peine

Beim zu prüfenden Planvorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Rewe-Vollsortimenters mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.700 qm. Die Angaben zur Größe der Ansiedlungsfläche sowie der Teilflächen für die einzelnen Sortimente basieren auf den Angaben des Auftraggebers.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Lebensmittelvollsortimentern orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in der Stadt Peine angepasst wurden.

Die Flächenleistung berücksichtigt neben der Wettbewerbssituation die Größe des Gesamtobjektes, die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Innen- und Außenflächen sowie den erwarteten Angebotsmix im gesamten Rewe-Markt.

Die Neuumsätze des Lebensmittelvollsortimenters bilden die infolge der Verkaufsflächenerweiterung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case"-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) von ca. 1,02 Mio. € pro Jahr.**

Aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Verkaufsfläche von sonstigen Randsortimenten (periodischer, aperiodischer Bedarf) ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je Einzelsortiment unterhalb der wirkungsanalytischen Nachweisgrenze (<0,05 Mio.€ p.a.) liegen bzw. dass aufgrund des geringen Umsatzvolumens abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte von vornherein ausgeschlossen werden können.

Abb. 11:Übersicht Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur

CIMA Sortiment	Bestand insgesamt		Planvorhaben nach Erweiterung		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**1.395**	**5,19**	**1.605**	**6,11**	**210**	**0,92**
Nahrungs- und Genussmittel	1.305	4,77	1.495	5,66	190	0,88
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	0,38	95	0,42	15	0,03
sonstige periodische Randsortimente	10	0,04	15	0,04	5	0,00
sonstige aperiodische Randsortimente	**40**	**0,09**	**95**	**0,20**	**55**	**0,10**
Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt	**1.435**	**5,28**	**1.700**	**6,31**	**265**	**1,02**

Quelle: cima 2020
Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

In dem Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren" werden abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte aufgrund der geringen absoluten Umverteilung (ca. 0,03 Mio. €) nicht erwartet.

In die ökonomische Wirkungsanalyse gehen damit ausschließlich die geplanten Verkaufsflächen in dem Hauptsortiment des Marktes Nahrungs- und Genussmittel ein.

Untersuchungsrelevant ist somit der zusätzliche Vorhabenumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 0,88 Mio. €.

Die in den Kategorien „sonstige periodische Randsortimente" und „sonstige aperiodische Randsortimente" zusammengefassten Branchen sind dem Kernsortimenten und den hauptsächlich vertriebenen Randsortimenten des Lebensmittelvollsortimenters bezüglich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche deutlich nachgeordnet.

Es handelt sich um die folgenden Warengruppen:

Periodischer Bedarf:

- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen, Floristik

Sonstige aperiodische Randsortimente:

- Bücher, Schreibwaren
- Glas/Porzellan/ Keramik, Hausrat
- Spielwaren
- Zooartikel
- Baumarktartikel, Gartenbedarf
- Pflanzen, Erden

4.4 Umsatzherkunft

Die geplante Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Vollsortimenters in der Stadt Peine wird in erster Linie eine Verlagerung von Umsätzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist im Rahmen des Bauleitverfahrens abzuprüfen, inwieweit der bestehende Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Peine und der angrenzenden Kommunen durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen ist und ob negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für die Stadt Peine spezifischen Verhaltensmodells war die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie die Betrachtung des regionalen Wettbewerbs. Die Attraktivität der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde explizit gewürdigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen. Bei den nachfolgend berechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

(1) **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.**

Somit konkurriert ein Rewe-Vollsortimenter zunächst unmittelbar mit benachbarten Lebensmittelvollsortimentern; während ein kleinteiliges Lebensmittelgeschäft in integrierter Lage mit einem entsprechenden Anbieter des gleichen Sortimentes in einem direkten Wettbewerbsverhältnis steht. In Bezug auf die geplante Realisierung des Rewe-Vollsortimenter mit ca. 1.700 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche ist somit zu bedenken, dass sich die Konkurrenz- und Wettbewerbssituation in den Kernsortimenten des Lebensmittelvollsortimenters in erster Linie auf andere Nahversorgungsstandorte konzentriert. Die Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsgebiet hat aufgezeigt, dass die wettbewerbsrelevanten Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel sowohl in den Zentralen Versorgungsbereichen, als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2.1 bis

Kap.3.2.2). Die Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genießen jedoch keinen besonderen planungsrechtlichen Schutzanspruch.

(2) **Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Vorhabenstandort des Rewe-Vollsortimenters befindet sich am Standort Celler Straße 51 der Stadt Peine. Der Standort ist als siedlungsstrukturell integriert einzustufen, da er siedlungsräumlich in unmittelbarem Zusammenhang zu Wohnquartieren steht. Durch die Lage an der Celler Straße (B444) ist die Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr im kommunalen und regionalen Kontext als sehr gut einzustufen. Die cima geht davon aus, dass der Rewe-Vollsortimenter ein Einzugsgebiet ausbilden kann, das einen Fahrtzeitradius von bis zu 7 Minuten abdeckt.

Als Kernsortiment des projektierten Rewe -Vollsortimenters sind besonders die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung. Die cima geht davon aus, dass **rd. 5 %** der Planvorhabenumsätze von außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes generiert werden.

Dabei werden Umsatzverlagerungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet und den übrigen Einzelhandelslagen dokumentiert. Alle Positionen addieren sich zum erwarteten Einzelhandelsmehrumsatz des Planvorhabens zur Erweiterung des Rewe-Vollsortimenters an der Celler Straße 51 in der Stadt Peine.

Die Auswirkungsanalyse des Rewe-Marktes betrachtet die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Peine (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Peine 2009) und im weiteren Untersuchungsgebiet. Die cima hat dabei die vorliegenden Einzelhandelskonzepte für die Städte und Gemeinden im Umland der Stadt Peine berücksichtigt. Der vorhandene wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbesatz wird in Kap. 3.2.1 bis Kap. 3.2.2 beschrieben.

Im Rahmen der Darstellung der ökonomischen Wirkungsanalyse werden die vorhabenrelevanten Umsätze je Sortiment ausgewiesen. Für Umsätze und Umsatzumverteilungen wurde dabei eine wirkungsanalytische Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € definiert, da niedrigere Umsätze mit den Instrumenten der Marktforschung kaum realistisch und seriös abgebildet werden können.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich auf den Umsatz, die durch die jeweils vorhandenen Betriebe pro Jahr (Brutto) getätigt werden:

Nahrungs- und Genussmittel stellen das Kernsortiment des geplanten Rewe-Vollsortimenters in der Stadt Peine dar.

Insgesamt gehen in dieser Warengruppe rd. 200 qm Verkaufsfläche in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima von einer zusätzlichen Umsatzerwartung in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ von 0,88 Mio. € aus.

Abb. 12:Umverteilungseffekte Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel				
Umsatzumverteilung		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		**119,3**	**0,84**	
Stadt Peine	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	15,99	0,09	0,55
	städtebaulich-funktionales Zentrum Stederdorf	3,72	***	***
	städtebaulich-funktionales Zentrum Vöhrum	6,74	***	***
	Standortagglomeration Gewerbegebiet Nord	18,35	0,30	1,66
	Standortagglomeration Wiesenstraße	13,62	***	***
	Standortagglomeration Woltorfer Straße	12,30	***	***
	sonstiges Untersuchungsgebiet Stadt Peine	35,98	0,26	0,74
Gemeinde Edemissen (Teilbereich)	faktischer zentraler Versorgungsbereich Edemissen	12,58	***	***
	sonstiges Untersuchungsgebiet Teilbereich Edemissen	0,00	***	***
diffuse Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes			*******	

Quelle: cima 2020
*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)
Rundungsdifferenzen möglich

Das Kernsortiment des projektierten Rewe-Vollsortimenters ist typischerweise nahversorgungsrelevant und damit zentrenrelevant. Die Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsgebiet hat aufgezeigt, dass die wettbewerbsrelevanten Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel sowohl in den Zentralen Versorgungsbereichen, als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Peine agiert (derzeit südlich der Bahntrasse) ein Edeka-Center. In der Hauptlage (Am Markt- Breite Straße-Gröpern) sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte vorhanden. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist hier beschränkt auf die Randsortimente der Drogeriemärkte DM und Rossmann sowie geringen Besatz kleinerer Lebensmittelbetriebe (u.a. Bäcker, Fleischer, Teegeschäft). Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird eine absolute Umsatzumverteilung (brutto, p.a.) von 0,09 Mio. € prognostiziert. Dies würde eine Umverteilungsquote von rd. 0,55 % entsprechen. Die städtebaulich-funktionalen Zentren Stederdorf (u.a. Netto) und Vöhrum (Edeka, Rossmann) können keine Umsatzumverteilungseffekte nachgewiesen werden. **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Peine sowie die städtebaulich funktionalen Zentren Stederdorf und Vöhrum können ausgeschlossen werden.**

Für den wesentlichen Wettbewerbsstandort im Gewerbegebiet Nord im Peiner Stadtteil Stederdorf (u.a. Kaufland, Aldi, Lidl) wird eine absolute Umsatzumverteilung (brutto, p.a.) von 0,3 Mio. € prognostiziert. Dies würde eine Umverteilungsquote von rd. 1,66 % entsprechen.

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Peine (2009) beschriebenen Fachmarktagglomerationen Wiesenstraße (Rewe, Penny) und Woltorfer Straße (Rewe, Jawoll Sonderpostenmarkt, Hol-Ab-Getränkemarkt) sind nur in geringem Maße von Umsatzumverteilungseffekten betroffen. Diese liegen unterhalb der marktwirtschaftlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. €.

Darüber hinaus betreffen die Umsatzumverteilungseffekte in erster Linie den großflächigen und durch Fachmarktkonzepte geprägten Einzelhandel sowie die Hauptsortimente in den Lebensmittelmärkten im sonstigen Stadtgebiet Peine. Die Umsätze verteilen sich auf alle adressierten Wettbewerber, je nach Nähe zum Vorhabenstandort und entsprechend der jeweiligen Angebotsattraktivität. Hier zu nennen sind u. a der NP-Discount-Markt an der Sedanstraße sowie der Penny-Lebensmitteldiscounter an der Duttenstedter Straße.

Zudem können negative städtebauliche Auswirkungen auf den faktischen Zentralen Versorgungsbereich Edemissen indem u.a. drei Lebensmittelmärkte sowie kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden sind sowie im sonstigen Untersuchungsgebiet Edemissen ausgeschlossen werden.

Diffuse Umsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes werden nur in geringem Maße erwartet. Absolute Werte von weniger als 0,05 Mio.€ sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen als unkritisch einzustufen.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel als verträglich anzusehen. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Planvorhaben nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Aus Gutachtersicht sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standort Celler Straße.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Peine aus dem Jahr 2009 (gem. Teil 3 Ziele und Instrumente) sind ein 3-Säulen-Modell als Zielkatalog sowie Ansiedlungsleitsätze für Einzelhandelsprojekte festgelegt.

Ziel: 2. Säule: Stärkung der Nahversorgung

„sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen"; „gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Zentrum vermeiden"

Ansiedlungsleitsatz II:

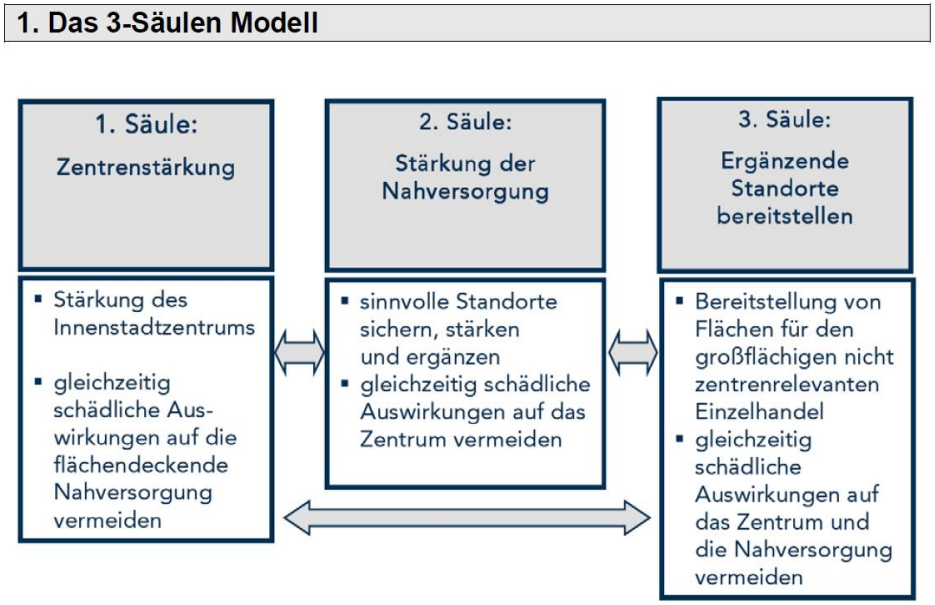
„Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment…zur Versorgung des Nahbereiches in allen integrierten Siedlungsbereichen zu empfehlen".

Für Betriebe, die mehr als 800 qm Verkaufsfläche besitzen, wird eine Einzelfallprüfung empfohlen (gem. AG Strukturwandel), „unter Berücksichtigung des Beeinträchtigungsverbotes".

Mit dem Vorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit guten Lageeigenschaften zur wohnortnahen Versorgung (vgl. Kap 2) wird dem Ziel entsprochen.

Daher wird dem genannten Ziel „Stärkung der Nahversorgung" und dem Ansiedlungsleitsatz II „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment…zur Versorgung des Nahbereiches in allen integrierten Siedlungsbereichen zu empfehlen". entsprochen.

Abb. 13: Das 3-Säulen-Modell gem. Einzelhandelskonzept Peine 2009



Quelle: Einzelhandelskonzept Peine; Stadt+Handel 2009
Bearbeitung: cima 2020

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde in Kap. 4 behandelt. Negative städtebauliche Effekte i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO konnten für

die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet eindeutig ausgeschlossen werden. Im Ergebnis sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Die Voraussetzungen für die Erweiterung eines großflächigen Anbieters mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind damit insgesamt als gut zu bewerten. Der Standort an der Celler Straße hat zentrale Bedeutung als Versorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete.

Vor diesem Hintergrund können die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine an den projektieren Rewe-Vollsortimenter als erfüllt angesehen werden

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

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

Die Stadt Peine ist gem. Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum definiert. Für Mittelzentren gilt das (grundzentrale) Entwicklungsziel, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Dies gilt sowohl für Sortimente des periodischen, wie auch des aperiodischen Bedarfsbereiches. Somit sind Einzelhandelsangebote mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an der grundzentralen Versorgungsfunktion und zunächst an der Nachfrage im Stadtgebiet Peine auszurichten.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Peine zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)." (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 2)

„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." (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 5 LROP)

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten." (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 6 LROP)

Laut den aktuellen Bestimmungen der Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017) soll ein großflächiges Einzelhandelsprojekt seinen projektierten einzelhandelsrelevanten Umsatz im Wesentlichen nur aus der Kaufkraft im entsprechenden Kongruenzraum erwirtschaften. Laut LROP Niedersachsen (2017) ist eine wesentliche Überschreitung gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraumes erwirtschaftet wird (Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 5 LROP). Generell gilt dabei, dass mittel- und oberzentrale Kongruenzräume grundsätzlich die grundzentralen Kongruenzräume überlagern.

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Peine, welche gemäß des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt. **Als maßgeblicher mittelzentraler Verflechtungsbereich wird daher das Peiner Stadtgebiet herangezogen**

Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der periodischen Sortimente des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb des (grundzentralen)

Kongruenzraums der Stadt Peine stammen soll. Innerhalb der Stadt Peine leben aktuell ca. 49.981 Menschen (Stand 31.03.2020 LSN).

Nachfolgend werden die Modellrechnungen zur Kaufkraftbindung im Kongruenzraum bezogen auf die verschiedenen Sortimente, sowie das Gesamtangebot des Marktes wiedergegeben. In diesem Zusammenhang werden vor allem das Kernsortiment sowie die flächenmäßig überwiegenden Randsortimente des geplanten Rewe-Vollsortimenters fokussiert, da diese den weitaus größten Teil des Umsatzes des Planvorhabens generiert und somit auch am meisten Kaufkraft binden wird.

Abb. 14:Ort der Kaufkraftherkunft

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Stadt Peine	103,3	5,2	5,37	**95**
	sonstige Orte			0,28	**5**
	Summe	103,3		5,66	**100**
Drogerie- und Parfümeriewaren	Stadt Peine	18,1	2,2	0,40	**96**
	sonstige Orte			0,02	**4**
	Summe	18,1		0,42	**100**
sonstige Randsortimente	Stadt Peine	26,0	0,8	0,22	**94**
	sonstige Orte			0,01	**6**
	Summe	26,0		0,23	**100**
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	Stadt Peine	147,4	4	5,99	**95**
	sonstige Orte			0,31	5
	Summe	**147,4**		**6,31**	**100**

Quelle: cima 2020
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Bezogen auf das Kernsortiment des projektierten Rewe-Marktes wird in Abb. 14 ersichtlich, dass ca. 95 % des Umsatzes aus dem Stadtgebiet Peine stammen werden. Die Umsätze von außerhalb des Kongruenzraumes belaufen sich auf rd. 5 %, sodass die Situation bezogen auf die Umsatzherkunft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als unkritisch eingestuft werden kann.

Den wesentlichen Anteil an Umsätzen und Verkaufsfläche der Randsortimente des Planvorhabens stellt das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren" dar. Alle anderen Randsortimente werden nur in relativ geringer Dimensionierung angeboten. Die vorhandenen Randsortimente werden nach gutachterlicher Einschätzung vorwiegend als Sekundärware neben dem Haupteinkauf des Kernsortimentes erworben werden und weniger den Hauptgrund für die Fahrt zum projektieren Markt bilden. Dies liegt in der Annahme begründet, dass die angebotenen Randsortimente in der vorgesehenen Dimensionierung und der daraus resultierenden überschaubaren Angebotsbreite- und Tiefe nur in begrenztem Maße eine Magnetwirkung auf Kunden entfalten dürften, die speziell für eines der Randsortimente weitere Wegstrecken in Kauf nehmen. Deutlich veränderte Umsatzherkünfte sind deshalb in diesem Kontext nicht zu erwarten.

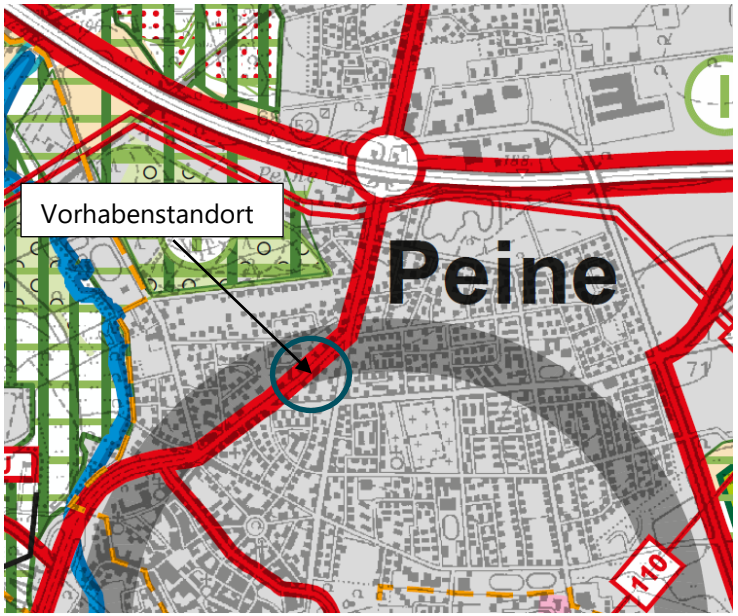
Die Zusammenschau der Umsatzherkünfte der einzelnen Sortimente zeigt, dass ca. 5 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens von außerhalb des (grundzentralen) Kongruenzraumes des Mittelzentrums Peine stammen. Dementsprechend steht der projektierte Rewe-Vollsortimenter im Einklang mit dem Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

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

Die Kartendarstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Regionalverbandes Braunschweig aus dem Jahr 2008 zeigt, dass das Planvorhaben im „vorhandenen Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherten Bereich" der Stadt Peine liegt (vgl. Abb. 15).

Abb. 15:Ausschnitt aus Anhang des RROP Regionalverband Braunschweig 2008



Quelle: Regionales Raumordnungprogramm Regionalverband Braunschweig 2008.1 Zeichnerische Darstellung Nord-West
Bearbeitung: cima 2020

Das Vorhaben liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Peine. Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt angesehen werden.

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." (a.a.O., Ziffer 05 Sätze 1 und 2)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment. Es handelt sich um einen Standort außerhalb des gemäß Einzelhandelskonzept 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Peine. Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Peine.
Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die sich direkt an den Vorhabenstandort anschließenden Bushaltestellen Duttenberger Straße und Herzbergweg in fußläufiger Entfernung gegeben.

Das Integrationsgebot kann aus den genannten Gründen formal derzeit nicht erfüllt werden, da sich der Standort außerhalb des gem. EHK Peine 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt befindet.

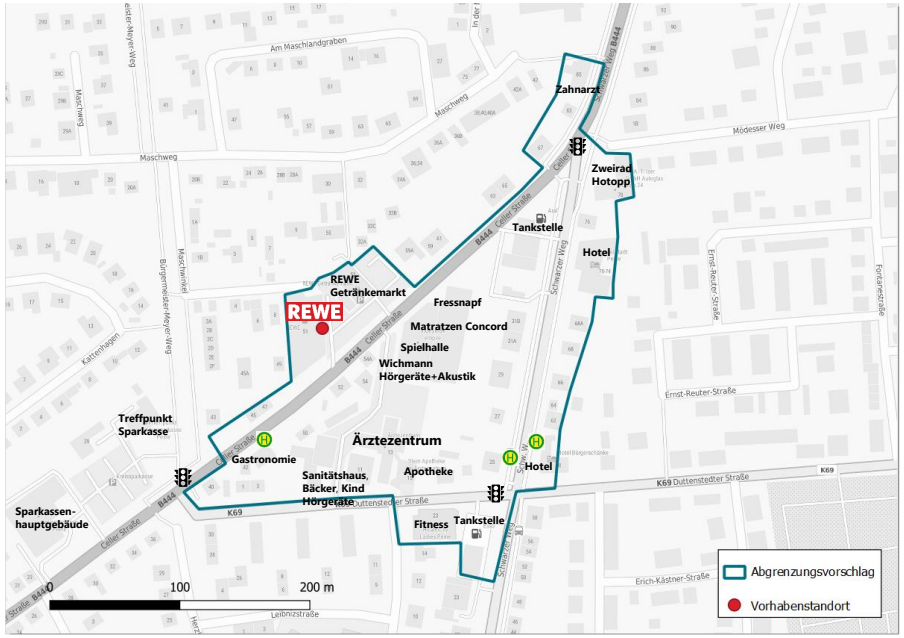
Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, das auf die Sicherung der Nahversorgung in den umliegenden Wohngebieten der Stadt Peine abzielt. Daher wird eine Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. LROP in diesem Gutachten vorgenommen (vgl. Kap 6).

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort ggf. als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des

BVerwG[14] und der Rechtsprechung des OVG Münster[15] und relevanten Kommentierungen zum BauGB (bzgl. Regelungen gem. §11 Abs.3 BauNVO und §34 Abs. 3 BauGB). Folgende Kriterien zur Abgrenzung wurden herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- fußläufige Erreichbarkeit
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚zentralen Versorgungsbereichs' in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Abb. 16:Lage des Vorhabenstandortes – Mikrostandort



Kartengrundlage: OpenStreemap Mitwirkende 2020
Bearbeitung: cima 2020

Auf Grundlage der Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen besteht Grund zur Annahme, dass hier ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt.

[14] Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08. sowie BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

[15] Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen." (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben eine Beteiligung im üblichen Rahmen stattfindet.

Bei Einhaltung der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Bauleitplanung üblichen Information kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

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." (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, weder in der Stadt Peine noch im weiteren Untersuchungsgebiet (Gemeinde Edemissen), zu erwarten sind.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

6 Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. LROP

Bei dem zu prüfenden Planvorhaben handelt es sich um den Neubau mit Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Rewe-Vollsortimenters mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.700 qm.

Die geprüften Planvorhabenangebot besteht zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitschriften, Zeitungen

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment handelt, wird nun geprüft, ob es sich bei dem Planvorhaben bei bestehender Großflächigkeit um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben der Nahversorgung handelt, das im Sinne der wohnortbezogenen Nahversorgung gem. LROP raumordnerisch zu bewerten ist.

Die folgenden bereits im Gutachten untersuchten Aspekte werden zur Prüfung herangezogen:

Bewertung des Vorhabenstandortes (vgl. Kap 2):

Der Standort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage und ist unmittelbar eingebettet in die umliegenden Wohngebiete. Die Erreichbarkeit über den ÖPNV und den MIV sind gut gegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten der nördlichen Kernstadt Peine gegeben. Damit ist der Standort als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sehr gut geeignet.

Insgesamt ist der Vorhabenstandort sowohl hinsichtlich seiner Lagequalität als auch der Verfügbarkeit für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes weiterhin bestens geeignet.

Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine (vgl. Kap. 5.1)

Das Vorhaben steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine (vgl. Kap.5.1).

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot gem. LROP in Einklang. Aus Gutachtersicht kann die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur im nördlichen Peiner Stadtgebiet beitragen.

Zum Begriff des Einzelhandelsgroßprojekts

„Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt" im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)."

„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht."
„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen,

unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben."

(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm formal die Schwelle der Großflächigkeit. Es zielt allerdings auf eine wohnortbezogene Nahversorgung. Der Vorhabenstandort weist mit umgebener Wohnbebauung in siedlungsstrukturell integrierter Lage einen fußläufigen Einzugsbereich auf und kann an dem Planvorhabenstandort die Nahversorgung langfristig sicherstellen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadtbezirke Maschland, die westlichen Wohngebiete des Bezirks Gunzelinfeld und den einen nördlichen Teilbereich der Innenstadt (bis zur Werderstraße).

Fußläufig-funktionaler Einzugsbereich

Der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabenstandortes weist eine fußläufige Gehzeit von max. 10 Minuten auf. In der folgenden Abbildung 17 ist dieser mit roter Umrandung gekennzeichnet.

Aufgrund funktionaler Verflechtungen mit dem Vorhabenstandort und städtebaulicher Barrierewirkungen wurde dieser Bereich abschließend angepasst. In diesem funktional zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich wohnen 5.427 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials[16] erfolgt auf der Basis der stadtteilscharfen Einwohnerzahlen[17] und der auf Stadtbezirksebene berechneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer[18].

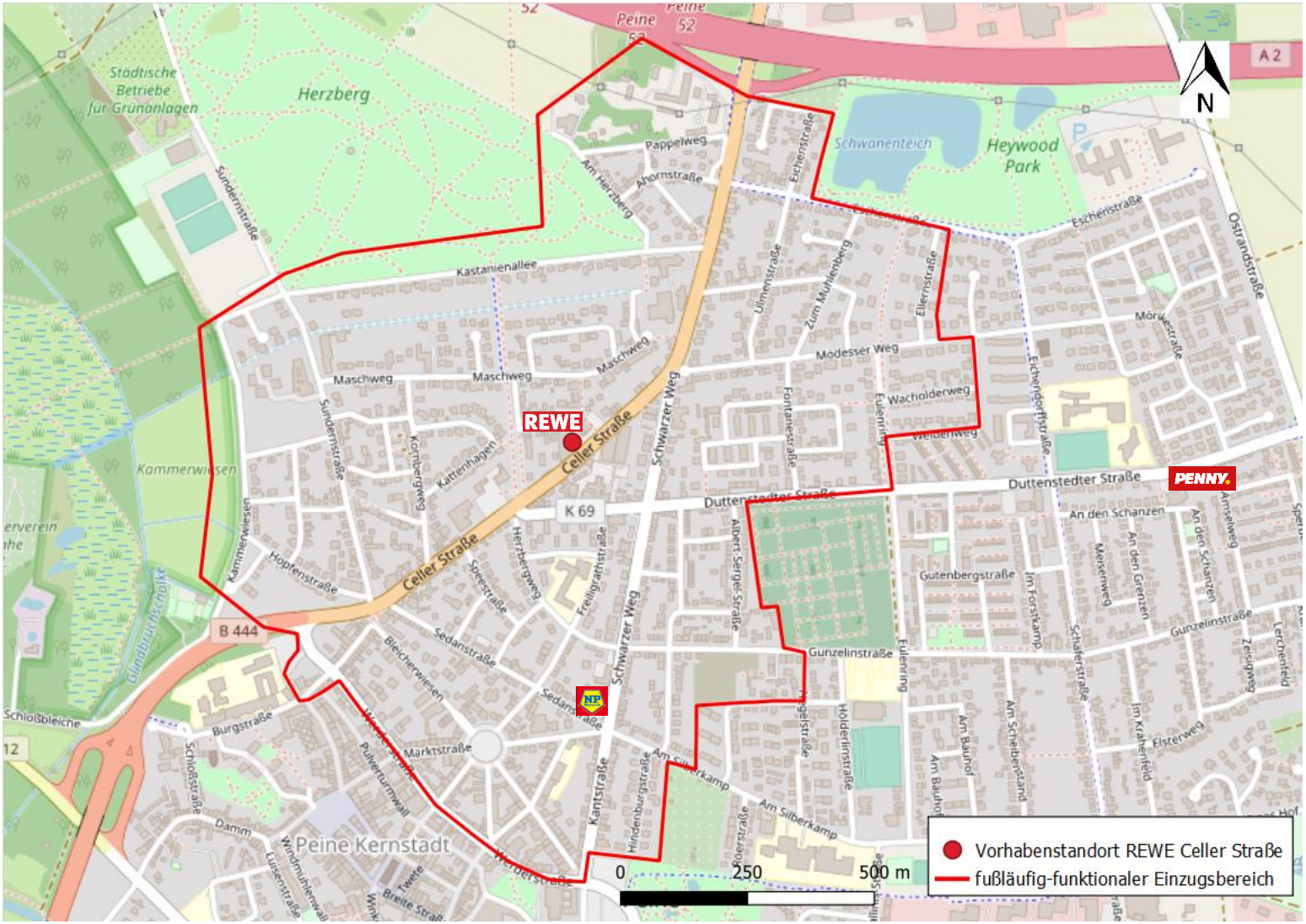
Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.240 € (bundesweit) für das Jahr 2020 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau des jeweiligen Stadtteils mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.

[16] Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

[17] Quelle: Stadt Peine (Stand: 10.06.2020)

[18] Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2020

Abb. 17:Fußläufiger, funktionaler Einzugsbereich des Vorhabenstandortes



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2020
Bearbeitung: cima 2020

Umsatzherkunft

Für die Ableitung der Umsatzherkunft des Planvorhabens muss zunächst ermittelt werden, wie viel der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft das Planvorhaben potenziell abschöpfen kann (Abschöpfungsquote).

Für die Stadt Peine innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde eine Abschöpfungsquote ermittelt, mit welcher die gesamte örtliche Kaufkraft multipliziert wurde, um auf diese Weise für das Planvorhaben abschöpfbare Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Innerhalb des funktionell zugeordneten fußläufigen Einzugsbereiches agiert ein NP-Lebensmitteldiscounter (Sedanstraße) mit eingeschränkt attraktivem Angebot, der nicht als Hauptwettbewerber des Lebensmittelvollsortimenters zu sehen ist.

Abb. 18 zeigt, dass im funktional zugeordneten fußläufigen Einzugsgebiet, welches 5.427 Einwohner[19] fasst, rd. 11,3 Mio. € Kaufkraft in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden sind. Diese Kaufkraft wird derzeit bereits zum Teil am Standort gebunden. Aufgrund von Einkaufsgewohnheiten, Pendlerverflechtungen usw. können diese nicht vollständig am Vorhabenstandort gebunden werden. Aufgrund der Wettbewerbssituation wurde eine Abschöpfungsquote von rd. 31 % angenommen. Daraus ergibt sich, dass nach Einschätzung der cima realistisch etwa 3,5 Mio. € Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gebunden werden können.

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Getränkemarkt und einem Bäckereikonzessionär ist ein Gesamtumsatz von max. ca. 6,3 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 5,66 Mio. € auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Damit stammen ca. 61,8 % des Planvorhabenumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus dem funktional zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich.

Abb. 18:Abschöpfungsquoten des Planvorhabens

Ort der Kaufkraftherkunft		Einwohner	Nachfragepotenzial NuG in Mio. €	Abschöpfungsquote in %	Umsatzherkunft	
					in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Stadt Peine gesamt	49.981	104,0	5,2	5,4	95,0
	darin funktionell zugeordneter fußläufiger Einzugsbereich	5.427	11,3	31,0	3,5	61,8
	darin sonstiges Stadtgebiet Peine	44.554	92,7	2,0	1,9	33,2
	sonstige Orte außerhalb der Stadt Peine (inkl. Streuumsätze)				0,3	5,0

Quelle Kaufkraftkennziffer: mb research 2020, Berechnung Nachfragepotenzial: cima 2020
Quelle: cima 2020

Die Gegenüberstellung des im fußläufigen Einzugsbereichs des Planvorhabens vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Umsatzerwartung des zu prüfenden Rewe-Marktes zeigt auf, dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Wettbewerbs genügend Kaufkraftpotenzial für die Erweiterung und Modernisierung des Rewe-Marktes vorhanden ist, um diesen als wohnortbezogenen Nahversorgungsbetrieb gem. LROP einzustufen.

Mit einem zu erwartenden Umsatzanteil von 61,8 % aus dem fußläufigen Einzugsgebiet zielt das Vorhaben auf eine wohnortbezogene Nahversorgung und ist demnach raumordnerisch als solches zu werten.

[19] Quelle: Stadt Peine, Stand: 10.06.2020

7 Abschließende Bewertung und Empfehlung

Planvorhaben

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der **Verkaufsflächenerweiterung eines Rewe-Vollsortimenters** am Standort Celler Straße in der Stadt Peine untersucht. Vorgesehen ist ein **Neubau** des am Standort ansässigen Rewe-Vollsortimenters mit einer zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.700 qm. Geplant ist somit die Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters von derzeit ca. 1.100 qm (inkl. Bäckerei) auf eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.700 qm. Dabei soll der heute separat agierende Rewe-Getränkemarkt (rd. 335 qm) in den Rewe-Vollsortimenter integriert werden, um einen marktüblichen Standard zu erreichen. Die Erweiterungsfläche beträgt somit ca. 265 qm untersuchungsrelevanten Einzelhandel.

Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Gebiet der Kernstadt des Mittelzentrums Peine. Der Standort ist von Wohnbebauung umgeben und ist in alle Richtungen fußläufig an die umliegenden Wohngebieten der nördlichen Kernstadt Peine angebunden. Die am Vorhabenstandort verlaufende Bundesstraße B444 stellt eine wichtige Verkehrsachse innerhalb des Gebietes der Stadt Peine und einen Zubringer zur Bundesautobahn 2 dar. Hervorzuheben ist somit die gute Erschließung des Mikrostandortes für den PKW-Kunden

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in rd. 100 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Peine Herzbergweg“ sowie die in rd. 200 m entfernt gelegene Haltestelle „Peine Duttenstedter Straße“ gegeben.

Der nächstgelegene Nahversorgungsbetrieb befindet sich in ca. 550 m Entfernung an der Sedanstraße (Lebensmittel-Discountmarkt NP).

Die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind damit insgesamt als gut zu bewerten. Der Standort ist als siedlungsstrukturell integriert einzustufen, da er siedlungsräumlich in unmittelbarem Zusammenhang zu Wohnquartieren steht

Im funktionalen Zusammenhang der Lagebereiche Celler Straße, Schwarzer Weg und Duttenstedter Straße wurde festgestellt, dass im direkten Standortumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig sind (u.a. Fachgeschäft für Hörgeräte und Brillen; Matratzen Concord; Fressnapf XXL). Zudem ist ein Ärztezentrum mit anliegender Apotheke vorhanden. Ergänzt wird das Standortumfeld durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (u.a. Fahrradfachgeschäft, Hotellerie, Fitness-Center). Auf Grundlage der Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen besteht Grund zur Annahme, dass der Standortbereich Celler Straße/Schwarzer Weg als faktischer zentralen Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld hat.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Mit einer geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.700 qm fällt das Vorhaben formal unter den Status der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells erstellt.

Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel als verträglich anzusehen ist. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Planvorhaben nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Im Rahmen der Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass das Planvorhaben nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen könnte.

Raumordnerische Prüfung

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen an einen Standort des großflächigen Anbieters mit nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevanten Einzelhandels für die folgenden Ge- und Verbote zudem erfüllt.

- Kongruenzgebot
- Konzentrationsgebot
- Abstimmungsgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Einzig das Integrationsgebot kann derzeit formal nicht erfüllt werden, da sich der Standort außerhalb des gem. EHK Peine 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Auf Grundlage der Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen besteht Grund zur Annahme, dass hier ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt.

Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Peine

Das Vorhaben steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Peine. Dem genannten Ziel „Stärkung der Nahversorgung" und dem Ansiedlungsleitsatz II „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment…zur Versorgung des Nahbereiches in allen integrierten Siedlungsbereichen zu empfehlen" wird u.a. entsprochen.

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. LROP

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm formal die Schwelle der Großflächigkeit. Es zielt allerdings auf eine wohnortbezogene Nahversorgung. Der Vorhabenstandort weist mit umgebener Wohnbebauung in siedlungsstrukturell integrierter Lage einen fußläufigen Einzugsbereich auf, in dem rd. 5.427 Einwohner wohnen und kann an dem Planvorhabenstandort die Nahversorgung langfristig sicherstellen.

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung eines Rewe-Vollsortimenters am Standort Celler Straße weist nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO keine Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt auf. Mit einem zu erwartenden Umsatzanteil von 61,8 % aus dem fußläufigen Einzugsgebiet zielt das Vorhaben auf eine wohnortbezogene Nahversorgung und ist demnach raumordnerisch als solches zu werten.

Abschließende Empfehlung

Auf Grundlage der vorgenommenen Standortbewertung ist der Standort Celler Straße 51 für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters grundsätzlich zu empfehlen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Dimensionierung sowie eine detaillierte Aufführung der zu prüfenden Teilflächen und-sortimente wurde mit diesem Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten und prüfbaren Aspekte kann die cima die Realisierung des geprüften Planvorhabens empfehlen.

8 Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf den Daten der Einzelhandelsvollerhebung von Stadt+Handel im Gebiet der Stadt Peine im Jahr 2017/2018 im Rahmen der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Braunschweig[20]. Diese Daten dienen nicht nur der internen Verwendung des Regionalverband Großraum Braunschweig sondern können/sollen aufgrund ihrer Aktualität und Abgestimmtheit auch Verträglichkeitsanalysen externer Akteure zugrunde gelegt werden. Die Daten wurden der cima durch die Stadt Peine übermittelt.

Aktualisierung und vorhabenbezogene Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im Juni 2020 im Stadtgebiet Peine durch vor-Ort-Recherchen der cima.

Bei cima Bestanderhebungen wird die folgende Methodik zugrunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, ggf. Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten", Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt
- Ggf. Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 19:Die cima-Branchen

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

Quelle: cima 2020

[20] Auftraggeber: Regionalverband Großraum Braunschweig.

Abb. 20:Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

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

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shopping-Center

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

Quelle: cima 2020