

Auswirkungsanalyse

zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe)

für die
Samtgemeinde Elbtalaue
Am Markt 7

29456 Hitzacker

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180 410 6 -24
Fax +49 40 180 410 6 -10
E-Mail ohm@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.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	5
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	5
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	8
2.1	Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen	8
2.2	Unterschiede der Betriebstypen	9
2.3	Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt	12
3	Makrostandort Dannenberg (Elbe)	14
4	Projektplanung und Projektdaten.....	22
5	Mikrostandortanalyse	26
6	Wettbewerbssituation und zentraler Versorgungsbereich	29
6.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes	29
6.2	Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Dannenberg (Elbe)	34
6.3	Relevante Wettbewerbsstrukturen im Mittelzentrum Lüchow	37
7	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	40
8	Auswirkungsanalyse.....	46
8.1	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens Edeka	46
8.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung sonstiger Angebotskonzepte	50
8.3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen/ Umlenkungseffekte Edeka-Verlagerung	53
8.3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sonstiger Nutzungen	59
9	Landesplanerische Einordnung	64
10	Fazit und Empfehlungen	66
10.1	Grundsätzliche Verträglichkeit des Planvorhabens	66
10.2	Städtebauliche Aspekte und zentraler Versorgungsbereich	68
10.3	Empfehlungen.....	69
11	Plausibilität des bulwiengesa-Gutachtens	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel.....9

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 10

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht 11

Abbildung 4: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung 15

Abbildung 5: Entwicklung der Besucheranzahl der Gästeinformation in Dannenberg (Elbe) 17

Abbildung 6: Entwicklung der Gästeankünfte in Dannenberg (Elbe) 18

Abbildung 7: Entwicklung der Gästeübernachtungen in Dannenberg (Elbe) 18

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich 19

Abbildung 9: Mögliche Entwicklung am Querdeich (Planskizze) 23

Abbildung 10: Mikrostandort.....26

Abbildung 11: Planstandort Querdeich.....27

Abbildung 12: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes27

Abbildung 13: Projektrelevante Wettbewerber in Dannenberg (Elbe)32

Abbildung 14: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet33

Abbildung 15: Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Dannenberg (Elbe)37

Abbildung 16: Zentraler Versorgungsbereich Lüchow38

Abbildung 17: Perspektivisches Einzugsgebiet des verlagerten Edeka-Marktes41

Abbildung 18: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Dannenberg (Elbe)68

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung	16
Tabelle 2: Beschäftigte	20
Tabelle 3: Pendlerverflechtungen in der Region	20
Tabelle 4: Mögliche Angebotsausrichtung (Worst-Case-Ansatz).....	25
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze relevanter Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet	29
Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial Nahversorgung im definierten Einzugsgebiet.....	44
Tabelle 7: Kaufkraftpotenzial sonstiger relevanter Warengruppen im definierten Einzugsgebiet.....	45
Tabelle 8: Umsatzerwartung des Planvorhabens Edeka (vor und nach Vergrößerung auf 2.400m ²) nach Anbietern.....	46
Tabelle 9: Umsatzanteile u. Marktabschöpfung des Planvorhabens im Einzugsgebiet (Prognoserechnung im Worst-Case-Ansatz)	48
Tabelle 10: Umsatzanteile nach Kernsortimenten (Prognoserechnung im Worst-Case-Ansatz)	51
Tabelle 11: Umsatzanteile u. Marktabschöpfung sonstiger Kernsortimente (Prognostizierte Spannen als Real-Case und Worst-Case-Ansatz)	52
Tabelle 12: Umsatzumlenkungseffekte (Edeka)	56
Tabelle 13: Umsatzumlenkungseffekte Kernsortiment Bekleidung und Schuhe	59
Tabelle 14: Zusammenfassende Darstellung: Qualitative Einschätzung möglicher Auswirkungen nach relevanten Sortimentsbereichen	62

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Es ist beabsichtigt, einen vorhandenen Lebensmittel-SB-Markt in der Stadt Dannenberg (Elbe) kleinräumig zu verlagern und hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich zu erweitern. Der SB-Markt (Edeka) befindet sich aktuell in integrierter Lage und verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 1.800 m² zzgl. Konzessionäre und Shops (Summe rd. 2.000 m²Vkf). Im Zuge der Planungen soll der Markt kleinräumig in Richtung Hauptzentrum Dannenberg (Elbe) verlagert und auf insgesamt etwa 2.400 m² zzgl. rd. 350 m² für sonstige Konzessionäre erweitert werden. Damit wird der Anbieter die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m² Verkaufsfläche liegt, überschritten.

Es ist zudem geplant, im näheren Umfeld Misch- und Kerngebietsausweisungen zu treffen, sodass perspektivisch von weiteren Handelsnutzungen auszugehen ist. Diese sind zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht näher konkretisiert, sollen aber in qualitativer Hinsicht mit berücksichtigt werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass 1.900 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Plangebiet ermöglicht werden.

In der Summe würden damit perspektivisch bis zu 4.650 m² Verkaufsfläche am Standortbereich Querdeich geschaffen. Davon würden rd. 2.650 m² neu geschaffen und in den Markt eintreten.

Es liegt bislang noch keine qualifizierte Analyse der perspektivisch zu erwartender Auswirkungen vor. Es liegt zudem kein qualifiziertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches vor, sodass die faktisch vorhandenen Strukturen betrachtet werden müssen.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelserweiterung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zudem die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Gemeindegebiet und ggf. angrenzenden Kommunen zu untersuchen.

In besonderem Fokus stehen dabei die Ziele der Raumordnung (Landes-Raumordnungsprogramm LROP Niedersachsen sowie regionales Raumordnungsprogramm RROP Lüchow-Dannenberg). Im Einzelnen sind die landesplanerischen Ziele Kongruenzgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtungsverbot detailliert zu prüfen.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in Dannenberg (Elbe) und im regionalen Wettbewerbsumfeld. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im März 2017.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im März 2017. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Kartierung der Erdgeschossnutzungen im Stadtkern von Dannenberg (Elbe) im März 2017.
- Zusätzliche Erfassung projektrelevanter Angebotsstrukturen im Mittelzentrum Lüchow (Fokus auf Kernsegmente Bekleidung und Schuhe im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept, soziodemografische Kennzahlen).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert in einem ersten Arbeitsschritt auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet.
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit.
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Im zweiten Arbeitsschritt erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung bildet § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"²) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

Dabei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

² In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten.
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet.
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der Kommunen im Untersuchungsgebiet.
- Attraktivität der überörtlich relevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit.
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen: Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfs (z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Untersuchungsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung aufsucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität, wird er möglicherweise an nur einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden die einem Einkaufsstandort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz.

In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung des Planvorhabens gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch das Planvorhaben isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

Bei Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung des Planvorhabens ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je stärker ein neuer Wettbewerber Kaufkraft auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es auch in diesem Fall zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 525 Mrd. € entfallen rd. 272 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).³ Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

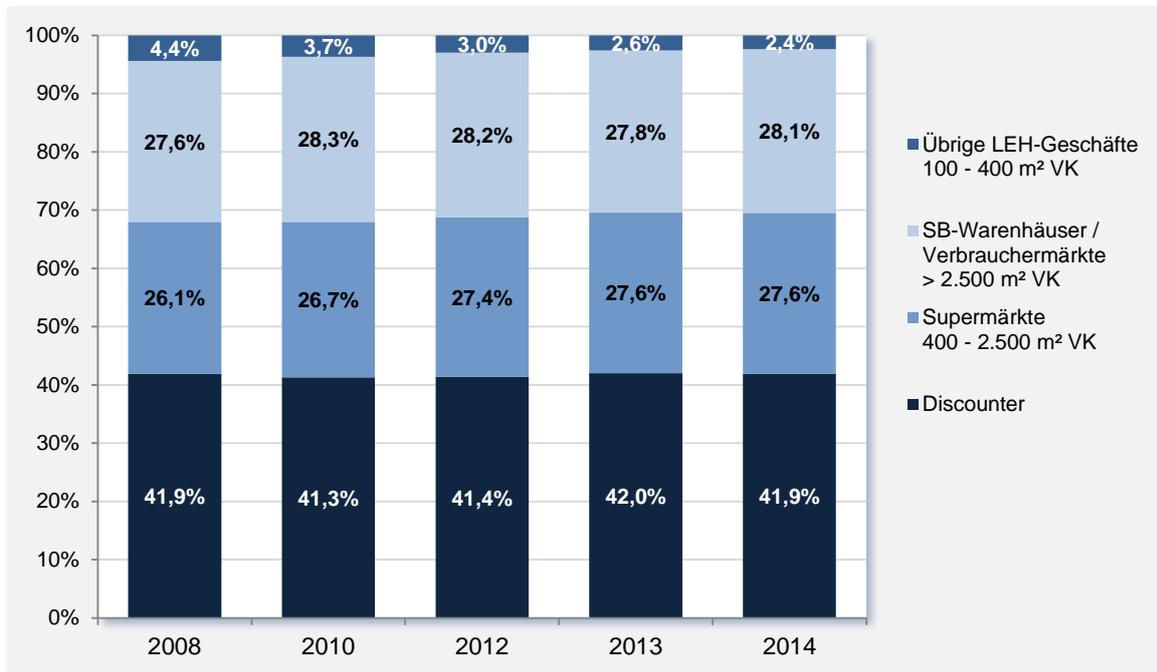
2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbrauchervünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 42 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen weisen für Supermärkte mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche einen Marktanteil von ca. 28 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedienungstheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

³ Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel


Quelle: Nielsen (Lebensmittelmärkte < 100 m²VK), BBE-Darstellung 2016

2.2 Unterschiede der Betriebstypen

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

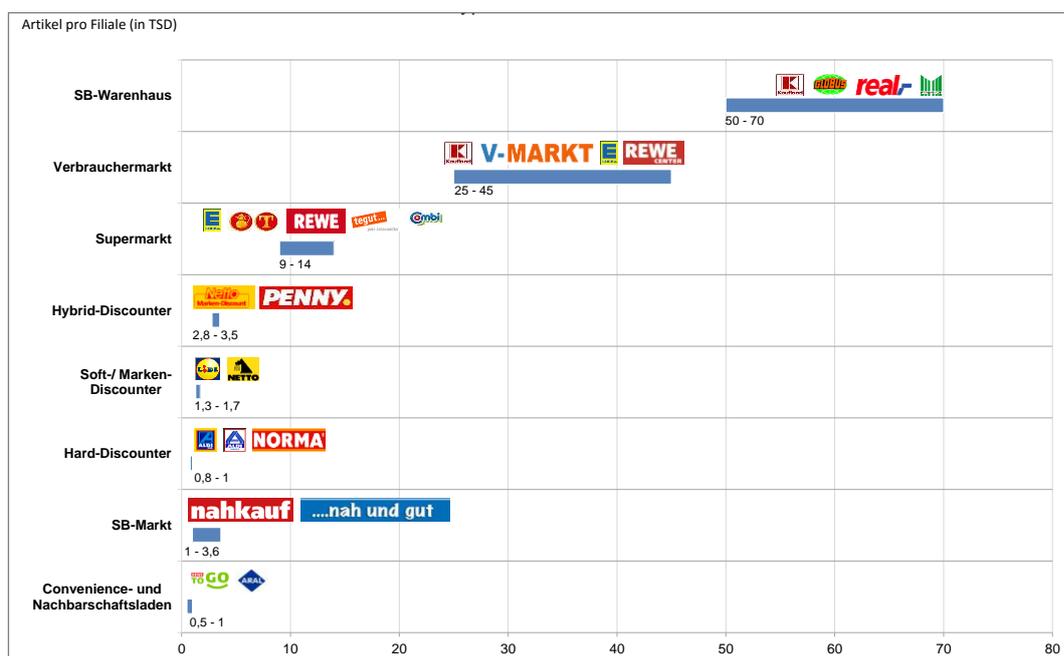
Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 4). Hard-Discounter führen etwa 800 – 1.000 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter,

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscouter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2017

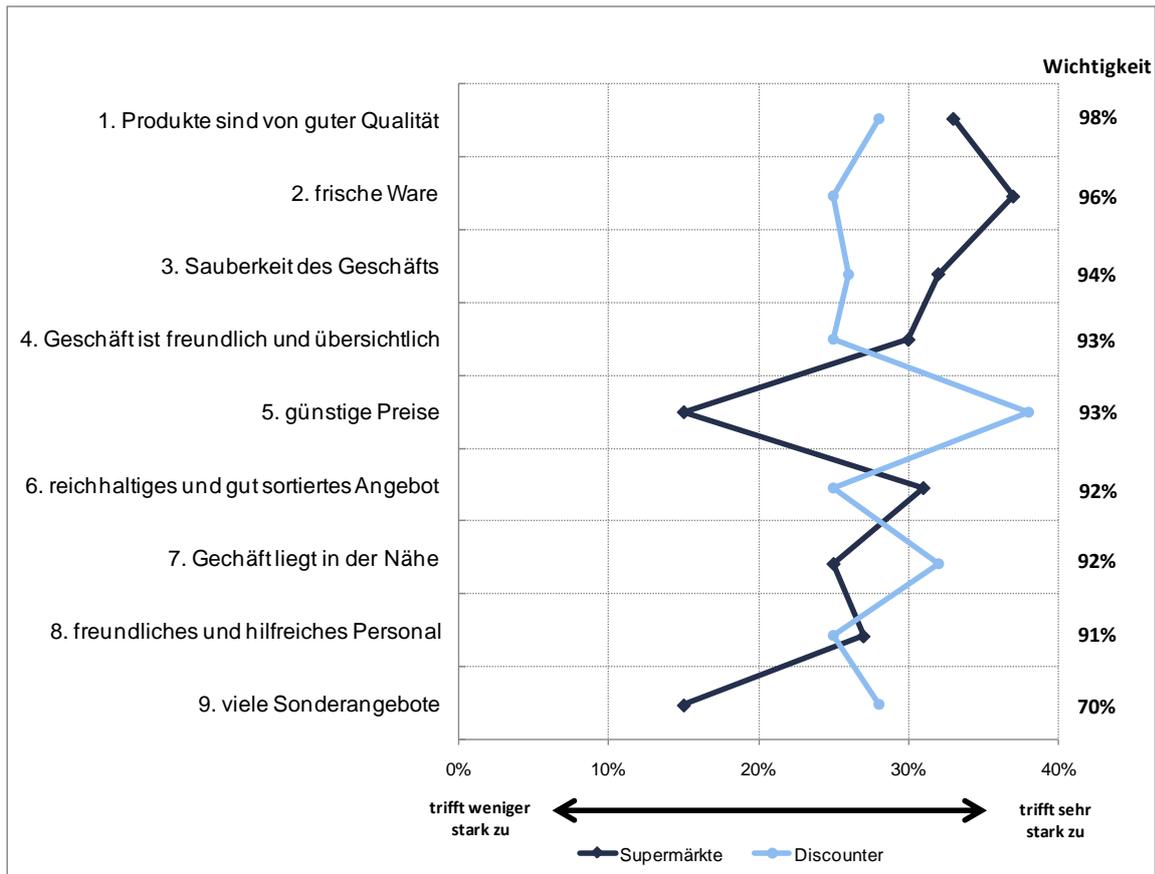
Die Lebensmitteldiscouter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland u.a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 800 bis 1.700 Artikeln, so dass Netto ein weitaus größeres Sortiment führt als es Hard- oder Soft-Discounter tun. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Auswahl an Produkten vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an. Zudem verzichtet Netto weitgehend auf Aktionsartikel, so dass der entsprechende Umsatzanteil deutlich unter dem der klassischen Discounter liegen dürfte.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen.⁴ Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware, Fertigsalate) ist in den letzten Jahren konstant angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich.
- Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass einzelne Artikel sowohl in Bio-Qualität als auch konventionell hergestellt angeboten werden (u.a. Obst & Gemüse, Kaffee, Fleisch-/Wurstwaren).
- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Lebensmittelmärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von hinter ihm wartenden anderen Kunden bedrängt zu fühlen. Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern dabei vor allem den älteren Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demografischen Wandel) den Wareneingang.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So unter anderem die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Darüber hinaus werden zunehmend auch Super-/Verbrauchermärkte mit sogenannten Backstationen ausgestattet. Betreiberseitig wird dabei dem Wunsch vieler Kunden nach permanenter Frische im Backwarenssegment nachgekommen. Für Backautomat und Backwaren-Entnahmeregale sind allerdings zusätzliche Stellflächen nötig, die in der Regel durch die (allenfalls leicht) reduzierte Artikelzahl verpackter Backwaren nicht kompensiert werden.

⁴ Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen, wobei Verkaufsflächen von 800 m² und weniger immer seltener realisiert werden.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Insbesondere bei den Supermärkten – in Anlehnung an die Betriebstypendefinition des Kölner EHI Retail Institutes sind hiermit die Vollsortimentsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m² zu verstehen - haben die o.g. Ausführungen in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen gestiegenen Flächenanspruch geführt.

Dies deckt sich mit den Aussagen im aktuellen „Retail Real Estate Report Germany 2015/2016“ der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe, wonach beispielsweise die Edeka-Gruppe bei „Netzpflege und Standortdiskussion [...] im Vollsortimentsgeschäft immer weiter Standorte ab 1.500 m² Verkaufsfläche in den Fokus [rücken].“⁵

Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgrößen der Lebensmittelmärkte in den kommenden Jahren spürbar erhöhen werden.

Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

- Qualitätsstrategien der Vollsortimenter vs. Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter.
 - Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern.
 - Lebensmittelsupermärkte garantieren eine qualitativ hochwertige Versorgung auch im Frischesegment.
 - Lebensmittelsupermärkte nehmen mit etwa 28 % einen gewichtigen Marktanteil im Segment der Nahversorgung ein.
-

⁵ Hahn Retail Real Estate Report Germany 2015/ 2016; S. 24

3 Makrostandort Dannenberg (Elbe)

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten in der Stadt Dannenberg (Elbe).

Lage und strukturelle Merkmale

Die Stadt Dannenberg (Elbe) gehört zur Samtgemeinde Elbtalaue und befindet sich im Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Stadt liegt im äußersten Osten Niedersachsens süd-östlich von Lüneburg. Lüneburg ist das nächstgelegene Oberzentrum und ist rd. 55 km von Dannenberg (Elbe) entfernt.

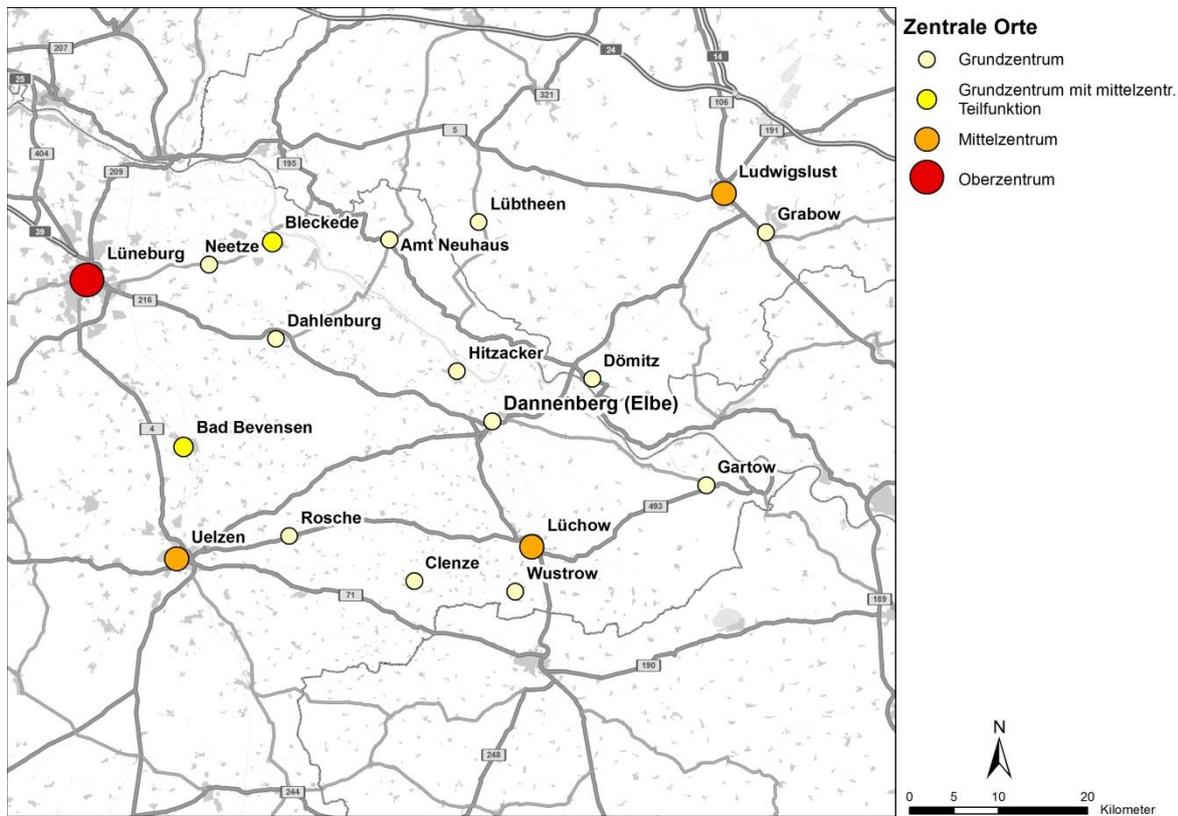
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreises Lüchow-Dannenberg in seiner Fassung von 2004 stuft die Stadt Dannenberg (Elbe) aktuell als Grundzentrum ein. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Genese der vorhandenen zentralen Strukturen seit Anfang der 2000er Jahre bis heute eine durchaus mittelzentrale Ausrichtung erkennen lässt. So ist eine Vielzahl mittelzentraler Funktionen in Dannenberg (Elbe) angesiedelt, was sich zweifelsohne auch auf den Einzelhandel auswirkt. Die Einstufung als Grundzentrum trägt diesem tatsächlich vorhandenen Bedeutungsüberschuss in logischer Konsequenz aktuell in keiner Weise Rechnung.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) soll dem aktuellen Raumordnungsprogramm zufolge eine Versorgungsfunktion lediglich für die umliegenden Gemeinden übernehmen. Als Verflechtungsbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) werden neben der Stadt Dannenberg (Elbe) demnach die Gemeinden Damnatz, Gusborn, Jameln, Karwitz, Langendorf und Zernien definiert. Dannenberg (Elbe) teilt sich den Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet Elbtalaue mit der Nachbargemeinde Hitzacker, so dass hier naturgemäß von Austauschbeziehungen auszugehen ist.

Gleichwohl verfügt Dannenberg (Elbe) heute auch über Einrichtungen, welche über diesen Verflechtungsbereich hinausstrahlen und nicht typischerweise grundzentrale Versorgung abbilden. Hier sind etwa sämtliche Schulformen, Förderschule (Schwerpunkt geistige Entwicklung, Primarstufe, Sekundarstufe I+II), ein Krankenhaus, eine psychiatrische Tagesklinik oder das Amtsgericht anzuführen.

Die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen lassen eine Bedeutung auch über den örtlichen Kontext hinaus unterstellen. So sind Vertriebstypen der meisten Warengruppen ansässig. Dannenberg (Elbe) verfügt gleichermaßen über eine vitale und sehr gut strukturierte Innenstadt wie auch über fachmarktorientierte Standorte.

Abbildung 4: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung



Bevölkerungsdaten

Insgesamt verfügt die Stadt Dannenberg (Elbe) über 8.932 Einwohner (31.12.2015). Nach leichten Wachstumsraten im Zeitraum 2011 bis 2014 verzeichnet Dannenberg (Elbe) ein starkes Bevölkerungswachstum von 2014 auf 2015. Damit ergibt sich ein Bevölkerungswachstum von 10,5 % für die Jahre 2011 bis 2015. Damit liegt das Bevölkerungswachstum der Stadt Dannenberg (Elbe) deutlich höher als das der Samtgemeinde Elbtalau (3,5 %) und des Landkreises Lüchow-Dannenberg. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 beträgt nach Bertelsmann Stiftung (2017) für die Samtgemeinde Elbtalau -3,9 % und für den Landkreis Lüchow-Dannenberg - 4,3 %. Auf Landesebene zeichnet sich bis 2025 ebenfalls eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung ab (- 1,8 %).

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Gebietseinheit	Einwohner 2015	Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2015	Bevölkerungsprognose bis 2025
Dannenberg (Elbe)	8.932	10,5 %	-
Samtgemeinde Elbtalaue	21.425	3,5 %	-3,9 %
Landkreis Lüchow-Dannenberg	50.128	2,1 %	-4,3 %
Niedersachsen	7.926.599	2,0 %	-1,8 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2017 (aktuellster Stand 31.12.2015), Bertelsmann-Stiftung (2017)

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Dannenberg (Elbe) verfügt über einen eigenen Bahnanschluss. Mit der RB 32 gelangt man von Dannenberg (Elbe) zum Oberzentrum Lüneburg. Des Weiteren ist Dannenberg (Elbe) durch mehrere Busverbindungen mit der Umgebung verknüpft. Die Buslinie 304 verbindet ebenfalls Dannenberg (Elbe) mit Lüneburg sowie dem nahegelegenen Grundzentrum Hitzacker und dem südlich gelegenen Mittelzentrum Lüchow. Die Linie 1936 fährt zum Mittelzentrum Uelzen und hält auf dem Weg in der Gemeinde Zernien. Die Buslinie 1941 verknüpft Dannenberg (Elbe) mit Streetz, Neu Tramm und Prisser. Die Linie 1943 fährt zur umliegenden Gemeinde Damnatz, die Linie 1944 nach Schnackenburg und die Buslinie 1951 nach Seedorf. Zudem besteht die Möglichkeit via „Rufbus“ von Dannenberg (Elbe) nach Dömitz zu gelangen. Die einzelnen Verbindungen sind im Folgenden nochmals aufgelistet:

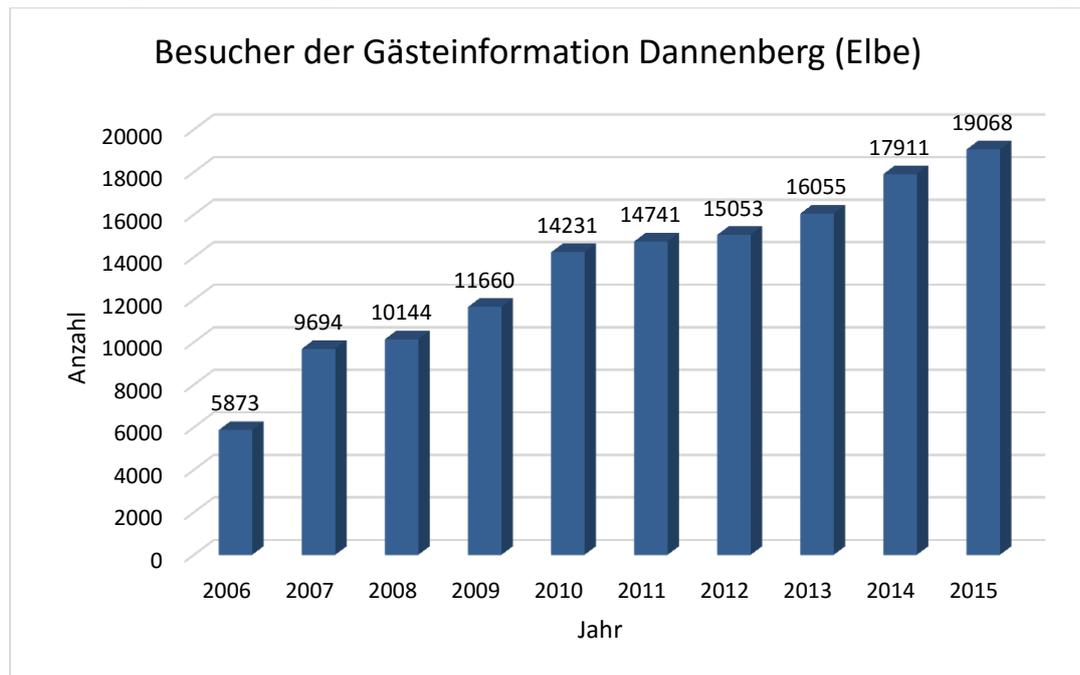
- Bahn RB 32: Lüneburg – Dannenberg (Elbe)
- Bus 304: Lüneburg - Hitzacker – Dannenberg (Elbe) – Lüchow
- Bus 1936: Dannenberg (Elbe) - Zernien – Uelzen
- Bus 1941: Streetz - Neu Tramm - Prisser – Dannenberg (Elbe)
- Bus 1943: Dannenberg - Damnatz – Dannenberg (Elbe)
- Bus 1944: Dannenberg (Elbe) – Schnackenburg
- Bus 1951: Seedorf – Dannenberg (Elbe)
- Bus 1987: Dannenberg (Elbe) - Dömitz (Rufbus)

Das nächstgelegene Oberzentrum Lüneburg ist mit dem Pkw über die Bundesstraße 216 erreichbar, die in nordwestlicher Richtung verläuft und an Dahlenburg und Barendorf vorbeiführt. Die Bundesstraße 191 verbindet Dannenberg (Elbe) in westlicher Richtung mit dem Mittelzentrum Uelzen und den kleineren Kommunen im Umland in westlicher Richtung (u.a. Karwitz und Zernien). In nordöstlicher Richtung verläuft die Bundesstraße 191 in Richtung Neu Kaliß auf die östliche Elbseite. Richtung Süden führt die Bundesstraße 248 nach Lüchow und Salzwedel.

Tourismus und Fremdenverkehr

Die Stadt Dannenberg (Elbe) verfügt über eine sehr gut erhaltene historische Altstadt, mehrere Kultureinrichtungen, profitiert durch die Lage an der Jeetzel bzw. der Alten Jeetzel, welche durch die Altstadt verläuft, und den zentral gelegenen Thielenburger See. Dannenberg (Elbe) verfügt durchaus über ein touristisches Potenzial, was die Entwicklungen der Besucherzahlen widerspiegeln.

Abbildung 5: Entwicklung der Besucheranzahl der Gästeinformation in Dannenberg (Elbe)



Quelle: Stadt Dannenberg (Elbe), 2017

Die Besucher der Gästeinformation in Dannenberg (Elbe) haben sich von 2006 bis 2015 kontinuierlich positiv entwickelt. 2015 haben mehr als dreimal so viele Besucher das Angebot der Gästeinformation genutzt, als es noch 2006 der Fall war.

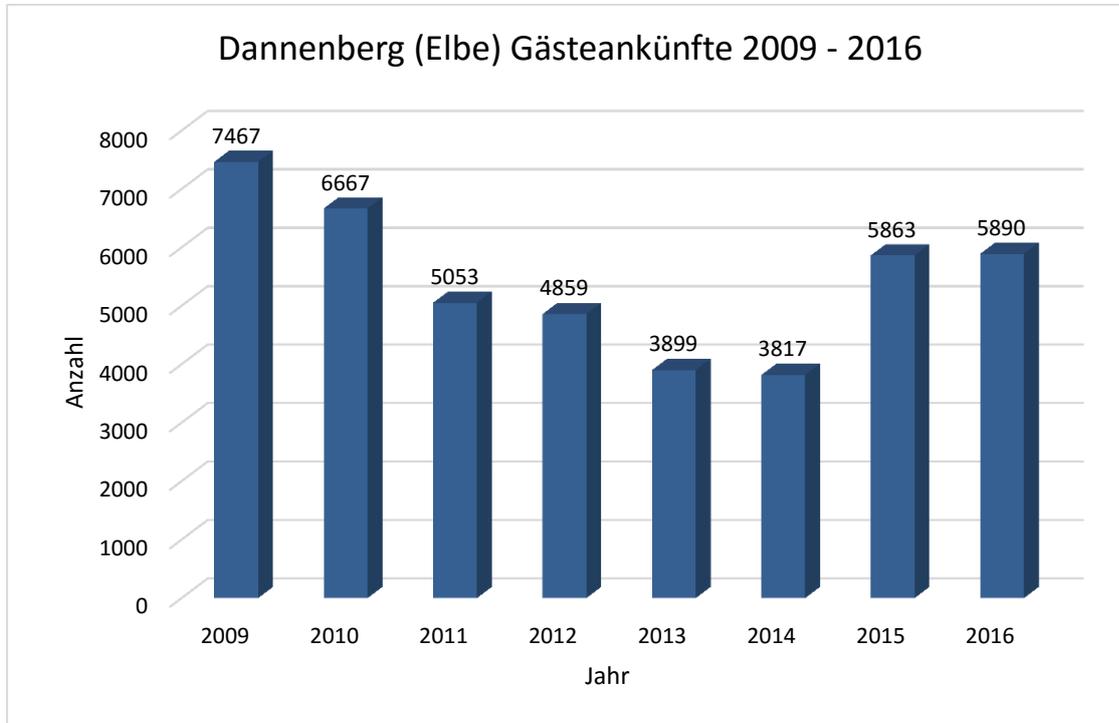
Die ermittelten Gästeankünfte in Dannenberg (Elbe) haben sich von 2009 bis 2014 negativ entwickelt, ab 2015 gab es wieder eine positive Entwicklung der Gästeankünfte mit einem sprunghaften Anstieg von 2014 auf 2015 von 3.817 Gästeankünfte auf 5.863. Die Entwicklung der Gästeübernachtungen verlief parallel zu der der Gästeankünfte mit abfallenden Zahlen von 2009 bis 2014 und einem Anstieg der Zahlen in 2015.

Für den Einzelhandel spielen die Besucher jedoch nur eine untergeordnete Rolle, da die Summe der Übernachtungsgäste auf das Jahr gerechnet nur vergleichsweise geringe Umsatzflüsse generiert. So geben nach Untersuchungen des dwif München Übernachtungsgäste im Durchschnitt in Niedersachsen 5,30 € für den Lebensmitteleinkauf aus, weitere 13,30 für sonstige Einkäufe. Bei aktuell rd. 15.000 Übernachtungen pro Jahr entspricht das etwa 80.000 € für Lebensmittel und etwa 200.000 € für sonstigen Einzelhandel. Diese Zusatzpotenziale verteilen sich jedoch auf eine Vielzahl an Anbietern vor Ort und in der Region. Zusammengefasst dürften die diffusen Kaufkraftzuflüsse (Tagesgäste + Übernachtungsgäste

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

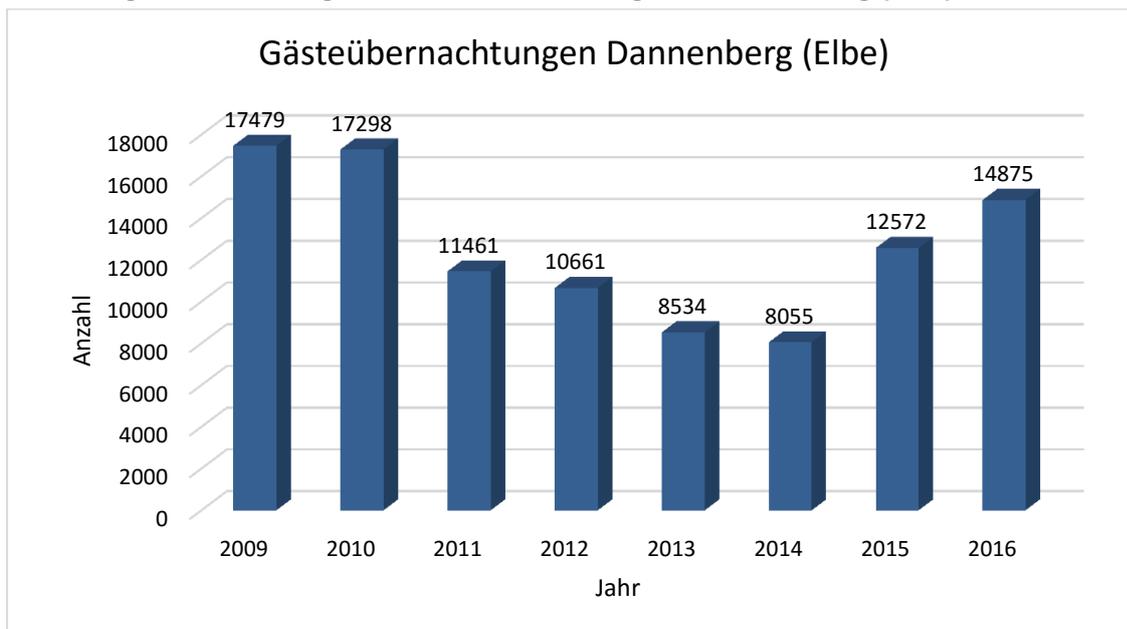
+ sonstige Besucher oder „Durchfahrer“) bezogen auf den Einzelhandel in einer Größenordnung von etwa 5-10% liegen, dies wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung entsprechend gewürdigt.

Abbildung 6: Entwicklung der Gästeankünfte in Dannenberg (Elbe)



Quelle: Stadt Dannenberg (Elbe), 2017

Abbildung 7: Entwicklung der Gästeübernachtungen in Dannenberg (Elbe)

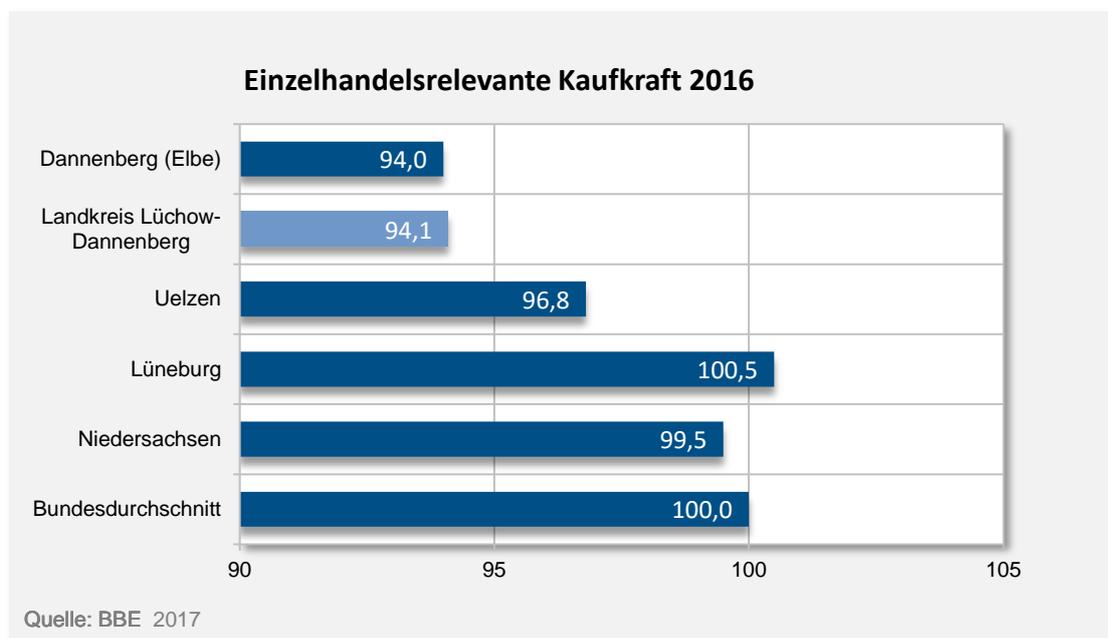


Quelle: Stadt Dannenberg (Elbe), 2017

Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex

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 (abzgl. Miete, Versorgungsleistungen, Versicherungen, u.ä.) pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100 %) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich



Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der Wert für die Stadt Dannenberg (Elbe) liegt bei 94,0. Dieser Wert entspricht nahezu der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des gesamten Landkreises Lüchow-Dannenberg (94,1). Die nahegelegene Stadt Uelzen verzeichnet mit 96,8 ein etwas höheres Kaufkraftniveau, liegt damit aber immer noch leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Lüneburg liegt mit 100,5 in etwa im Bundesdurchschnitt, ähnlich wie auch das Bundesland Niedersachsen mit einem Kaufkraft-Index von 99,5.

Beschäftigte und Pendlerverflechtungen

Dannenberg (Elbe) zählt 4.103 Beschäftigte (Stand: 30.06.2015) und kann in den letzten Jahren auf ein starkes Beschäftigungswachstum von 11,92 % zurückblicken. Damit liegt es rd. einen Prozentpunkt über der Beschäftigungsentwicklung der Samtgemeinde Elbtalau mit 10,95 %. Die Beschäftigungsentwicklung von 2011 bis 2015 im Landkreis Lüchow-Dannenberg fiel mit 8,61 % zwar auch deutlich positiv aus, liegt aber merklich hinter Dannenberg (Elbe) und der Samtgemeinde Elbtalau zurück und liegt unter dem Beschäftigungswachstum des Landes Niedersachsen (9,97 %) (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Beschäftigte

Gebietseinheit	2011	2012	2013	2014	2015	Beschäftigungsentwicklung 2011 - 2015
Dannenberg (Elbe)	3.666	3.720	3.875	4.009	4.103	11,92%
Samtgemeinde Elbtalaue	5.689	5.802	5.960	6.180	6.312	10,95%
Landkreis Lüchow- Dannenberg	12.518	12.693	12.756	13.053	13.596	8,61%
Niedersachsen	2.531.297	2.598.850	2.666.978	2.722.274	2.783.678	9,97%

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat starke Pendlerverflechtungen mit den umliegenden Gemeinden. 2.843 Berufstätige pendeln nach Dannenberg (Elbe) und 1.511 Menschen pendeln aus der Stadt, was einen positiven Pendlersaldo von 1.332 ergibt. Alle Gemeinden des Verflechtungsbereichs der Stadt Dannenberg (Elbe) weisen einen negativen Pendlersaldo auf (vgl. Tabelle 3). Verflechtungsbeziehungen stellen sich in der Regel vorrangig mit dem angrenzenden Umland dar (v.a. Verflechtungsbereich), hier sind auch aus Sicht des Einzelhandels die stärksten Austauschbeziehungen zu erwarten.

Tabelle 3: Pendlerverflechtungen in der Region

Gebietseinheit	Einpendler	Auspendler	Saldo
Dannenberg (Elbe), Stadt	2.843	1.511	1.332
Damnatz	16	93	- 77
Gusborn	32	380	- 348
Jameln	76	341	- 265
Karwitz	105	234	- 129
Langendorf	18	204	- 186
Zernien	179	401	- 222
Uelzen, Hansestadt	9.275	4.911	4.364
Lüneburg, Hansestadt	24.618	11.629	12.989
Landkreis Lüchow- Dannenberg	3.502	5.477	- 1.975

Quelle: Agentur für Arbeit 2017 (Stand 30.06.2016)

Fazit zum Makrostandort Dannenberg (Elbe):

- Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüchow-Dannenberg als Grundzentrum eingestuft. Dadurch hat die Stadt Dannenberg (Elbe) eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden Damnitz, Dannenberg (Elbe), Gusborn, Jameln, Karwitz, Langendorf und Zernien.
 - Dannenberg (Elbe) teilt sich als Grundzentrum gemeinsam mit der Gemeinde Hitzacker, die ebenfalls als Grundzentrum eingestuft wird, den Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde Elbtalaue.
 - Bis 2025 wird Niedersachsens Bevölkerung um 1,8 % schrumpfen. Das Wachstum des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird mit - 4,3 % noch etwas negativer prognostiziert. Die Samtgemeinde Elbtalaue, zu der auch die Stadt Dannenberg (Elbe) zählt, weist mit - 3,9 % einen ähnlich negativen Trend bis zum Jahr 2025 auf.
 - Die Stadt Dannenberg (Elbe) verfügt über eine sehr gute lokale und überregionale straßenverkehrliche Anbindung.
 - Der vorhandene Tourismus spielt im Einzelhandel eine untergeordnete Rolle, gleichwohl können Pendlerverflechtungen durchaus dazu beitragen, dass Kaufkraft von außen zufließt (v.a. aus dem Verflechtungsbereich).
 - Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Stadt Dannenberg (Elbe) liegt mit einem Wert von 94,0 spürbar unter dem Bundesdurchschnitt (100,0), ebenso wie der des Landkreises Lüchow-Dannenberg mit 94,1.
-

4 Projektplanung und Projektdaten

Es ist geplant, einen bereits ansässigen Lebensmittel-Supermarkt kleinräumig zu verlagern. Im Zuge dessen sollen die Verkaufsflächen, welche bereits heute die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, erweitert werden. Hinzu kommen weitere Einzelhandelsflächen, die noch nicht näher konkretisiert sind und in der Summe ebenfalls über der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Im Zuge dessen ist geplant, einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst im Wesentlichen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, darüber hinaus sollen die Bereiche zwischen dem geplanten Sondergebiet und der direkt angrenzenden historischen Innenstadt ebenfalls entwickelt werden. Hier verfolgt die Stadt Dannenberg (Elbe) eine konsequente Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Strukturen im gewachsenen Ortskern, welche z.T. bereits heute mit Kerngebieten überplant sind. Mögliche Entwicklungen sehen in einem ersten Entwurf etwa ein Mischgebiet sowie ein weiteres Kerngebiet mit einer theoretisch möglichen Gesamtverkaufsfläche in Höhe von etwa 4.650 m² vor. Es ist allerdings anzuführen, dass es sich dabei zum aktuellen Zeitpunkt lediglich um erste Entwicklungsansätze bzw. -ideen im Bereich unmittelbar anschließend an die vorhandenen Strukturen der Innenstadt handelt. Die Entwicklungsoptionen stellen sich wie folgt dar:

- Gebäude 1 (SO Edeka): Verlagerung eines bereits bestehenden Lebensmittel-Supermarktes und im Zuge dessen Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen von etwa 1.800 m² zzgl. Konzessionäre und Shops (Summe rd. 2.000 m²Vkf). auf insgesamt etwa 2.400 m² zzgl. rd. 350 m² für sonstige Konzessionäre
- Gebäude 2 (Optional MI): rd. 950 m² mögliche Verkaufsfläche (ohne konkreten Nutzer)
- Gebäude 3 (Optional MK): rd. 950 m² mögliche Verkaufsfläche (ohne konkreten Nutzer), großflächiger Nutzer möglich
- Summe: 4.650 m² Verkaufsfläche; davon bis zu rd. 2.650 m² neu hinzukommende Verkaufsfläche

Weitere Anbieter mit Lebensmittel-Kernsortiment sollen dem vorliegenden Planentwurf auf max. 450 m² Verkaufsfläche gedeckelt werden. Für das Planvorhaben ist insbesondere zu prüfen, ob das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit sich die geplanten Strukturen in den zentralen Versorgungsbereich einfügen (Integrationsgebot).

Da nur in Teilen konkrete Einzelhandelsnutzungen bereits feststehen, werden bezüglich perspektivischer absatzwirtschaftlicher Auswirkungen zunächst diese ermittelt. Dies betrifft den ortsansässigen Lebensmittel-Supermarkt (Edeka), welcher an den Querdeich verlagert werden soll.

Wie die folgende erste Projektvariante widerspiegelt, könnten im Plangebiet aber insgesamt bis zu drei Objekte neu errichtet werden. Dabei stellt der südliche Baukörper den projektierten Edeka-Markt dar. Diese Verlagerung des bereits bestehenden Anbieters ist als einziger Bestandteil der Plankonzeptes zum aktuellen Zeitpunkt als gesetzt anzusehen.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Abbildung 9: Mögliche Entwicklung am Querdeich (Planskizze)



Quelle: Stadt Dannenberg (Elbe), Planungsstand Oktober 2016

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Nördlich zum Edeka-Objekt schließen sich zwei Planobjekte direkt an bereits vorhandene Strukturen an. Hier befindet sich zudem bereits heute ein Parkplatz für den Bereich Dannenberg Innenstadt (Parkplatzanlage Lüneburger Straße). Dieser Bereich ist insofern bereits heute dem faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) zuzuschreiben. Die Erschließung des Plangebietes kann zukünftig sowohl via Lüneburger Straße, als auch aus Richtung Norden erfolgen. Die geplanten Parkplatzanlagen fungieren zugleich als Innenstadt-Parkplatz für die angrenzenden Nutzungen.

Dieser Bereich ist vor den dargelegten Hintergründen somit zweifelsfrei als Weiterentwicklung der zentralen Strukturen zu definieren und auch zu bewerten. Die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, auch flächenseitig, ist dabei Ziel der Stadtentwicklungsplanung.

Der südliche Teil des Plangebietes (zukünftiger Edeka-Standort) ist derzeit noch ungenutzt und soll insofern zukünftig als Erweiterung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches als Standort für einen großflächigen Nahversorger fungieren. Dieser Nahversorger (Edeka) ist bereits heute in Dannenberg (Elbe), außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, ansässig.

Insofern zielt die Planung auch darauf ab, vorhandene Nutzungen zukünftig in einem zentralen Bereich zu konzentrieren. Es ist zudem anzuführen, dass im Bereich Mühlentor bereits heute Kerngebiete ausgewiesen sind und die vorliegende Planung somit eine konsequente Weiterverfolgung der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen abbildet.

Sonstige Nutzungen, also Einzelhandelsbetriebe, welche möglicherweise neben Edeka zusätzlich neu angesiedelt werden, werden im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes näher untersucht:

Da davon auszugehen ist, dass die perspektivisch realisierungsfähigen Gebäudekörper jeweils Verkaufsflächen in Höhe von max. 950 m² aufnehmen könnten, ist zu unterstellen, dass sich hier durchaus fachmarktorientierte Nutzer ansiedeln könnten, ggf. auch im großflächigen Bereich. Dabei stellen sich die Segmente Bekleidung und Schuhe als klassische zentrenrelevante und Innenstadt-prägende Segmente als besonders sensibel dar und sind im Sinne eines Maximalansatzes zu prüfen. In der Summe wären hier 1.000 m² denkbar (z.B. aufgeteilt auf zwei Fachmärkte mit jeweils 500 m² oder ein Fachmarkt mit 1.000 m²). Weitere bis zu 500 m² wären im Segment Schuhe durchaus denkbar.

Im nahversorgungsrelevanten Teilbereich ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche ebenfalls nicht auszuschließen. Darüber hinaus wäre die Neuansiedlung eines Kleinkaufhauses mit einem Kernangebot in den Bereichen Bekleidung, Haushalt, Sport/Spiel und sonstigen Sortimenten auf geringen Flächenanteilen auf einer Gesamtverkaufsfläche in Höhe von bis zu 950 m² denkbar.

Wie nachfolgende Tabelle darstellt, würden sich bei dieser Szenario-Betrachtung Verkaufsflächen in Höhe von insgesamt 3.250 m² ergeben. Insofern sind die Einzelvarianten nicht kumulativ zu sehen, es würden also nicht sämtliche Optionen parallel verwirklicht werden können. Um dennoch im Sinne eines Worst-Case-Szenarios die maximal möglichen Auswirkungen abbilden zu können, werden diese Verkaufsflächen in die nachfolgenden Prognoserechnungen einbezogen.

Tabelle 4: Mögliche Angebotsausrichtung (Worst-Case-Ansatz)

sonstige Sortimente	(Worst Case)
	Vkf
Drogerie	800
Bekleidung	1.000
Schuhe	500
Kleinkaufhaus, davon	950
<i>Bekleidung</i>	<i>300</i>
<i>Haushaltswaren</i>	<i>200</i>
<i>Sport/Spielwaren</i>	<i>100</i>
<i>Sonstige Sortimente*</i>	<i>300</i>
Summe max. am Standort zusätzlich möglich	1.900
Geprüft werden	3.250

Quelle: BBE Handelsberatung 2017

Grundsätzlich ist dabei auch noch zu berücksichtigen, dass die theoretisch realisierbaren Verkaufsflächen nicht zwingend vollumfänglich mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden müssen. Es ist gleichermaßen möglich und auch wahrscheinlich, dass Teilflächen beispielsweise durch Gastronomie- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe belegt werden könnten. Da es sich im vorliegenden Fall faktisch um einen Entwicklungsbereich der Dannenberger Innenstadt handelt, wären entsprechende Nutzungen sowohl im Bereich des Einzelhandels, als auch sonstiger zentrenprägender Nutzungen hier wünschenswert.

Es ist darüber hinaus anzuführen, dass am Altstandort Edeka zukünftig kein großflächiger Lebensmittelanbieter mehr realisiert werden kann, da das vorhandene Baurecht am Develangring entsprechend angepasst werden soll. Insofern sind die zur Verlagerung stehenden Verkaufsflächen nach vollzogenem Umzug nicht mehr als faktischer Bestand im Bereich Develangring zu werten.

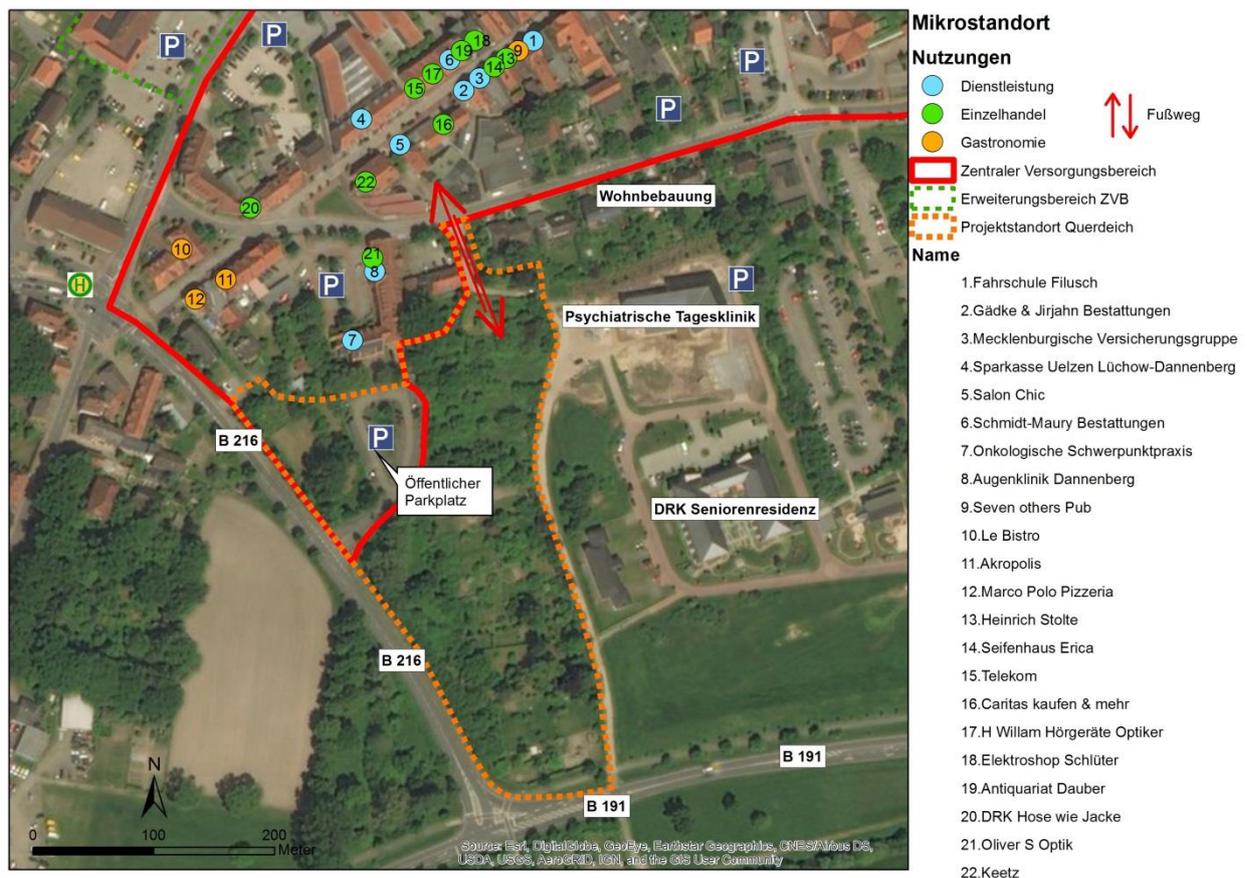
5 Mikrostandortanalyse

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 auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Standortes und Nutzungsumfeld

Der Planstandort Querdeich befindet sich am süd-westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtzentrum. Im Westen wird der Standort begrenzt durch die Bundesstraße 216 und im Süden durch die Bundesstraße 191, welche beide wichtige innerörtliche wie auch regionale Erschließungsachsen darstellen. Der Standort grenzt direkt an den faktischen zentralen Versorgungsbereich bzw. überlappt diesen im Bereich des heute schon dort vorhandenen öffentlichen Innenstadt-Parkplatzes Lüneburger Straße. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Arztpraxen in der Straße „Lauben“. Wenige Schritte weiter liegt das Mühlentor mit den westlich gelegenen Restaurants und der östlich beginnenden Einkaufsstraße. Einzelhandelsnutzungen sind in diesem Bereich nördlich zum Plangebiet ebenfalls bereits ansässig, u.a. der wichtige örtliche Anbieter Keetz Textilien. Östlich des Planstandorts sind die DRK Seniorenresidenz und eine psychiatrische Tagesklinik angesiedelt.

Abbildung 10: Mikrostandort



Quelle: Esri Basemaps, Bearbeitung durch BBE 2017

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Abbildung 11: Planstandort Querdeich

Zukünftiger Edeka-Standort



Einfahrt zum bereits bestehenden Parkplatz

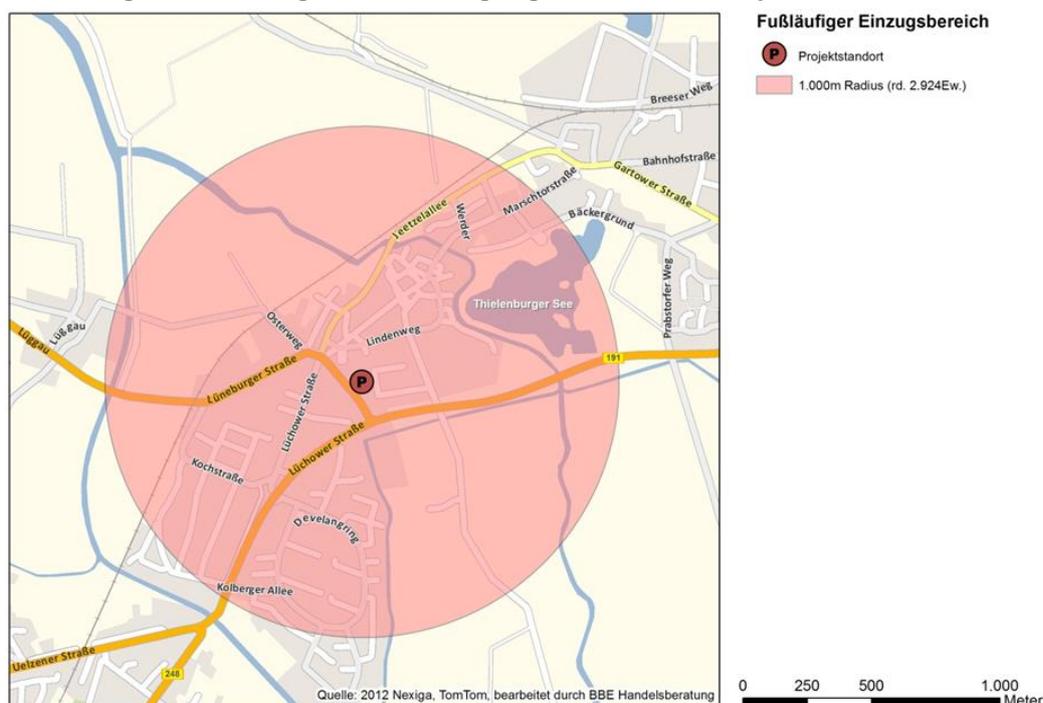


Quelle: Eigene Aufnahmen Februar 2017

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit kann durch den verlagerten und erweiterten Edeka-Lebensmittelmarkt für die umliegenden Wohngebiete und als Ergänzung zum innerstädtischen Angebot gewährleistet werden. Innerhalb eines 1.000-Meter-Radius um den Projektstandort leben 2.924 Menschen. Darüber hinaus handelt es sich um einen verkehrsorientierten Standort, der eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden (insbes. innerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches) ohne eigene Nahversorgung übernimmt.

Abbildung 12: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes



Verkehrliche Situation

Der Projektstandort befindet sich in einer verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage unmittelbar an den innerörtlichen Haupterschließungsachsen B 216 und B 191. Der Standort befindet sich im zentralen Ortskern und verfügt über eine hohe Verkehrsgunst. Die fußläufige Erreichbarkeit des Projektareals ist durch einen Fußweg vom Lindenweg auf das Projektareal gewährleistet. Die Bushaltestelle „Post“ liegt nur wenige Meter entfernt.

Planungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Verlagerungsvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung. Im Zuge der Planungen soll der Bebauungsplan angepasst werden (vgl. Kap. 4). So soll u.a. ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Für die vorliegende Auswirkungsanalyse sind insofern auch die Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO untersuchungsrelevant.

Fazit zum Projektvorhaben und Mikrostandort

- Das Planvorhaben sieht eine Verlagerung eines bereits vorhandenen Nahversorgers vor und darüber hinaus die Entwicklung zweier Teilbereiche im Sinne einer zentralen Innestadtnutzung.
 - Es soll dabei ein Sondergebiet ausgewiesen werden, welches planungsrechtlich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu behandeln ist.
 - Weitere Baukörper schließen sich den Planungen zufolge nördlich und nordöstlich zum Sondergebiet, z.T. als Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches, an.
 - Der Planstandort verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr.
 - Der Planstandort ist sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer gut zu erreichen, im näheren Standortumfeld befindet sich zudem eine Bushaltestelle.
 - Innerhalb eines 1.000-Meter-Radius um den Projektstandort leben 2.924 Menschen.
 - Der Standort ist in die vorhandenen Strukturen eingebunden und zweifelsfrei als städtebaulich integriert zu bewerten.
 - Der Planstandort grenzt direkt an den zentralen Versorgungsbereich und überlappt diesen zum Teil im Bereich des schon vorhandenen Parkplatzes.
 - Die vorliegenden stadtentwicklungsplanerischen Ziele einer Entwicklung des Gesamtbereiches am Mühlentor/ Querdeich werden damit konsequent weiterverfolgt.
-

6 Wettbewerbssituation und zentraler Versorgungsbereich

6.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im März 2017 erhoben. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungsrelevante Sortimentteile als Kernsortimente führen. Es ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe wie beispielsweise andere Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen (z.B. die ansässigen Lebensmittel Discountbetriebe), in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze relevanter Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet

Anbieter in	Verkaufsfläche Nahversorgung* in m ²	Umsatz Nahversorgung* in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Dannenberg (u.a. familia, Penny, Ladenhandwerk und Fachhandel)	4.530	19,6
Fachmarktzentrum Nord (u.a. Lidl, Getränkemarkt, Fachhandel)	1.850	8,1
Sonstige Lagen außerhalb ZVB (u.a. Rewe, Aldi, ohne Verlagerungs- standort Edeka)	2.300	10,4
Summe Dannenberg (Elbe)	8.680	38,0
Hitzacker Ortskern	930	4,0
Hitzacker sonstige Streulagen	2.370	11,7
Neu Darchau/ Zernien	1.150	4,5
Summe sonstiges Einzugsgebiet	4.450	20,2
Dömitz/ Neu Kaliß	4.830	18,5
Lüchow Hauptzentrum Innenstadt	5.355	27,3
Lüchow Streulagen	4.450	20,3
Gartow	1.850	8,2
Summe sonstiger relevanter Standorte	16.485	74,2

Quelle: Eigene Erhebungen, März 2017, Rundungsdifferenzen möglich

*nur nahversorgungsrelevante Flächen- und Umsatzanteile, ohne sonstige Randsortimente

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

In der Summe entsprechen die vorhandenen nahversorgungsrelevanten Umsätze (inkl. zu verlagernder Edeka-Markt) bei einem Nachfragevolumen von 22,5 Mio. € in der Stadt Dannenberg (Elbe) (Vgl. Kap.7) einer Zentralität von rd. 200 %, welche sich bei der Betrachtung des Verflechtungsbereiches mit einem Nachfragevolumen in Höhe von 36,7 Mio. € allerdings stark relativiert (Zentralität rd. 125 %): Per saldo ist auf Ebene des Verflechtungsbereiches somit ein Kaufkraftzufluss von max. 25 % von außen zu unterstellen. Dies dürfte sich auch in Zukunft kaum ändern, da aufgrund der bereits heute starken Ausprägung nahversorgungsrelevanter Angebotsstrukturen perspektivische Umlenkungseffekte zu Lasten vorhandener Anbieter vor allem den bereits vorhandenen örtlichen Wettbewerb treffen würden.

Die folgende Darstellung der Wettbewerber umfasst aus Gründen der Übersichtlichkeit und der stärkeren Wettbewerbsrelevanz lediglich die Hauptwettbewerber im Segment der Nahrungs- und Genussmittel.

Zentraler Versorgungsbereich Dannenberg (Elbe):

- familia SB-Warenhaus, Adolfsplatz 3
- Penny Lebensmittel-Discounter, Werder 2
- Lidl Lebensmittel-Discounter, An den Ratswiesen 5

Sonstige Lagen außerhalb ZVB:

- Aldi Nord Lebensmittel-Discounter, Schützenstraße 1a
- Rewe Supermarkt, Develangring 1

Sonstige relevante Wettbewerber im Untersuchungsgebiet:

- Hitzacker: Rewe Supermarkt, Dannenberger Straße 7
- Hitzacker: Rewe Getränkemarkt, Dannenberger Straße 7
- Hitzacker: Lidl Lebensmittel-Discounter, Drawehner-Tor-Straße 53
- Hitzacker: Netto Marken-Discount Lebensmittel-Discounter, Elbuferstraße 3
- Neu Darchau: E aktiv Markt Hildebrandt Supermarkt, Hauptstraße 6
- Zernien: Frischemarkt Kurth Supermarkt, Göhrdestraße 22
- Dömitz: Konsum Frischemarkt Supermarkt, Am Floßgraben 7
- Dömitz: Norma Lebensmittel-Discounter, Leopoldsbrunnen 3
- Dömitz: Penny Lebensmittel-Discounter, Roggenfelder Straße
- Dömitz: Aldi Nord Lebensmittel-Discounter, Werderstraße 25c
- Neu Kaliß: Frischemarkt Poldauf Supermarkt, Marktplatz 2

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

- Neu Kaliß: Netto Marken-Discount Lebensmittel-Discounter, Ludwigsluster Straße 5
- Lüchow: Rewe Supermarkt, Dannenberger Straße 4
- Lüchow: Edeka J. Pläth Supermarkt, Drawehner Straße 6
- Lüchow: Aldi Nord Lebensmittel-Discounter, Drawehner Straße 6
- Lüchow: Lidl Lebensmittel-Discounter, Seerauer Straße 39
- Lüchow: Netto Marken-Discount Lebensmittel-Discounter, Seerauer Straße 37
- Lüchow: Rewe Supermarkt, Theodor-Körner-Straße 18
- Gartow: Edeka Hildebrandt Supermarkt, Springstraße 33
- Gartow: Penny Lebensmittel-Discounter, Springstraße 49

Anmerkungen zur bulwiengesa Studie:

Die Firma bulwiengesa ermittelt auf S. 26 ihres Gutachtens ebenfalls Umsatzleistungen der relevanten Wettbewerbsbetriebe. In der Summe stellen sich die ermittelten Umsatzleistungen in ähnlichen Größenordnungen dar, wie sie durch die BBE Handelsberatung ermittelt wurden. Allerdings ist aus Sicht der BBE Handelsberatung hier der Fokus auf den Bereich Innenstadt/ Altstadt zu lenken: Bulwiengesa geht hier von deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Flächenproduktivitäten aus. So werden nach bulwiengesa 13,2 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von 3.330 m² generiert. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 3.960 €. Hier werden neben familia auch diverse Bäcker, Fleischer und der Anbieter Rossmann mit berücksichtigt (Vgl. bulwiengesa AG, S. 26.).

Aus Sicht der BBE Handelsberatung stellen sich diese Größenordnungen zu niedrig dar. Familia generiert im Bundesdurchschnitt lt. statista 4.470 €/m². Im Bereich des Ladenhandwerks (Bäckereien und Fleischerereien) können im Durchschnitt Flächenproduktivitäten erreicht werden, welche z.T. bei deutlich über 6.000 €/m² liegen. Selbst wenn unterstellt wird, dass sich der Einzelhandel in Dannenberg (Elbe) hinsichtlich der Umsätze aufgrund der ländlich geprägten Situation unterdurchschnittlich darstellt, sind solche Diskrepanzen unwahrscheinlich und auch nicht plausibel. Insbesondere der Anbieter familia dürfte aufgrund seiner Alleinstellung in der Region Flächenproduktivitäten oberhalb 4.000 €/m² erreichen.

Auch vor dem Hintergrund, dass bulwiengesa im Rahmen der Umsatzprognose für den zur Verlagerung stehenden Edeka-Markt sogar eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität von über 4.700 €/m² ausweist - im Bundesdurchschnitt agiert Edeka lt. statista auf einem Niveau von 4.410 €/m² - können diese niedrigen Umsatzschätzungen nicht nachvollzogen werden.

Im Rahmen der noch folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse können solche Fehleinschätzungen dazu führen, dass sich etwaige Umlenkungseffekte deutlich höher darstellen - hier insbesondere zu Lasten des Wettbewerbers familia – als sie es tatsächlich sind.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Abbildung 13: Projektrelevante Wettbewerber in Dannenberg (Elbe)

Dannenberg (Elbe): familia Adolfplatz 3, Penny Werder 2



Dannenberg (Elbe): Lidl An den Ratswiesen 5, Aldi Nord Schützenstraße 1



Dannenberg (Elbe): Rewe Develangring 1, Bestandsmarkt E neukauf Develangring 72



Quelle: Eigene Aufnahmen, Februar 2017

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Insgesamt betrachtet sind in der Stadt Dannenberg (Elbe) neben dem zur Verlagerung stehenden Edeka-Markt aktuell weitere Wettbewerber im nahversorgungsrelevanten Segment mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 8.680 m² ansässig, auf denen ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsumsatz von bis zu rd. 38 Mio. EUR erwirtschaftet wird. Als Betriebsformen lassen sich derzeit zwei Supermärkte (Rewe, E neukauf Bestandsmarkt), ein SB-Warenhaus (familia) sowie drei Lebensmitteldiscounter (Penny, Lidl, Aldi) differenzieren. Es sind zudem zwei Getränkemärkte in Dannenberg (Elbe) ansässig. Das Angebot wird darüber hinaus u.a. von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (in erster Linie Bäckereien und Metzgereien) ergänzt, die jedoch nur eine eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz zum Planvorhaben aufweisen.

Für die umliegenden Gemeinden übernimmt Dannenberg (Elbe) mit dem vorhandenen Nahversorgungsangebot eine wichtige Versorgungsfunktion. Bis auf die Gemeinde Zernien verfügt keine der angrenzenden Gemeinden des Verflechtungsbereiches über eine qualifizierte Nahversorgung (Supermarkt o.ä.).

Das Nahversorgungsangebot im nahe liegenden Grundzentrum Hitzacker ist im direkten Vergleich etwas schwächer ausgeprägt. Eine alternative Einkaufsmöglichkeit für die südlich von Dannenberg (Elbe) gelegenen Gemeinden (u.a. Jameln, Küsten) ist das Mittelzentrum Lüchow mit einem ebenfalls sehr gut aufgestellten Nahversorgungsangebot. Bewohner der Gemeinden nördlich der Elbe, u.a. Dömitz und Kaliß, suchen zum Teil ebenfalls die Stadt Dannenberg (Elbe) auf um hier einzukaufen.

Abbildung 14: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet



Quelle: Kartengrundlage NEXIGA, BBE Handelsberatung GmbH, 2017

6.2 Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Dannenberg (Elbe)

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

- Verdichtete Bebauung, faktisch vorhandene Strukturen
- Städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- Vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich in der Nähe von Wohngebieten
- Schwerpunktfunktion des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus (hier landesplanerischer Versorgungsauftrag für den Verflechtungsbereich)
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr

Ein zentraler Versorgungsbereich ist zudem ist grundsätzlich als Entwicklungsplanung zu sehen (Verhinderungsplanungen sind nicht zulässig), er kann sowohl anhand vorhandener Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen bestimmt werden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich somit aus bestehenden Bauleitplänen und der Situation vor Ort ergeben.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, so dass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in B-Plänen beispielsweise als Allgemeine Siedlungsgebiete oder Mischgebiete bzw. Kerngebiete ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Gemeinde auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen vor Ort zu beachten.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

“Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff “zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine “integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, “den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich folgend Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen:

- **Hauptzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,

- **Nebenzentren**, deren Einzugsbereich sich regelmäßig auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie erstgenannte Kategorie, sowie
- **Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs - namentlich Lebensmittel (einschließlich Getränke) und Droge-waren – und gegebenenfalls auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden.

In der Stadt Dannenberg (Elbe) besteht im historischen Ortskern und den zentralen Erschließungsachsen Mühlentor/ Lange Straße bis zur Marschtorstraße ein multifunktionaler Geschäftsbereich, der den städtebaulichen Kriterien, dem Aspekt der Nutzungsvielfalt und dem funktionalen Aspekt (Versorgungszentrum für die Umlandgemeinden des Verflechtungsraumes) eines Hauptzentrums entspricht.

Der zentrale Versorgungsbereich wird seitens der Gutachter im Folgenden anhand der faktisch vorhandenen Strukturen definiert. Dabei wurden auch die stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen berücksichtigt. Es wird zusätzlich empfohlen, diesen Bereich im Rahmen einer differenzierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeption durch den Stadtrat zu beschließen. Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten Abgrenzungen und Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen und somit eine wichtige Plangrundlage für zukünftige Vorhaben im Bereich des großflächigen Einzelhandels zu erhalten.

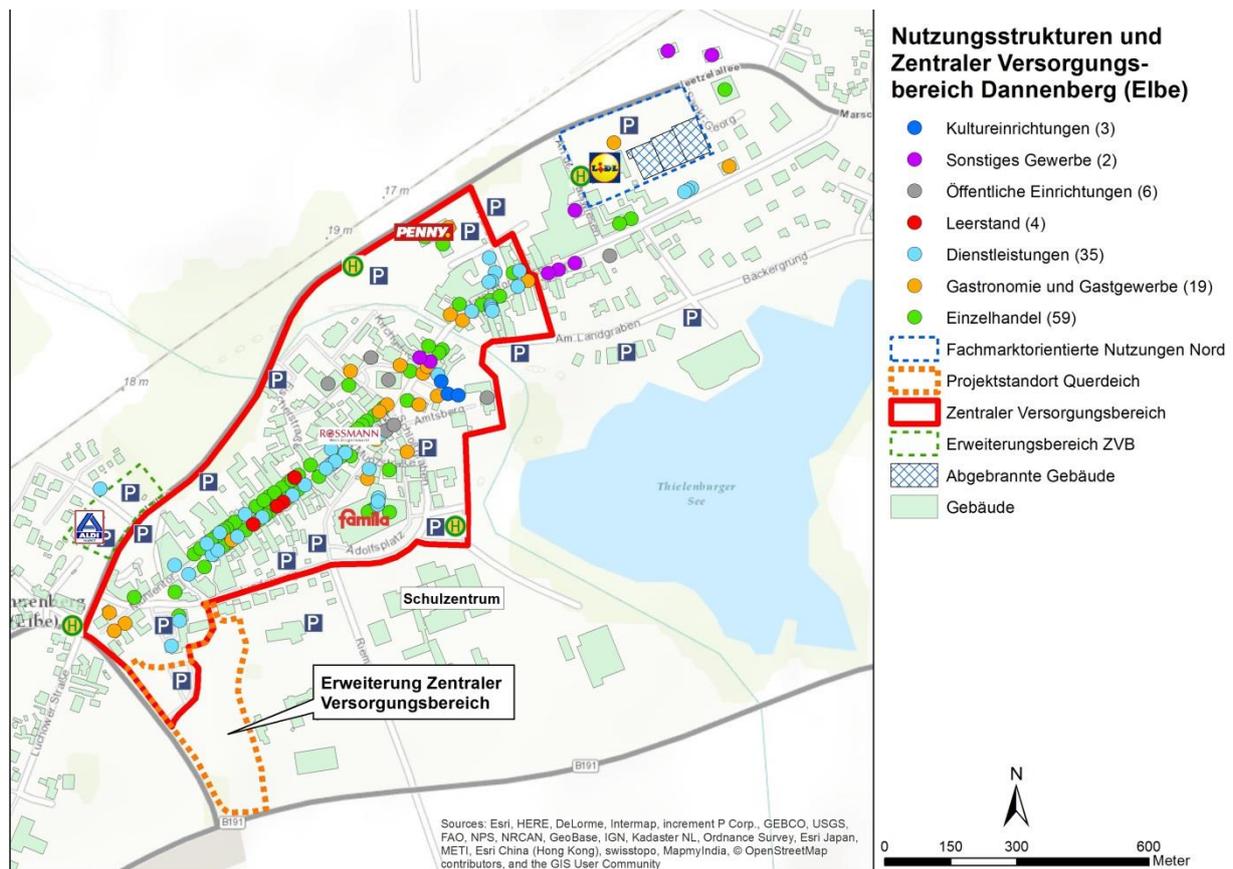
Der **zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt** befindet sich im historischen Zentrum von Dannenberg (Elbe). Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den innerstädtischen Bereich vom Mühlentor im Westen über die Lange Straße bis Markt bis zur Ecke Marschtorstraße/ Werder. Das kleine Fachmarktzentrum südlich der Jeetzalallee im Osten gehört nicht mehr zum faktischen Hauptzentrum. Die nördliche Grenze bildet die Jeetzalallee, im Süden markiert der Lindenweg die Grenze des Hauptzentrums. Ein im Westen, nördlich der Schützenstraße und im direkten Zusammenhang mit dem faktischen zentralen Versorgungsbereich lokalisierter Lebensmittel-Discountmarkt (Aldi) stellt sich zweifelsfrei als städtebaulich integrierter Versorgungstandort dar, wird jedoch seitens der Gutachter aufgrund der vorhandenen Barrierewirkung der Schützenstraße zunächst nicht dem faktischen Versorgungsbereich zugeschrieben (fehlender direkter fußläufiger Zusammenhang). Gleichwohl bestehen hier seitens der Stadt Dannenberg Überlegungen, diesen Bereich zukünftig dem zentralen Versorgungsbereich zuzuschreiben.

Wichtige nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe in diesem Bereich sind die Anbieter familia und ein Rossmann-Drogeriemarkt. Ergänzend dazu finden sich im nahversorgungsrelevanten Teilsegment ein Bäcker, zwei Metzger sowie ein Fischfachgeschäft. Die vielen, zumeist kleinteiligen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bieten den Kunden aus Dannenberg (Elbe) und der Umgebung ein breites Angebot an kurz- und mittelfristigen Gütern. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt etwa im Bereich Bekleidung, hier wären etwa Ernsting's family und sieben inhabergeführte Modegeschäfte zu nennen sowie zwei Second-Hand-Shops des DRK und der Caritas. Im Segment pharmazeutische und medizinische Artikel sind drei Apotheken, ein Sanitätshaus und ein Fachgeschäft für Orthopädie und Reha vertreten. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Spielwaren und Hobby. Die Dannenberger Innenstadt weist zwei kleine Spielwarengeschäfte, ein Bastelgeschäft und ein Fachgeschäft für Nähbedarf auf. Das Warensegment Optik und Akustik ist mit einem KIND Hörgeräteakustiker, einem weiteren inhabergeführten Hörgeräteakustiker und zwei inhabergeführten Optikern ebenfalls gut vertreten. Am Mühlentor und am Kuhmarkt sind mehrere Gastronomiebetriebe ansässig.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Insgesamt finden sich im so definierten Hauptzentrum aktuell allein knapp 60 Einzelhandelsbetriebe, 35 ladenorientierte Dienstleistungen, 19 Gastronomiebetriebe und Betriebe des Gastgewerbes, 2 Geschäfte im sonstigen Gewerbe, 6 öffentliche Einrichtungen, 3 Kultureinrichtungen und aktuell lediglich 4 Leerstände.

Abbildung 15: Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Dannenberg (Elbe)



Quelle: Kartengrundlage NEXIGA, BBE Handelsberatung GmbH, 2017

6.3 Relevante Wettbewerbsstrukturen im Mittelzentrum Lüchow

Das nächste Mittelzentrum ist die Stadt Lüchow, etwa 20 km südlich gelegen. Im Wettbewerbskontext spielt Lüchow jedoch allenfalls eine ergänzende Rolle in nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen. So dürften Angebote vor allem mittelfristiger Bedarfsbereiche wie etwa Bekleidung oder Schuhe in Lüchow durchaus auch eine Angebotsalternative für Kunden aus Dannenberg (Elbe) und dem Dannenberger Verflechtungsbereich bieten, gleichwohl handelt es sich hierbei nicht um ein oberzentrales Angebot, wie es etwa die Stadt Lüneburg oder Hamburg als Metropole vorhalten kann.

In Lüchow konzentriert sich die einzelhandelsrelevante Nutzungsstruktur v.a. auf die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich, welcher hier als wichtigster Versorgungsstandort zu betrachten ist. Darüber

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- In Dannenberg (Elbe) sind neben dem zur Erweiterung stehenden Edeka-Markt weitere insgesamt rd. 8.680 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche verortet (nahversorgungsrelevanter Umsatz ca. 38,0 Mio. EUR).
 - In der Summe entsprechen die vorhandenen nahversorgungsrelevanten Umsätze bei einem Nachfragevolumen von 22,5 Mio. € in der Stadt Dannenberg (Elbe) einer Zentralität von rd. 200 %, welche sich bei der Betrachtung des Verflechtungsbereiches allerdings stark relativiert (rd. 125 %): Per saldo ist ein Zufluss von max. 25 % von außen zu unterstellen.
 - Auf den Zentralen Versorgungsbereich von Dannenberg (Elbe) entfallen davon knapp 4.530 m² (19,6 Mio. €), wobei im zentralen Versorgungsbereich weitere kleinteilige Anbieter ansässig sind, die ein vielfältiges Angebot für die lokale Bevölkerung bieten.
 - Die Stadt Dannenberg (Elbe) übernimmt für die umliegenden Gemeinden des Verflechtungsbereichs und auch darüber hinaus eine sehr wichtige Versorgungsfunktion mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
 - Der Planstandort Querdeich befindet sich direkt angrenzend zum faktischen zentralen Versorgungsbereich, zum Teil bestehen bereits heute Überschneidungen (Parkplatz Lüneburger Straße).
 - Insgesamt betrachtet verfügt die Stadt Dannenberg (Elbe) angesichts ihrer Größendimensionierung über ein sehr gut aufgestelltes und differenziertes Lebensmittelangebot.
 - Das Mittelzentrum Lüchow verfügt neben einer ausgeprägten Nahversorgungskompetenz zusätzlich über eine differenzierte Struktur in sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, u.a. bei Bekleidung und Schuhen.
-

7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Das Einzugsgebiet umfasst den Siedlungsbereich, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁶
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Für den zu untersuchenden Edeka-Markt sind folgende Faktoren für die Reichweite des Kundenherkunftsgbietes von Bedeutung:

- Der Anbieter ist bereits in Dannenberg (Elbe) ansässig und seit langem am Markt etabliert.
- Der Anbieter soll die Wohnbevölkerung und die Touristen in Dannenberg (Elbe) und aus dem Einzugsgebiet versorgen.
- Der Standort befindet sich an zwei wichtigen Erschließungsachsen im Bereich des Ortzentrums.

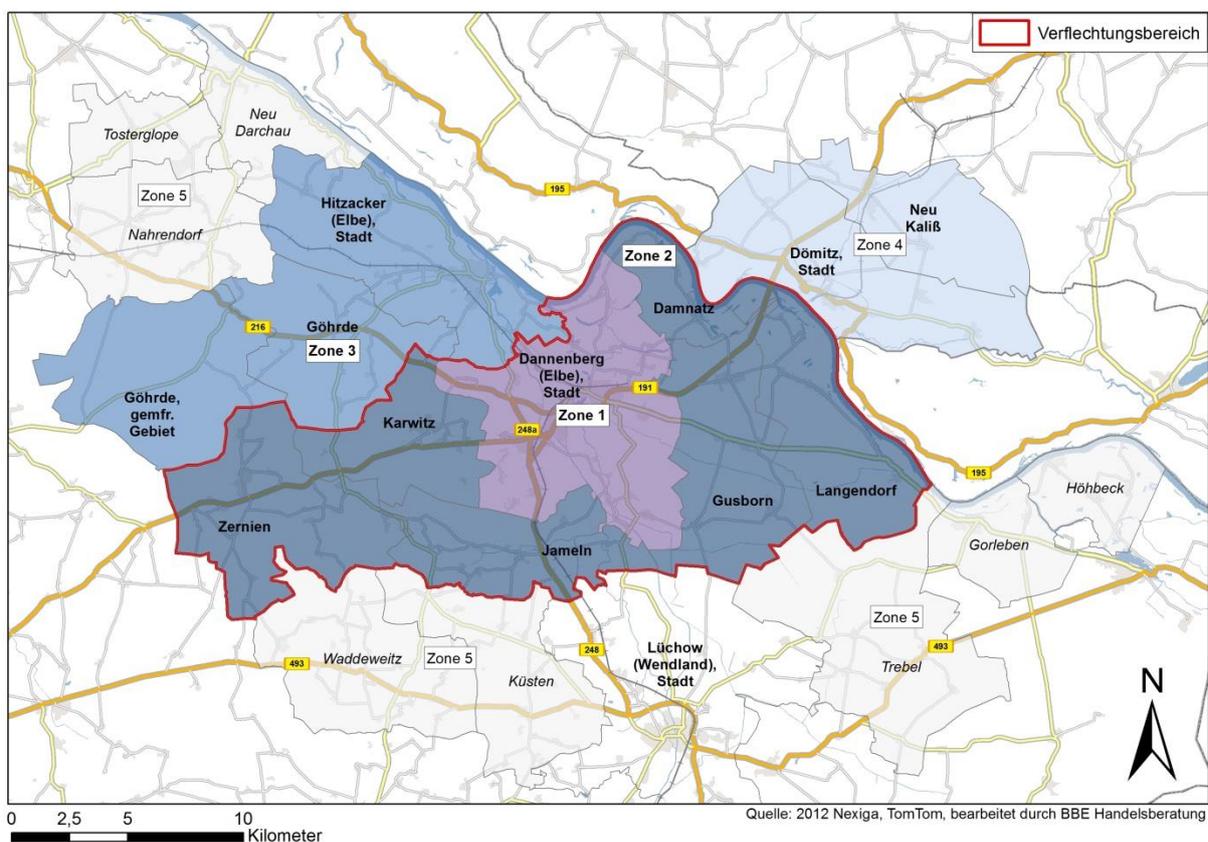
⁶ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

- Insofern ist der Edeka-Markt sowohl ein wohngebietsorientierter Nahversorger als auch ein PKW-orientierter Standort für die Bevölkerung umliegender Gemeinden.
- Da der Anbieter bereits am Markt etabliert ist und sich im Umfeld keine weiteren Bestandsnutzer im Segment der qualifizierten Nahversorgung befinden, dürfte sich das perspektivisch ansprechbare Einzugsgebiet nicht vom aktuellen Einzugsgebiet unterscheiden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte lässt sich aus Gutachtersicht somit ein Kerneinzugsgebiet (Zone 1) abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf das Kerngemeindegebiet Dannenberg (Elbe) mit einem Bevölkerungspotenzial von insgesamt 8.932 Personen bezieht. Weitere 5.585 Personen leben in den nahe-gelegenen Gemeinden des landesplanerisch festgelegten Verflechtungsgebietes der Zone 2 (Darnatz, Langendorf, Gusborn, Jameln, Karwitz, Zernien). Als Zone 3 ist außerdem ein weiterer Bereich abgegrenzt, welcher aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung und somit guten Erreichbarkeit zu Dannenberg (Elbe) ebenfalls von gutachterlicher Relevanz ist. Dieser umfasst die Gemeinden Hitzacker, Göhrde und das gemeindefreie Gebiet Göhrde mit einer Bevölkerungszahl von insgesamt 5.515 Personen. Des Weiteren spielen die Zonen 4 (Neu Kaliß, Dömitz) mit 4.917 Einwohnern nordöstlich der Elbe und 5 (Tosterglope, Nahrendorf, Hühbeck, Gorleben, Trebel, Küsten, Waddeweitz) mit 7.799 Einwohnern zumindest eine periphere Rolle bei der Betrachtung, da die Gebiete aufgrund ihres ländlichen Charakters und somit potenziellen Mangels an Alternativen sowie des verkehrsinfrastrukturellen Bezuges zu Dannenberg (Elbe) ebenfalls als Teil des Einzugsgebietes zu identifizieren sind. Somit umfasst das gesamte Einzugsgebiet 32.748 Personen.

Abbildung 17: Perspektivisches Einzugsgebiet des verlagerten Edeka-Marktes



Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer der Stadt Dannenberg (Elbe) bzw. der Umlandkommunen.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Dannenberg (Elbe) liegt bei 93,6 und somit unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE/ IfH-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im abgegrenzten Kerneinzugsbereich (Zone 1) ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 22,5 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen etwa 19,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel (NuG) und etwa 2,8 Mio. € auf Drogerieartikel.

Für den Verflechtungsbereich (Zone 2) entspricht das Kaufkraftvolumen 14,2 Mio. €, mit einem Anteil von 12,5 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und 1,7 Mio. € auf Drogerieartikel. Im Bereich Hitzacker (Zone 3) entfallen 12,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und 1,7 Mio. € auf Drogerieartikel (insgesamt 13,7 Mio. €). Der Bereich nördlich der Elbe (Zone 4) stellt sich mit einem Gesamtvolumen von 11,8 Mio. € dar, wovon 10,4 Mio. auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und 1,4 Mio. auf Drogerieartikel. Für den peripheren Bereich des Einzugsgebietes (Zone 5) entspricht das Kaufkraftvolumen 19,1 Mio. € insgesamt (16,8 Mio. Nahrungs- und Genussmittel, 2,3 Mio. Drogerieartikel). Unter Hinzunahme aller Gemeinden stellt sich somit im definierten Einzugsgebiet ein nahversorgungsrelevantes Marktpotenzial in Höhe von 82,0 Mio. € dar.

Anmerkungen zur bulwiengesa Studie:

Hinsichtlich der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes folgt die BBE Handelsberatung der Einschätzung von bulwiengesa (Vgl. S. 20ff.) weitgehend. Lediglich Neu Darchau wurde aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen nicht dem Bereich Hitzacker zugeschrieben. In der vorliegenden Bulwien Gesa-Studie wird in der Summe allerdings eine etwas höhere Nachfrageplattform definiert als im vorliegenden BBE-Gutachten. So stellen sich im vorliegenden BBE-Gutachten in der Summe rd. 82,0 Mio. € für die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel dar. BulwieGesa definiert in der Summe rd. knapp 4 Mio. € mehr, nämlich 85,7 Mio. €.

Hintergrund dieser (geringfügigen) Abweichung ist die Tatsache, dass unterschiedliche Datenquellen Verwendung finden. So verwendet bulwiengesa die Verbrauchsausgaben und Kaufkraftkennziffern der Firma MB Research, die BBE Handelsberatung greift auf Daten des IfH zurück. Solche geringfügigen Abweichungen sind insofern auch nicht zu vermeiden.

Zudem stellt bulwiengesa das Nachfragevolumen in der Summe des periodischen Bedarfes dar (hierzu zählen auch noch Warengruppen wie etwa Schnittblumen oder Zeitschriften), während sich die BBE ausschließlich auf die untersuchungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren fokussiert. Demnach stellen sich für die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel im Gutachten der BBE Handelsberatung für die Stadt Dannenberg (Elbe) 2.518 € pro Kopf/Jahr dar. bulwiengesa geht von 2.677 € pro Kopf/Jahr aus.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Die geringen Unterschiede bei der Nachfrageplattform können ggf. dazu führen, dass sich hinsichtlich der folgenden Marktanteilsprognose die möglichen relativen Anteile bei der BBE-Prognose etwas höher darstellen werden, als bei der bulwiengesa-Prognose.

Sonstige Kernwarengruppen sind im Zusammenhang mit weiteren Nutzungsoptionen am Standort zu beleuchten. Im Folgenden werden daher zusätzlich die für die gewachsenen Innenstädte wichtigen Kernwarengruppen dargestellt.

In den Warengruppen Bekleidung und Schuhe stellen sich die Nachfragevolumina im Einzugsgebiet in Größenordnungen von 15,2 bzw. 4,1 Mio. EUR dar. Dabei entfallen auf die Stadt Dannenberg (Elbe) Anteile in Höhe von 4,3 Mio. EUR im Bereich Bekleidung und weitere 1,2 Mio. EUR im Bereich Schuhe. Auf den übrigen Verflechtungsbereich entfallen weitere 2,7 Mio. EUR und 0,7 Mio. EUR.

Darüber hinaus sind in den Teilbereichen Hausrat, G/PK weitere 3,6 Mio. EUR sowie im Segment Sport und Spielwaren insgesamt etwa 5,5 Mio. EUR im definierten Einzugsgebiet anzuführen. Auf das Kerneinzugsgebiet entfallen dabei 1,0 Mio. EUR für Hausrat und 1,6 Mio. EUR für das Segment Sport und Spielwaren. Weitere 0,6 Mio. EUR stellen sich im Verflechtungsbereich für Hausrat und 1,0 Mio. EUR für Sport und Spielwaren dar.

Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial Nahversorgung im definierten Einzugsgebiet

Ort	Kaufkraftpotential in Mio. Euro			
	Einwohner	NUG*	Drogerie**	Summe
Dannenberg (Elbe), Stadt	8.932	19,7	2,8	22,5
Summe Zone 1	8.932	19,7	2,8	22,5
Karwitz	745	1,6	0,2	1,9
Zernien	1.638	3,7	0,5	4,2
Jameln	1.028	2,3	0,3	2,6
Gusborn	1.204	2,7	0,4	3,1
Damnatz	294	0,7	0,1	0,8
Langendorf	676	1,5	0,2	1,7
Summe Zone 2	5.585	12,5	1,7	14,2
Summe Verflechtungsbereich	14.517	32,2	4,6	36,7
Hitzacker (Elbe)	4.904	10,7	1,5	12,2
Göhrde	611	1,4	0,2	1,6
Summe Zone 3 (Bereich Hitzacker)	5.515	12,1	1,7	13,7
Dömitz (Stadt)	3.024	6,5	0,9	7,3
Neu Kaliß	1.893	3,9	0,5	4,5
Summe Zone 4 (Bereich nördlich der Elbe)	4.917	10,4	1,4	11,8
<i>Nahrendorf</i>	1.253	2,7	0,4	3,1
<i>Tosterglope</i>	565	1,3	0,2	1,4
<i>Waddeweitz</i>	942	2,1	0,3	2,4
<i>Küsten</i>	1.363	3,0	0,4	3,4
<i>Trebel</i>	1.002	2,3	0,3	2,6
<i>Gorleben</i>	625	1,4	0,2	1,5
<i>Höhbeck</i>	656	1,5	0,2	1,7
<i>Neu Darchau</i>	1.393	3,1	0,4	3,5
Summe Zone 5 (Fernbereich)	7.799	17,3	2,4	19,7
Summe Zone 1-5	32.748	71,9	10,1	82,0

Quelle: BBE Handelsberatung 2017, IfH 2016, Rundungsdifferenzen möglich

*Nahrungs- und Genussmittel: (Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren);

**Drogerie: (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel); Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 7: Kaufkraftpotenzial sonstiger relevanter Warengruppen im definierten Einzugsgebiet

Kaufkraftpotential in Mio. Euro

Ort	Bekleidung	Schuhe/ Lederwaren*	Hausrat, G/P/K	Sport/Spiel
Dannenberg (Elbe), Stadt	4,3	1,2	1,0	1,6
Summe Zone 1	4,3	1,2	1,0	1,6
Karwitz	0,4	0,1	0,1	0,1
Zernien	0,8	0,2	0,2	0,3
Jameln	0,5	0,1	0,1	0,2
Gusborn	0,6	0,2	0,1	0,2
Damnatz	0,2	0,0	0,0	0,1
Langendorf	0,3	0,1	0,1	0,1
Summe Zone 2	2,7	0,7	0,6	1,0
Summe Verflechtungsbereich	7,0	1,9	1,6	2,5
Hitzacker (Elbe)	2,3	0,6	0,5	0,8
Göhrde	0,3	0,1	0,1	0,1
Summe Zone 3 (Bereich Hitzacker)	2,6	0,7	0,6	0,9
Dömitz (Stadt)	1,2	0,3	0,3	0,4
Neu Kaliß	0,7	0,2	0,2	0,3
Summe Zone 4 (Bereich nördlich der Elbe)	1,9	0,5	0,5	0,7
<i>Nahrendorf</i>	0,6	0,2	0,1	0,2
<i>Tosterglope</i>	0,3	0,1	0,1	0,1
<i>Waddeweitz</i>	0,4	0,1	0,1	0,2
<i>Küsten</i>	0,7	0,2	0,2	0,2
<i>Trebel</i>	0,5	0,1	0,1	0,2
<i>Gorleben</i>	0,3	0,1	0,1	0,1
<i>Höhbeck</i>	0,3	0,1	0,1	0,1
<i>Neu Darchau</i>	0,7	0,2	0,2	0,2
Summe Zone 5 (Fernbereich)	3,7	1,0	0,9	1,4
Summe Zone 1-5	15,2	4,1	3,6	5,5

Quelle: BBE Handelsberatung 2017, IfH 2016, Rundungsdifferenzen möglich
inkl. Sportschuhe; Rundungsdifferenzen möglich

8 Auswirkungsanalyse

8.1 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens Edeka

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Lebensmittelmarkt), die Größe des Vorhabens und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Unterstellt man für den bestehenden Edeka-Markt eine lagebedingt leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.200 EUR je m² Verkaufsfläche⁷ (sowie rd. 9.000 EUR je m² für den bestehenden Backshop mit 50 m²), wird sich der Gesamtumsatz des bestehenden Edeka-Marktes mit rd. 1.800 m² sowie Backshop mit rd. 50 m² Verkaufsfläche gegenwärtig in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7,8 Mio. EUR pro Jahr bewegen. Hinzu kommen sonstige Konzessionäre mit einem Umsatzanteil in Höhe von bis zu 0,5 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil.

Tabelle 8: Umsatzerwartung des Planvorhabens Edeka (vor und nach Vergrößerung auf 2.400m²) nach Anbietern

Anbieter	Bestandsmarkt		Nach Verlagerung und Erweiterung		Mehrumsatz Nahversorgung (umverteilungsrelevant) in Mio. €
	Umsatz Nahversorgung in Mio. €	sonstige Sortimente in Mio. €	Umsatz Nahversorgung in Mio. €	sonstige Sortimente in Mio. €	
Edeka	6,9	0,6	9,9	0,7	3,0
Backshop	0,5	0,0	0,8	0,0	0,4
Konzessionäre	0,5	0,2	0,8	0,5	0,3
Summe	7,8	0,9	11,5	1,1	3,6

Quelle: Eigene Berechnungen, 2017
Rundungsdifferenzen möglich

Differenziert nach Sortimenten, stellen sich die Umsatzperspektiven folgendermaßen dar: Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen heute bereits rd. 7,8 Mio. EUR und auf die Randsortimente rd. 0,9 Mio. EUR. Bei den Randsortimenten handelt es sich vornehmlich um geringe Anteile sonstiger zentrenrelevanter Artikel sowie Saisonware (z.B. Zeitschriften, Papierwaren, Blumen, etc.).

⁷ Der Durchschnitt des E-aktiv/E-Neukauf-Filialnetzes im Bundesgebiet liegt bei 4.410 EUR/m² (Quelle: Statista, 2017)

Für den erweiterten Edeka Lebensmittelmarkt wird gegenwärtig eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 4.200 EUR je m² Verkaufsfläche unterstellt. Da sich am neuen Standort Querdeich die standortseitigen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Bestandsmarkt verbessern werden, ist davon auszugehen, dass sich der Anbieter hinsichtlich der Flächenproduktivität zukünftig im Maximalfall in einer Größenordnung von bis zu 4.400 EUR je m² Verkaufsfläche bewegen kann und damit im Bundesdurchschnitt agieren würde. Hinzu kommen Backshop und sonstige Konzessionäre mit nochmals deutlich höheren Flächenproduktivitäten (10.000 EUR je m² Verkaufsfläche für einen modernen Backshop, weitere rd. 4.500 EUR pro m² Verkaufsfläche für weitere Konzessionäre).

Bei den prognostizierten Umsätzen handelt es sich um eine Worst-Case-Betrachtung, welche in der Realität mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden kann. Aufgrund der ländlichen Prägung insbesondere in den Nachbarkommunen, unterdurchschnittlicher Kaufkraftniveaus und einer bereits heute starken Ausstattung mit Angeboten in nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind auch zukünftig unterdurchschnittliche Flächenleistungen und entsprechende Umsatzleistungen sehr viel wahrscheinlicher.

Zukünftig werden dem Anbieter somit bis zu rd. 11 Mio. EUR im Kernsortiment unterstellt, gemeinsam mit dem integrierten Backshop und sonstigen Konzessionären würden so bis zu 13 Mio. EUR umgesetzt werden, der Großteil mit etwa 11,6 Mio. EUR im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrung- und Genussmittel/ Drogeriewaren). Die Gegenüberstellung der aktuell potenziell erreichbaren Umsatzleistung und der maximalen Umsatzperspektive im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ergibt einen Anstieg um etwa 3,6 Mio. EUR. Dieser perspektivisch erreichbare Mehrumsatz würde zu Lasten anderer Wettbewerber gehen und ist somit als „umverteilungsrelevant“ zu definieren.

Anmerkungen zur bulwiengesa Studie:

In der vorliegenden bulwiengesa-Studie (S. 36 ff.) wird in der Summe eine ähnliche Umsatzgrößenordnung prognostiziert wie im vorliegenden BBE-Gutachten. Dies betrifft die Summe aus Edeka-Umsatz und dem Umsatz sonstiger Konzessionäre. Etwaige Auswirkungen basieren somit auf ähnlichen Umsatzgrößen.

Gleichwohl geht bulwiengesa in der vorgelegten Studie von einem Umsatzanstieg in einer Größenordnung von lediglich bis zu 3,5 Mio. EUR im untersuchungsrelevanten Kernsortiment aus und liegt damit sogar noch unter dem durch die BBE prognostizierten Umsatzanstieg, der bei etwa 3,6 Mio. € liegt. Insofern stellt sich der umverteilungsrelevante Anteil in der vorliegenden BBE-Studie noch etwas höher dar, so dass mögliche Umlenkungseffekte im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes auch entsprechend deutlich ausfallen müssen.

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 82 Mio. EUR) für nahversorgungsrelevante Sortimente wird das Vorhaben nach erfolgter Verlagerung und Erweiterung insgesamt voraussichtlich ca. 12 % binden können. Die potenzielle Marktdurchdringung dürfte infolge der Erweiterung insgesamt geringfügig ansteigen. Aktuell liegen die Marktanteile bei etwa 9 %. Allerdings wird sich die Marktdurchdringung in den Zonen 1 und 2 erwartungsgemäß deutlich stärker darstellen, als in den weiter entfernten Gebieten der Zonen 3-5.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Die Prognose der Kunden- bzw. Umsatzherkunft und die daraus abzuleitenden Marktanteile wurden durch eine Kundenwohnerhebung⁸ zusätzlich statistisch untermauert. So wurden zwischen dem 21. und 25. März 2017 insgesamt 4.366 Kundenbewegungen erfasst:

Insgesamt stammen demnach aktuell 83,3 % der erfassten Kunden am heutigen Standort aus dem Verflechtungsbereich. 5,3 % kommen aus Zone 3 (Bereich Hitzacker), weitere insgesamt knapp 3 % aus den Zonen 4 und 5. Über 8 % der Befragten kommen schon heute aus weiter entfernten Gebieten. Es ist demzufolge zu attestieren, dass der Hauptanteil der Umsatzleistungen heute eindeutig aus Dannenberg (Elbe) und dem landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich stammt, nämlich weit über 80 %.

Gleichwohl ist infolge der Standortverlagerung davon auszugehen, dass sich diese Anteile etwas verändern werden, da sich der Standort zukünftig attraktiver, zentraler und besser erreichbar darstellen wird. Zudem sind positive Synergieeffekte durch angrenzenden Einzelhandel zu erwarten, sowohl durch bereits vorhandene Betriebe im Ortskern, als auch durch mögliche Entwicklungen am Standort Querdeich (zu entwickelndes MI- und MK-Gebiet). Dies hat auch zur Folge, dass sich insbesondere Kunden aus dem Umland (v.a. Zone 2) zukünftig deutlich stärker auf den neuen und optimierten Standort orientieren werden. Im Folgenden werden insofern die im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ möglichen Verschiebungen bei der Umsatzherkunft prognostiziert.

Tabelle 9: Umsatzanteile u. Marktabschöpfung des Planvorhabens im Einzugsgebiet (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, Prognoserechnung im Worst-Case-Ansatz)

Zone	Erwartete Umsatzanteile in %		Erwartete Umsatzanteile in Mio. €		Nachfragepotenzial in Mio. €	Erwartete Marktabschöpfung in %	
	Bestandsmarkt	Nach Verlagerung und Erweiterung	Bestandsmarkt	Nach Verlagerung und Erweiterung		Bestandsmarkt	Nach Verlagerung und Erweiterung
Zone 1	62,0%	45,0%	4,9	5,2	22,5	21,6%	22,9%
Zone 2	20,0%	25,0%	1,6	2,9	14,2	11,0%	20,1%
Summe Zone 1+2	82,0%	70,0%	6,4	8,1	36,7	17,5%	21,8%
Zone 3	5,8%	8,0%	0,5	0,9	13,7	3,3%	6,7%
Zone 4	2,4%	4,0%	0,2	0,5	11,8	1,6%	3,9%
Zone 5	2,3%	5,4%	0,2	0,6	19,7	0,9%	3,1%
Einzugsgebiet gesamt	92,5%	87,4%	7,2	10,1	82,0	8,8%	12,2%
<i>Diffuser Anteil / Tourismus</i>	<i>7,5%</i>	<i>12,4%</i>	<i>0,6</i>	<i>1,5</i>	<i>#</i>	<i>#</i>	<i>#</i>

Quelle: Eigene Berechnungen, (2017); im Bestand auf Basis der Kundenwohnerhebung am Ist-Standort im März 2017
Rundungsdifferenzen möglich

Für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass der erweiterte Markt im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftabschöpfung von knapp über 23 % erreichen kann. Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial von ca. 22,5 Mio. EUR entspricht dieser Marktanteil einem erwarteten Umsatz von rd. 5,2 Mio. EUR, was in etwa

⁸ Es wurden zu den Öffnungszeiten des Edeka-Marktes von 8:00 bis 20:00 und am Samstag von 8:00 bis 18:00 „Warenkörbe“ erfasst. So wurde gewährleistet, dass beispielsweise Ehepartner nicht doppelt in die Zählung einfließen, was die mögliche „Umsatzherkunft“ verfälschen würde.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

45 % des nahversorgungsrelevanten Prognoseumsatzes entspricht. In Zone 2 des Einzugsgebietes ist von einer Marktdurchdringung von rd. 20 % auszugehen, dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 2,9 Mio. EUR bzw. rd. 25 % der zu erwartenden Umsätze.

Damit würde auch nach Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes der Hauptanteil der Umsätze, nämlich rd. 70 %, durch Kunden aus dem landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich generiert.

Für die Zone 3 des Einzugsgebietes, im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Hitzacker, ist mit einer Marktdurchdringung von knapp 7 % auszugehen, dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 0,9 Mio. EUR. In den Zonen 4 und 5 würden sich die perspektivisch erreichbaren Marktanteile nach Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes ebenfalls höher darstellen als aktuell, aus BBE-Sicht zwischen 3 und bis zu knapp 4 %.

Über das Gesamtjahr gemittelt werden bis zu 12 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (1,5 Mio. EUR) aufgrund der bereits heute erkennbaren hohen Bedeutung für das regionale Umland und auch als Tourismusstandort als Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (z.B. sonstige Besucher, Pendler, Tagetouristen etc.) erwirtschaftet.

Eine räumliche Ausdehnung des regionalen Einzugsgebietes, also des Bereiches, aus welchem der Hauptanteil der Kunden stammen wird und dementsprechend auf kommunaler Ebene auch messbare Umsatzanteile generiert werden können, ist angesichts der topografischen Gegebenheiten sowie der regionalen Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten. Der Edeka-Markt wird somit auch nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung vor allem der Versorgung der in der Stadt Dannenberg (Elbe) und den umliegenden ländlich geprägten Gemeinden lebenden Bevölkerung dienen und darüber hinaus einen erkennbaren Anteil an diffusem Umsatz durch Besucher und Touristen beibehalten.

Anmerkungen zur bulwiengesa Studie:

bulwiengesa geht davon aus, dass durch den Anbieter Edeka inkl. Konzessionäre zukünftig ein Marktanteil im Kernsegment des periodischen Bedarfes in Höhe von bis zu 21,7 % erreicht werden kann (Vgl. bulwiengesa-Studie S. 42). Die BBE Handelsberatung stellt in vorliegender Prognoserechnung einen leicht darüber liegenden Marktanteil dar (23,2 %). Bezogen auf den Verflechtungsbereich weichen die Prognosen ebenfalls nur geringfügig voneinander ab, so geht bulwiengesa von 19,5 % aus, die BBE von 22,1 %.

Diese Abweichungen sind gering und geben eine grundsätzlich ähnliche Einschätzung hinsichtlich der perspektivisch zu erwartenden Stellung am Markt wieder. Gleichwohl ergeben sich in der Summe Abweichungen bei der Betrachtung der Umsatzherkunft, hier ist auf Basis der angepassten und durch eine Kundenwohnortenerhebung auch statistisch untermauerten BBE-Prognose ein Anteil in Höhe von mindestens 70 % der zukünftig zu erwartenden Umsätze aus dem landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich zu erwarten. Auch die Aussage seitens bulwiengesa, dass bereits heute ein Umsatzanteil von über 30 % nicht aus dem definierten Verflechtungsbereich stammt, kann demnach nicht bestätigt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass heute ein Anteil von über 80 % aus dem Verflechtungsbereich stammt.

Auf das gesamte Einzugsgebiet bezogen, stellt bulwiengesa einen perspektivischen Marktanteil in Höhe von 12,6 % dar, die BBE Handelsberatung einen Marktanteil in Höhe von 12,3 %, diese Werte liegen

somit auch bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt auf gleicher Höhe. Im Grundsatz stellt sich insofern eine ähnliche Einschätzung der zu erwartenden Marktdurchdringung dar. Jedoch wurden die Schwerpunkte der perspektivisch zu erwartenden Umsatzherkunft aus Sicht der BBE Handelsberatung im vorliegenden Fall durch bulwiengesa nicht korrekt eingeschätzt bzw. interpretiert.

8.2 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung sonstiger Angebotskonzepte

Neben der Verlagerung eines Edeka-Lebensmittel-Supermarktes stehen weitere Entwicklungen zur Disposition. Auf Flächen von jeweils rd. 950 m² könnten zukünftig weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, in der Summe also bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche.

Da zum aktuellen Planungsstand noch keine konkreten Nutzungen feststehen, die Flächen aber grundsätzlich zielkonform als Entwicklung im definierten zentralen Versorgungsbereich stattfinden sollen, wird hinsichtlich der maximal möglichen Auswirkungen somit ein Prognosemodell angelegt, welches unter Berücksichtigung markt- und nachfrageseitiger Annahmen grundsätzlich denkbare Vertriebstypen und Sortimente festlegt. Dabei sind diejenigen Teilbereiche einer besonderen Betrachtung zu unterziehen, welche hinsichtlich der zentralen Strukturen im Ortskern sowie des landesplanerisch definierten Versorgungsauftrages von Dannenberg (Elbe) als Grundzentrum die im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung maximal möglichen Auswirkungen nach sich ziehen können.

Im vorliegenden Planfall sind dies zunächst die zentrenrelevanten Kernsortimente Bekleidung und Schuhe. Denkbar wären innerhalb dieser Segmente durchaus größere Konzepte im fachmarktorientierten Segment. Darüber hinaus wäre flächenseitig grundsätzlich auch die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes zu fokussieren. In der Summe zwar großflächig, auf Sortimentsebene aber auf Teilflächen zu reduzieren wäre ein potenziell denkbares „Kleinkaufhaus“. Hier würden auf einer Fläche von optional bis zu rd. 950 m² eine Vielzahl an Teilsegmenten vertrieben, wobei der Schwerpunkt auch hier eindeutig im Bereich Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren liegen würde, ergänzt durch sonstige Teilbereiche mit möglichen Schwerpunkten bei Haushaltswaren oder Sportartikeln und Spielwaren.

Im Einzelnen werden Kernwarengruppen näher untersucht, welche grundsätzlich aufgrund der Umsatzanteile von mindestens 0,5 Mio. EUR Auswirkungen sowohl hinsichtlich der Kongruenz als auch hinsichtlich möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen nach sich ziehen könnten.

Bei sonstigen Warengruppen würden sich aus Gutachtersicht allenfalls im Randsortiment auf kleinerem Flächenanteil auf Sortimentsebene entsprechend geringe Umsätze abbilden (<0,1 – 0,2 Mio. €), so dass mögliche Marktanteile nur marginal ausfallen würden und eine Kongruenz im Sinne der Raumordnung in jedem Fall gegeben ist. Beispielhaft werden im Untersuchungszusammenhang die Teilsegmente Sport- und Spielwaren betrachtet, da diese Segmente zumindest auf Teilflächen, beispielsweise als Fachabteilung in einem möglichen „Kleinkaufhaus“, eine ergänzendes Angebot abbilden könnten.

Weitere Fachmärkte, wie beispielsweise ein Elektrofachmarkt oder ein Fachmarkt für Sportartikel sind perspektivisch aus BBE-Sicht auszuschließen. So erreicht die Stadt Dannenberg (Elbe) zwar im Grundsatz ein räumlich durchaus ausgedehntes Einzugsgebiet, jedoch stellen sich die hier insgesamt vorhandenen Nachfragevolumina auf Sortimentsebene zu gering dar, um in den Fokus der bekannten Filialunternehmen zu rücken. In den Teilsegmenten Spielwaren oder auch bei Büchern und Schreibwaren ist zudem zu attestieren, dass größere Angebotskonzepte heute nur noch in größeren Kommunen, regel-

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

mäßig in den Oberzentren, anzutreffen sind und ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft in diesen Segmenten bereits heute in den Online-Handel fließt.

Tabelle 10: Umsatzanteile nach Kernsortimenten (Prognoserechnung im Worst-Case-Ansatz)

sonstige Sortimente	(Worst Case)	Umsatz	
	Vkf	von	bis
Drogerie	800	2,0	2,8
Bekleidung	1.000	1,2	1,8
Schuhe	500	0,6	0,8
Kleinkaufhaus, davon	950	1,7	1,9
Bekleidung	300	0,5	0,6
Haushaltswaren	250	0,3	< 0,5
<i>Sport/Spielwaren</i>	<i>100</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>
<i>Sonstige Sortimente*</i>	<i>250</i>	Σ <i>0,5</i>	Σ <i>0,6</i>
Summe max. möglich	1.900		
Geprüft werden	3.200		

Quelle: Eigene Berechnungen, (2017); Rundungsdifferenzen möglich
 *anteilig sind jeweils geringe Flächenanteile sonstiger Warengruppen möglich

In der Summe werden somit bis zu 3.200 m² potenzielle, neu hinzukommende Verkaufsflächen hinsichtlich möglicher Auswirkungen geprüft. Möglich sind in der Summe jedoch nur maximal 1.900 m². Umsatzseitig schlagen sich diese potenziellen Flächen insgesamt in einer Größenordnung zwischen 5,3 und 7,3 Mio. EUR nieder, davon allein bis zu knapp 3 Mio. EUR für nahversorgungrelevante Bereiche (Drogeriemarkt) und bis zu 2,4 Mio. EUR im Bereich Bekleidung – innerhalb dieser beiden Segmente würden sich insofern auch die deutlichsten Auswirkungen darlegen. Bei sonstigen Warengruppen dürften sich aufgrund der geringen Flächen- und damit auch Umsatzanteile nur eine geringfügige Marktdurchdringung ableiten lassen, diese würde in jedem Fall unterhalb der Kernsortimente Bekleidung und Schuhe liegen.

Die perspektivisch erreichbaren Marktanteile innerhalb dieser Kernsegmente werden in möglichen Spannen angegeben. Sie bilden auf Sortimentsebene jeweils eine real- und Worst-Case-Prognose ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Realität die angesetzten Verkaufsflächen und entsprechende Umsätze nicht kumulativ zu sehen sind, denn aller Wahrscheinlichkeit nach werden nicht ausschließlich Einzelhandelsnutzungen auf den sonstigen Potenzialflächen realisiert werden können.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe)

Tabelle 11: Umsatzanteile u. Marktabschöpfung sonstiger Kernsortimente (Prognostizierte Spannen als Real-Case und Worst-Case-Ansatz)

Zone	Marktanteil in Mio. EUR					Marktanteil in %					Umsatzherkunft je Warengruppe in %*
	Bekleidung	Schuhe/ Lederwaren	Haushalt G/P/K	Sport/ Spiel	Drogerie	Bekleidung	Schuhe/ Lederwaren	Haushalt, G/P/K	Sport/ Spiel	Drogerie	
Zone 1	0,8-1,1	0,3	0,1-0,2	<0,1	1,1-1,2	20-25 %	25-29 %	12-20 %	5-7 %	37-43 %	45-46 %
Zone 2	0,5-0,6	0,2	<0,1	<0,1	0,6-0,7	18-22 %	23-25 %	11-17 %	4-6 %	32-38 %	25-28 %
Summe Zone 1+2	1,3-1,7	0,4-0,5	0,2-0,3	0,1-0,2	1,7-1,9	19-24 %	24-28 %	12-19 %	4-7 %	37-41 %	70-74 %
Zone 3	0,2-0,3	0,1	<0,1	<0,1	0,2-0,4	7-12 %	9-14 %	4-9 %	2-3 %	14-21 %	10-13 %
Zone 4	0,1-0,2	<0,1	<0,1	<0,1	0,2-0,3	6-11 %	8-12 %	4-8 %	2-3 %	11-17 %	7-10 %
Zone 5	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<3 %	<2 %	<1 %	<1 %	2-3 %	1-3 %
Einzugsgebiet gesamt	1,6-2,3	0,6-0,7	0,2-0,4	0,1-0,2	2,1-2,6	11-15 %	14-17 %	7-11 %	3-4 %	21-25 %	90-95 %
<i>Diffuser Anteil / Tourismus</i>	<i>0,1-0,2</i>	<i><0,1</i>	<i><0,1</i>	<i><0,1</i>	<i>0,1-0,2</i>	#	#	#	#	#	6-8 %

* Die prozentuale Umsatzherkunft bezieht sich jeweils auf die einzelnen Warengruppen und ist nicht als Summer aller Warengruppen zu verstehen.

Quelle: Eigene Berechnungen, (2017); Rundungsdifferenzen möglich

Die perspektivisch erreichbaren Marktanteile liegen im Einzugsgebiet in Größenordnungen zwischen etwa 14 % bis 17,0 % bei Schuhen, 11 % bis 15 % bei Bekleidung, 7 % bis 11 % bei Haushaltsartikeln und 3 % bis 4 % im Bereich Spielwaren und Sportartikel. Es ist insbesondere in den Bereichen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren festzustellen, dass eine theoretisch mögliche Entwicklung am Standort Querdeich auch eine starke Marktdurchdringung im Stadtgebiet und dem Verflechtungsbereich erzielen würde, also zweifelsohne ein neuer innerstädtischer Schwerpunkt im Angebot geschaffen würde.

Dies zeigt sich besonders deutlich bei der Betrachtung möglicher Marktanteile im Kernbereich (Stadt Dannenberg (Elbe)) und dem Verflechtungsbereich. Marktanteile zwischen 24% bis zu bis 28 % bei Schuhen und zwischen 19% und 24 % bei Bekleidung bilden die perspektivisch starke Stellung im Wettbewerbskontext ab. Auch im Teilsegment Haushaltsartikel dürften mögliche Anteile von 12% bis zu 19 % in Dannenberg (Elbe) nach möglicher Realisierung entsprechender Flächen dann einen der wichtigsten Angebotsstandorte definieren. Exemplarisch wurden zudem die im Verhältnis geringen Flächen- und Umsatzanteile im Segment Spielwaren/ Sportartikel angeführt, hier sind dementsprechend geringe Marktanteile zu unterstellen, im Kernbereich in Höhe von 4% bis 7%.

Ein potenzieller Drogeriefachmarkt könnte verhältnismäßig hohe Marktanteile erreichen, im Kerneinzugsgebiet bis zu rd. 40 %. Damit dürfte sich ein solcher Anbieter auch vom zur Verlagerung stehenden Edeka-Markt abheben, es wäre von einer deutlich dominierenden Marktstellung auszugehen. Hieraus ist auch abzuleiten, dass sich aufgrund der begrenzten sortimentspezifischen Nachfragepotenziale im Bereich Drogerieartikel mit hoher Wahrscheinlichkeit mittel- bis langfristig nur ein qualifizierter Fachanbieter im Wettbewerbskontext der Stadt Dannenberg (Elbe) behaupten würde.

In der Summe betrachtet würde sich der Großteil der zu erwartenden Umsätze aus dem Verflechtungsbereich rekrutieren, also aus den vorwiegend ländlich geprägten Umlandgemeinden ohne eigene qualifizierte Versorgungsmöglichkeiten. Es ist aufgrund der zum Teil hohen zu erwartenden Marktanteile zudem zu unterstellen, dass ein so neu geschaffener Einzelhandelsschwerpunkt in der Stadt Dannenberg (Elbe) auch Angebotsverlagerungen innerhalb der Innenstadt nach sich ziehen würde. Gleichwohl würde dies keine Schädigung der Versorgungssituation nach sich ziehen, vielmehr wäre eine nachhaltige Aufwertung der innerstädtischen Wettbewerbsstrukturen zu erwarten. Grundsätzlich mögliche Wettbewerbsverschiebungen werden im nachfolgenden Kapitel näher beleuchtet.

8.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen/ Umlenkungseffekte Edeka-Verlagerung

Vorab wurde der perspektivisch erreichbare Umsatz der Vorhaben im relevanten Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der verlagerte Edeka-Markt sowie sonstige Nutzer übernehmen würden.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an

anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.⁹

Da die Bestandsfiliale des Anbieters Edeka ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des Erweiterungsvorhabens nur der - im Worst-Case-Szenario - zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen¹⁰ - bestätigt worden.¹¹ Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, inwieweit der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits vorhanden ist.

Die Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes ist folglich anders als eine Neuansiedlung zu bewerten, so dass bei der Beurteilung etwaiger beeinträchtigender Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und den sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist. Im vorliegenden Fall ist zudem, sofern die Verwaltung einer entsprechenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches folgt und diesen so beschließt, eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich hinein geplant, so dass perspektivisch davon auszugehen ist, dass sich die Strukturen im zentralen Versorgungsbereich zukünftig insgesamt stärker darstellen werden. Gleichwohl werden Umsatzzumlenkungseffekte im Folgenden auf Standorteбene dargelegt.

Im Falle der Erweiterung des Edeka Lebensmittelmarktes sind im Sinne eines Worst-Case-Szenarios insgesamt Mehrumsätze in Höhe von ca. 3,6 Mio. EUR zu prognostizieren. Für die Randsortimente muss davon ausgegangen werden, dass angesichts der geringen Verkaufsflächenanteile praktisch kein messbarer Mehrumsatz im Bereich der aperiodischen Bedarfsgüter vorliegt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Edeka-Marktes in erster Linie die weiteren verkehrorientierten Lebensmittelanbieter anzusehen sind.
- Die Marktbeobachtung zeigt zudem, dass sich Umverteilungen durch Lebensmittelmarkterweiterungen in erster Linie auf Anbieter des gleichen Filialnetzes bzw. desgleichen Betriebstyps (Lebensmittelsupermärkte) beziehen. Dies resultiert bei „gesättigten“ Märkten daraus, dass sich Einkaufsmuster herausgebildet haben, die bei Betriebserweiterungen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten der Kunden führen.

⁹ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnahе Standorte) getroffen.

¹⁰ OVG Münster in seinem Urteil vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE

¹¹ Vgl. ebenfalls die Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass systemgleiche Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität sprunghaft absinkt.

Auf Basis der Umverteilungsprognose können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen, eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens, bedeutsame Synergieeffekte und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Aspekte wurde ein Prognosemodell erstellt, ebenso wurden die bei der Erweiterung des Edeka-Marktes inkl. Backshop und sonstiger Konzessionäre auf insgesamt 2.750 m² Verkaufsfläche zu erwartenden Umsatzverlagerungen ermittelt. Die Prognoserechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 12: Umsatzumlenkungseffekte (Edeka)

Gemeinde	Standortbereich	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung	
			in Mio. €	in %
Dannenberg (Elbe)	ZVB Hauptzentrum Dannenberg (Elbe)	19,6	1,3	6,6%
Dannenberg (Elbe)	Fachmarktlage Nord (FMZ)	8,1	0,3	3,7%
Dannenberg (Elbe)	sonstige Lagen außerhalb ZVB	10,4	1,2	11,6%
Summe	Dannenberg (Elbe)	38,0	2,8	7,4%
Hitzacker	ZVB Ortskern	4,0	0,1	2,7%
Hitzacker	Streulagen	11,7	0,1	0,9%
Neu Darchau/ Zernien	Nahversorger lokal	2,7	<0,1	1,3%
Dömitz/ Neu Kaliß	Nahversorger lokal	18,5	<0,2	0,9%
Summe	sonstiges Einzugsgebiet	38,7	0,4	1,1%
Lüchow	ZVB Hauptzentrum Innenstadt	27,3	0,2	0,6%
Lüchow	Streulagen	20,3	0,1	0,5%
Gartow	Ortskern	8,2	<0,1	0,4%
Summe	sonstige relevante Standorte	55,7	0,3	0,5%
<i>Diffuse Umverteilung</i>	-	-	0,1	-

Quelle: Eigene Berechnungen (2016), Rundungsdifferenzen möglich

Die Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der nahversorgungsrelevante Umsatz (abzgl. Streuumsätze) des Vorhabens komplett umgelenkt wird.

Der Berechnung liegt dabei die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet zugrunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario).

- Das Planvorhaben würde mit rd. 2,8 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu rd. 77 % des zu erwartenden Mehrumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im Stadtgebiet von Dannenberg (Elbe) befinden. Dies entspricht einer **Umverteilungsquote von max. 7,4 %** des derzeitigen Umsatzes.
- Zu Lasten des **zentralen Versorgungsbereiches** wären Umverteilungen von bis zu 1,3 Mio. EUR zu erwarten, was einem relativen Anteil von **etwa 6,6 %** entspricht. Zweifelsohne würden sich diese zu wesentlichen Anteilen zu Lasten des hier ansässigen Wettbewerbsstandortes familia auswirken – möglich wären durchaus Effekte auf einzelbetrieblicher Ebene von über 10 %. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass sich aufgrund zusätzlicher Ansiedlungen am Standort Querdeich möglicherweise positive Synergien ergeben werden, dieser Standortvorteil ist zweifellos vorhanden.

- Gleichwohl stellt sich der Anbieter familia als „SB-Warenhaus“ jedoch nicht als direkter Wettbewerber zu einem Edeka-Lebensmittel-Supermarkt dar.

Effekte von bis zu 20 %, wie sie durch die Firma bulwiengesa attestiert werden, sind aus BBE-Sicht insofern auch nicht plausibel, denn:

- Ein wesentlicher Teil der Umsatzumverteilungen dürfte vielmehr zu Lasten von sonstigen **Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** gehen (in der Summe bis zu 1,2 Mio, EUR bzw. 11,6 %), hier insbesondere zu Lasten des **direkten Wettbewerbers Rewe**, welcher sich als Solitäranbieter aktuell in direkter Nachbarschaft zum Bestandsmarkt Edeka an der B 191/ Develangring befindet, hier wären **Umverteilungseffekte von über 15 %, ggf. sogar 20 %**, nicht auszuschließen. Gleichwohl hätte der Anbieter Rewe nach Verlagerung des Wettbewerbsbetriebes Edeka als qualifizierter Nahversorger für das umliegende Wohnumfeld alleinige Versorgungsfunktion und könnte etwaige Umsatzrückgänge ggf. durch Sortimentsanpassungen kompensieren.

Die Firma bulwiengesa geht hier davon aus, dass lediglich 0,3 Mio. EUR bzw. 5,4 % umverteilt würden, was aus BBE-Sicht nicht plausibel erscheint, da es sich bei dem Anbieter Rewe eindeutig um den wichtigsten und im örtlichen Wettbewerbskontext auch einzigen direkten Wettbewerber des Edeka-Marktes in Dannenberg (Elbe) handelt.

In der Summe stellen sich Umlenkungen zu Lasten von Anbietern in der Stadt Dannenberg (Elbe) bei den bulwiengesa-Gutachtern in ähnlichen Größenordnungen dar (7,0 % bei bulwiengesa, bei der BBE 7,4 %), insofern liegt gesamtstädtisch betrachtet auch hier insgesamt eine ähnliche Einschätzung vor. Jedoch wurden die Schwerpunkte der perspektivisch zu erwartenden Umlenkungseffekte aus Sicht der BBE Handelsberatung im vorliegenden Fall durch bulwiengesa nicht korrekt eingeschätzt bzw. interpretiert.

Zudem ist zu unterstellen, dass bulwiengesa den Bestandumsatz des Anbieters familia zu deutlich zu niedrig einschätzt. Dies führt in logischer Konsequenz dazu, dass etwaige absatzwirtschaftliche Auswirkungen deutlich höher berechnet werden, als sie tatsächlich sein können.

- Der Standortbereich **Fachmarktlage Nord (Fachmarktzentrum)** wird als Angebotsstandort im Bestand gewertet, hier wäre der Lebensmittel-Discountanbieter Lidl **geringfügig (um 3-4 %) betroffen**.
- Die relevanten Einzelhandelsmärkte im übrigen Einzugsgebiet, hier wären allenfalls Anbieter in Hitzacker geringfügig betroffen, in geringem Maße auch in den Orten Neu Darchau, Zernien, Dömitz und Neu Kaliß - mögliche Umlenkungseffekte auf Standortebeine dürften in jedem Fall **unter 2-3 %** liegen.
- Das Mittelzentrum Lüchow wäre ebenfalls in kaum spürbarem Maße betroffen, ebenso Anbieter in der Gemeinde Gartow, die prognostizierten Umlenkungsquoten liegen hier durchweg deutlich **unter 1 %**.

Auch bei den Umlenkungen zu Lasten sonstiger Angebotsstandorte stellen sich somit nur unwesentliche Abweichungen zwischen der bulwiengesa-Prognose und der BBE-Prognose dar.

Bewertung und Fazit der Maximalvariante (Worst-Case-Szenario):

Aus diesen Umsatzumverteilungsquoten lassen sich betriebsbedingte Schließungen einzelner, für die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit des Ortskernes (zentraler Versorgungsbereich von Dannenberg (Elbe)) relevanter Ankerbetriebe in keinem Falle ableiten. Auch Nachbarkommunen wären nicht wesentlich betroffen.

Ein Rückzug des derzeitigen Ankernutzers familia aus dem zentralen Versorgungsbereich von Dannenberg (Elbe) ist ebenfalls unwahrscheinlich, da der Anbieter nicht als direkter Wettbewerber einzustufen ist.

Zudem sollte aus Gutachtersicht die konsequente Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Dannenberg auch mit einer entsprechenden zeichnerischen Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Dannenberg (Elbe)“ einhergehen.

Der Bereich Querdeich ist demnach als Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches zu definieren und wäre somit als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten. Mögliche „Binnenwirkungen“ innerhalb des so definierten zentralen Versorgungsbereiches können demzufolge auch keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung entfalten.

Gleichwohl ist aber zu attestieren, dass durch die Verlagerung des Anbieters Edeka innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Dannenberg (Elbe) ein neuer Angebotsschwerpunkt entstehen wird.

8.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sonstiger Nutzungen

In den zentrenrelevanten Kernsortimenten **Bekleidung und Schuhe** könnten sich, sofern die im Maximalansatz zugrunde gelegten Umsatzperspektiven komplett zum Tragen kommen, ebenfalls Auswirkungen darstellen, welche im Wettbewerbskontext in der Stadt Dannenberg (Elbe) durchaus spürbar wären. Diese werden im Folgenden zunächst näher beleuchtet.

Es gibt bereits ein breites Angebot im Sortiment Bekleidung/ Wäsche. Insgesamt elf Bekleidungsgeschäfte zzgl. Randsortimente weiterer Geschäfte verkaufen auf heute über 2.000 m² Verkaufsfläche Bekleidung. Zu den elf Geschäften zählen filialisierte Anbieter wie Ernsting's family im Stadtzentrum oder KiK am Fachmarktstandort Nord. Sieben inhabergeführte Modegeschäfte und zwei Second-Hand-Shops der Caritas und des DRK sind zudem anzuführen.

Tabelle 13: Umsatzumlenkungseffekte Kernsortiment Bekleidung und Schuhe

	Umsatz derzeit		Umsatzumlenkung in Mio. € (in %)	
	Bekleidung	Schuhe	Bekleidung	Schuhe
ZVB Innenstadt Dannenberg (Elbe)	4,9 Mio. €	0,2 Mio. €	max. 0,6 (12 %)	<0,1 (<2%)
sonstige Lagen Dannenberg (Elbe)	2,6 Mio. €	1,5 Mio. €	max. 0,6 (24 %)	max. 0,6 (40 %)
Innenstadt Lüchow	rd. 12 Mio. €	rd. 3,0 Mio. €	max. 0,5 (4-5%)	max. 0,2 (4-5%)
Sonstige*	#	#	0,6-0,8 (#)	0,1-0,3 (#)
Summe			max. 2,4	max. 0,8

Quelle: Eigene Berechnungen und Erhebungen (2017), Einzelhandelskonzept Stadt Lüchow (2012)

Rundungsdifferenzen möglich

*v.a. Oberzentren Lüneburg, Hamburg, Onlinehandel

Die Ansiedlung weiterer fachmarktorientierter Anbieter am Planstandort Querdeich wäre für alle bestehenden Geschäfte spürbar. In höherem Maße wären allerdings primär fachmarktorientierte Anbieter betroffen, z.B. der Anbieter KiK oder takko. Zu Lasten fachmarktorientierter Strukturen stellen sich insofern durchaus Umverteilungseffekte in Größenordnungen von über 20 % dar. Ein möglicher Rückzug eines Anbieters wäre insofern auch nicht auszuschließen.

Ebenfalls betroffen wären zu geringeren Anteilen inhabergeführte Betriebe im faktischen zentralen Versorgungsbereich, ebenso wie das entsprechende Randsortiment des Anbieters familia. Mögliche Umverteilungseffekte können durchaus die 10%-Marke übersteigen. Einzelne Betriebsaufgaben wären zwar nicht gänzlich auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich. Auswirkungen auf den Randsortimentsanteil des Anbieters familia dürften zudem durch Anpassungen im Sortiment aufgefangen werden können. Zudem ist auch hier anzuführen, dass es sich bei den prognostizierten umsatzseitigen Auswirkungen zu Lasten von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich nach entsprechender Festlegung faktisch um Binnenwirkungen handeln würde, eine Einschränkung in der Versorgungssituation ist somit auszuschließen.

Im Bereich Schuhe stellen sich mögliche Auswirkungen im Verhältnis deutlich stärker dar. Da es im Bereich der Dannenberger Innenstadt derzeit keinen qualifizierten Schuhanbieter gibt, dürften entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungen vor allem zu Lasten des ortsansässigen Anbieters Deichmann gehen, ca. 40 % Umsatzrückgang wären im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nicht auszuschließen. Ein Rückzug ist damit nicht auszuschließen, möglich wäre jedoch auch eine Verlagerung des Anbieters

vom aktuellen Standort an den Querdeich. Dies wäre im Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Strukturen im zentralen Versorgungsbereich von Dannenberg (Elbe) sogar wünschenswert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Einkäufe in den zentrenrelevanten Kernwarengruppen Bekleidung wie auch Schuhe regelmäßig auch in den Oberzentren (z.B. Lüneburg oder Hamburg) getätigt werden und ein Teil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft auch in den Onlinehandel fließt. Aufgrund fehlender Einkaufsalternativen in der näheren Region ist das Mittelzentrum Lüchow im Untersuchungskontext allerdings zu berücksichtigen. Mögliche Umverteilungseffekte zu Lasten der Innenstadt von Lüchow würden im Bekleidungssegment in Größenordnungen liegen, welche in keinem Fall einen der dort ansässigen Ankerbetriebe zur Geschäftsaufgabe zwingen würden. Im Schuhsegment wäre die Innenstadt von Lüchow ebenfalls nur geringfügig betroffen, rd. 4- 5 % Umsatzumlenkung werden zu Lasten innerstädtischer Anbieter unterstellt. Ein Rückzug prägender Betriebe ist in jedem Fall auszuschließen.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ist aufgrund der nur geringen Umsatzperspektiven eine Darstellung exakter Umlenkungsquoten methodisch praktisch kaum noch möglich. Gleichwohl können über eine qualitative Analyse perspektivisch zu erwartende Auswirkungen definiert werden. Dies betrifft insbesondere die Teilsegmente Haushaltswaren, G/P/K sowie den Teilbereich Sport und Spielwaren. Zudem ist das Teilsegment Drogerieartikel zu beleuchten. Sonstige Teilbereiche werden der Vollständigkeit halber ebenfalls angeführt.

Haushaltswaren, G/P/K/ Schmuck: Im Segment Haushaltswaren wären innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches insbesondere Randsortimente betroffen, so etwa beim Anbieter familia, weiteren Lebensmittel-Discountbetrieben oder auch bei dem Drogerieanbieter Rossmann. Zudem ist hier der Anbieter Tedi im Fachmarktzentrum Nord anzuführen. Umsatzrückgänge zu Lasten der vorhandenen Sortimente könnten durchaus spürbar sein, jedoch findet sich im Bereich der Innenstadt derzeit kein Ankerbetrieb mit einem qualifizierten Kernsortiment in diesem Bereich. Umsatzrückgänge im Randsortiment könnten weitgehend aufgefangen werden, ggf. auch durch Sortimentsanpassungen. Eine Gefährdung vorhandener Versorgungsfunktionen ist auszuschließen. Dies gilt auch für die Teilbereiche Uhren/Schmuck, welche in Dannenberg (Elbe) derzeit nicht als strukturprägende Ankerbetriebe angesiedelt sind.

Spielwaren/ Hobby/ Sport: Das Segment Spielwaren/ Hobby ist derzeit durch zwei kleinere Fachgeschäfte, ein Bastelgeschäft sowie ein Fachgeschäft für Nähbedarf definiert, hinzu kommt eine qualifizierte Fachabteilung im familia-SB-Warenhaus. Das ergänzende Segment Sportartikel wird in Dannenberg (Elbe) im Wesentlichen durch zwei Fahrradanbieter (inkl. Fahrradreparatur), ein Fachgeschäft für Sportkleidung und ebenfalls durch ein entsprechendes Sortiment im SB-Warenhaus familia angeboten. Geschäftsaufgaben innerhalb dieser Segmente wären nicht grundsätzlich auszuschließen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in erster Linie die entsprechenden Fachsortimente des familia-SB-Warenhauses treffen würden. Hier wären ggf. Anpassungen im Sortiment nicht zu vermeiden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Spielwaren bzw. Sportartikeln wäre gleichwohl selbst dann nicht gefährdet, wenn sich aktuell vorhandene Anbieter zurückziehen würden, bzw. entsprechende Fachabteilungen aufgegeben würden.

Drogerie: Die optionale Ansiedlung eines zusätzlichen Drogerieanbieters würde aus Gutachtersicht zu einer Verdrängung des aktuell ansässigen Anbieters Rossmann führen. Es besteht auch die Möglichkeit einer innerstädtischen Verlagerung. Insofern wäre hier eine Schwerpunktverlagerung vom Bereich Am Markt in Richtung Querdeich zu erwarten.

Das Sortiment **Blumen/ Zoobedarf/ lebende Tiere** wird lediglich durch zwei Blumenläden mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 180 m² vertreten. Da derzeit kein Anbieter für Zoobedarf und lebende Tiere im Zentralen Versorgungsbereich ansässig ist, wäre eine Ansiedlung eines entsprechenden Fachgeschäfts grundsätzlich sogar wünschenswert, gleichwohl aufgrund fehlender Nachfragepotenziale tendenziell eher auszuschließen. Bei einer weiteren Ansiedlung eines Blumenhändlers sind keine negativen Folgen zu befürchten, da sich die beiden bestehenden Blumengeschäfte in guten Geschäftslagen befinden. Zudem würde im Sinne einer Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches auch eine Verlagerung einer dieser Anbieter an den Standort Querdeich keine nachhaltige Schädigung der Versorgungsstrukturen nach sich ziehen können.

Das Angebot an **pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln** ist in Dannenberg (Elbe) sehr gut ausgeprägt. Drei Apotheken, ein Sanitätshaus und ein Fachgeschäft für Reha & Orthopädie sind bereits heute ansässig. Eine theoretische Neuansiedlung einer weiteren Apotheke am Planstandort Querdeich ist unwahrscheinlich, gleichwohl nicht gänzlich auszuschließen. Die vorhandenen Strukturen in diesem Teilsegment würden in der Summe aber selbst dann nicht gefährdet, wenn eine Apotheke an den Querdeich verlagert würde, bzw. mittelfristig schließen müsste.

Auch der Bereich **Optik/ Akustik** ist mit vier Geschäften insgesamt gut vertreten. Ein KIND Hörgeräteakustiker und ein inhabergeführter Hörgeräteakustiker sowie zwei inhabergeführte Optiker sind im Zentralen Versorgungsbereich ansässig. Die möglichen negativen Effekte sind als gering einzustufen, da nicht davon auszugehen ist, dass sich sämtliche Anbieter aus Dannenberg (Elbe) zurückziehen würden, sofern sich entsprechende Randsortimente oder Fachanbieter am Standort Querdeich neu ansiedeln würden.

Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher sind in zwei Buchläden und einem Antiquariat sowie im entsprechenden Randsortiment in anderen Geschäften erhältlich. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche für das Dannenberger Versorgungszentrum auf 610 m². Ein Kleinkaufhaus könnte das Angebot erweitern, die Ansiedlung eines großen Buch- bzw. Bürofachhandels ist allerdings praktisch auszuschließen.

In den Sortimenten **Elektroartikel/ Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik** sind jeweils zwei Geschäfte vertreten. Wichtige Anbieter sind Euronics, ein Telekom-Shop und zwei inhabergeführte Geschäfte für Haushaltsgeräte. Ein Kleinkaufhaus könnte das Angebot allenfalls abrunden, die Neuansiedlung eines größeren Fachmarktes wäre allerdings auszuschließen. Selbst für den Fall, dass beispielsweise der Anbieter Euronics an den Querdeich verlagern würde, wäre die grundzentrale Versorgungssituation innerhalb dieses Teilbereiches nicht gefährdet.

Tabelle 14: Zusammenfassende Darstellung: Qualitative Einschätzung möglicher Auswirkungen nach relevanten Sortimentsbereichen

Sortiment	Geschäfte mit entsprechendem Kernsortiment	Bereits vorhandene Anbieter	denkbare Konzepte, welche über kleinteiligen Fachhandel hinausgehen*	negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum (Ersteinschätzung)
Blumen/ Zoobedarf/ lebende Tiere	2	2 Blumengeschäfte	Keine	gering, aktuell kein Ankernutzer im Segment Zoobedarf vorhanden
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2	Rossmann, Seifenhaus Erica	Drogeriefachmarkt	spürbar für Rossmann, Verlagerung an den Querdeich nicht auszuschließen, Standortaufgabe Dannenberg (Elbe) unwahrscheinlich
Pharmazeutische, med. orthop. Artikel/ Optik/ Hörakustik	5	3 Apotheken, 1 Sanitätshaus, 1 Orthopädie & Reha-Fachgeschäft KIND Hörgeräte, 1 inhabergeführter Hörgeräteakustiker, 2 inhabergeführte Optiker	Keine	gering, mehrere Apotheken, Optiker und Hörakustiker vorhanden
Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher	3	2 Buchläden, 1 Antiquariat mit ausschließlich Büchern	Kleinkaufhaus	gering durch mögliche Randsortimente, Ansiedlung eines größeren, Buch- und/oder Bürofachhandels auszuschließen
Bekleidung / Wäsche	11	Ernsting's family, KiK (FMZ Nord), 7 inhabergeführte Modegeschäfte, 2 Second-Hand-Shops (DRK, Caritas)	Bekleidungsfachmarkt, Kleinkaufhaus	Grundsätzlich spürbar, jedoch aufgrund der Vielzahl vorhandener Anbieter aufzufangen, ggf. spürbar im familia-Randsortiment
Schuhe / Lederwaren	1	Deichmann (FMZ Nord)	Schuhfachmarkt	derzeit nur Randsortimente sowie ein Fachmarkt (Deichmann) am Fachmarktstandort vorhanden, Schuhfachhandel somit durchaus wünschenswert für den zentralen Versorgungsbereich, keine schädlichen Auswirkungen
GPK / Haushaltswaren/ Geschenkartikel/ Uhren/ Schmuck	5	TEDi (FMZ Nord), Randsortimente (u.a. familia) Porzellangeschäft, Second-Hand-Shop mit Hausrat, 2 Fachgeschäfte	Kleinkaufhaus	spürbar im zentralen Versorgungsbereich, mehrere Anbieter mit entsprechenden Randsortimenten und familia-Randsortiment; Versorgung wäre jedoch nicht nachhaltig gefährdet
Spielwaren/ Hobby / Basteln	4	2 kleine Spielzeuggeschäfte, 1 Bastelgeschäft, 1 Geschäft für Nähzubehör, Fachabteilung familia	Kleinkaufhaus	spürbar, jedoch aktuell kein wirklicher Ankernutzer in diesem Segment vorhanden, familia wäre in diesem Teilsegment am ehesten betroffen, Versorgungsfunktion wäre nicht gefährdet
Sportartikel / Fahrräder / Camping	3	1 Sportfachgeschäft (inhabergeführt), 2 Fahrradgeschäfte	Kleinkaufhaus	spürbar, mögliche Verlagerungen oder Geschäftsaufgaben eher unwahrscheinlich, Versorgungsfunktion würde dadurch jedoch nicht eingeschränkt
Elektro / Haushaltsgeräte/ UE	2	2 Fachgeschäfte, Euronics, Telekom	Kleinkaufhaus	spürbar, mögliche Verlagerungen oder Geschäftsaufgaben nicht auszuschließen, Versorgungsfunktion würde jedoch nicht eingeschränkt

Bewertung und Fazit der Maximalvariante (Worst-Case-Szenario):

Aus möglichen Umsatzumverteilungsquoten in den wichtigen Kernsegmenten Bekleidung und Schuhe lassen sich betriebsbedingte Schließungen einzelner Betriebe nicht ausschließen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass primär fachmarktorientierte Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche betroffen wären. Zudem würde sich die innerstädtische Versorgungsstruktur nicht grundlegend verändern, sondern lediglich räumlich verschieben.

Die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes würde voraussichtlich zu einer Verdrängung innerhalb der Innenstadt führen und damit auch in diesem Teilbereich eine Schwerpunktverlagerung an den Standort Querdeich nach sich ziehen.

In sonstigen Sortimentsbereichen wären Auswirkungen ebenfalls zum Teil spürbar, grundsätzlich aber ist auch hier in der Summe in erster Linie eine Schwerpunktverlagerung an den Standort Querdeich zu erwarten. Einzelne Betriebsaufgaben können zwar nicht ausgeschlossen werden, gleichwohl kann aufgrund der aktuell gut strukturierten und in keiner Weise erkennbar vorgeschädigten Innenstadt davon ausgegangen werden, dass sich im Falle von Betriebsaufgaben Nachnutzungen grundsätzlich realisieren lassen. Es ist zudem zu beachten, dass mögliche Auswirkungen innerhalb sonstiger Sortimentsbereiche nicht kumulativ zu bewerten sind, also auch nicht in der „Summe“ aufzufangen wären.

Die Versorgung der Bevölkerung wird in keinem Fall geschädigt, die Funktionsfähigkeit des Ortskernes (zentraler Versorgungsbereich von Dannenberg (Elbe)) wird ebenfalls nicht nachhaltig geschädigt. Vielmehr handelt es sich um eine konsequente Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Strukturen in der Dannenberger Innenstadt. Eine Schwerpunktverlagerung in Teilbereichen wie etwa Drogerieartikel oder auch Bekleidung oder Schuhe in Richtung Querdeich ist aber wahrscheinlich und aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht auch erwünscht.

Nachbarkommunen, hier ist insbesondere das Mittelzentrum Lüchow anzuführen, wären zwar umsatzseitig betroffen, allerdings nicht in einem schädigenden Ausmaß. Kein Ankernutzer müsste seinen Betrieb aufgrund von Entwicklungen in Dannenberg (Elbe) einstellen. Die strukturellen Auswirkungen würden schwerpunktmäßig im Stadtgebiet von Dannenberg (Elbe) stattfinden.

Im Bereich des Marktplatzes ist mit dem Rossmann ein wichtiger und frequenzstarker Ankerbetrieb ansässig. In Kombination mit dem SB-Warenhaus Famila wird der städtebaulich bedeutsame Bereich am Markt dadurch wesentlich geprägt. Ein zusätzlicher Drogeriemarkt am Standort Querdeich könnte diesen Bereich durchaus beeinträchtigen, da ein Rückzug des Anbieters Rossmann damit wahrscheinlich wäre. Wenngleich nicht aus raumordnerischen, sollte aus städtebaulichen Gründen daher ein Ausschluss von Drogeriemärkten im Querdeich in Erwägung gezogen werden. Damit könnte auch eine zusätzliche Beeinträchtigung des Ankernutzers famila vermieden werden.

Ein Rückzug des Ankernutzers famila aus dem zentralen Versorgungsbereich von Dannenberg (Elbe) ist auch dann unwahrscheinlich, wenn mögliche Umsatzrückgänge die zentrenrelevanten Randsortimente des SB-Warenhauses betreffen würden. Ggf. wären entsprechende Umstellungen in den Nonfood-Abteilungen notwendig.

9 Landesplanerische Einordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift, Anlage 1, Anhang 6, Anlagen 2 und 3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.02.2017 (GVBl. S. 26)) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben aus dem LROP bzw. RROP von Relevanz:

Konzentrationsgebot: Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *“Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“* (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Dannenberg (Elbe) ist im RROP 2004 als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet.

Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP wie auch gemäß RROP eingehalten.

Integrationsgebot: Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. *“Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“* (LROP 2017, Punkt 2.3).

Der Planstandort befindet sich eindeutig im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Dannenberg (Elbe) und ist zum Teil schon heute Bestandteil desselben. Es wird zudem stadtentwicklungsplanerisch darauf hingewirkt, das Plangrundstück zukünftig als integralen Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches zu definieren und zeichnerisch festzusetzen. Damit würde eine konsequente Weiterentwicklung der zentralen Strukturen fortgeführt.

Zudem verfügt der Projektstandort über ein hohes Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung (knapp 3.000 Personen innerhalb eines 1.000 m Luftlinienradius) sowie einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle ‘Post’). Damit kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht zweifelsfrei eine städtebauliche Integration attestiert werden.

Kongruenzgebot: Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

das **Kongruenzgebot grundzentral** wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

Zur Abgrenzung eines faktischen Verflechtungsbereiches ist zunächst anzuführen, dass Verflechtungsbeziehungen im Bereich des Einzelhandels im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen Erreichbarkeits- und Lagebeziehungen des jeweiligen Planstandortes sowie der regionalen Wettbewerbssituation innerhalb der relevanten Sortimentsbereiche zu sehen sind. Wichtig ist vor diesem Hintergrund insbesondere die regionale Verteilung systemgleicher bzw. in Bezug auf Sortiment und Verkaufsfläche sowie das jeweilige Vertriebskonzept (z. B. Lebensmittelvollsortimenter) ähnlicher Wettbewerber.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mindestens rd. 70 % der am Projektstandort zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich stammen werden. 30 % der zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile würden voraussichtlich von außerhalb kommen. Basis ist u.a. eine aktuell am Bestandsstandort des zukünftigen Ankernutzers Edeka durchgeführte Kundenwohnerhebung, die aktuell Kundenanteile aus dem Verflechtungsbereich von über 80 % nachweist.

Zusammenfassend ist somit festzustellen: Der Planstandort befindet sich in einem Grundzentrum und ist insofern kongruent mit der planenden Gemeinde. Es ist in keinem Fall davon auszugehen, dass mehr als 30 % der zu erwartenden Kunden- bzw. Umsatzanteile von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches generiert werden.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *“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“* (LROP 2017, Punkt 2.3).

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, sodass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

Es konnte nachgewiesen werden, dass weder infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters, noch durch die theoretische Ansiedlung weiterer Sortimente keine negativen Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Stadt Dannenberg (Elbe) oder den Nachbarkommen zu erwarten sind. Die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums von Dannenberg (Elbe) wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet, sondern weiterentwickelt. Aus Sicht der Gutachter ist darauf hinzuweisen, dass mit der Verlagerung des derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Edeka Lebensmittelvollsortimenters eine deutliche Attraktivierung des Stadtzentrums von Dannenberg (Elbe) einhergeht.

10 Fazit und Empfehlungen

10.1 Grundsätzliche Verträglichkeit des Planvorhabens

In der Stadt Dannenberg (Elbe) stehen Planungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches an. Die im westlichen Teil der Innenstadt faktisch vorhandenen Strukturen sollen mit dem Ziel einer nachhaltigen Angebotserweiterung und Verbesserung für die Bevölkerung in Dannenberg (Elbe) und den ländlich geprägten Nachbarkommunen im weiteren Verflechtungsbereich zunächst in räumlicher Hinsicht erweitert werden. Zu diesem Zweck ist geplant, einen bereits ortsansässigen Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb von einem peripher gelegenen und vornehmlich Pkw-orientierten Standort in die Innenstadt zu holen. Der Edeka-Markt soll im Zuge dieser Erweiterung seine aktuelle Verkaufsfläche von 1.800 auf rd. 2.400 m² (zzgl. Konzessionäre) erweitern.

Da Flächen in entsprechender Größenordnung im gewachsenen historischen Bereich der Altstadt nicht vorhanden sind, ist die Wahl auf eine Fläche gefallen, die sich direkt an den faktischen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt. Das Plangrundstück „Querdeich“ ist insofern in jedem Fall städtebaulich integriert, in Teilen sogar schon heute als integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches anzusehen.

Um über den Bereich Mühlentor im Westen der Innenstadt einen verbesserten fußläufigen Anschluss an den südlich gelegenen Bereich Querdeich und damit eine intensive Austauschbeziehung zwischen Querdeich und dem Bereich Mühlentor/ Lange Straße gewährleisten zu können, sind neben dem Edeka-Markt am Standort aktuell weitere Parkplätze und zwei weitere Gebäudekörper projektiert. Dort sind zentrenprägende Nutzungen wie beispielsweise Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie oder sonstiges verbrauchernahes Gewerbe avisiert, auch Mischnutzungen, beispielsweise mit altersgerechtem Wohnen sind denkbar. In der Summe wären rein theoretisch Verkaufsflächen in Höhe von bis zu 1.900 m² möglich.

Die Verträglichkeit, insbesondere hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der aktuellen und zukünftigen Versorgungsfunktionen der Dannenberger Innenstadt, wie auch die landesplanerische Kongruenz wurde im Untersuchungszusammenhang nachgewiesen. Im Einzelnen stellen sich die zu erwartenden Auswirkungen auf Standortebene für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment folgendermaßen dar:

- Das Planvorhaben würde mit rd. 2,8 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu rd. 77 % des zu erwartenden Mehrumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich **im Stadtgebiet von Dannenberg** (Elbe) befinden. Dies entspricht einer **Umverteilungsquote von max. 7,4 %** des derzeitigen Umsatzes.
- Zu Lasten des **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Dannenberg** (Elbe) wären Umverteilungen von bis zu 1,3 Mio. EUR zu erwarten, was einem relativen Anteil von **etwa 6,6 %** entspricht. Zweifelsohne würden sich diese zu wesentlichen Anteilen zu Lasten des hier ansässigen Wettbewerbsstandortes familia auswirken – möglich wären durchaus Effekte auf einzelbetrieblicher Ebene von über 10 %. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass sich aufgrund zusätzlicher Ansiedlungen am Standort Querdeich möglicherweise positive Synergien ergeben werden, dieses Standortvorteil ist zweifellos vorhanden.
- Ein wesentlicher Teil der Umsatzumverteilungen dürfte vielmehr zu Lasten von sonstigen **Streulagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** gehen (in der Summe bis zu 1,2 Mio. EUR bzw. 11,6 %), hier insbesondere zu Lasten des **direkten Wettbewerbers Rewe**, welcher

sich als Solitäranbieter aktuell in direkter Nachbarschaft zum Bestandsmarkt Edeka an der B 191/ Develangring befindet, hier wären **Umverteilungseffekte von über 15 %, ggf. sogar 20 %**, nicht auszuschließen. Gleichwohl hätte der Anbieter Rewe nach Verlagerung des Wettbewerbsbetriebes Edeka als qualifizierter Nahversorger für das umliegende Wohnumfeld alleinige Versorgungsfunktion und könnte etwaige Umsatzrückgänge ggf. durch Sortimentsanpassungen kompensieren.

- Der Standortbereich **Streulage Nord (Fachmarktzentrum)** wird als Angebotsstandort im Bestand gewertet, hier wäre der Lebensmittel-Discountanbieter Lidl **geringfügig (um 3-4 %) betroffen**.
- Die relevanten Einzelhandelsmärkte im übrigen Einzugsgebiet, hier wären allenfalls **Anbieter in Hitzacker geringfügig betroffen**, in geringem Maße auch in den Orten **Neu Darchau, Zernien, Dömitz und Neu Kaliß** - mögliche Umlenkungseffekte auf Standortebezug dürften in jedem Fall **unter 2-3 %** liegen.
- Das **Mittelzentrum Lüchow** wäre ebenfalls **in kaum spürbarem Maße betroffen**, ebenso Anbieter in der Gemeinde Gartow, die prognostizierten Umlenkungsquoten liegen hier durchweg deutlich **unter 1 %**.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu Lasten der Umlandkommunen **Hitzacker oder Lüchow** können **nur in geringer Ausprägung** (Bekleidung/ Schuhe) **bzw. aufgrund der geringen Flächenpotenziale am Planstandort in methodisch nicht nachweisbaren Größenordnungen** festgestellt werden. **Insofern wären weder Versorgungsstandorte in der Stadt Lüchow, noch in der Stadt Hitzacker durch die Projektentwicklung am Standort Querdeich wesentlich betroffen.**

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ist aufgrund der nur geringen Umsatzperspektiven eine Darstellung exakter Umlenkungsquoten methodisch praktisch kaum noch möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass die Auswirkungen hauptsächlich zu Lasten von Angebotsstandorten im Dannenberger Stadtgebiet gehen würden. Eine qualitative Analyse der betreffenden Angebote kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht davon ausgegangen werden muss, dass die Versorgungsfunktion innerhalb der Innenstadt zukünftig nicht mehr erfüllt werden kann.

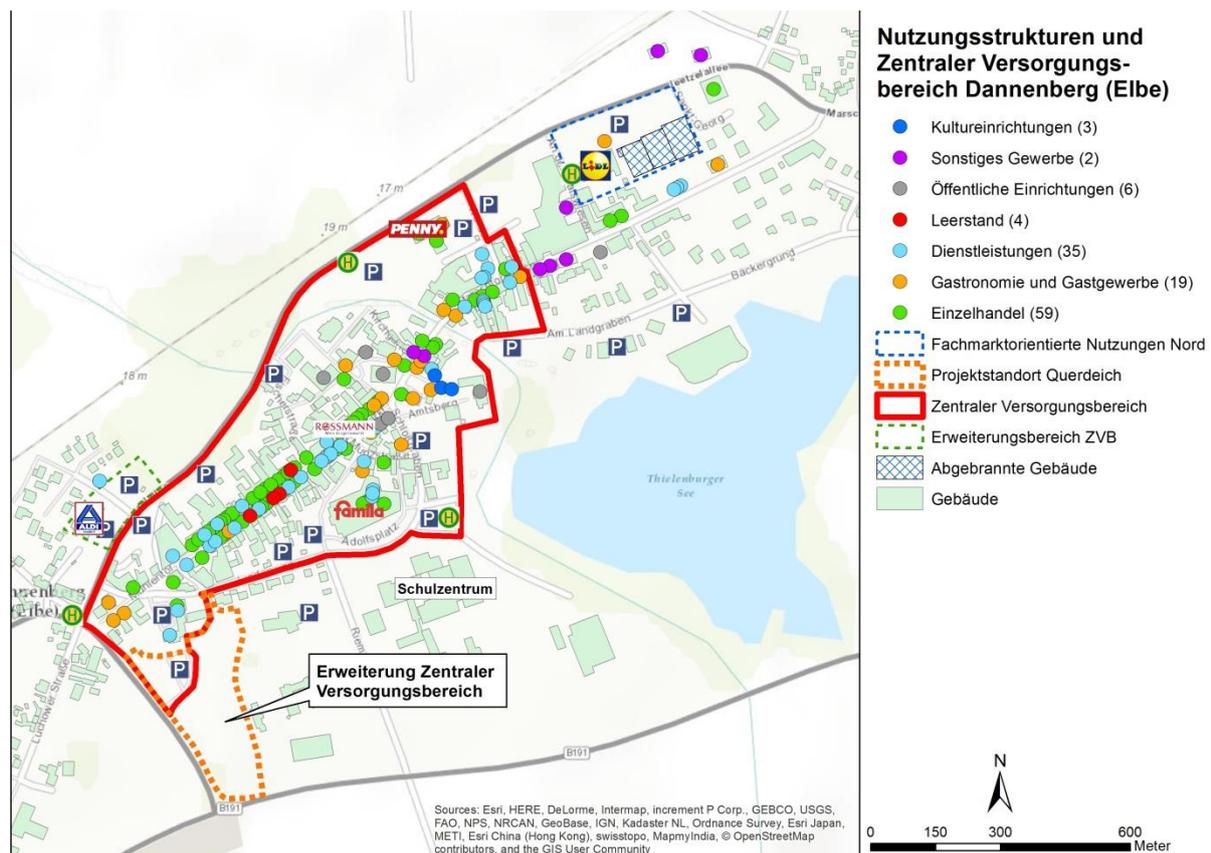
Hinsichtlich der landesplanerisch vorgegebenen Kongruenz von Einzelhandelsgroßprojekten konnte festgestellt werden, dass die möglichen neuen Einzelhandelsnutzungen im jeweiligen Maximalfall möglicher Flächenbelegungen bei Einzelsortimenten (z.B. Bekleidung oder Schuhe) vergleichsweise hohe Marktanteile generieren könnten (z.T. bis zu 28%, bei Drogeriewaren bis zu rd. 40 %). **Hinsichtlich der Umsatzherkunft kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die wesentlichen Anteile der zukünftig zu erwartenden Umsatzleistungen durch Kunden aus dem Verflechtungsbereich generieren werden (mindestens 70 %).**

Hinsichtlich der Ziele der Regionalplanung ist zu attestieren, dass diese weitgehend eingehalten werden. Lediglich die in Grundzentren zulässige Verkaufsflächengrößenordnung von unter 1.500 m² beim Einzelhandel mit Lebensmittel wird überschritten, insofern ist im Planungszusammenhang ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die städtebaulich integrierte Einkaufs- Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern des zentralen Ortes wird nicht beeinträchtigt.

10.2 Städtebauliche Aspekte und zentraler Versorgungsbereich

Der zukünftige zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Dannenberg (Elbe) stellt sich auf Basis der vorliegenden Planungen folgendermaßen dar:

Abbildung 18: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Dannenberg (Elbe)



Quelle: Kartengrundlage NEXIGA, BBE Handelsberatung GmbH, 2017

Im weiteren Untersuchungszusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die anstehenden Entwicklungsmaßnahmen zwar Binnenwirkungen innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches entfalten würden, eine etwaige Schwächung des definierten zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich des zugewiesenen Versorgungsauftrages (Versorgung der Bevölkerung auf gesamtstädtischer Ebene sowie des Verflechtungsbereiches) aber in jedem Fall ausgeschlossen werden kann.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsmaßnahmen einen neuen Schwerpunktbereich im Einzelhandel mit einer Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, ggf. auch in weiteren aperiodischen Sortimentsbereichen wie beispielsweise Schuhe, schaffen werden. Räumliche Verschiebungen von Angeboten können hierbei nicht ausgeschlossen werden. Auch heute vorhandene Kundenfrequenzen könnten sich damit räumlich verschieben.

Innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches ist hier insbesondere der Anbieter Rossmann anzuführen, welcher heute zweifelsfrei einen wichtigen Magnetbetrieb im Bereich der historischen Stadt-

mitte darstellt. In Ergänzung und gleichermaßen auch Kombination zum vorhandenen SB-Warenhaus familia übernimmt Rossmann die Funktion eines Kundenmagneten und damit wichtigen Frequenzbringers im Bereich der Stadtmitte. Dies führt auch für angrenzende kleinere und z.T. auch inhabergeführte Unternehmen im Bereich der gewachsenen Innenstadt zu positiven Synergieeffekten.

Ein Rückzug des Anbieters Rossmann würde den Bereich des Marktplatzes insofern aus Handelssicht in jedem Fall schwächen. Auch ein Rückzug des heute in unmittelbarer Nachbarschaft des Anbieters Rossmann ansässigen Textilfilialisten Ernstings family wäre als Folge dann fehlender Kundenfrequenzen nicht gänzlich auszuschließen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit aus dem Einzugsgebiet, der perspektivischen Parkraumsituation und voraussichtlich auch der räumlichen Situation in einem modernen Neubau würde sich die Versorgungsfunktion für den Kunden am Standort Querdeich allerdings grundsätzlich verbessern.

Gleichwohl ist dieser städtebauliche Aspekt eines möglichen Funktionsverlustes im gewachsenen historischen Stadtkern von der Stadt Dannenberg (Elbe) im weiteren Planverfahren abzuwägen. So kann die Stadt Dannenberg (Elbe) durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan auch Ausschlussregelungen hinsichtlich einzelner Sortimente treffen.

10.3 Empfehlungen

Die Stadt Dannenberg (Elbe) steht im Zuge der anstehenden Entwicklungen am Standort Querdeich nunmehr vor der Aufgabe, sich im Sinne einer für die Bevölkerung im Stadtgebiet und im Umland bestmöglichen Versorgung zu positionieren. Das vorhandene innerstädtische Strukturgefüge stellt sich bereits heute sehr gut entwickelt und ohne erkennbare Vorschädigungen dar. Diese Tatsache versetzt die Stadt Dannenberg (Elbe) in die grundsätzlich positive Lage verschiedene Entwicklungsoptionen zu eruieren und die Weichen entsprechend zu stellen.

Grundsätzlich lässt sich aus BBE-Sicht die geprüfte Maximalvariante planerisch umsetzen. Sie würde einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich der Innenstadt vorsehen, den Standort Querdeich. Es ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der bestehenden Strukturen, insbesondere um den historischen Marktplatz und entlang der Lange Straße, auch keine flächenseitigen Potenziale für größere Einzelhandelsentwicklungen vorhanden sind.

Um im zukünftigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) ein Gleichgewicht der Nutzungsschwerpunkte zu entwickeln und eine Stabilität dieser Strukturen gewährleisten zu können sind Ausschlussregelungen somit erforderlich. Dies betrifft insbesondere das Drogeriesegment. Aufgrund fehlender Nachfragepotenziale ist es unwahrscheinlich, dass sich langfristig mehr als ein Drogeriefachmarkt in Dannenberg (Elbe) behaupten wird.

Zudem wäre die Ansiedlung eines weiteren qualifizierten Lebensmittelanbieters ab etwa 450 m² (z.B. ein weiterer Lebensmittel-Discountbetrieb) kritisch zu sehen, da ein Bedeutungsüberschuss im Bereich der insgesamt innenstadtpprägenden Nahversorgung nicht Ziel der Entwicklungen sein sollte. Eine Ausschlussregelung sowohl für weitere Drogeriefachmärkte als auch für weitere qualifizierte Lebensmittelanbieter wäre insofern im Bereich Querdeich dann unvermeidbar.

- ➔ **Diese etwas abgeschwächte Variante kann dazu beitragen, den Bereich am Markt mit den derzeit dort vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung zu sichern.**

→ im innerstädtischen Kontext würde damit auf ein strukturelles Gleichgewicht zwischen den Standortbereichen am Markt/ SB-Warenhaus und Querdeich hingewirkt.

Die abgemilderte Planvariante ist aus Gutachtersicht zu favorisieren, um langfristig ein Standortgleichgewicht innerhalb der Innenstadt von Dannenberg (Elbe) zu entwickeln. Gleichwohl sei angemerkt, dass grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Anbieter wie beispielsweise Rossmann aufgrund nicht mehr marktgerechter Standortrahmenbedingungen dennoch mittelfristig vom Standort am Markt zurückziehen.

11 Plausibilität des bulwiengesa-Gutachtens

Das vorliegende Gutachten der Firma bulwiengesa stellt die perspektivisch zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der projektierten Entwicklung im Bereich Querdeich dar. Die BBE Handelsberatung GmbH hat zum Planvorhaben ebenfalls eine Analyse erstellt und auf Basis der vorliegenden Ergebnisse die wesentlichen Aussagen der Firma bulwiengesa einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

In der Zusammenfassung ist zu attestieren, dass beide Gutachter bei wesentlichen Aspekten zu ähnlichen Einschätzungen der Situation kommen, in Teilen jedoch auch deutliche Diskrepanzen zu erkennen sind. Diese Diskrepanzen führen dazu, dass insbesondere bzgl. der Bewertung des Wettbewerbers familia deutliche Abweichungen entstehen.

So ermittelt die Firma bulwiengesa auf S. 26 ihres Gutachtens Umsatzleistungen der relevanten Wettbewerbsbetriebe. In der Summe stellen sich die ermittelten Umsatzleistungen zwar durchaus in ähnlichen Größenordnungen dar, wie sie durch die BBE Handelsberatung ermittelt wurden. Allerdings ist aus Sicht der BBE Handelsberatung hier der Fokus auf den Bereich Innenstadt/ Altstadt zu lenken: bulwiengesa geht hier von deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Flächenproduktivitäten aus. So werden nach bulwiengesa 13,2 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von 3.330 m² generiert. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 3.960 €. Hier werden neben familia auch diverse Bäcker, Fleischer und der Anbieter Rossmann mit berücksichtigt (Vgl. bulwiengesa AG, S. 26.).

Aus Sicht der BBE Handelsberatung stellen sich diese Umsatzgrößenordnungen tendenziell zu niedrig dar. familia generiert im Bundesdurchschnitt lt. statista 4.470 €/m². Im Bereich des Ladenhandwerks (Bäckereien und Fleischereien) können im Durchschnitt Flächenproduktivitäten erreicht werden, welche z.T. bei deutlich über 6.000 €/m² liegen. Selbst wenn unterstellt wird, dass sich der Einzelhandel in Dannenberg (Elbe) hinsichtlich der Umsätze aufgrund der ländlich geprägten Lage unterdurchschnittlich darstellt, sind solche Diskrepanzen unwahrscheinlich und auch nicht plausibel. Auch vor dem Hintergrund, dass bulwiengesa im Rahmen der Umsatzprognose für den zur Verlagerung stehenden Edeka-Markt sogar eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität von über 4.700 €/m² ausweist - im Bundesdurchschnitt agiert Edeka auf einem Niveau von 4.410 €/m² - können diese niedrigen Umsatzeinschätzungen nicht nachvollzogen werden.

Im Rahmen der noch folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse können solche Fehleinschätzungen in logischer Konsequenz dazu führen, dass sich etwaige Umlenkungseffekte deutlich höher darstellen - hier insbesondere zu Lasten des Wettbewerbers familia – als sie es tatsächlich sind.

Hinsichtlich der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes folgt die BBE Handelsberatung der Einschätzung von bulwiengesa (Vgl. S. 20ff.) ebenfalls weitgehend. Lediglich Neu Darchau wurde aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen nicht dem Bereich Hitzacker zugeschrieben. In der vorliegenden bulwiengesa-Studie wird in der Summe allerdings eine etwas höhere Nachfrageplattform definiert als im vorliegenden BBE-Gutachten. So stellen sich im vorliegenden BBE-Gutachten in der Summe rd. 82,0 Mio. € für die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel dar. bulwiengesa definiert in der Summe rd. knapp 4 Mio. € mehr, nämlich 85,7 Mio. €.

Hintergrund dieser (geringfügigen) Abweichung ist die Tatsache, dass unterschiedliche Datenquellen Verwendung finden. So verwendet bulwiengesa die Verbrauchsausgaben und Kaufkraftkennziffern der

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg

Firma MB Research, die BBE Handelsberatung greift auf Daten des IfH zurück. Solche geringfügigen Abweichungen sind insofern auch nicht zu vermeiden.

Zudem stellt bulwiengesa das Nachfragevolumen in der Summe des periodischen Bedarfes dar (hierzu zählen auch noch Warengruppen wie etwa Schnittblumen oder Zeitschriften), während sich die BBE ausschließlich auf die untersuchungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren fokussiert. Demnach stellen sich für die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel im Gutachten der BBE Handelsberatung für die Stadt Dannenberg (Elbe) 2.518 € pro Kopf/Jahr dar. bulwiengesa geht von 2.677 € pro Kopf/Jahr aus.

Die geringen Unterschiede bei der Nachfrageplattform können ggf. dazu führen, dass sich hinsichtlich der Marktanteilsprognose die möglichen relativen Anteile bei der BBE-Prognose etwas höher darstellen werden, als bei der bulwiengesa-Prognose.

Auch bei der Umsatzprognose wird der vorliegenden bulwiengesa-Studie (S. 36 ff.) in der Summe eine ähnliche Umsatzgrößenordnung für das Planvorhaben angesetzt wie im vorliegenden BBE-Gutachten. Dies betrifft die Summe aus Edeka-Umsatz und dem Umsatz sonstiger Konzessionäre. Etwaige Auswirkungen basieren somit auf ähnlichen Umsatzgrößen.

Gleichwohl geht bulwiengesa in der vorgelegten Studie von einem Umsatzanstieg in einer Größenordnung von lediglich bis zu 3,5 Mio. EUR im untersuchungsrelevanten Kernsortiment aus und liegt damit sogar noch unter dem durch die BBE prognostizierten Umsatzanstieg, der bei etwa 3,6 Mio. € liegt. Insofern stellt sich der umverteilungsrelevante Anteil in der vorliegenden BBE-Studie noch etwas höher dar, so dass mögliche Umlenkungseffekte im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes auch entsprechend deutlich ausfallen müssen.

Bulwiengesa geht auch davon aus, dass durch den Anbieter Edeka inkl. Konzessionäre zukünftig ein Marktanteil im Kernsegment des periodischen Bedarfes in Höhe von bis zu 21,7 % erreicht werden kann (Vgl. bulwiengesa-Studie S. 42). Die BBE Handelsberatung stellt in vorliegender Prognoserechnung einen leicht darüber liegenden Marktanteil dar (23,2 %). Bezogen auf den Verflechtungsbereich weichen die Prognosen ebenfalls nur geringfügig voneinander ab, so geht bulwiengesa von 19,5 % aus, die BBE von 22,1 %.

Diese Abweichungen sind gering und geben eine grundsätzlich ähnliche Einschätzung hinsichtlich der perspektivisch zu erwartenden Stellung am Markt wieder. Gleichwohl ergeben sich in der Summe Abweichungen bei der Betrachtung der Umsatzherkunft, hier ist auf Basis der angepassten und durch eine Kundenwohnorterberhebung auch statistisch untermauerten BBE-Prognose ein Anteil in Höhe von mindestens 70 % der zukünftig zu erwartenden Umsätze aus dem landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich zu erwarten. Auch die Aussage seitens bulwiengesa, dass bereits heute ein Umsatzanteil von über 30 % nicht aus dem definierten Verflechtungsbereich stammt, kann demnach nicht bestätigt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass heute ein Anteil von deutlich über 80 % aus dem Verflechtungsbereich stammt.

Auf das gesamte Einzugsgebiet bezogen, stellt bulwiengesa einen perspektivischen Marktanteil in Höhe von 12,6 % dar, die BBE Handelsberatung einen Marktanteil in Höhe von 12,3 %, diese Werte liegen somit auch bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt auf gleicher Höhe. Im Grundsatz stellt sich insofern eine ähnliche Einschätzung der zu erwartenden Marktdurchdringung dar. Jedoch wurden die

Schwerpunkte der perspektivisch zu erwartenden Umsatzherkunft aus Sicht der BBE Handelsberatung im vorliegenden Fall durch bulwiengesa nicht korrekt eingeschätzt bzw. interpretiert.

Auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen stellen sich aus Sicht der BBE Handelsberatung anders dar, als durch bulwiengesa ermittelt worden ist. Dabei wurde auch die zukünftige Lage des Edeka-Marktes als „Abfangjäger“ durch Anpassung der Flächenproduktivität bereits berücksichtigt. Hier könnte etwa durch eine Verbesserung der Anbindung (z.B. durch einen zweispurigen Ausbau der Riemannstraße) zusätzlich Abhilfe geschaffen werden. Wichtig ist im Untersuchungszusammenhang jedoch, dass sich der Anbieter familia als „SB-Warenhaus“ nicht als direkter Wettbewerber zu einem Edeka-Lebensmittel-Supermarkt darstellt. Mögliche Auswirkungen auf die Umsatzleistungen wären zweifelsohne nicht zu vermeiden,

Effekte von über 20 %, wie sie durch die Firma bulwiengesa attestiert werden, sind aus BBE-Sicht insofern allerdings nicht plausibel, denn:

- Ein wesentlicher Teil der Umsatzumverteilungen dürfte vielmehr zu Lasten von sonstigen **Streu-lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** gehen (in der Summe bis zu 1,2 Mio. EUR bzw. 11,6 %), hier insbesondere zu Lasten des **direkten Wettbewerbers Rewe**, welcher sich als Solitäranbieter aktuell in direkter Nachbarschaft zum Bestandsmarkt Edeka an der B 191/ Develangring befindet, hier wären **Umverteilungseffekte von über 15 %, ggf. sogar 20 %**, nicht auszuschließen.

Die Firma bulwiengesa geht hier davon aus, dass lediglich 0,3 Mio. EUR bzw. 5,4 % umverteilt würden, was aus BBE-Sicht nicht plausibel erscheint, da es sich bei dem Anbieter Rewe eindeutig um den wichtigsten und im örtlichen Wettbewerbskontext auch einzigen direkten Wettbewerber des Edeka-Marktes in Dannenberg (Elbe) handelt.

In der Summe stellen sich Umlenkungen zu Lasten von Anbietern in der Stadt Dannenberg (Elbe) bei den bulwiengesa-Gutachtern in ähnlichen Größenordnungen dar (7,0 % bei bulwiengesa, bei der BBE 7,4 %), insofern liegt gesamtstädtisch betrachtet auch hier insgesamt eine ähnliche Einschätzung vor. Jedoch wurden die Schwerpunkte der perspektivisch zu erwartenden Umlenkungseffekte aus Sicht der BBE Handelsberatung im vorliegenden Fall durch bulwiengesa nicht korrekt eingeschätzt bzw. interpretiert.

Zudem ist zu unterstellen, dass bulwiengesa den Bestandsumsatz des Anbieters familia deutlich zu niedrig einschätzt. Dies führt in logischer Konsequenz dazu, dass etwaige absatzwirtschaftliche Auswirkungen deutlich höher berechnet werden, als sie tatsächlich sein können.

Nicht dezidiert abgeprüft wurden im Rahmen der bulwiengesa-Analyse die möglichen Auswirkungen weiterer Nutzungen (MI, MK-Gebiete). Hier konnte das Gutachten der BBE Handelsberatung jedoch die Annahme widerlegen, dass aufgrund weiterer Nutzungen am Standort Querdeich der zentrale Versorgungsbereich insgesamt nachhaltig geschädigt würde. So würde der zentrale Versorgungsbereich tatsächlich erweitert und nachhaltig weiterentwickelt und heute bereits außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässige vorhandene Versorgungseinrichtungen im Stadtkern konzentriert.

Gleichwohl kann jedoch die Annahme mitgetragen werden, dass eine Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunktes vom Bereich am Markt in Richtung Querdeich mit Frequenzverlusten einhergehen würde, die u.U. auch zur Folge hätten, das sich zukünftig ein strukturelles Ungleichgewicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches darstellt.

Zusammenfassend lässt sich attestieren, dass sich wesentliche Annahmen der beiden vorliegenden Expertisen ähnlich darstellen. Dies betrifft v.a. die Wettbewerbssituation, das Einzugsgebiet sowie Umsatzprognosen des Planvorhabens.

Hinsichtlich der grundlegenden Einschätzungen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen, hier v.a. zu Lasten des Anbieters familia im Stadtkern, stellen die BBE-Gutachter jedoch eine nicht unerhebliche Diskrepanz fest. Aus Sicht der BBE wurden die Auswirkungen zu Lasten dieses Wettbewerbers seitens bulwiengesa deutlich zu hoch angesetzt. Eine unmittelbare Gefahr für den Wettbewerbsbetrieb familia besteht aus BBE-Sicht nicht.

Zwar sind signifikante Umsatzrückgänge auch aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht auszuschließen, jedoch in einem Maße, welches der Wettbewerbsbetrieb mittelfristig durchaus kompensieren könnte. Dies betrifft auch mögliche Auswirkungen im Bereich der Randsortimente des Anbieters familia, hier können strukturelle Veränderungen im Sortiment die Folge sein.

Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg

Hamburg, 8. November 2017
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Oliver Ohm