

**Verträglichkeitsanalyse  
für die Erweiterung durch Abriss/Neubau ei-  
nes LIDL-Marktes in Bückeburg, Hannoversche  
Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M. Sc. Mathias Tetzlaff  
B. Sc. André Cornelius

Dortmund, 10. Mai 2019

# STADT+HANDEL

## Im Auftrag von:

LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Navarrastr. 37  
33106 Paderborn

## Auftragnehmer

# STADT+HANDEL

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	_____	iii
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>6</b>
3.1	Mikrostandort	6
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	7
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>9</b>
4.1	Makrostandort	9
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	10
4.3	Angebotsanalyse	12
4.4	Nachfrageanalyse	14
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	16
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
<b>5</b>	<b>Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>22</b>
5.1	Einzugsgebiet	22
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	25
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	25
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>29</b>
6.1	Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Bückeburg 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf)	29
6.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Bückeburg	30
6.2.1	Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Schritt 1)	31
6.2.2	Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (Schritt 2)	34
6.2.3	Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (Schritt 3)	36
6.2.4	Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 - 3	38
6.3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	39
6.4	Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	40
6.5	Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)	43
6.5.1	Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP	43
6.5.2	Kongruenzgebot	45
6.5.3	Konzentrationsgebot	46

6.5.4	Integrationsgebot	46
6.5.5	Beeinträchtigungsverbot	48
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>50</b>
<b>Anhang</b>		<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		II
Literatur und sonstige Quellen		III

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfG	.....	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil



## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Bückeberg ist die Erweiterung des LIDL-Marktes an der Hannoverschen Straße 18 durch einen Abriss und auf dem Grundstücksbereich verlagerten Neubau projektiert. In diesem Zusammenhang soll die Gesamtverkaufsfläche von aktuell 970 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.205 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Windfang) erweitert werden.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeberg<sup>1</sup> sowie zu den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Bückeberg 2018.

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Bückeberg 2018;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeberg 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf). Im Folgenden als **EHK Bückeberg 2018** benannt.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juni bis September 2016 erhoben und im August 2017 sowie Januar 2018 aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Bückerburg:

- Vollerhebung des Angebots im untersuchungsrelevanten Sortiment.

Weiterer Untersuchungsraum:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Bückerburger Liste“, vgl. Stadt + Handel 2018, S.94) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Bückerburg (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im EHK Bückerburg 2018 ab.

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

## **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>3</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus dem EHK Bückeberg 2018.

## **Umgang mit der Erweiterung durch Abriss/Neubau**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung insbesondere durch einen Abriss/Neubau meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>4</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

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

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie

---

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

<sup>4</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der LROP-VO 2017.

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

## **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

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

## **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Erweiterung in Form eines Abriss/Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen 2018 (auf Basis der Einwohnerzahlen 2016) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung in Bückeburg und der Nachbarkommune Ahnsen, sowie eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung in der Kommune Obernkirchen zu erwarten. Insgesamt ist eine leicht positive Entwicklung im Untersuchungsraum festzustellen (s. Kapitel 4.4)

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

## 3 Beschreibung Planvorhaben

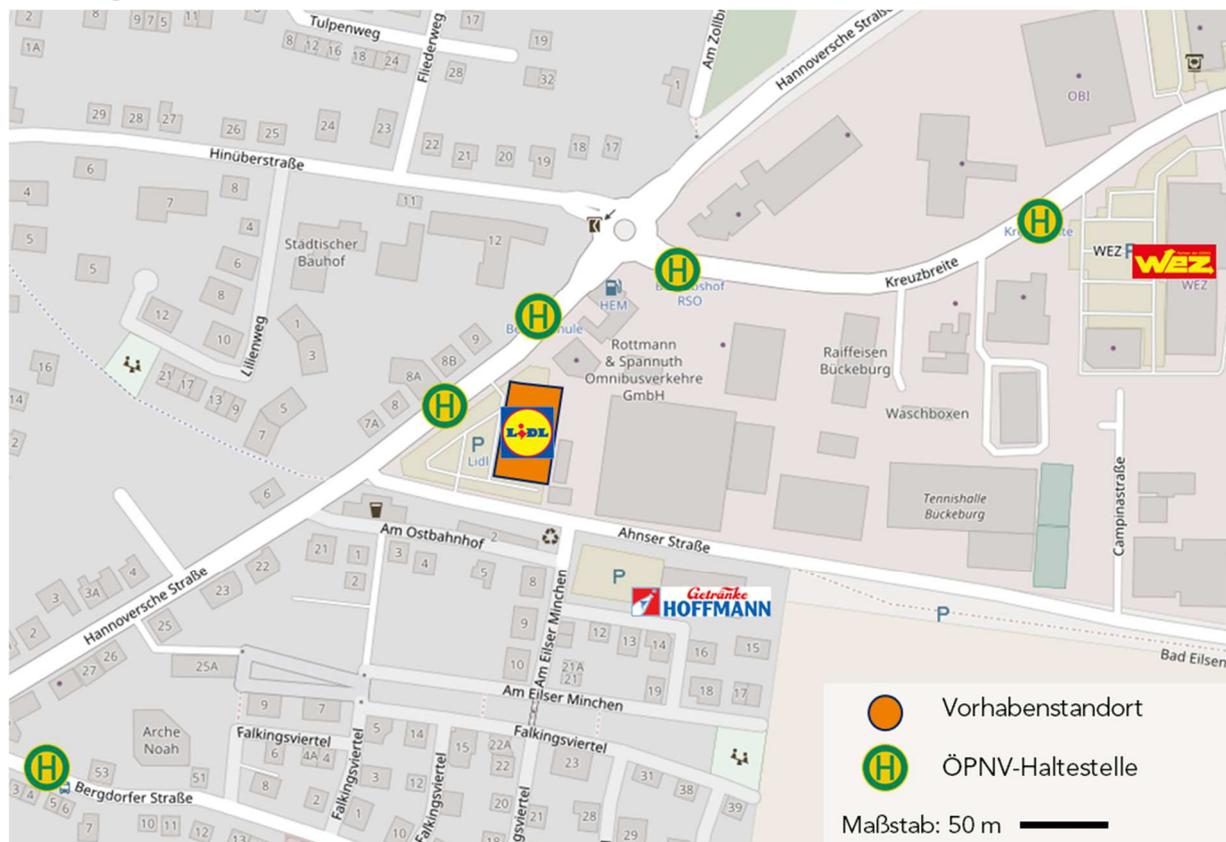
In Bückeburg ist die Erweiterung des LIDL-Marktes an der Hannoverschen Straße 18 durch einen Abriss und auf dem Grundstücksbereich verlagerten Neubau projektiert. In diesem Zusammenhang soll die Gesamtverkaufsfläche von aktuell 970 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.205 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Windfang) erweitert werden.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient nach Informationen des Auftraggebers letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Osten Bückeburgs an der Hannoverschen Straße.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 + Abfrage bei der Kommune Bückeburg 01/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung schließt überwiegend Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Vorhabenstandort an. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Sonderstandort „Kreuzbreite“. In diese Richtung grenzen weitere Gewerbeflächen an den Vorhabenstandort an.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Hannoversche Straße und die Ahnser Straße gegeben. Über diese besteht Anbindung an das Innenstadtzentrum Bückeburgs, an die umliegenden Siedlungsbereiche und an den Sonderstandort „Kreuzbreite“. Die Hannoversche Straße stellt einen wichtigen Hauptverkehrszug in Ost-West-Richtung sowie eine Anbindung an die Landstraße L 450 und die Bundesstraße B 65 dar. Der Vorhabenstandort ist zudem über verschiedene Nebenstraßen für die umliegenden Wohnbereiche erreichbar. Am Vorhabenstandort besteht ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Berufsschule“, welche sich direkt gegenüber des Vorhabenstandortes befindet. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Bückeburg in rd. 650 m fußläufiger Entfernung (östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs).

Rund 400 m östlich des Vorhabenstandorts befindet sich der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter (WEZ) und rund 800 m nordöstlich der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord). Der nächstgelegene Wettbewerber innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Nahkaufmarkt im ZVB Bückeburg in rd. 750 m fußläufiger Entfernung.

### 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei LIDL handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“. *„Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny).“<sup>7</sup> Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: „Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi, Norma).“<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

<sup>8</sup> Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

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

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens**

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF Differenz in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	80	776	965	+ 189
Drogeriewaren	10	97	120	+ 23
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	97	120	+ 23
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>970</b>	<b>1.205</b>	<b>+ 235</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird 965 m<sup>2</sup> betragen (+ 189 m<sup>2</sup>). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> projiziert (+ 23 m<sup>2</sup>). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten (+ 23 m<sup>2</sup>). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die in Aktionen und mindestens wöchentlich wechselnd angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

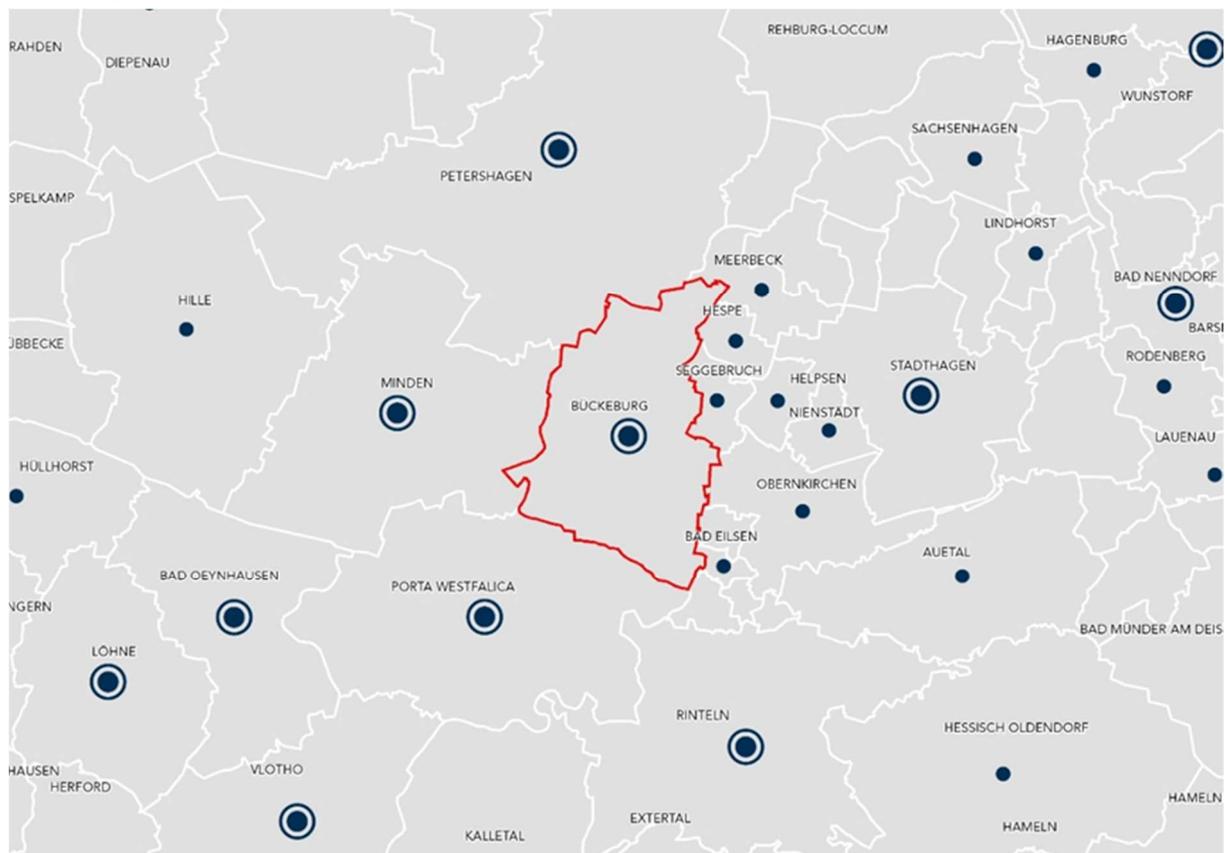
## 4 Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 Makrostandort

„Das Mittelzentrum Bückeburg liegt westlich im Landkreis Schaumburg am westlichen Rand Niedersachsens. Die Stadt Bückeburg wird von den Mittelzentren Minden, Petershagen, Porta Westfalica (alle NRW) Rinteln und Stadthagen (beide Niedersachsen) umgeben. Das nächstgelegene Oberzentrum in der Region ist Hannover, welches rd. 50 km nordöstlich von Bückeburg liegt. Das Grundzentrum Bad Eilsen grenzt südöstlich unmittelbar an Bückeburg an, so dass die Stadt Bückeburg eine wichtige Versorgungsfunktion für das Grundzentrum wahrnimmt. Bückeburg nimmt insgesamt eine Lage in einem siedlungsstrukturell eher geringer besiedelten Raum ein“ (Stadt + Handel 2018, S. 17/18).

**Abbildung 2: Lage in der Region**



Quelle: Stadt + Handel 2018 im Entwurf, S. 18.

Die insgesamt rd. 19.772 Einwohner<sup>9</sup> der Stadt Bückeberg verteilen sich auf die Kernstadt und acht weitere Ortsteile. Der Siedlungsschwerpunkt liegt mit rd. 60 % der Bevölkerung in der Kernstadt. Dort befindet sich auch der Vorhabenstandort.

In der folgenden Tabelle sind die Stadtteile und die jeweiligen Einwohnerzahlen sowie prozentualen Einwohneranteile aufgelistet.

**Tabelle 2: Bevölkerungverteilung in Bückeberg**

Ortsteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in % **
Bückeberg	11.906	60,2
Evesen*	3.423	17,3
Meinsen/Warber	1.430	7,2
Cammer	686	3,5
Bergdorf	679	3,4
Rusbend	597	3,0
Scheie	470	2,4
Müsinggen	425	2,1
Achum	156	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>19.772</b>	<b>100</b>

Quelle: Einwohner: EHK Bückeberg 2018.

\* inkl. Petzen, Röcke, Berenbusch.

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Stadt Bückeberg wird für Ende 2021 gemäß LSN 2018 bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,0 % prognostiziert.<sup>10</sup>

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer

<sup>9</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018 (Stand: 31.12.2016).

<sup>10</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis LSN 2018 (zum: 31.12.2021).



Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bückeberg sowie die Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Ahnsen und Obernkirchen. Ein darüber hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Vielzahl an strukturprägenden Anbietern innerhalb der Stadt Bückeberg und in den Nachbarkommunen sowie der Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind vier zentrale Versorgungsbereiche<sup>11</sup>, davon einer in Bückeberg (ZVB Bückeberg) und drei in Obernkirchen (ZVB Obernkirchen, NVB Annastraße/Rintelner Straße und NVB Sülbecker Weg) verortet. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.<sup>12</sup> Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind diesbezüglich keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt.

### relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf Lebensmittelupermärkte und zwei Verbrauchermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte arrondiert.

---

<sup>11</sup> Es ist hierbei zu diskutieren, ob der NVB Annastraße/Rintelner Straße und der NVB Sülbecker Weg hinsichtlich der Rechtsprechung aus heutiger Sicht noch die Kriterien eines ZVB erfüllen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden jedoch beide Lagebereiche als solche berücksichtigt. Bei dem ZVB Bückeberg sowie ZVB Obernkirchen handelt es sich zudem definitorisch um zentrale Versorgungsbereiche (Städtebaulich integrierte Lagen) i. S. d. LROP Niedersachsen. Inwiefern der NVB Annastraße/Rintelner Straße und der NVB Sülbecker Weg als städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen einzuordnen sind, lässt sich, unabhängig von der aufgeworfenen Frage ob diese aus heutiger Sicht die Kriterien einer integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen erfüllen, mangels eines aktuellen RROP für den Landkreis Schaumburg nicht abschließend darlegen.

<sup>12</sup> Dieser Wert bezieht sich auf die zusätzlichen diffusen Umsatzzuflüsse außerhalb des Untersuchungsraums, welche durch das Planvorhaben neu generiert und heute noch nicht getätigt werden.

Insgesamt befinden sich fünf der 14 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemärkte; inkl. Planvorhaben) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wodurch ein relativ hohes Gewicht der sonstigen Lagen, insbesondere an den Sonderstandorten, festzustellen ist.

Im Untersuchungsraum sind mit ALDI Nord (2 x), LIDL (2 x), Netto (2 x) und Penny insgesamt sieben Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 650 m<sup>2</sup> und rd. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 850 m<sup>2</sup> auf.

Mit EDEKA, nah&frisch, Nahkauf, REWE und WEZ sind insgesamt fünf Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Diese Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 500 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> (inkl. zugehörigen Getränkemärkten) auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.500 m<sup>2</sup>.

Im vollsortimentierten Segment wird ein umfassendes Angebot durch zwei Verbrauchermärkte (Kaufland und E-Center) offeriert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,64 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>13</sup>.

Aktuell ist im Untersuchungsraum ein Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht im Untersuchungsraum – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 31 % zu 69 % vom Bundesdurchschnitt ab<sup>14</sup>. Nach Realisierung des Planvorhabens nähern sich die Werte etwas an den bundesdeutschen Durchschnitt an (rd. 32 %).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>13</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>14</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

**Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Bückeberg	ZVB Bückeberg	1.200	5,4
	SO Kreuzbreite	5.400	25,9
	sonstige Lagen*	7.500	32,6
Obernkirchen	ZVB Obernkirchen	2.300	11,3
	NVB Annastraße/Rintelner Straße	500	2,0
	NVB Sülbecker Weg	2.000	7,9
	sonstige Lagen	> 500	> 3,0
<b>Gesamt**</b>		<b>19.700</b>	<b>90,4</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 + Abfrage bei der Kommune Bückeberg 01/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017), Hahn Gruppe (2018); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* inkl. Planvorhaben LIDL und SO Weinberg;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Bückeberg konzentriert sich vor allem auf die sonstigen Lagen und hier insbesondere auch auf den nicht integrierten Sonderstandort Kreuzbreite.

## 4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IfH 2017) auf, d.h. sie liegt in leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Die Kaufkraftkennziffer für Bückeberg liegt mit rd. 97 ebenfalls unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 69,0 Mio. Euro/Jahr im Untersuchungsraum und von rd. 45,6 Mio. Euro/Jahr in Bückeberg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar. Wie einleitend (s. Kapitel 2) beschrieben ist für den Prognosezeitpunkt Ende 2021 (Marktreife des Planvorhabens) von keiner nennenswerten Änderung der nachfrageseitigen Kennziffern auszugehen.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Bückeburg	19.772	45,6
Ahnsen	1.103	2,5
Obernkirchen	9.279	20,8
<b>Gesamt*</b>	<b>30.155</b>	<b>69,0</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018; Werte gerundet.

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität<sup>15</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell in rd. 140. Dieser vergleichsweise hohe Zentralitätswert ist insbesondere auf die zwei angebotsstarken Betreiber E-Center und Kaufland und den regionalen Anbieter WEZ zurückzuführen. Diese verfügen über eine weitreichende, über das Stadtgebiet hinausgehende Strahlkraft. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale, von außerhalb des Untersuchungsraumes.

### Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils;

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist für die Stadt Bückeburg mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,0 % zu rechnen.<sup>16</sup>

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,1 % ableiten.

<sup>15</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>16</sup> Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,7 % bzw. rd. 3,2 Mio. Euro auf rd. 72,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.3) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

#### **4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Bückeburg 2018, das EHK Obernkirchen 2007 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

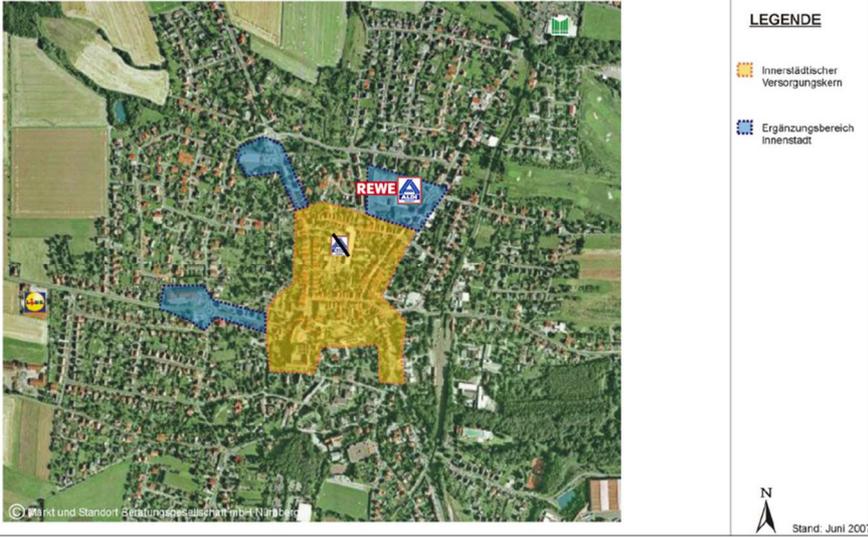
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Bückeburg**

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum in Bückeburg	
<b>Lage</b>	
Verortung	Stadt Bückeburg
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich im Altstadtbereich von Bückeburg zwischen der Straße am Oberstenhof im Westen sowie dem Ober- bzw. Unterwallweg im Osten.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Innenstadtzentrums ist vorrangig durch Waren aus kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
Rel. Magnetbetriebe	Nahkauf
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B65 in Anbindung an die L450 sowie weitere Nebenstraße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Bushaltepunkte (z.B. Stadtkirche). Der DB-Haltepunkt Bückeburg befindet sich nördlich des zentralen Versorgungsbereiches.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Lange Straße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Quelle: EHK Bückeburg 2018 (S+H 2018 im Entwurf), S.71.</p>

Quelle: EHK Bückeburg 2018 (S+H 2018 im Entwurf), S. 71 ff.

**Tabelle 6: Steckbrief Zentraler Versorgungskern Obernkirchen**

Zentraler Versorgungskern Obernkirchen	
<b>Lage</b>	
Verortung	Stadt Obernkirchen
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Bereiche südlich der Strullstraße und verläuft entlang der Neumarkstraße/Rathenaustraße/Rintelner Straße sowie entlang der Langenstraße/Kirchplatz. Im Süden endet der ZVB auf Höhe der Bergamtstraße.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
rel. Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L442 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt Obernkirchen Post.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich südlich der Strullstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion über das Stadtgebiet hinaus.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: bearbeitet, auf Basis Einzelhandelsstrukturanalyse/Zentrenkonzept Obernkirchen 2007 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH 2007), S.40</p>

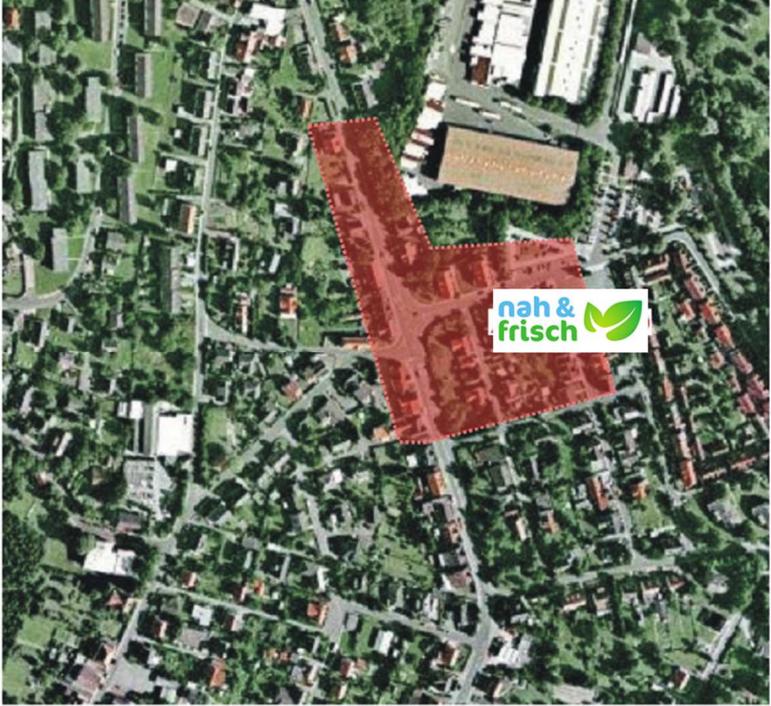
Quelle: Einzelhandelsstrukturanalyse/Zentrenkonzept Obernkirchen 2007 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH 2007), S.40

**Tabelle 7: Steckbrief NVB Sülbecker Weg (Obernkirchen)**

Nahversorgungsbereich Sülbecker Weg in Obernkirchen	
<b>Lage</b>	
Verortung	Stadt Obernkirchen
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich nordöstlich des Versorgungskerns Obernkirchen und umfasst hauptsächlich einen Bereich entlang des Sülbecker Weges zwischen der Einmündung des Ziegeleiweges im Norden und dem Esso-Standort im Süden.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums umfasst hauptsächlich Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der Nahversorgungsbereich ist über die L442 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte „Lindenhof“.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der Nahversorgungsbereich ist hauptsächlich entlang des Sülbecker Weges organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: bearbeitet, auf Basis Einzelhandelsstrukturanalyse/Zentrenkonzept Obernkirchen 2007 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH 2007), S.41</p>

Quelle: Einzelhandelsstrukturanalyse/Zentrenkonzept Obernkirchen 2007 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH 2007), S.41

**Tabelle 8: Steckbrief NVB Annastraße/Rintelner Straße (Obernkirchen)**

Nahversorgungsbereich Annastraße/Rintelner Straße in Obernkirchen	
<b>Lage</b>	
Verortung	Stadt Obernkirchen
Ausdehnung	Der Nahversorgungsbereich umfasst den Kreuzungsbereich der Annastraße und Rintelner Straße.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereichs umfasst hauptsächlich Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich.
rel. Magnetbetriebe	nah&frisch
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der Nahversorgungsbereich ist über die L442 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Der Bushaltepunkt „Lücking“ bindet den ZVB in das ÖPNV-System der Stadt ein.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der NVB ist im Kreuzungsbereich Annastraße/Rintelner Straße organisiert. Der „nah&frisch“-Markt befindet sich an der Annastraße.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: bearbeitet, auf Basis Einzelhandelsstrukturanalyse/Zentrenkonzept Obernkirchen 2007 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH 2007), S.42</p>

Quelle: Einzelhandelsstrukturanalyse/Zentrenkonzept Obernkirchen 2007 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH 2007), S.42

#### 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in der Kernstadt Bückeburgs aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen. In den weiteren Ortsteilen Bückeburgs und einigen Randlagen ist keine adäquate fußläufige Versorgung mit strukturprägenden Angeboten gegeben.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV gut zu erreichen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,64 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW).
- Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf Lebensmittelsupermärkte und zwei Verbrauchermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte arrondiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Bückeburg beträgt aktuell rd. 140. Dieser vergleichsweise hohe Zentralitätswert ist insbesondere auf die zwei angebotsstarken Betreiber E-Center und Kaufland und den regionalen Anbieter WEZ zurückzuführen.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2021) ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,7 % bzw. rd. 3,2 Mio. Euro auf rd. 72,2 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: fünf der 13 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Getränkemärkte und ohne Planvorhaben) im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmitteldiscounter in Bückeburg und Obernkirchen ergeben werden.

## 5 Marktposition des Planvorhabens

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

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

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

Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in drei übergeordnete Zonen unterteilen.

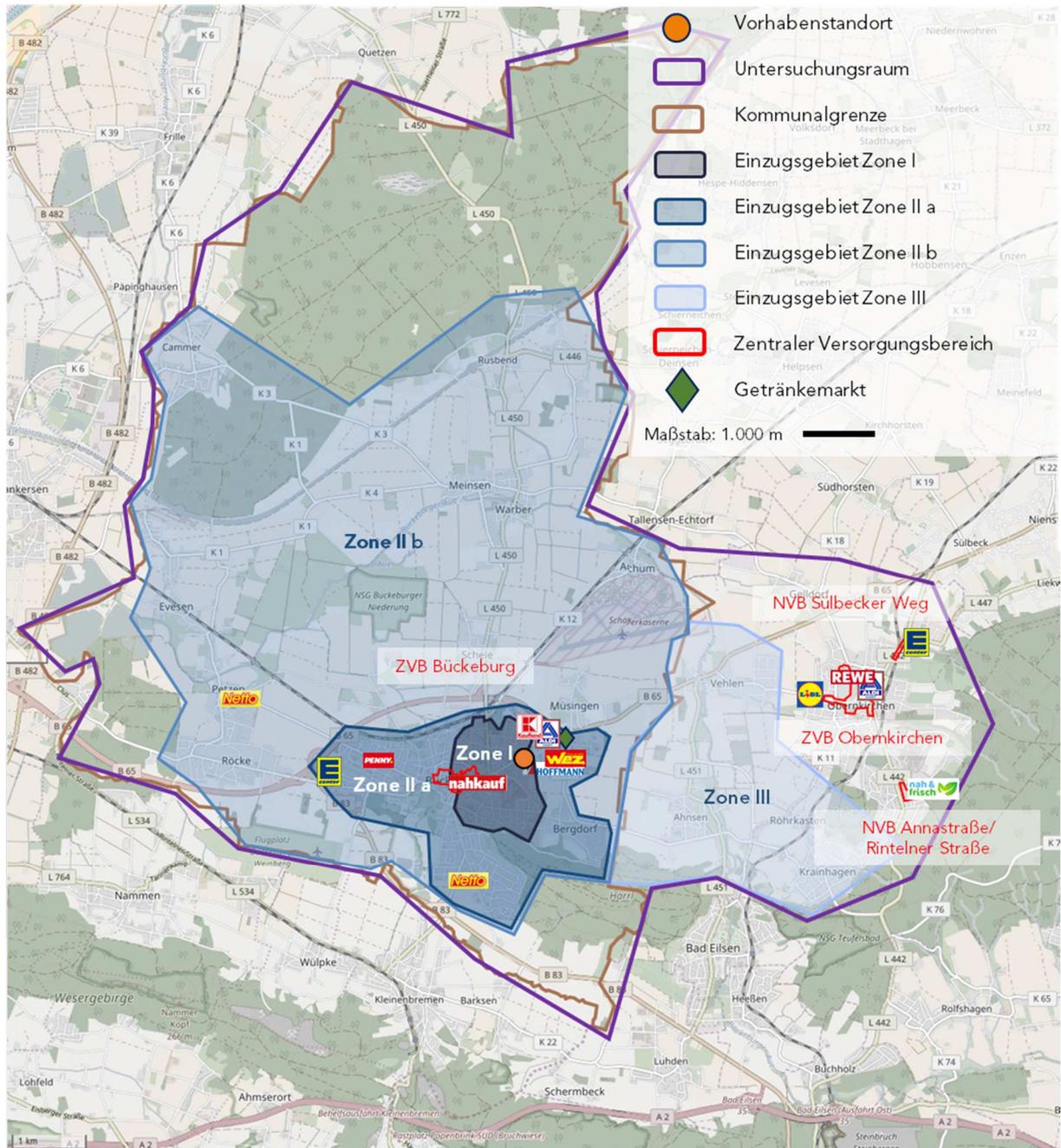
**Zone I** des Einzugsgebietes umfasst den 1.000 m fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens und damit die östlich gelegenen Siedlungsbereiche der Kernstadt Bückeburg. Für diese Siedlungsbereiche stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar. Angesichts diverser Wettbewerber östlich des Vorhabenstandortes umfasst das Einzugsgebiet der Zone I insbesondere die westlich und südlich gelegenen Siedlungsbereiche. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen, da der Standort des Planvorhabens in diesem Bereich der Nahversorgung dient und eine gute fußläufige Anbindung gegeben ist. Weiterhin ist das Planvorhaben der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter für die Bewohner der Zone I.

**Zone II** des Einzugsgebietes umfasst die weiteren Siedlungsbereiche der Stadt Bückeberg inklusive aller Ortsteile. Diese lässt sich weiterhin in **Zone II a**, welche die zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Kernstadt Bückebergs und Bergdorfs und **Zone II b**, welche die weiteren Ortsteile und Siedlungsgebiete Bückebergs umfasst, unterteilen. Insbesondere die nördlich gelegenen Ortsteile verfügen über keine eigene Versorgung durch strukturprägende Lebensmittelanbieter und werden daher zumindest teilweise durch die vorhandenen Strukturen in der Kernstadt Bückeberg mitversorgt. Innerhalb Bückebergs stellt das Planvorhaben LIDL den einzigen „Soft“-Discounter dar. Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern und zunehmender Raum-Zeit-Distanzen zum Vorhabenstandort, ist in Zone II von einer prozentual geringeren Kaufkraftabschöpfung als in Zone I auszugehen.

**Zone III** umfasst darüber hinaus die nahegelegenen Siedlungsgebiete der Nachbarkommunen Ahnsen und Obernkirchen. Diese Bereiche verfügen ebenfalls über keine eigene Versorgung durch strukturprägende Lebensmittelanbieter. Aufgrund der guten Erreichbarkeit zum Vorhabenstandort ist auch hier zu erwarten, dass sich die dortigen Bewohner zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen. In dieser Zone wirken die Angebotsstrukturen der Stadt Obernkirchen, davon insbesondere der vorhandene systemeigene LIDL-Markt limitierend auf das Einzugsgebiet, sodass eine weitere Ausdehnung der Zone III nicht gegeben ist. In Zone III ist aufgrund der zahlreichen gut erreichbaren Wettbewerbsstandorte die geringste Kaufkraftabschöpfung zu erwarten.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in vier Zonen) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 + Abfrage bei der Kommune Bückeburg 01/2018; ZVB-Abgrenzungen: EHK Bückeburg 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf); EHK Obernkirchen 2007 (Markt und Standort 2007); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes sowie der umliegenden attraktiven Angebotssandorte mit hoher Strahlkraft (Kaufland, WEZ) zu einer über das Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.<sup>17</sup>

## 5.2 Umsatz des Bestandsobjektes

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des LIDL-Marktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter LIDL liegt bei rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 886 m<sup>2</sup>.<sup>18</sup>
- Der Untersuchungsraum weist ein in unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96; vgl. IfH 2017).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,64 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3).
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und MIV-Anbindung auf.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die im Bundesdurchschnitt des Betreibers LIDL liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird mit rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

## 5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)

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

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu

---

<sup>17</sup> Der hier angegebene Wert bezieht sich auf die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens außerhalb des zonierten Einzugsgebiets. Es inkludiert sowohl diffuse Zuflüsse außerhalb des Untersuchungsraums als auch Kaufkraftzuflüsse aus Oberkirchen, welche nicht Teil des Einzugsgebiets, jedoch Teil des Untersuchungsraums sind.

<sup>18</sup> Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2017.

bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz

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

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

- Die avisierte Verkaufsfläche des Planvorhabens entspricht den aktuellen Marktanforderungen des Betreibers Lidl.
- Es ist zu berücksichtigen, dass es durch den vorgesehenen Abriss/Neubau und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Eine Erhöhung der Verkaufsfläche führt zu einer Steigerung der Attraktivität des Vorhabenstandortes. Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen.
- Mit einer weiteren Ausweitung des Einzugsgebietes ist aufgrund der angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen in den benachbarten Zentren sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht zu rechnen.

Folgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets hergeleitet.

**Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose für den LIDL-Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen**

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone I	5.587	13,4	16	2,1
Zone II a	6.705	16,1	9	1,5
Zone II b	7.299	17,5	8	1,3
Zone III	3.569	8,4	7	0,6
<b>Gesamt*</b>	<b>23.160</b>	<b>55,5</b>	<b>-</b>	<b>5,5</b>
Streuzufuss i. H. v. 15 % des Zonenumsatzes				1,0
<b>Umsatz inkl. Streuumsatz*</b>				<b>6,5</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018, Stand: 31.12.2016; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für den LIDL somit eine auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 6,5 Mio. Euro pro Jahr. Dies entspricht einer Flächenproduktivität im Moderate Case von rd. 6.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF.

Das Marktanteilsmodell wurde für das Hauptsortiment des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) erstellt. Dieses Sortiment belegt rd. 80 % bzw. 965 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes (s. Kapitel 3.2). Folglich stellt dieses Sortiment eindeutig den Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens dar.

Aufgrund der geplanten – zum Teil – kleinteiligen, sortimentspezifischen Verkaufsflächenausprägung weiterer Sortimente des Planvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in diesen Sortimenten eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleitete Umsatzprognose für das Planvorhaben bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen als Moderate Case einer Spanne von **6.700 bis 7.050 Euro/m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt.

Tabelle 10: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduk- tivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	7.050	5,5	6.700 -	6,5 - 6,8	+ 1,0 - 1,3
Drogeriewaren		0,7		~ 0,8	+ 0,1 - 0,2
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,7	~ 0,8	+ 0,1 - 0,2	
<b>Gesamt*</b>	-	<b>6,8</b>	-	<b>8,1 - 8,5</b>	<b>+ 1,2 - 1,7</b>

Quelle: Umsatzprognose: ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmitteldiscounter LIDL nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,1 - 8,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,2 - 1,7 Mio. Euro). Rund 6,5 - 6,8 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 1,0 - 1,3 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro). Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Bückeberg 2018 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion) ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie die integrierte Nahversorgung und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

### 6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Bückeberg 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf)

Das EHK Bückeberg 2018 formuliert folgende übergeordnete Handlungsziele:

1. *„Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bückebergs sowie Stärkung der Marktdurchdringung im zugeordneten mittelzentralen Versorgungsraum zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes*
2. *Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs: Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.*
3. *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sind zu sichern, zu stärken und zu ergänzen. Gleichzeitig ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung zu forcieren und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.*
4. *Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung sind Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitzustellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen (restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten).“*

(vgl. EHK Bückeberg 2018, S. 66).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist folgender Ansiedlungsleitsatz zu berücksichtigen:

**„Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...**

*... ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln.*

*... Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an Nahversorgungsstandorten und Standorten ohne fußläufige Nahversorgung im Sinne der Nahversorgungsfunktion, sofern negative Auswirkungen auf*

den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung (insb. auf Nahversorgungsstandorte) vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).

(vgl. EHK Bückeberg 2018, S. 99f.).

„Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn sie der Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung erwarten lassen.“ (vgl. EHK Bückeberg 2018 im Entwurf, S. 100).

Zum Vorhabenstandort bzw. zu den Sortimenten des Planvorhabens ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) auf. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt rd. 10 % (s. Kapitel 3.2).

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben anzuwenden.

## 6.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Bückeberg

Im EHK Bückeberg 2018 werden konkrete Prüfschritte für die bedarfsgerechte Entwicklung des Nahversorgungsangebots außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche benannt:

Abbildung 5: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

**1. Prüfschritt:**

**i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens**

**2. Prüfschritt:**

**i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche**

**3. Prüfschritt:**

**i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung**

Wenn positiv, dann:

**4. Prüfschritt:**

**Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung**

Quelle: EHK Bückebug 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf, S. 101).

Im Folgenden wird anhand der einzelnen Prüfschritte geprüft, inwieweit das Planvorhaben am Kalkwerk zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt.

Im Folgenden wird das Planvorhaben in das Prüfschema des EHK Bückebug 2018 zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierte Lagen eingeordnet.

## 6.2.1 Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Schritt 1)

Im Folgenden wird die rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im fußläufigen Nahbereich ermittelt.

**1. Prüfschritt:**

**i. d. R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens**

→ Abhängig von siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen

## Nahbereichsabgrenzung

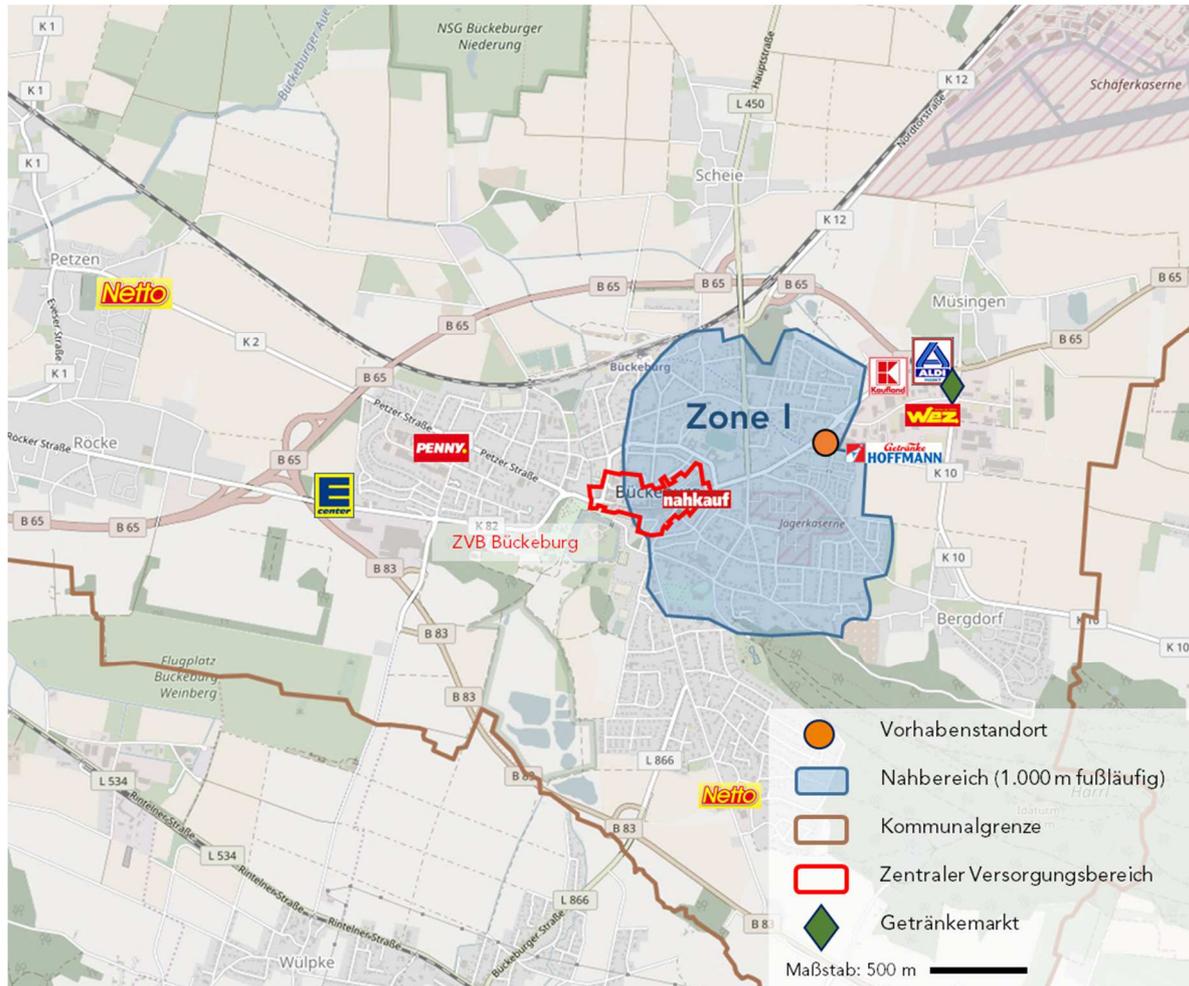
Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Gemäß EHK Bückeburg 2018 ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einem Radius von 500 bis 700 m bzw. einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung um u.a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser auch absehbar nicht durch einen eigenen Lebensmittelmarkt versorgten Siedlungsbereiche abzubilden.

Bei der Abgrenzung des standortbezogenen Nahbereichs werden die verschiedenen situativen Gegebenheiten des Standortes berücksichtigt. Dies sind in erster Linie die siedlungsräumliche Situation (u. a. zusammenhängende Siedlungsflächen, Barrieren, Topographie), konzeptionelle Faktoren (Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten, Nahversorgungsstandorten), sowie die wettbewerbliche Situation (Lage und Entfernung zu systemgleichen und -ähnlichen Wettbewerbern). Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Gemäß Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 ist davon auszugehen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht.

Grundlage des standortbezogenen Nahbereichs ist nach EHK Bückeburg 2018 sowie der Landesplanung der rd. 1.000 m fußläufige Bereich. Angrenzende Siedlungsbereiche ohne eine eigene umfassende Nahversorgung (aktuell und perspektivisch) und mit einem Bezug zum Planvorhaben als nächstgelegenen Nahversorgungsstandort werden – unter Berücksichtigung alternativer systemgleicher Wettbewerbsstandorte – in den standortbezogenen Nahbereich einbezogen (entspricht Zone I, in südlicher Richtung somit leicht über 1.000 m).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ergibt sich die in Abbildung 6 dargestellte Abgrenzung.

Abbildung 6: Nahbereichsabgrenzung – Standortbezogene Herleitung



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Eigene Erhebung Stadt + Handel 08/20172017 + Abfrage bei der Kommune Bückeburg 01/2018; ZVB-Abgrenzungen: EHK Bückeburg 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich

Unabhängig von der bestehenden und/oder geplanten Wettbewerbssituation im Standortumfeld bietet die sogenannte Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich einen geeigneten Indikator, um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der gleichzeitig guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV), der solitären Stellung als einziger „Soft-Discounter“ im Norden des Stadtgebietes und des in nördlicher und östlicher Richtung eng abgegrenzten Nahbereichs (z.T. deutlich weniger als 1.000 Meter fußläufig) wird für die umliegenden Wohnbereiche mit guter, fußläufiger Anbindung an das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfungsquote von rd. 50 % als angemessen erachtet. Für große Teile dieses Gebiets stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen discountierten Anbieter dar, folglich übernimmt das Planvorhaben in diesen Gebieten die Versorgungsfunktion. In anderen Teilen des dargestellten

Nahbereiches übt der Vorhabenstandort eine ergänzende Funktion aus (z.B. zum Lebensmittelsupermarkt Nahkauf im ZVB Bückebug) oder trägt zur Diversifizierung des Angebotes im Segment Lebensmittel-Discounter bei (Soft-Discounter LIDL vs. Hard-Discounter ALDI-Nord).

Die folgende Tabelle stellt die Kaufkraftabschöpfungsquoten im Nahbereich des Planvorhabens dar. Die nachfolgend dargestellten Werte basieren auf den ermittelten Einwohner-Zahlen sowie auf den Kaufkraft-Daten des IfH von 2017.

**Tabelle 11: Einwohner und sortimentspezifische Kaufkraft im Nahbereich**

Parameter (Ende 2021)	Nahbereich – standortbezogene Herleitung
Einwohner	5.587
Kaufkraft NuG in Mio. Euro*	13,4
Umsatz des Planvorhabens in Mio. Euro*	6,5 - 6,8
Kaufkraftabschöpfung in %	48 - 50

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH (2017); Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand: 31.12.2016; \* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Herleitung der Flächenproduktivität bzw. des Umsatzes erfolgte in Kapitel 5.3 (rd. 6,5 - 6,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel). In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Planvorhaben auch im Worst-Case eine als angemessen zu bewertende Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im standortbezogenen Nahbereich erreicht (rd. 50 %). Im Moderate Case wird demnach eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 48 % erreicht.

Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf und befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Planvorhaben weist eine Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im standortbezogenen Nahbereich von max. 50 % im Worst Case auf.

## 6.2.2 Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (Schritt 2)

### 2. Prüfschritt:

i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

Das Planvorhaben befindet sich im Osten der Stadt Bückebug und stellt insbesondere für die umliegenden Wohngebiete die fußläufige Nahversorgung sicher. Der Vorhabenstandort stellt den einzigen „Soft-Discounter“ im Siedlungsgebiet der Stadt Bückebug dar. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Bückebug in rd. 650 m südlicher Entfernung (nördlicher Randbereich des ZVB). Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber, der Lebensmittelvollsortimenter WEZ, befindet sich in rd. 400 m Entfernung östlich des Planvorhabens.

In der folgenden Abbildung sind gem. EHK Bückebug 2018 die 600 m-Radien um das Planvorhaben und den ZVB dargestellt.

**Abbildung 7: Überschneidung der ZVB Radien mit dem Planvorhaben**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: Erhebung Stadt + Handel 08/2017 + Abfrage bei der Kommune Bückebug 01/2018; Abgrenzung ZVB: EHK Bückebug 2018 (Stadt + Handel 2018); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Aus der vorstehenden Abbildung wird ersichtlich, dass eine Überschneidung der 600 m-Radien des Planvorhabens und des ZVB Bückebugs gegeben ist. In Bezug auf den ZVB Bückebug lässt sich eine Überschneidung von rd. 10 bis 15 % feststellen. Die Überschneidung der Radien ist bereits für den Bestandsmarkt gegeben. Aufgrund der Kopplungsvorteile durch die Lage im ZVB und ausreichenden Kaufkraftpotenzialen in der Mantelbevölkerung des Nahkauf-Marktes sind mit der Realisierung des Planvorhabens keine bedeutenden negativen Auswirkungen zu erwarten (s. detaillierte Ausführungen in den Kapiteln 6.3, 6.4 und 6.5). Dies gilt vor allem, da es sich bei dem Planvorhaben um einen anderen Betriebstyp (Lebensmitteldiscounter vs. Lebensmittelsupermarkt) handelt, der nicht in direkte Konkurrenz zum Angebot des Nahkauf-Marktes im ZVB tritt, sondern eher eine ergänzende Funktion ausübt.

Die gegebene Überschneidung der Einzugsbereiche von Planvorhaben und zentralem Versorgungsbereich kann deutlich relativiert werden. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Erweiterungsvorhaben und es übt aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen eine eher ergänzende Funktion zu dem im ZVB verorteten Nahkauf-Markt aus.

## 6.2.3 Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (Schritt 3)

### 3. Prüfschritt:

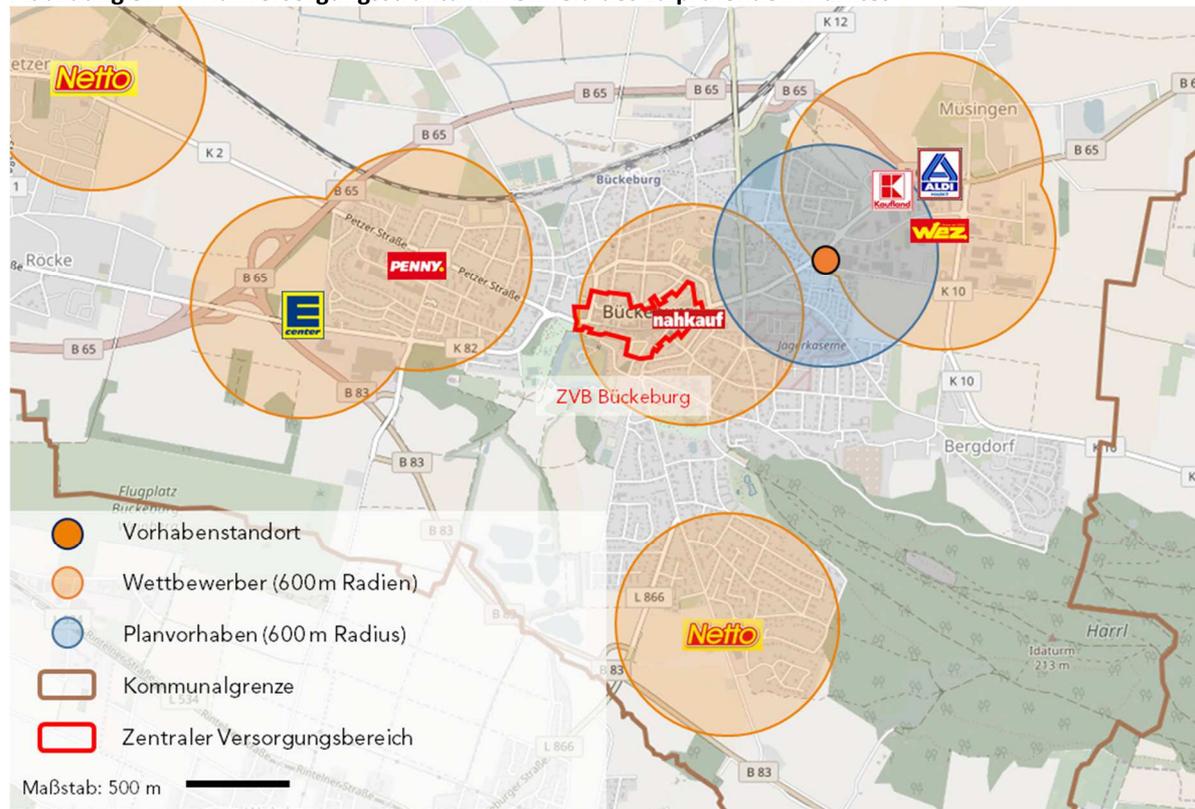
#### i. d. R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

→ i. d. R. nicht gegeben wenn die Hälfte der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (i. d. R. 500 - 700 m, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist (Zu beachten: mögliche Qualitätsoptimierung)

Gemäß EHK Bückeberg 2018 sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten (vgl. EHK Bückeberg 2018, S. 103).

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Nahversorgungssituation im Umfeld des Lidl-Marktes.

**Abbildung 8: Nahversorgungsstruktur im Umfeld des zu prüfenden Marktes**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: Erhebung Stadt + Handel 08/2017 + Abfrage bei der Kommune Bückeberg 01/2018; Abgrenzung ZVB: EHK Bückeberg 2018 (Stadt + Handel 2018); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bezüglich der Einordnung des Nahversorgungsvorhabens nach Prüfschritt 3 des Prüfschemas ist folgendes festzuhalten:

- Die Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche liegt bei über 50 %. Ergänzend hierzu sind die nachstehenden räumlichen und insbesondere qualitativen Aspekte zu berücksichtigen.
- Anhand der Abbildung wird deutlich, dass sich der 600 m-Radius des Planvorhabens mit den 600 m-Radius von Wettbewerbern im ZVB Bückeberg und am Sonderstandort Kreuzbreite überschneidet. Das Planvorhaben befindet sich in etwa mittig zwischen beiden Angebotsstandorten und stellt ein ergänzendes Angebot im discountierten Lebensmittelsegment für die umliegende Bevölkerung bereit. Die Überschneidungen mit dem 600 m-Radius des Nahkaufs im ZVB Bückeberg ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen zu relativieren, da die Anbieter ein zum Teil differenziertes Angebot offerieren.
- Das Planvorhaben ergänzt das Angebot des nahegelegenen Sonderstandortes mit den beiden Vollsortimentern Kaufland und WEZ sowie dem Lebensmitteldiscounter ALDI Nord durch sein discountorientiertes Warensortiment. Dabei stellt der LIDL-Lebensmittelmarkt einen „Soft“-Discounter (s. Kapitel 3.2) dar und ist somit hinsichtlich des Angebots leicht von den weiteren Lebensmitteldiscountern ALDI Nord („Hard“-Discounter), Netto und Penny („Hybrid“-Discounter) in Bückeberg zu differenzieren. Insbesondere aufgrund dieser differenzierten Ausrichtung liefert das Planvorhaben somit einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Nahversorgung. Dies gilt insbesondere, da das Planvorhaben den einzigen „Soft“-Discounter in Bückeberg darstellt.
- Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 32 % zu 68 % innerhalb Bückebergs vom Bundesdurchschnitt<sup>19</sup> ab. Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil LM-Discount auf 33 % an, wodurch eine leichte Annäherung an den bundesdurchschnittlichen Wert erreicht wird.
- Letztlich kann konstatiert werden, dass das Planvorhaben zu einer Ausdifferenzierung des Betriebstypenmixes – insbesondere im discountierten Segment – in Bückeberg und im Untersuchungsraum sowie zu einer Annäherung des Verkaufsflächenverhältnisses zwischen LM-Discount und LM-Vollsortiment an den Bundesdurchschnitt beiträgt.
- Der Soft-Discounter Lidl unterscheidet sich hinsichtlich seiner Sortimentsausrichtung gegenüber dem Lebensmittelsupermarkt Nahkauf im ZVB Bückeberg sowie dem Lebensmittelsupermarkt WEZ, dem Lebensmittelvollsortimenter KAUF LAND und dem Hard-Discounter ALDI-Nord im Sonderstandort Kreuzbreite, wodurch die sich in ihren Radien überschneidenden Märkte differenziert gegenüber dem Planvorhaben aufgestellt sind.

---

<sup>19</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

- Die projektierte Erweiterung des LIDL-Marktes dient insbesondere einer marktgerechten Anpassung zur Stärkung des Marktes gegenüber dem nahegelegenen Standortbereich Kreuzbreite und damit überwiegend dem Bestandsschutz. In diesem Sinne ist aus fachgutachterlicher Sicht ein gewisses Maß an Anpassungsspielraum für den LIDL-Markt als angemessen zu erachten. Dies gilt insbesondere, da mit der vorgesehenen Erweiterung in der Regel eine, wenn überhaupt, nur marginale Ausweitung der Sortiments- und Artikelanzahl einhergeht, sondern diese vielmehr einer Modernisierung und Optimierung des Marktes hinsichtlich seiner Präsentationsfläche dient.

Der LIDL-Markt ist bereits heute in den Bestandsstrukturen verortet, daher erfolgt durch das Planvorhaben keine räumliche Optimierung der Nahversorgung in Bückeburg gemäß Prüfschritt 3. Es lässt sich jedoch feststellen, dass das Planvorhaben bereits heute (Bestandsmarkt) eine bedeutende Nahversorgungsfunktion auch in qualitativer Hinsicht für die umliegenden Siedlungsbereiche einnimmt. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche dient der Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte des Betreibers und trägt somit zu einer mittel- bis langfristigen Sicherung des Standortes bei.

## 6.2.4 Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 - 3

Die nachfolgende Abbildung stellt die Ergebnisse der Einordnung des Planvorhabens am Kalkwerk in das Prüfschema zusammenfassend dar.

Abbildung 9: Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse

	Lidl
<b>1. Prüfschritt:</b> i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 Meter fußläufig, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens	✓
<b>2. Prüfschritt:</b> i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche	✓
<b>3. Prüfschritt:</b> i.d.R. Sicherung oder Optimierung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität	✓
-----	
Wenn positiv, dann:	
<b>4. Prüfschritt:</b> Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung	↩

Quelle: Eigene Darstellung.

Aus der Ergebniszusammenfassung wird deutlich, dass das Planvorhaben als konzeptkonform in allen Prüfschritten zu bewerten ist.

Die Kongruenz zu den **Prüfschritten 1 und 2 und 3** ist absehbar gegeben (s. Kapitel 6.2.1 und Kapitel 6.2.2 und Kapitel 6.2.3).

**Das Planvorhaben ist in seiner geplanten GVKF von 1.205 m<sup>2</sup> als angemessen dimensioniert zu bewerten, insofern das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen insbesondere auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB IZ Bückeburg auslöst.**

### 6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes und des Zuschnitts des Untersuchungsraumes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Bückeberg	ZVB Bückeberg	5,4	< 0,1	~ 1	5,7	< 0,1	~ 1
	SO Kreuzbreite	25,9	0,4 - 0,6	~ 2	27,2	0,4 - 0,6	~ 2
	sonstige Lagen*	27,7	0,2 - 0,3	~ 1	29,1	0,2 - 0,3	~ 1
Obernkirchen	ZVB Obernkirchen	11,3	< 0,1	< 1	11,8	< 0,1	< 1
	NVB Annastraße/Rintelner Straße	2,0	**	**	2,1	**	**
	NVB Sülbecker Weg	7,9	**	**	8,2	**	**
	sonstige Lagen	5,3	~ 0,2	3 - 4	5,5	~ 0,2	3 - 4
<i>Zwischensummen ***</i>		85,6	0,9 - 1,3	-	89,6	0,9 - 1,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		< 0,1					
<b>Gesamt***</b>		<b>85,6</b>	<b>1,0 - 1,3</b>	<b>-</b>	<b>89,6</b>	<b>1,0 - 1,3</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2018; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* ohne Bestandsbetrieb LIDL, inkl. SO Weinstraße;

\*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 1,0 - 1,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, davon rd. 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum. Angesichts der geringen prozentualen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsraums sind keine städtebaulichen Auswirkungen auf die weiteren Nachbarkommunen Bückebergs (u.a. Samtgemeinde Eilsen, Minden) außerhalb des Untersuchungsraums zu erwarten.

## 6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

## **Auswirkungen auf den ZVB HZ Bückeberg**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Bückeberg i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt Nahkauf tangieren. Dieser unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps (Vollsortimenter) vom Planvorhaben LIDL („Soft“-Discounter). Angesichts der monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Bückeberg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf den Sonderstandort Kreuzbreite (Bückeberg)**

Es werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 2 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den SO Kreuzbreite ausgelöst. Diese werden insbesondere den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und die beiden Vollsortimenter Kaufland und WEZ tangieren. Angesichts der monetär sowie prozentual geringen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der Standort über eine hohe Strahlkraft und Attraktivität verfügt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehende **Nahversorgungsstruktur** in Bückeberg sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Bückeberg (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bückeberg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf insgesamt drei Lebensmitteldiscounter, einen Supermarkt und einen Getränkemarkt, werden aber insbesondere die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter tangieren (Netto, Penny). Angesichts der monetär sowie prozentual geringen einzelbetrieblichen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Bückeberg** in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf den ZVB Obernkirchen**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. unter 1 %. Aufgrund der monetär wie prozentual geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere durch die räumliche Entfernung des

Planvorhabens zum ZVB Obernkirchen sowie der differenzierten Betriebstypen der dortigen strukturprägenden Anbieter ALDI Nord („Hard“-Discounter) und REWE.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Obernkirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den NVB Annastraße/Rintelner Straße**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Dies begründet sich insbesondere durch die räumliche Entfernung des Planvorhabens zum NVB Annastraße/Rintelner Straße sowie des differenzierten Betriebstyps des dortigen strukturprägenden Anbieters nah&frisch.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVB Annastraße/Rintelner Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den NVB Sülbecker Weg**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Dies begründet sich insbesondere durch die räumliche Entfernung des Planvorhabens zum NVB Sülbecker Weg sowie des differenzierten Betriebstyps des dortigen strukturprägenden Anbieters EDEKA.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVB Sülbecker Weg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Obernkirchen (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)**

Für den strukturprägenden Bestandsbetrieb LIDL in den sonstigen Lagen in Obernkirchen, welcher eine Nahversorgungsfunktion in seinem Einzugsgebiet übernimmt, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd 3 - 4 %. Der Markt stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen systemeigenen Anbieter dar. Angesichts der monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen ist keine Marktaufgabe bzw. -umstrukturierung zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Obernkirchen** in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum** sind nicht zu erwarten.

## **6.5 Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)**

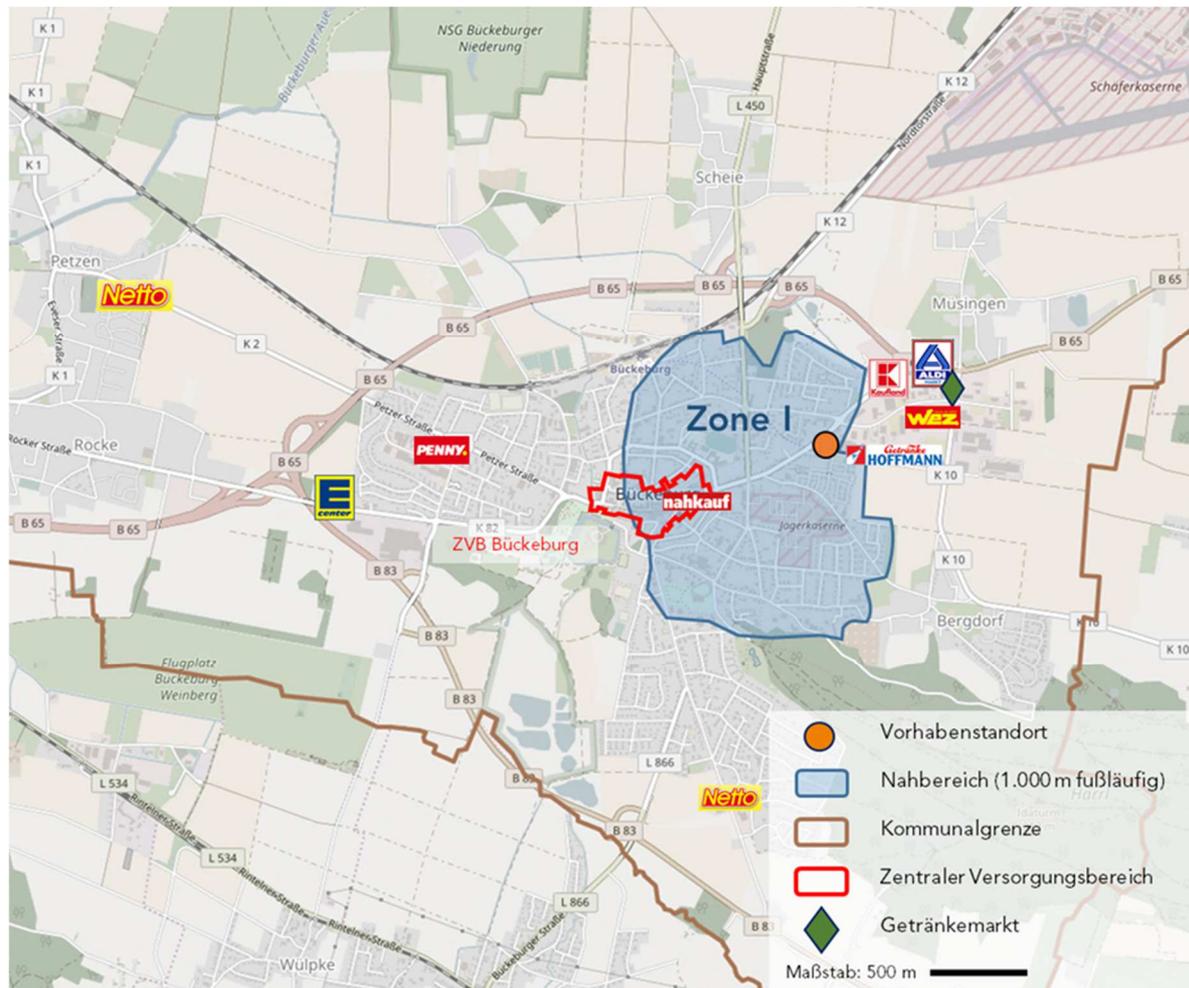
Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

### **6.5.1 Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP**

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „[...] Betriebe zur wohnortnahe Versorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m.“ Die überwiegende Ausrichtung eines Betriebes auf eine wohnortnahe Versorgung ist dann gegeben, wenn mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes aus dem Kundenkreis des fußläufigen Einzugsbereiches stammt.

Der für das Planvorhaben ermittelte Nahbereich wird aus Abbildung 10 ersichtlich:

Abbildung 10: Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs (1.000 m)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: Erhebung Stadt + Handel 08/2017 + Abfrage bei der Kommune Bückeburg 01/2018; Abgrenzung ZVB: EHK Bückeburg 2018 (Stadt + Handel 2018 im Entwurf); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf das Planvorhaben bedeutet dies, dass über 50 % des Umsatzes und demnach rd. 3,2 - 3,4 Mio. Euro (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) aus einem fußläufigen Bereich von bis zu 1.000 m generiert werden müssen um eine Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung nachweisen zu können (s. Tabelle 9). Anhand des herangezogenen Marktanteilsmodells zeigt sich, dass rd. 2,1 Mio. Euro aus der Zone I generiert werden.

Das Planvorhaben gilt daher nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung und ist damit als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln.

### Einordnung:

- Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP da es die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst und nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung gilt.

- Dementsprechend gilt es, das Vorhaben hinsichtlich seiner Konformität zu den Ziffern 03 bis 10 einzuordnen und zu prüfen.
- Die Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 werden erfüllt (s. folgende Ausführungen).

## 6.5.2 Kongruenzgebot

### Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

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

### Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

*Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.*

*Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.*

### **Einordnung:**

- Die Stadt Bückeburg stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar. Nach der LROP-VO Niedersachsen 2017 ist der Kongruenzraum für das Planvorhaben, somit in diesem Falle die Stadt Bückeburg mit 19.772<sup>20</sup> Einwohnern.

### Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

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

### **Einordnung:**

In der nachfolgenden Tabelle wird die Umsatzherkunft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.3) nach Lage innerhalb und außerhalb der Stadt Bückeburg dargestellt. Die weiteren Sortimente des Planvorhabens sind kleinteilig strukturiert, es ist daher nicht davon auszugehen, dass sie eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern von der Bevölkerung vielmehr im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen nachfragt werden und die Kaufkraft herkunft daher mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vergleichbar ist.

---

<sup>20</sup> Angaben im EHK Bückeburg 2018.

**Tabelle 13: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes**

Sortiment	Im Kongruenzraum*		Außerhalb des Kongruenzraums**		Umsatz gesamt	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4,9	76	1,5	24	6,5	100

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IFH Köln (2017); Werte gerundet;

\* Stadt Bückeburg;

\*\* Ahnsen, Obernkirchen (z.T.) sowie Streuumsatz.

Für die Stadt Bückeburg ergibt sich für den Kongruenzraum eine Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens von rd. 76 % aus diesem Bereich. Somit werden weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Bückeburg bezogen.

**Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

### 6.5.3 Konzentrationsgebot

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

*Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.*

#### Einordnung:

- Die Stadt Bückeburg ist in der LROP-VO Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen.
- „Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“<sup>21</sup>
- Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt Bückeburg in städtebaulich integrierter Lage an einem Standort mit ausgewiesener Nahversorgungsbedeutung. Hierzu sei ergänzend auf die Ausführungen zum Planstandort in Kapitel 3.1 verwiesen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Konzentrationsgebot für den Standort erfüllt ist.

**Das Planvorhaben ist konform zum Konzentrationsgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

### 6.5.4 Integrationsgebot

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes*

<sup>21</sup> LROP-VO Niedersachsen 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 4

*ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.*

## **Einordnung:**

Der vorhabenrelevante LIDL-Markt befindet sich außerhalb eines ZVB und demnach nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP. Allerdings sind die Ausnahmevoraussetzungen (s. auch Arbeitshilfe Einzelhandel) des Integrationsgebotes nach fachlichem Dafürhalten erfüllt:

*Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente zulässig.*

- Das Kernsortiment des Planvorhabens liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches laut Bückeburger Liste zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 92). Das Planvorhaben verfügt zu 90 % über periodische Sortimente (s. Kapitel 3.2).

*Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor.*

- Die Stadt Bückeburg verfügt über ein aktuelles Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel 2018).
- „Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, können in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden.“ (vgl. Arbeitshilfe Einzelhandel S. 55). In diesem Zusammenhang ist auf die Standortkategorie „Nahversorgungsstandort“ zu verweisen.
- Der Vorhabenstandort ist im EHK Bückeburg 2018 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Als Entwicklungsziel wird die Bestandssicherung und ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau insb. zur Weiterentwicklung des discountorientierten Nahversorgungsangebots für die östlichen Siedlungsbereiche Bückeburgs empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 84).
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung, die der Optimierung und folglich auch der Sicherung der Nahversorgung dient (s. Kapitel 6.2.1).

*Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde [...].*

- Mit dem ZVB IZ Bückeburg existiert eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.

*Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.*

- Insbesondere aus städtebaulichen Gründen ist eine Verlagerung des Planvorhabens in eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP (hier ZVB IZ Bückeberg) nicht möglich.
- Zum einen stehen derzeit innerhalb des ZVB IZ Bückeberg keine entsprechenden Potenzialflächen zur Verfügung, die eine Verlagerung des LIDL-Marktes vom derzeitigen Standort in den ZVB ermöglichen (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 71 ff.).
- Zum anderen stellt der Vorhabenstandort einen bedeutenden Nahversorgungsstandort für die östlichen Siedlungsbereiche Bückebergs dar (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 71 ff.). Eine Verlagerung würde mithin zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation führen (s. u. a. Kapitel 6.2) und folglich städtebaulichen Interessen entgegenstehen.
- Insbesondere sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur in Bückeberg zu erwarten (s. Kapitel 6.3 und 6.4). Durch die bedarfsgerechte Erweiterung wird lediglich ein bereits bestehender Nahversorgungsstandort nachhaltig gesichert, wodurch die fußläufige Nahversorgung der östlichen Siedlungsgebiete Bückebergs weiterhin gesichert wird.

## *Der Alternative Vorhabenstandort*

- *liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,*
- *verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und*
- *ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden*
- Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt Bückeberg und liegt folglich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets (s. Kapitel 3.1 und 4.1).
- Der Vorhabenstandort verfügt, angesichts seiner Bewertung als Nahversorgungsstandort (EHK Bückeberg 2018) sowie der Lagekriterien, über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu den umliegenden Wohngebieten (s. Kapitel 3.1).
- Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben (Bushaltestelle in rd. 100 m Entfernung) (s. Kapitel 3.1).

**Das Planvorhaben ist konform zum Integrationsgebot (Ausnahmeregelung) der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

## **6.5.5 Beeinträchtungsverbot**

### Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

*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.*

## Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in den Kapiteln 6.3 und 6.4 untersucht und bewertet. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der *„ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“* zu erwarten.
- Hinsichtlich der *„Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte“* ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen gering ausfallen (s. Kapitel 6.3). Aus diesem Grund sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.4). Der Rückgang der Zentralität in dem zentralen Ort Obernkirchen fällt sehr gering aus, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist.

**Das Planvorhaben ist konform zum Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Bückeberg ist die Erweiterung des LIDL-Marktes an der Hannoverschen Straße 18 durch einen Abriss und auf dem Grundstücksbereich verlagerten Neubau projektiert. In diesem Zusammenhang soll die Gesamtverkaufsfläche von aktuell 970 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.205 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Windfang) erweitert werden.

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

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

In der Zusammenführung der konzeptimmanenten Prüfschritte des EHK Bückeberg 2018 ist zu konstatieren:

- Bei einer Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes von 1.205 m<sup>2</sup> ist eine Kongruenz zum 1. Prüfschritt (Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens), zum 2. Prüfschritt (Überschneidung Nahbereich Planvorhaben und ZVB) und zum 3. Prüfschritt (räumliche Verbesserung der Nahversorgungsfunktion), Im Hinblick auf Prüfschritt 3 ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Bestandmarkt handelt, der bereits heute zur Diversifizierung der Angebotsstrukturen beiträgt und eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ausübt.
- Die projektierte Erweiterung des LIDL-Marktes dient insbesondere einer marktgerechten Anpassung zur Stärkung des Marktes gegenüber dem nahegelegenen Standortbereich Kreuzbreite und damit überwiegend dem Bestandsschutz.
- Aus fachgutachterlicher Sicht steht das Vorhaben mit einer projektierten GVKF von 1.205 m<sup>2</sup> (dynamischer Bestandsschutz) den Zielsetzungen des EHK Bückeberg 2018 nicht entgegen.

**Das Planvorhaben steht den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des EHK Bückeberg 2018 nicht entgegen.**

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Bückeberg und Nachbarkommunen durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3 und 6.4).

**Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.**

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zum **Agglomerationsgebot**, zum **Kongruenzgebot**, zum **Konzentrationsgebot**, zum **Integrationsgebot (Ausnahmeregelung)** und zum **Beeinträchtungsverbot** der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Es ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und trägt heute und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung in Bückeburg bei.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	6
Abbildung 2:	Lage in der Region _____	9
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	11
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	24
Abbildung 5:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und _____ Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem _____ Hauptsortiment _____	31
Abbildung 6:	Nahbereichsabgrenzung – Standortbezogene Herleitung _____	33
Abbildung 7:	Überschneidung der ZVB Radien mit dem Planvorhaben _____	35
Abbildung 8:	Nahversorgungsstruktur im Umfeld des zu prüfenden Marktes _____	36
Abbildung 9:	Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse _____	38
Abbildung 10:	Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs (1.000 m) _____	44

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Bückeberg _____	10
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im _____ Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante _____ Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum __	15
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Bückeberg _____	17
Tabelle 6:	Steckbrief Zentraler Versorgungskern Obernkirchen _____	18
Tabelle 7:	Steckbrief NVB Sülbecker Weg (Obernkirchen) _____	19
Tabelle 8:	Steckbrief NVB Annastraße/Rintelner Straße (Obernkirchen) _____	20
Tabelle 9:	Marktanteile und Umsatzprognose für den LIDL-Markt im _____ Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen _____	27
Tabelle 10:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose _____	28
Tabelle 11:	Einwohner und sortimentspezifische Kaufkraft im Nahbereich _____	34
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich	40
Tabelle 13:	Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes _____	46

## Literatur und sonstige Quellen

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

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

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

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2007): Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Obernkirchen, Erlangen.

Stadt + Handel (2018 im Entwurf): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg, Dortmund.