

Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes in 31185 Söhlde, Ortsteil Hoheneggelsen

Für die

Gemeinde Söhlde

Bürgermeister-Burgdorf-Straße 8

31185 Söhlde

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann

Projektleitung

Tel +49 40 180 410 6-23

Fax +49 40 180 410 6-10

E-Mail weidmann@bbe.de

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm

Projektleitung

Tel +49 40 180 410 6-24

Fax +49 40 180 410 6-10

E-Mail ohm@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 8-12

20097 Hamburg

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet. Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Methodische Vorgehensweise	5
2. Makrostandort Gemeinde Söhlde	7
3. Projektskizze	10
4. Mikrostandortanalyse	11
5. Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel	14
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	18
6.1. Perspektivisches Einzugsgebiet	18
6.2. Projektrelevantes Nachfragevolumen	19
7. Auswirkungsanalyse	21
7.1. Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Planvorhabens	21
7.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen	23
7.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	26
8. Bewertung und Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen der und Regionalplanung	Landes- 30
9. Management Summary - Zusammenfassung	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung	7
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich	9
Abbildung 3: Projektskizze	10
Abbildung 4: Mikro-Standort und Umfeldstrukturen	11
Abbildung 5: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes	12
Abbildung 6: Projektrelevante Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	15
Abbildung 7: Projektrelevante Wettbewerber im Ortsteil Hoheneggelsen	16
Abbildung 8: Lokale und regionale Wettbewerbssituation Lebensmittelmärkte	17
Abbildung 9: Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung	8
Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsgebiet	14
Tabelle 3: Einwohner und Nachfragevolumen im perspektivischen Einzugsgebiet	20
Tabelle 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens	21
Tabelle 5: Umsatzanteile des Planvorhabens und Marktabschöpfungsquoten	22
Tabelle 6: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten nach Lagen	24

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Ausgangslage

Die HANSEATIC GROUP beabsichtigt die Realisierung eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Söhlde, Ortsteil Hoheneggelsen.

Der Planstandort befindet sich im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen unmittelbar an der Bundesstraße B 1 (Hauptstraße 33). Im Zuge der Projektplanung wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 (Gewerbegebiet vor dem Kampweg mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 A "Erster Kampweg") in seiner Entwurfsfassung erarbeitet, der für den Planstandort die Ausweisung eines Sondergebietes/Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 1.650 m² vorsieht. Geplant ist die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsflächen-dimensionierung von rd. 1.650 m² (inkl. Windfang, Bäckerei-Café sowie Pfandraum).

Damit wird der geplante Lebensmittelmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m² Verkaufsfläche liegt, überschreiten. Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, werden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Gemeindegebiet von Söhlde und ggf. angrenzenden Kommunen untersucht werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemografie, Lage, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Welche Auswirkungen sind insbesondere auf die haushaltsnahe Grundversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Söhlde zu erwarten?

Die Aussagen der vorliegenden Analyse basieren auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation sowie einer Besichtigung des Vorhabenstandortes im Dezember 2016. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von Ifh-BBE-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

1.2. Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Söhlde. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Dezember 2016.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Dezember 2016. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

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

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

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

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

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

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

Dabei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

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

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

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

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

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

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

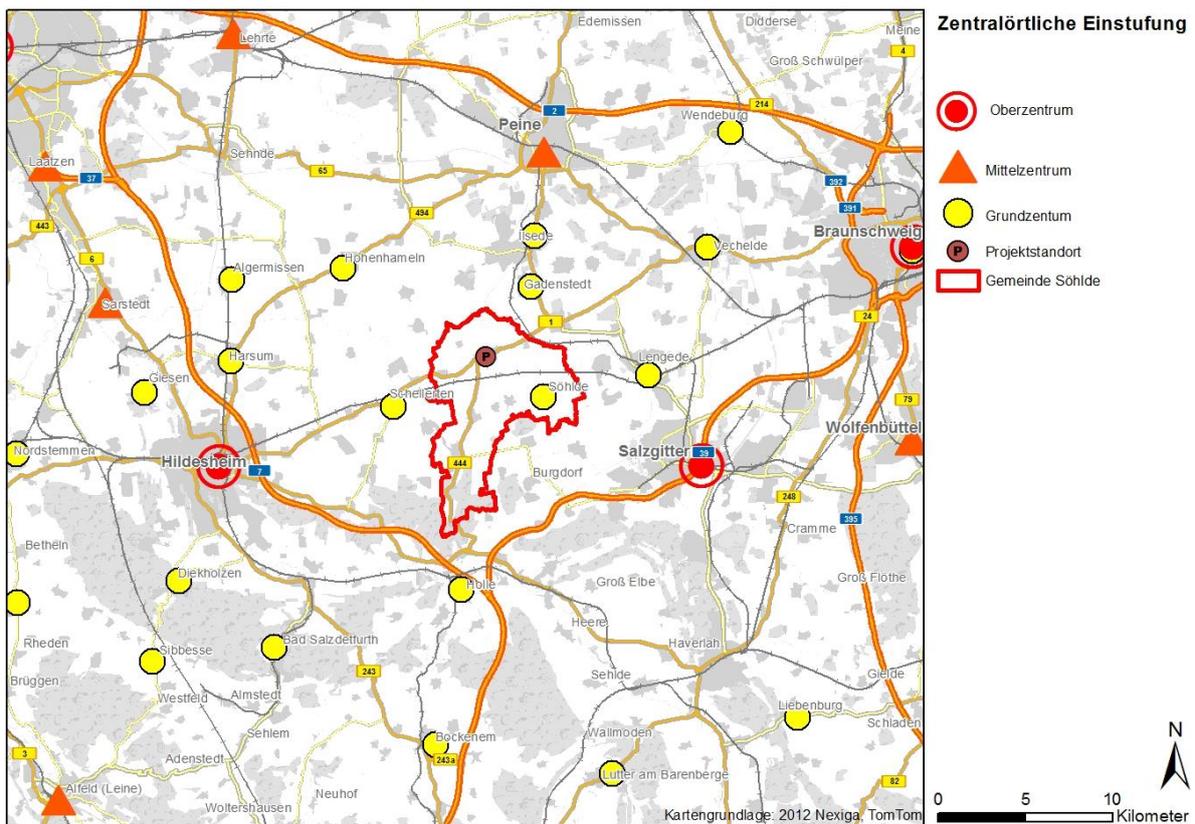
2. Makrostandort Gemeinde Söhle

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

Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Söhle befindet sich im Süden des Bundeslandes Niedersachsen, im Landkreis Hildesheim und ist ca. 50 km (Pkw-Fahrdistanz) südöstlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Unter geografischen Gesichtspunkten ist die Gemeinde dem ländlichen Raum zu zuordnen und liegt zwischen dem Harzer Vorland im Süden sowie der Norddeutschen Tiefebene im Norden. Laut dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) des Landkreises Hildesheim, ist der Ortsteil Söhle als Grundzentrum eingestuft. Dies trifft jedoch nicht auf den Ortsteil Hoheneggelsen zu. Demnach ist der Ortsteil Hoheneggelsen nicht als zentraler Ort eingestuft. Bei den nächstgelegenen Oberzentren handelt es sich um das rd. 25 km entfernte Oberzentrum Hildesheim im Westen und das rd. 17 km östlich gelegene Oberzentrum Salzgitter. Die Gemeinde Söhle ist in insgesamt neun Ortsteile gegliedert (Bettrum, Feldbergen, Groß Himstedt, Hoheneggelsen, Klein Himstedt, Mölme, Nettingen, Söhle und Steinbrück).

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung



Quelle: Kartengrundlage Gis: 2012 Nexiga, TomTom: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung 2017

Bevölkerungsdaten

Die Gemeinde Söhlde verfügt insgesamt über knapp 7.800 Einwohner (Stand 12.12.2016). Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten 5 Jahren negativ und folgte somit dem Trend des umliegenden Landkreises Hildesheim.

Bis zum Jahr 2030 wird zudem - laut Bertelsmann Stiftung - ein Bevölkerungsrückgang von rd. -8,2 % für die Gemeinde Söhlde prognostiziert. Für den Landkreis Hildesheim wird ein Bevölkerungsverlust von rd. 9,5% erwartet.

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Gebietseinheit	Einwohner 2016	Bevölkerungs- entwicklung 2011-2015	Bevölkerungsprognose 2030
OT. Hoheneggelsen	1.939	k.A.	k.A.
Gemeinde Söhlde	7.771	- 1,19%	- 8,2%
Landkreis Hildesheim	277.055	- 0,14%	- 9,5%
Niedersachsen	7.926.599	+ 2,0%	- 1,8%

Quelle: Bertelsmann Stiftung 2016, Gemeinde Söhlde 01.09.2016; Statistisches Landesamt Niedersachsen 2016

Im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Söhlde ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass derzeit in fast allen Ortsteilen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden (z.B. im Ortsteil Hoheneggelsen das Baugebiet "Mittlere Schule") und die Gemeinde zudem in der Vergangenheit über das Programm "Jung kauft Alt" den Erwerb von Altbauten für junge Familien in gewachsenen Ortsteillagen gefördert hat.

Erreichbarkeit und Verkehr

Südlich der Gemeinde Söhlde, am Autobahn-Dreieck Salzgitter, treffen die beiden Bundesautobahnen BAB 7 und BAB 39 aufeinander. Direkt durch das Gemeindegebiet verlaufen zudem die Bundesstraße B 444 in Nord-Süd Richtung sowie die Bundesstraße B1 in Ost-West Richtung. Über diese regionalen Verkehrsträger sind die Städte Hildesheim, Braunschweig und Peine zu erreichen. Die beiden Bundesstraßen B 444 und B 1 kreuzen sich im Söhlde Ortsteil Hoheneggelsen, in dem sich auch der Projektstandort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet. Darüber hinaus besteht im Gemeindegebiet ein engmaschiges Netz aus Kreis- und Landstraßen.

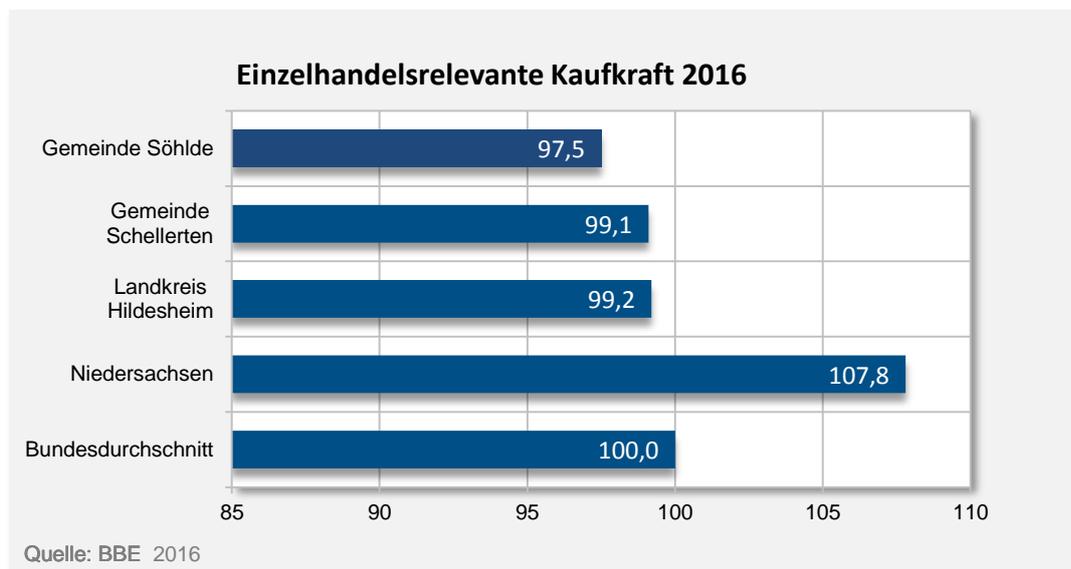
Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung durch den ÖPNV ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde über das Schienennetz mit den Oberzentren Hildesheim und Braunschweig verbunden ist. Über den ortseigenen Bahnhof "Hoheneggelsen Bahnhof" wird die Stadt Braunschweig in 18 Fahr-Minuten und Hildesheim in 10 Fahr-Minuten via Regionalbahn erreicht.

Darüber hinaus ist die Gemeinde durch zwei Regionalbuslinien (32/33) des Regionalen Verkehrsbetriebs Hildesheim (RVHI) in das ÖPNV-Netz der Region eingebunden.

Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt und spiegelt auch die Wirtschaftskraft einer Region wider. Die Kennziffer gibt, unabhängig von der Größe der Stadt / Region, das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik (BRD = 100) an, welches nach Abzug von einzelhandelsfremden Ausgaben (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort (inkl. Versandhandel) verfügbar ist. Die Gemeinde Söhlde rangiert mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 97,5 knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0 %. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index im Landkreis Hildesheim bewegt sich mit einem Wert von 99,2 ebenfalls marginal unter dem Bundesdurchschnitt. In der Nachbargemeinde Schellerten wird ein einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index von 99,1 erreicht.

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich



Quelle: BBE!MB-Research Kaufkraftdaten, 2016

Fazit: Makrostandort Gemeinde Söhlde:

- Der Ortsteil Söhlde ist laut Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (2016) als Grundzentrum ausgewiesen. Dies trifft jedoch nicht für den Ortsteil Hoheneggelsen zu. Demnach handelt es sich bei dem Ortsteil Hoheneggelsen um keinen zentralen Ort.
- Für die Gemeinde wird bis zum Jahr 2030 - laut Bertelsmann Stiftung - eine negative Bevölkerungsentwicklung (- 8,2 %) prognostiziert. Es gibt jedoch auch eine Reihe von neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten in nahezu allen Ortsteilen.
- Das Gemeindegebiet von Söhlde verfügt über eine gute überregionale und lokale straßenverkehrliche Erschließung.
- Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Gemeinde Söhlde rangiert mit einem Wert von

4. Mikrostandortanalyse

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

Lage des Standortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort liegt im Ortszentrum von Hoheneggelsen (= Ortsteil der Gemeinde Söhldede). Aktuell befindet sich auf dem Projektareal eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. eine Brachfläche mit anschließender Bebauung. Die straßenverkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 1 (Hauptstraße) bzw. für Fuß- und Radfahrer auch über die nördlich gelegene Straße "Kampweg". Das nähere nördliche, östliche sowie westliche Standortumfeld charakterisiert sich überwiegend durch Wohnbebauung. Dabei ist auch auf das Senioren- und Pflegeheim Hoheneggelsen im nordöstlichen Standortumfeld hinzuweisen. Das unmittelbar südliche Standortumfeld kennzeichnet sich durch einen Mix aus Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben (u.a. Volksbank, Bäckerei, Fleischerei, Optiker, Reisebüro) sowie arrondierender Wohnbebauung und stellt das räumlich-funktionale Ortszentrum des Ortsteiles dar.

Abbildung 4: Mikro-Standort und Umfeldstrukturen



Quelle: Kartengrundlage Gis: 2012 Nexiga, Esri Basemaps; BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2017

Blick auf das Projektareal von der Hauptstraße (B 1)



Blick auf das Projektareal vom Kampweg

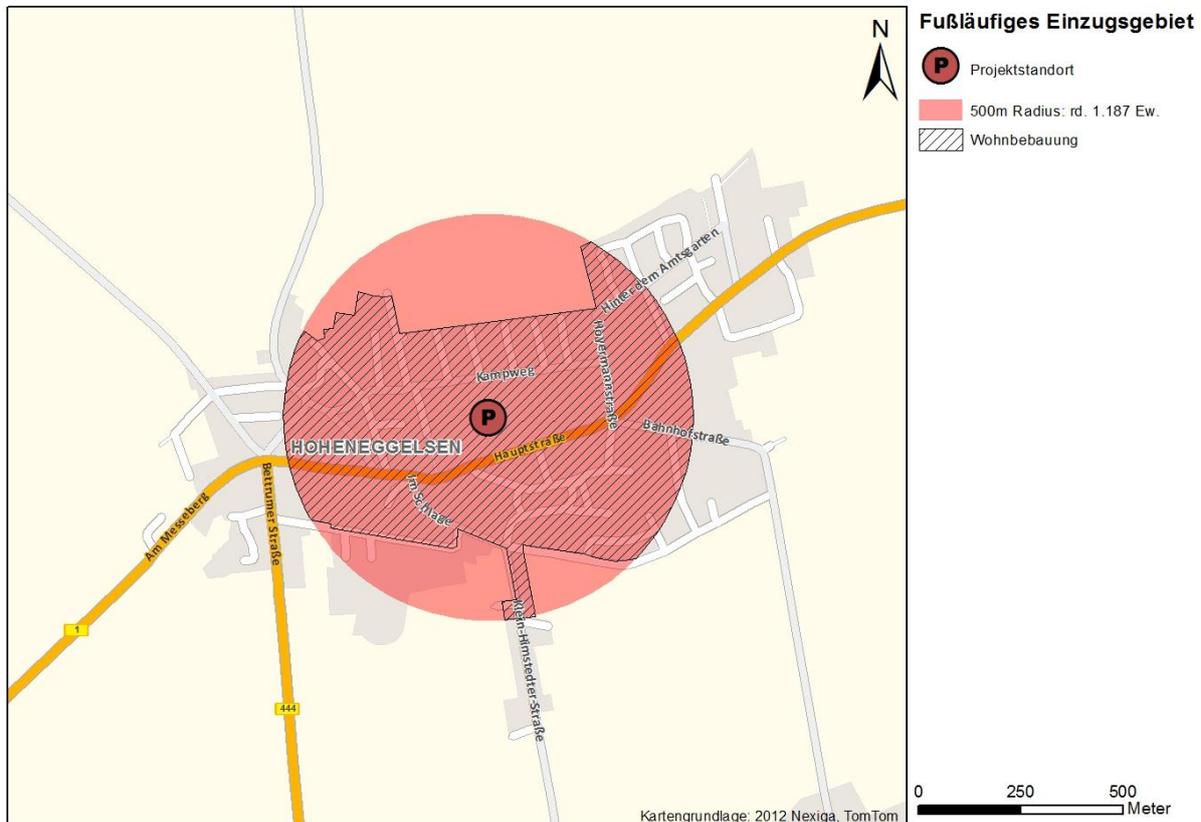


Quelle: Eigene Aufnahmen vom Dezember 2016

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Das Planvorhaben verfügt über eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion mit einem hohen Anteil fußläufiger Wohnbebauung im unmittelbaren Standortumfeld (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes



Quelle: Kartengrundlage Gis: 2012 Nexiga TomTom: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2017

Im fußläufigen Einzugsbereich³ des Projektstandortes leben derzeit knapp 1.200 Personen (inkl. der Bewohner des angrenzenden Seniorenheimes bzw. Pflegeheimes in einer Größenordnung von rd. 200 Personen). Vor diesem Hintergrund kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine gute wohnortnahe Versorgungskomponente für den Ortsteil Hoheneggelsen attestiert werden, da sich der Planstandort im räumlichen Mittelpunkt des Ortsteiles befindet.

Verkehrliche Situation

Die straßenverkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes ist auf Grund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 1 (Hauptstraße) als gut zu bewerten. Somit ist auch eine Optimierung der hausnahen Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet von Söhle gewährleistet, da zudem weitere Kreis- und Landstraßen den Ortsteil Hoheneggelsen mit weiteren Ortsteilen verbinden.

Zudem verbindet die Bundesstraße B 1 die beiden Oberzentren Hildesheim und Braunschweig miteinander. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort ggf. auch für Arbeitspendler, welche mit dem Pkw u.a. zwischen den Oberzentren pendeln, eine mögliche Einkaufsoption.

³ Fußläufiger Einzugsbereich = 500 m Luftlinien-Radius

Die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung (Bushaltstelle "Hoheneggelsen-Ortsmitte") des Regionalen Verkehrsverbundes (RVHI) befindet sich rd. 300 m westlich des Projektareals an der Hauptstraße. Hier verkehrt die Linie 32 (Hildesheim – Hoheneggelsen – Groß Lafferde/Söhle) während der Hauptverkehrszeiten in einer regelmäßigen Taktung. Eine Verbindung zwischen dem Ortsteil Hoheneggelsen und dem Ortsteil Söhle findet jedoch nur von Montag bis Freitag zwischen ca. 9:00 bis 12:00 Uhr stündlich statt. Damit spiegelt die ÖPNV-Anbindung die Lage des Ortsteiles Hoheneggelsen im ländlich geprägten Raum wieder.

Darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung des Planstandortes über einen ausgewiesenen Fuß- und Fahrradweg entlang der Hauptstraße bzw. Wegeführung aus Richtung Kampweg gewährleistet.

Planungsrechtliche Situation

Im Zuge der Projektplanung wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 (Gewebegebiet vor dem Kampweg mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 A "Erster Kampweg") in seiner Entwurfsfassung erarbeitet, der für den Planstandort die Ausweisung eines Sondergebietes/Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 1.650 m² vorsieht. Geplant ist die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.650 m² (inkl. Windfang, Backshop sowie Pfandraum).

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens (> 800 m² Verkaufsfläche) erfolgt der Prüfungsrahmen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach dürfen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche bzw. der haushaltsnahen Grundversorgung der Standortkommune und ggf. angrenzender Kommunen haben.

Fazit: Mikrostandort

- Der Planstandort befindet sich im räumlich-funktionalen Ortszentrum des Ortsteiles Hoheneggelsen.
- Der Planstandort verfügt über eine gute lokale und regionale straßenverkehrliche Anbindung für den Individualverkehr und kann somit auch zu einer Optimierung der haushaltsnahen Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet von Söhle beitragen.
- Der Planstandort verfügt über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung und wird durch ausgewiesene Fuß- und Fahrradwege flankiert.
- Es handelt sich zum einen um einen verkehrsorientierten Standort, zum anderen verfügt der Planstandort auch über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung (knapp 1.200 Personen inkl. Bewohner des angrenzenden Seniorenheimes innerhalb eines 500 m Luftlinienradius).

5. Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im Dezember 2016 erhoben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dabei eine Totalerhebung der Wettbewerber erfolgte, d. h. es wurden alle Wettbewerbsbetriebe ermittelt, deren Kernsortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente führen und als filialisierte Handelsbetriebe agieren. Es ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= filialisierte Lebensmittelvollsortimenter) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel für Versorgungseinkäufen sind und die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen (z.B. Getränkemarkte, Drogeriemärkte), in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsgebiet

Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² *	Umsatz Nahversorgung in Mio. €
Gemeinde Söhlde - Ortsteil Hoheneggelsen	3.500	16,6
Gemeinde Söhlde - Ortsteil Söhlde	1.270	4,1
Gemeinde Söhlde	4.770	20,7
Gemeinde Schellerten - Ortsteil Schellerten	3.080	15,2
Summe	7.850	35,9

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegebedarf, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Drogeriebedarf

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich, 2017

Im Hinblick auf die projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen des Planvorhabens sind aus Sicht der BBE Handelsberatung in erster Linie die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in der Gemeinde **Söhlde** sowie in der westlich angrenzenden Gemeinde **Schellerten** von Relevanz.

Die folgende Darstellung der Wettbewerber umfasst aus Gründen der Übersichtlichkeit und der stärkeren Wettbewerbsrelevanz lediglich die filialisierten Hauptwettbewerber im Segment der Nahrungs- und Genussmittel/Gesundheits- und Körperpflege. Im Untersuchungsgebiet sind demnach 8 strukturprägende Hauptwettbewerber vorhanden:

- Netto Markendiscouter, Marktstraße 3, 31185 Söhlde (Ortsteil Hoheneggelsen)
- Aldi Lebensmitteldiscouter, Marktstraße 4, 31185 Söhlde (Ortsteil Hoheneggelsen)
- Rewe Lebensmittelvollsortimenter, Marktstraße 6, 31185 Söhlde (Ortsteil Hoheneggelsen)
- NP Lebensmittelmarkt, An der Mühlenstraße 1, 31185 Söhlde
- Getränkemarkt Ruske, Bürgermeister-Burgdorf-Straße 1, 31185 Söhlde
- Edeka Lebensmittelvollsortimenter, Über der Wasserfurche 1, 31174 Schellerten
- Netto Markendiscouter inkl. Getränkemarkt, Sandkuhle 1a, 31174 Schellerten

Auswirkungsanalyse • Edeka Lebensmittelmarkt • 31185 Gemeinde Söhle

- dm Drogeriefachmarkt, Sandkuhle 1, 31174 Schellerten

Abbildung 6: Projektrelevante Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Rewe Lebensmittelvollsortimenter sowie Netto Markendiscouter in Hoheneggelsen



Aldi Lebensmitteldiscouter in Hoheneggelsen sowie NP Lebensmitteldiscouter in Söhle



Getränkfachmarkt Ruske in Söhle sowie Edeka Lebensmittelvollsortimenter in Schellerten



Netto Markendiscouter und dm Drogeriefachmarkt in Schellerten



Quelle: Eigene Aufnahmen, Dezember 2016

Insgesamt betrachtet steht demnach im relevanten Untersuchungsgebiet eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung rd. 7.850 m² zur Verfügung, auf denen ein Einzelhandelsumsatz von rd. 35,9 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Als Betriebsformen lassen sich derzeit zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, Rewe), vier Lebensmitteldiscounter (Aldi, 2 x Netto, NP), einen Getränkefachmarkt (Ruske) sowie ein dm Drogeriefachmarkt differenzieren. Das Angebot wird darüber hinaus von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerei) im relevanten Untersuchungsgebiet ergänzt, die jedoch nur eine eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz zum Planvorhaben aufweisen.

Abbildung 7: Projektrelevante Wettbewerber im Ortsteil Hoheneggelsen



Quelle: Kartengrundlage GIS: 2012 Nexiga, TomTom; bearbeitet durch die BBE Handelsberatung, 2017

Das Lebensmittelangebot im Ortsteil **Hoheneggelsen** fokussiert sich derzeit auf die östliche Ortsrandlage im Umfeld der Marktstraße bzw. Bundesstraße B 1. Hier haben sich, neben einem Euronics Elektrofachmarkt, Bau- und Gartencenter sowie Kik Textildiscounter, ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckereishop), ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie Netto Markendiscounter (inkl. Bäckereishop) angesiedelt.

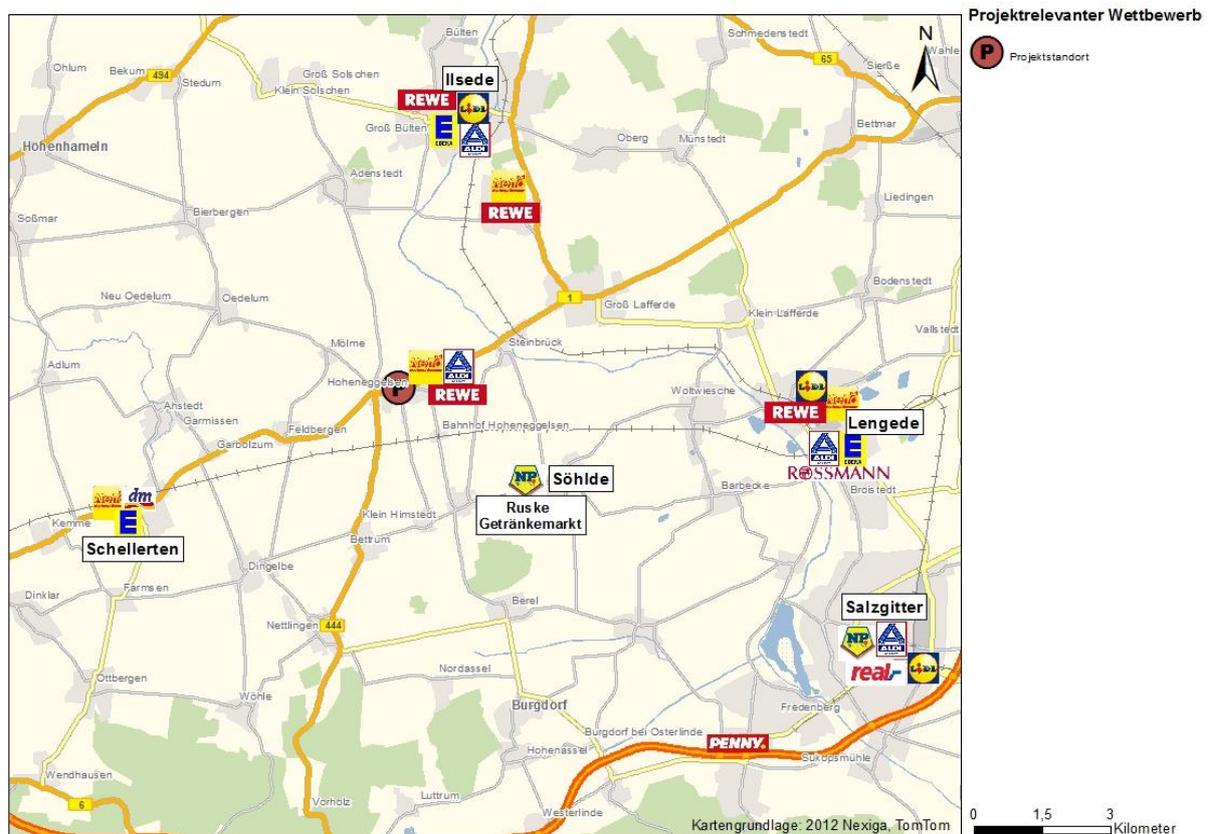
Im räumlich-funktionalen Ortszentrum des Ortsteiles ist, unmittelbar vis à vis der Projektfläche des geplanten Lebensmittelmarktes, auf eine Bäckerei-Café sowie eine Fleischerei hinzuweisen.

Im Ortsteil **Söhle** haben sich unmittelbar an der Landstraße L 475 ein NP Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckereishop) sowie der Getränkefachmarkt Ruske angesiedelt. Das Lebensmittelangebot wird zudem durch zwei Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Fleischerei) im Ortsteil ergänzt.

In der Gemeinde **Schellerten** befindet sich am westlichen Ortseingang unmittelbar an der Bundesstraße B 1 ein Nahversorgungszentrum mit einem Edeka Lebensmittelvollsortimenter inkl. Bäckereishop, ein Netto Markendiscounter (inkl. Getränkemarkt) sowie ein dm Drogeriefachmarkt.

Im Hinblick auf die projektrelevanten Nahversorgungsstrukturen im lokalen bzw. regionalen Umfeld ist zunächst auf die Angebotsstrukturen in der Gemeinde Ilsede hinzuweisen. Hier haben sich u.a. die Anbieter Edeka, Lidl, Aldi, Netto und 2 x Rewe angesiedelt. In der östlich gelegenen Gemeinde Lengede ist u.a. auf die Anbieter Lidl, Edeka, Rewe, Netto, Aldi und Rossmann hinzuweisen. Darüber hinaus weist der Stadtteil Lebenstedt (Stadt Salzgitter) weitere Lebensmittelmärkte (u.a. real-, Penny, Aldi) auf.

Abbildung 8: Lokale und regionale Wettbewerbssituation Lebensmittelmärkte



Quelle: Kartengrundlage GIS: 2012 Nexiga, TomTom; bearbeitet durch die BBE Handelsberatung, 2017

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Im projektrelevanten Untersuchungsraum sind insgesamt rd. 7.850 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche verortet (nahversorgungsrelevanter Umsatz ca. 35,9 Mio. Euro).
- Der Ortsteil Hoheneggelsen übernimmt derzeit im Hinblick auf die haushaltsnahe Grundversorgung Teilfunktionen für den Ortsteil Söhle.
- Im Ortsteil Söhle existiert mit einem NP Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt sowie Ladenhandwerk eine Grundausstattung im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

6.1. Perspektivisches Einzugsgebiet

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

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

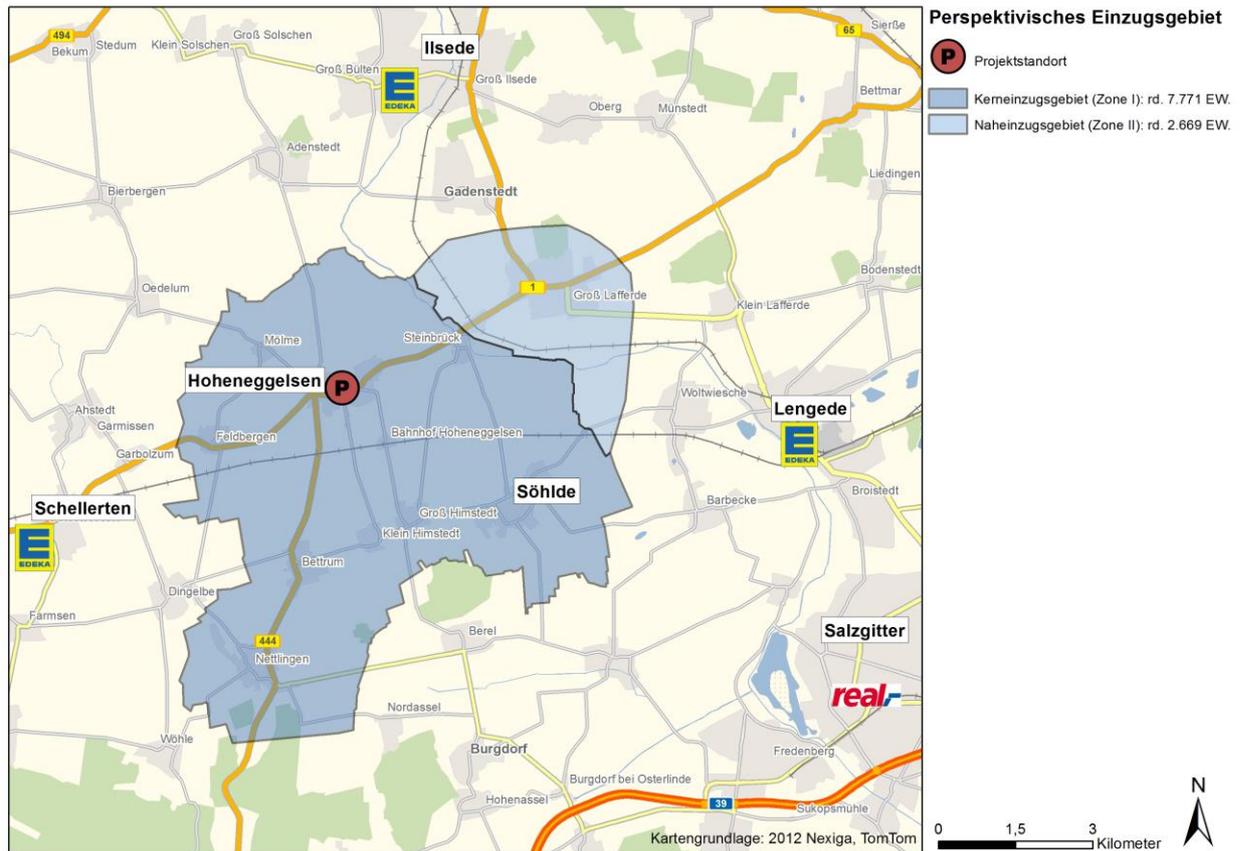
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes sind die Ausstrahlung des Vorhabens als Einzelhandelsstandort sowie die Verkehrsanbindung an eine maßgebliche lokale bzw. regionale Verkehrsachse (Bundesstraße B 1).

Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, Bahnlinien, topografische Gegebenheiten etc.) ergibt sich für das Planvorhaben folgendes perspektivisches Einzugsgebiet (vgl. Abbildung 9):

- Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters erstreckt sich aus gutachterlicher Sicht auf das gesamte Gemeindegebiet von Söhlde. Mit rd. 7.770 Einwohnern ergibt sich für das Kerneinzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Höhe von ca. 20,1 Mio. Euro.
- Der Nahbereich (Zone II) des geplanten Edeka-Marktes umfasst zudem aus gutachterlicher Sicht den nordöstlich gelegenen Ortsteil Groß Lafferde (= Ortsteil der Gemeinde Ilsede) mit knapp 2.700 Einwohnern sowie einem projektrelevanten Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 6,9 Mio. Euro. Dies ist damit zu begründen, dass der geplante Edeka-Markt in Hoheneggelsen im Vergleich zu den umliegenden Edeka-Märkten die kürzeste Distanz bzw. geringste Fahrzeit zum Ortsteil aufweist. Eine weitere räumliche Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes in Richtung Norden, Osten, Süden oder Westen, ist vor dem Hintergrund der systemgleichen Wettbewerber (Edeka Lebensmittelmärkte), nicht denkbar.
- Darüber hinaus sind Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes in Form einer 5%-igen Potenzialreserve zu berücksichtigen, dass die Gutachter in einer Größenordnung von rd. 2,0 Mio. Euro beziffern.

- Insgesamt steht damit im gesamten perspektivischen Einzugsgebiet ein Bevölkerungspotenzial von knapp 10.500 Einwohnern, die ein Kaufkraftvolumen von insgesamt rd. 29,0 Mio. Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente zur Verfügung haben.

Abbildung 9: Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Kartengrundlage: 2012 Nexiga TomTom, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung 2017

6.2. Projektrelevantes Nachfragevolumen

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (knapp 10.500 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (Iffh-BBE Markt- und Strukturdaten) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (Iffh-BBE-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Söhle liegt mit einer Kaufkraftkennziffer (Kaufkraft-Index) von 97,5 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 29,0 Mio. Euro im Jahr zur Verfügung.

Tabelle 3: Einwohner und Nachfragevolumen im perspektivischen Einzugsgebiet

Gebietseinheit	Einwohner 2016	Pro Kopf Ausgaben in €		Kaufkraftpotenzial in Mio. €		Summe in Mio. Euro
		NuG*	Drogerie**	NuG*	Drogerie**	
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	7.771	2.250	332	17,5	2,6	20,1
Naheinzugsgebiet (Zone II)	2.669	2.264	334	6,0	0,9	6,9
Summe Gesamt	10.440	2.257	333	23,5	3,5	27,0
<i>5%-ige Potenzialreserve (diffuser Anteil von außerhalb des Einzugsgebietes z.B. Pendler)</i>	-	-	-	1,8	0,2	2,0
Summe Nachfrage	10.440	2.257	333	25,3	3,7	29,0

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; I/h-BBE-Marktdaten, 2016.

7. Auswirkungsanalyse

7.1. Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Planvorhabens

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Lebensmittelvollsortimenter), die Größe des Vorhabens (maximal rd. 1.650 m² Verkaufsfläche) und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Unterstellt man für den geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.800 Euro je m² Verkaufsfläche, was angesichts der 'überschaubaren' Einwohnerplattform im perspektivischen Einzugsgebiet von knapp 10.500 Personen, der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftausstattung in der Gemeinde Söhlde sowie der lokalen/regionalen Wettbewerbssituation als ambitioniert (**Worst-Case-Ansatz**) zu bewerten ist, wird sich der Umsatz des Planvorhabens mit maximal rd. 1.650 m² Verkaufsfläche aller Voraussicht nach in einer Größenordnung von rd. 6,27 Mio. Euro pro Jahr bewegen.

Auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel entfallen hiervon rd. 5,64 Mio. Euro, auf den Bereich Drogeriewaren rd. 0,63 Mio. Euro. Dabei sind die aperiodischen Randsortimente des Lebensmittelmarktes in der Umsatzleistung enthalten, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen in diesem Angebotssegment unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Tabelle 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatzerwartung in Mio. Euro
NuG ¹	1.485	5,64
Drogerie ²	165	0,63
Summe	1.650	6,27

¹ Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

² Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

BBE-Handelsberatung GmbH: eigene Berechnung 2017: Rundungsdifferenzen möglich.

In der folgenden Tabelle sind die Umsatzerwartung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter sowie die Kunden-/Umsatzanteile bzw. Marktabschöpfungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente im perspektivischen Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 5: Umsatzanteile des Planvorhabens und Marktabschöpfungsquoten

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile in Mio. €	Nachfragepotenzial in Mio. €*	Erwartete Marktabschöpfung in %
Zone I (Kerneinzugsgebiet)	80%	5,02	20,1	25,0%
Zone II (Nahbereich)	15%	0,94	6,9	13,6%
Einzugsgebiet gesamt	95%	5,96	27,0	22,1%
<i>5%-ige Potenzialreserve (diffuser Anteil)</i>	5%	0,31	2,0	15,5%
Gesamt	100%	6,27	29,0	21,6%

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen

Rundungsdifferenzen möglich, 2017

Von dem im perspektivischen Einzugsgebiet insgesamt verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 27,0 Mio. Euro) für nahversorgungsrelevante Sortimente wird das Planvorhaben nach Realisierung voraussichtlich insgesamt rd. 22,1 % binden können. Dabei stellt sich die Marktdurchdringung im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Söhle) erwartungsgemäß stärker dar, als im erweiterten Einzugsbereich (Nahbereich).

Für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass der geplante Edeka Lebensmittelvollsortimenter im Kerneinzugsgebiet eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 25,0 % erreichen kann. Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial von ca. 20,1 Mio. Euro entspricht dieser Marktanteil einem erwarteten Umsatz von rd. 5,02 Mio. Euro, was rd. 80 % des nahversorgungsrelevanten Prognoseumsatzes entspricht.

Im Nahbereich (Zone II) ist bereits mit einer spürbar schwächeren Marktdurchdringung von rd. 13,6 % auszugehen. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 0,94 Mio. Euro.

Mit einem Marktanteil von insgesamt rd. 22,1 % orientiert sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter an der zu versorgenden Bevölkerung im perspektivischen Einzugsgebiet.

Rund 5 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 0,31 Mio. Euro) werden voraussichtlich als Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftet.

Der geplante Edeka Lebensmittelvollsortimenter wird somit nach Realisierung in erster Linie der Versorgung der im Ortsteil Hoheneggelsen sowie in der Gemeinde Söhle lebenden Bevölkerung dienen. Dabei signalisiert die Marktabschöpfungsquote vom rd. 25 % im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Söhle) eine deutliche Intensivierung der Wettbewerbssituation vor Ort.

7.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Vorab wurde der Umsatz des Planvorhabens im perspektivischen Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Lebensmittelmarkt übernehmen wird.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.

Im Falle der Realisierung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 1.650 m² ist im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** insgesamt ein Brutto-Umsatz in Höhe von ca. 6,27 Mio. Euro zu prognostizieren.

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

- Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters in erster Linie die vorhandenen Verbraucher- und Supermärkte (Lebensmittelvollsortimenter) im perspektivischen Einzugsgebiet anzusehen sind, d.h. der Anbieter Rewe in Hoheneggelsen sowie der Edeka-Markt in Schellerten. Zum Teil trifft dies auch auf den Hybrid-Discounter Netto im Gewerbegebiet von Hoheneggelsen zu. Der Hybrid-Discounter Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermärkten/Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 800 bis 1.700 Artikeln, so dass Netto ein weitaus größeres Sortiment führt als es Hard- oder Soft-Discounter tun. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Auswahl an Produkten vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte in der Regel ab. Dies bedeutet, dass systemgleiche Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

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

So weisen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind.

Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität sprunghaft absinkt.

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

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

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Aspekte wurde ein Prognosemodell erstellt und die bei der Realisierung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 1.650 m² Verkaufsfläche zu erwartenden Umsatzverlagerungen ermittelt. Die Prognoserechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 6: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² *	Umsatz Nahversorgung in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in %
Gemeinde Söhlde - Ortsteil Hoheneggelsen	3.500	16,6	3,50	21,1%
Gemeinde Söhlde - Ortsteil Söhlde	1.270	4,1	0,20	4,9%
Gemeinde Söhlde	4.770	20,7	3,70	17,9%
Gemeinde Schellerten - Ortsteil Schellerten	3.080	15,2	1,30	8,6%
diffuse Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes (u.a. Edeka-Märkte in Ilsede und Lengede sowie Pendler)	-	-	1,27	-
Summe	7.850	35,9	6,27	17,5%

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegebedarf, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Drogeriebedarf

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich, 2017

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

- Das Planvorhaben wird aller Voraussicht nach rd. 3,7 Mio. Euro durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelmärkten generieren, die sich im Gemeindegebiet von Söhlde befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz im Gemeindegebiet von rd. 20,7 Mio. Euro - einer Umverteilungsquote von max. 17,9 %.
- Für die im Ortsteil Hoheneggelsen vorhandenen filialisierten Lebensmittelmärkte (Rewe, Netto, Aldi) sowie dem ortsansässigen Ladenhandwerk (Fleischerei, Bäckerei) wird ein maximaler Umsatzverlust von rd. 3,5 Mio. Euro prognostiziert. Dieser Wert entspricht maximal rd. 21,1 % des derzeitigen Umsatzes.
- Für den Nahversorgungsstandort (NP Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt Ruske) am westlichen Ortseingang der Gemeinde Söhlde wird voraussichtlich ein maximaler prozentualer Umsatzrückgang von rd. 4,9 % des aktuellen Umsatzes prognostiziert. In Summe sind dies rd. 0,2 Mio. Euro.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten für das Nahversorgungszentrum (Edeka, Netto, dm) in der Gemeinde Schellerten dürften sich aus gutachterlicher Sicht in einer Größenordnung von rd. 1,30 Mio. Euro bzw. max. rd. 8,6 % bewegen.
- Darüber hinaus gehen die Gutachter davon aus, dass es zudem zu leichten Umsatzumverteilungen von system- und betreibergleichen Wettbewerbern (z.B. Edeka-Märkte, Lebensmittelvollsortimenter) kommt, die sich im regionalen Umfeld des Planstandortes befinden, d.h. in der Gemeinde Lengede sowie Ilsede. Diese werden voraussichtlich in der Summe mit Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von max. rd. 1,27 Mio. Euro tangiert.

Aus Sicht der BBE Handelsberatung wird es voraussichtlich auf Basis der prognostizierten ökonomischen Auswirkungen des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters zu einer sehr deutlichen Erhöhung der Wettbewerbsintensität im Ortsteil Hoheneggelsen kommen. Dabei erhöht sich der Wettbewerbsdruck aller Voraussicht nach zum einen insbesondere auf den systemgleichen Rewe Lebensmittelvollsortimenter und z.T. auch auf den Hybrid-Discounter Netto, zum anderen auf die unmittelbar am Planstandort befindlichen Betriebe des Ladenhandwerks (Fleischerei, Bäckerei). Betriebsbedingte Absiedelungen sind demnach, vor dem Hintergrund der absoluten Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von rd. 3,5 Mio. Euro, aus Sicht der Gutachter nicht auszuschließen.

7.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in Ortszentren zu befürchten sind bzw. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche (Ortszentren) führt.

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich unter anderem aus Festsetzungen der Planungsbehörden (Bauleitpläne, Raumordnungspläne) oder sonstigen städtebaulichen Konzepten. Die Gemeinde Söhle verfügt derzeit über kein eigenständiges Kommunales Einzelhandelskonzept. Es zeigt sich jedoch auch, dass die zentralen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. den Ortsteilen von Söhle derzeit außerhalb der räumlichen Ortszentren stattfindet. Diese Situation könnte mit der Realisierung des Planvorhabens im räumlich-funktionalen Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen spürbar optimiert werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen zunächst mit einer deutlichen 'Verschärfung' der Wettbewerbskonstellation unter den ortsansässigen Lebensmittelanbietern zu rechnen ist. In diesem Kontext kann die Schließung von einem der systemgleichen Wettbewerber (d.h. Rewe Lebensmittelvollsortimenter oder Netto Hybrid-Discounter) im dezentral gelegenen Gewerbegebiet am östlichen Ortsteilrand von Hoheneggelsen nicht ausgeschlossen werden. Auch die Schließung der unmittelbar vis à vis des Planstandort befindlichen Bäckerei ist ggf. zu erwarten, da der geplante Edeka-Markt auch ein Bäckerei-Café in der Vorkassenzzone beinhaltet. Ggf. ist auch eine Schließung der ortsansässigen Fleischerei 'im Kauf' zu nehmen.

Damit würde in der Summe jedoch anbieterseitig 'nur' ein räumliche Verlagerung des ortsansässigen Lebensmittelvollsortimenters (Rewe) bzw. des Hybrid-Discounters (Netto) von einer dezentralen Randlage in das Ortsteilzentrum erfolgen (Edeka) und somit zum einen zu einer deutlichen Stärkung/Attraktivierung des Einzelhandels im Ortsteilzentrum beitragen, zum anderen würde die haushaltsnahe Grundversorgung spürbar optimiert. Auch im Hinblick auf eine mögliche Schließung der Bäckerei würde es 'lediglich' zu einem Austausch der Angebotsformen Ladenhandwerk innerhalb des Ortsteilzentrums kommen.

Vor diesem Hintergrund sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung in der Gemeinde Söhle gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Die Umsatzumlenkung von voraussichtlich insgesamt rd. 3,7 Mio. Euro gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im **Gemeindegebiet von Söhle** entspricht einer Umsatzumlenkungsquote von maximal knapp 18 %. Damit bewegt sich der Wert deutlich über der "Orientierungsschwelle" von 10 %. In der Summe bedeutet dies eine sehr deutliche Erhöhung der Wettbewerbsintensität zwischen den relevanten Anbietern im Gemeindegebiet von Söhle.

- Die relevanten Lebensmittelanbieter im **Ortsteil** Hoheneggelsen werden in Summe von einem Umsatzverlust in einer Größenordnung von maximal rd. 21,1 % betroffen. Angesichts der absoluten Umsatzumverteilungen von voraussichtlich rd. 3,5 Mio. Euro ist zu erwarten, dass der systemgleiche Anbieter Rewe am Ortsteilrand, infolge der Projektrealisierung, deutlich 'unter Druck gerät'. Dies dürfte, vor dem Hintergrund der Sortimentsüberschneidungen, z.T. auch für den Hybrid-Discounter Netto zutreffen. Auch wenn der benachbarte Lebensmitteldiscounter Aldi von einem geringen Umsatzanteil der prognostizierten 3,5 Mio. Euro tangiert würde, dürfte insbesondere der systemgleiche Wettbewerb (Rewe und im eingeschränkten Maß auch Netto) das Gros der Umsatzverteilungen 'schultern' müssen. Vor diesem Hintergrund kann aller Voraussicht nach die Schließung von einem der Anbieter am dezentralen Ortsteilrand nicht ausgeschlossen werden.

Damit würde zwar ggf. innerhalb des dezentralen Gewerbegebietes am Ortsteilrand ein Leerstand entstehen, zeitgleich jedoch auch ein neuer, städtebaulich integrierter Lebensmittelvollsortimenter im räumlich-funktionalen Zentrum von Hoheneggelsen (zentraler Versorgungsbereich) mit einer deutlich besseren fußläufigen Erreichbarkeit und somit Versorgungsfunktion im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Realisierung des Edeka Lebensmittelmarktes inkl. Backshop im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen das unmittelbar vis à vis befindliche Bäckerei-Café seine Standortpräsenz aufgibt. Dies ist damit zu begründen, dass das integrierte Bäckerei-Café des geplanten Edeka-Marktes auf der Basis modernerer Konsumentenansprüche konzipiert wird und zudem von der 'Zugkraft' bzw. den Frequenzen des Lebensmittelvollsortimenters profitiert. In der Konsequenz würde dies jedoch 'lediglich' den Austausch eines Ladenhandwerksbetriebes am Standort beinhalten und somit zu keine negativen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Ortsteilzentrum führen, da sich das ortsansässige Bäckerei-Café unmittelbar vi à vis des Planstandortes befindet.

Auch für die im Hotellerie-Betrieb integrierte Fleischerei im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen kann eine Betriebsaufgabe nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet sehen die Gutachter in einer möglichen Realisierung des Edeka Planvorhabens eine Chance die Situation der haushaltsnahen Grundversorgung im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen deutlich zu optimieren und aus einzelhändlerischen Gesichtspunkten spürbar aufzuwerten. Die ggf. zu erwartende Betriebsschließung von einem der dezentral gelegenen Wettbewerber (Rewe bzw. Netto) wird durch die Ansiedlung des systemgleichen Anbieters Edeka im räumlich-funktionalen Ortsteilzentrum 'aufgefangen'. Darüber hinaus erreicht der neue Edeka-Markt einen deutlich höheren Anteil der ortsansässigen Wohnbevölkerung innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches, als die am äußersten Ortsteilrand lokalisierten Lebensmittelmärkte.

- Der Nahversorgungsstandort (NP Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt Ruske) am westlichen Ortseingang der **Gemeinde Söhlde** wird voraussichtlich von einem maximalen Umsatzverlust in einer Größenordnung von rd. 4,9 % tangiert. Angesichts der 'überschaubaren' absoluten Umsatzumverteilung von 0,2 Mio. Euro in Summe sowie der USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) des NP Lebensmittelmarktes im Ortsteil Söhlde und der damit verbundenen tradierten Einkaufsbeziehungen der ortsansässigen Wohnbevölkerung, steht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes aus gutachterlicher Sicht nicht 'in Frage'. Es ist nicht zu erwarten, dass mit Realisierung des Edeka Lebensmittelmarktes in Hoheneggelsen eine grundlegende Veränderung des Konsumverhaltens im Ortsteil Söhlde im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung eintreten wird.

Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass der betroffene Nahversorgungsstandort über einen entsprechend hohen Anteil an fußläufigen Nahpotenzial verfügt und als discountorientierte Betriebsform keinen systemgleichen Wettbewerber zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig weiterhin enge Kundenbeziehungen zwischen dem NP Lebensmittelanbieter und der im Ortsteil ansässigen Wohnbevölkerung bestehen werden.

Daher kann aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH eine Betriebsaufgabe des NP Lebensmittelmarktes, infolge der geringfügigen Umsatzumverteilungseffekte, aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden.

- Für das Nahversorgungszentrum (Edeka, Netto inkl. Getränkemarkt, dm Drogeriemarkt) in der **Gemeinde Schellerten** prognostizieren die Gutachter in der Summe eine maximale Umverteilungsquote von rd. 8,6 %. Damit bewegt sich der Wert spürbar unter dem näherungsweise abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit von 10 %. Aus Sicht der BBE Handelsberatung wird der Nahversorgungsstandort in der Nachbargemeinde Schellerten auch nach der Realisierung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters in Hoheneggelsen seine Funktionsfähigkeit als Einkaufsschwerpunkt im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung aufrechterhalten.

Angesichts der räumlich gut aufgestellten und modern konzipierten Lebensmittelmärkte in Verbindung mit einer differenzierten Angebotsausrichtung (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter inkl. Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) sowie guten lokalen und regionalen verkehrlichen Erreichbarkeit, steht die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Anbieter aus gutachterlicher Sicht nicht 'in Frage'. Dies trifft auch auf den systemgleichen Wettbewerber Edeka zu. Dieser standortadäquate Anbieter stellt sich aus gutachterlicher Sicht als stabil genug dar, um im direkten Wettbewerb mit dem geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter bestehen zu können, wenn gleich auch geringfügige "Kannibalisierungseffekte" zu erwarten sind.

Somit ist zwar von einer Intensivierung des Wettbewerbs auszugehen, jedoch sehen die Gutachter angesichts der derzeitigen Leistungsstärke des Edeka-Marktes in Schellerten keine ernsthafte Gefährdung einer möglichen Standortaufgabe.

- Für die relevanten Wettbewerbsstandorte im **regionalen Standortumfeld** (= systemgleiche Wettbewerber, d.h. Lebensmittelvollsortimenter) sind in der Summe voraussichtlich Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von knapp 1,3 Mio. Euro zu erwarten. Angesichts der Vielzahl der projektrelevanten Lebensmittelvollsortimenter (z.B. Edeka und Rewe in Ilsede bzw. Edeka und Rewe in Lengede) sehen die Gutachter in den Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage gestellt. Hierfür fallen die zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen in der Einzelfallbetrachtung zu gering aus und können aller Voraussicht nach wirtschaftlich 'geschultert' werden. Eine spürbare Beeinträchtigung der haushaltsnahen Grundversorgung im regionalen Umfeld des Planstandortes kann demnach von Seiten der Gutachter ausgeschlossen werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen keine Gefährdung der haushaltsnahen Grundversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten ist.

Vielmehr ist aus Sicht der Gutachter darauf hinzuweisen, dass mit der Realisierung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters eine deutliche Attraktivierung des Ortsteilzentrums von Hoheneggelsen einhergeht und die bislang punktuelle Angebotsausstattung im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung, auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit, deutlich optimiert wird. Dabei kann aus gutachterlicher Sicht die mögliche Schließung von einem der beiden systemgleichen Wettbewerber (Rewe und im eingeschränkten Maß auch Netto) im dezentral gelegenen Gewerbegebiet von Hoheneggelsen 'in Kauf' genommen werden, da sich diese - unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten - in keinem schützenswerten Bereich befinden und durch ein vergleichbares Angebot im zentralen Ortsteilkern ersetzt würden.

8. Bewertung und Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Das aktuell gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind. Die formulierten Ziele sind mit den regionalplanerischen Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim (Beschlussfassung vom 16.03. 2016) sinngemäß identisch bzw. werden durch dieses konkretisiert.

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben aus dem LROP 2017 bzw. RROP 2016 von Relevanz:

Konzentrationsgebot: Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *“Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“* (Konzentrationsgebiet, RROP LK Hildesheim 2016, Punkt 2.3.3).

Laut RROP 2016 ist der Ortsteil Söhlde als Grundzentrum eingestuft. Dies trifft jedoch nicht auf den Ortsteil Hoheneggelsen zu. Demnach ist der Ortsteil Hoheneggelsen nicht als zentraler Ort eingestuft. Demnach ist auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) im Ortsteil Hoheneggelsen nicht zulässig. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend des RROP 2016 derzeit nicht eingehalten, da es sich bei dem Planvorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt.

Hier müsste von Seiten der Gemeinde Söhlde im RROP für den Ortsteil Hoheneggelsen eine 'Hochstufung' in ein Grundzentrum angestrebt werden.

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

Der Planstandort befindet sich im räumlich-funktionalen Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen. Zudem verfügt der Projektstandort über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung sowie einem für den ländlich geprägten Raum ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle “Hoheneggelsen-Ortsmitte“). Damit kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine städtebauliche Integration attestiert werden. Darüber hinaus konnten von Seiten der Gutachter Alternativstandorte innerhalb des Ortszentrums von Söhlde, die den betrieblichen Anforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters entsprechen, nicht eruiert werden.

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

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

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

Eine Einzelhandelsneuan siedelung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden. Als Verflechtungsbereich ist das administrative Gebiet der Gemeinde zu definieren. Rd. 80 % der zu erwartenden Umsätze am Planstandort werden aus diesem Gebiet (= Kerneinzugsgebiet) stammen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen: Der Planstandort befindet sich nicht in einem Grundzentrum (zentralen Ort) und ist insofern nicht kongruent mit der planenden Gemeinde. Demgegenüber ist jedoch auch festzustellen, dass die wesentlichen Umsatzanteile (rd. 80 %) aus dem Gemeindegebiet von Söhle (= Verflechtungsbereich) rekrutiert würden.

Beeinträchtigerungsverbot: Das Beeinträchtigerungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *“Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“* (LROP 2017, Punkt 2.3).

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

Es konnte nachgewiesen werden, dass infolge der geplanten Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Hoheneggelsen keine negativen Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Söhle oder den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums von Söhle wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Vielmehr ist aus Sicht der Gutachter darauf hinzuweisen, dass mit der Realisierung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters eine deutliche Attraktivierung des Ortsteilzentrums von Hoheneggelsen einhergeht und die bislang punktuelle Angebotsausstattung im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung, auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit, deutlich optimiert wird. Die ggf. zu erwartende Schließung des Bäckerei-Café würde in der Konsequenz den Austausch eines Ladenhandwerksbetriebes am Standort beinhalten und somit zu keine negativen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Ortsteilzentrum

führen, da dieses durch ein Bäckerei-Café in der Vorkassenzzone des Edeka Lebensmittelmarktes 'ersetzt' würde.

Auch die mögliche Schließung von einem der systemgleichen Wettbewerbern im dezentral gelegenen Gewerbegebiet von Hoheneggelsen könnte aus gutachterlicher Sicht 'in Kauf' genommen werden, da sich diese - unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten - in keinem schützenswerten Bereich befinden und durch ein vergleichbares Angebot im zentralen Ortsteilkern ersetzt würde.

In der Summe wird somit deutlich, dass das Planvorhaben - mit Ausnahme des Konzentrationsgebotes und dem damit verbundenen Kongruenzgebot - den Zielen der Raumordnung entspricht.

9. Management Summary - Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters inkl. Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von maximal rd. 1.650 m² im Ortsteil Hoheneggelsen, keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches/Ortsteilzentrums der Gemeinde Söhlde sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsgebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Planstandort befindet sich im räumlich-funktionalen Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen und verfügt über einen im ländlich geprägten Raum ortsüblichen ÖPNV-Anschluss. Es handelt sich aus gutachterlicher Sicht um einen verkehrsorientierten Standort (Lage an der Bundesstraße B 1), zum anderen verfügt der Planstandort auch über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung.
- Im projektrelevanten Untersuchungsraum sind insgesamt rd. 7.850 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche verortet (nahversorgungsrelevanter Umsatz rd. 35,9 Mio. Euro).

Das Lebensmittelangebot **im Ortsteil Hoheneggelsen** fokussiert sich derzeit auf die östliche Ortsrandlage im Umfeld der Marktstraße bzw. Bundesstraße B 1. Hier haben sich, neben einem Euronics Elektrofachmarkt, Bau- und Gartencenter sowie Kik Textildiscounter, ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckereishop), ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie Netto Markendiscounter (inkl. Bäckereishop) angesiedelt.

Im räumlich-funktionalen Ortszentrum des Ortsteiles ist, unmittelbar vis à vis der Projektfläche des geplanten Lebensmittelmarktes, auf eine Bäckerei-Café sowie eine Fleischerei hinzuweisen.

Im **Ortsteil Söhlde** haben sich unmittelbar an der Landstraße L 475 ein NP Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckereishop) sowie der Getränkefachmarkt Ruske angesiedelt. Das Lebensmittelangebot wird zu-dem durch zwei Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Fleischerei) im Ortsteil ergänzt.

In der **Gemeinde Schellerten** befindet sich am westlichen Ortseingang unmittelbar an der Bundesstraße B 1 ein Nahversorgungszentrum mit einem Edeka Lebensmittelvollsortimenter inkl. Bäckereishop, ein Netto Markendiscounter (inkl. Getränkefachmarkt) sowie ein dm Drogeriefachmarkt.

Im Hinblick auf die projektrelevanten Nahversorgungsstrukturen im **lokalen bzw. regionalen Umfeld** ist zunächst auf die Angebotsstrukturen in der Gemeinde Ilsede hinzuweisen. Hier haben sich u.a. die Anbieter Edeka, Lidl, Aldi, Netto und 2 x Rewe angesiedelt. In der östlich gelegenen Gemeinde Lengede ist u.a. auf die Anbieter Lidl, Edeka, Rewe, Netto, Aldi und Rossmann hinzuweisen. Darüber hinaus weist der Stadtteil Lebenstedt (Stadt Salzgitter) weitere Lebensmittelmärkte (u.a. real-, Penny, Al-di) auf.

- Unterstellt man für den geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.800 Euro je m² Verkaufsfläche, was angesichts der 'überschaubaren' Einwohnerplattform im perspektivischen Einzugsgebiet von knapp 10.500 Personen, der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftausstattung in der Gemeinde Söhle sowie der lokalen/regionalen Wettbewerbssituation als ambitioniert (**Worst-Case-Ansatz**) zu bewerten ist, wird sich der **Brutto-Umsatz** des Planvorhabens mit maximal rd. 1.650 m² Verkaufsfläche aller Voraussicht nach in einer Größenordnung von rd. 6,27 Mio. Euro pro Jahr bewegen.
- Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters in erster Linie die vorhandenen Verbraucher- und Supermärkte (Lebensmittelvollsortimenter) im perspektivischen Einzugsgebiet anzusehen sind, d.h. der Anbieter Rewe in Hoheneggelsen sowie der Edeka-Markt in Schellerten. Zum Teil trifft dies auch auf den Hybrid-Discounter Netto im Gewerbegebiet von Hoheneggelsen zu. Der Hybrid-Discounter Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermärkten/Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 800 bis 1.700 Artikeln, so dass Netto ein weitaus größeres Sortiment führt als es Hard- oder Soft-Discounter tun. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Auswahl an Produkten vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an.
- Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche/Ortszentren in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen/Ortszentren zu befürchten sind bzw. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt.
- Die Umsatzlenkung von voraussichtlich insgesamt rd. 3,7 Mio. Euro gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im **Gemeindegebiet von Söhle** entspricht einer Umsatzlenkungsquote von maximal knapp 18 %. Damit bewegt sich der Wert deutlich über der "Orientierungsschwelle" von 10 %. In der Summe bedeutet dies eine sehr deutliche Erhöhung der Wettbewerbsintensität zwischen den relevanten Anbietern im Gemeindegebiet von Söhle.
- Die relevanten Lebensmittelanbieter im **Ortsteil Hoheneggelsen** werden in Summe von einem Umsatzverlust in einer Größenordnung von maximal rd. 21,1 % betroffen. Angesichts der absoluten Umsatzumverteilungen von voraussichtlich rd. 3,5 Mio. Euro ist zu erwarten, dass der systemgleiche Anbieter Rewe am Ortsteilrand, infolge der Projektrealisierung, deutlich 'unter Druck gerät'. Dies dürfte, vor dem Hintergrund der Sortimentsüberschneidungen, z.T. auch für den Hybrid-Discounter Netto zutreffen. Auch wenn der benachbarte Lebensmitteldiscounter Aldi von einem geringen Umsatzanteil der prognostizierten 3,5 Mio. Euro tangiert würde, dürfte insbesondere der systemgleiche Wettbewerb (Rewe und im eingeschränkten Maß auch Netto) das Gros der Um-

satzverteilungen 'schultern' müssen. Vor diesem Hintergrund kann aller Voraussicht nach die Schließung von einem der Anbieter am dezentralen Ortsteilrand nicht ausgeschlossen werden.

Damit würde zwar ggf. innerhalb des dezentralen Gewerbegebietes am Ortsteilrand ein Leerstand entstehen, zeitgleich jedoch auch ein neuer, städtebaulich integrierter Lebensmittelvollsortimenter im räumlich-funktionalen Zentrum von Hoheneggelsen (zentraler Versorgungsbereich) mit einer deutlich besseren fußläufigen Erreichbarkeit und somit Versorgungsfunktion im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Realisierung des Edeka Lebensmittelmarktes inkl. Backshop im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen das unmittelbar vis à vis befindliche Bäckerei-Café seine Standortpräsenz aufgibt. Dies ist damit zu begründen, dass das integrierte Bäckerei-Café des geplanten Edeka-Marktes auf der Basis modernerer Konsumentenansprüche konzipiert wird und zudem von der 'Zugkraft' bzw. den Frequenzen des Lebensmittelvollsortimenters profitiert. In der Konsequenz würde dies jedoch 'lediglich' den Austausch eines Ladenhandwerksbetriebes am Standort beinhalten und somit zu keine negativen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Ortsteilzentrum führen, da sich das ortsansässige Bäckerei-Café unmittelbar vi à vis des Planstandortes befindet.

Auch für die im Hotellerie-Betrieb integrierte Fleischerei im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen kann eine Betriebsaufgabe nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet sehen die Gutachter in einer möglichen Realisierung des Edeka Planvorhabens eine Chance die Situation der haushaltsnahen Grundversorgung im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen deutlich zu optimieren und aus einzelhändlerischen Gesichtspunkten spürbar aufzuwerten. Die ggf. zu erwartende Betriebsschließung von einem der dezentral gelegenen Wettbewerber (Rewe bzw. Netto) wird durch die Ansiedlung des systemgleichen Anbieters Edeka im räumlich-funktionalen Ortsteilzentrum 'aufgefangen'. Darüber hinaus erreicht der neue Edeka-Markt einen deutlich höheren Anteil der ortsansässigen Wohnbevölkerung innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches, als die am äußersten Ortsteilrand lokalisierten Lebensmittelmärkte.

- Der Nahversorgungsstandort (NP Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt Ruske) am westlichen Ortseingang der **Gemeinde Söhlde** wird voraussichtlich von einem maximalen Umsatzverlust in einer Größenordnung von rd. 4,9 % tangiert. Angesichts der 'überschaubaren' absoluten Umsatzumverteilung von 0,2 Mio. Euro in Summe sowie der USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) des NP Lebensmittelmarktes im Ortsteil Söhlde und der damit verbundenen tradierten Einkaufsbeziehungen der ortsansässigen Wohnbevölkerung, steht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes aus gutachterlicher Sicht nicht 'in Frage'. Es ist nicht zu erwarten, dass mit Realisierung des Edeka Lebensmittelmarktes in Hoheneggelsen eine grundlegende Veränderung des Konsumverhaltens im Ortsteil Söhlde im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung eintreten wird.

Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass der betroffene Nahversorgungsstandort über einen entsprechend hohen Anteil an fußläufigen Nahpotenzial verfügt und als discountorientierte Betriebsform keinen systemgleichen Wettbewerber zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig weiterhin enge Kundenbeziehungen zwischen dem NP Lebensmittelanbieter und der im Ortsteil ansässigen Wohnbevölkerung bestehen werden.

Daher kann aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH eine Betriebsaufgabe des NP Lebensmittelmarktes, infolge der geringfügigen Umsatzumverteilungseffekte, aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden.

- Für das Nahversorgungszentrum (Edeka, Netto inkl. Getränkemarkt, dm Drogeriemarkt) in der **Gemeinde Schellerten** prognostizieren die Gutachter in der Summe eine maximale Umverteilungsquote von rd. 8,6 %. Damit bewegt sich der Wert spürbar unter dem näherungsweise Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit von 10 %. Aus Sicht der BBE Handelsberatung wird der Nahversorgungsstandort in der Nachbargemeinde Schellerten auch nach der Realisierung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters in Hoheneggelsen seine Funktionsfähigkeit als Einkaufsschwerpunkt im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung aufrechterhalten.

Angesichts der räumlich gut aufgestellten und modern konzipierten Lebensmittelmärkte in Verbindung mit einer differenzierten Angebotsausrichtung (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter inkl. Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) sowie guten lokalen und regionalen verkehrlichen Erreichbarkeit, steht die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Anbieter aus gutachterlicher Sicht nicht 'in Frage'. Dies trifft auch auf den systemgleichen Wettbewerber Edeka zu. Dieser standortadäquate Anbieter stellt sich aus gutachterlicher Sicht als stabil genug dar, um im direkten Wettbewerb mit dem geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter bestehen zu können, wenn gleich auch geringfügige "Kannibalisierungseffekte" zu erwarten sind.

Somit ist zwar von einer Intensivierung des Wettbewerbs auszugehen, jedoch sehen die Gutachter angesichts der derzeitigen Leistungsstärke des Edeka-Marktes in Schellerten keine ernsthafte Gefährdung einer möglichen Standortaufgabe.

- Für die relevanten Wettbewerbsstandorte im **regionalen Standortumfeld** (= systemgleiche Wettbewerber, d.h. Lebensmittelvollsortimenter) sind in der Summe voraussichtlich Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von knapp 1,3 Mio. Euro zu erwarten. Angesichts der Vielzahl der projektrelevanten Lebensmittelvollsortimenter (z.B. Edeka und Rewe in Ilsede bzw. Edeka und Rewe in Lengede) sehen die Gutachter in den Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage gestellt. Hierfür fallen die zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen in der Einzelfallbetrachtung zu gering aus und können aller Voraussicht nach wirtschaftlich 'geschultert' werden. Eine spürbare Beeinträchtigung der haushaltsnahen Grundversorgung im regionalen Umfeld des Planstandortes kann demnach von Seiten der Gutachter ausgeschlossen werden.
- Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteilzentrum von Hoheneggelsen keine Gefährdung der haushaltsnahen Grundversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten ist.
- Vielmehr ist aus Sicht der Gutachter darauf hinzuweisen, dass mit der Realisierung des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters eine deutliche Attraktivierung des Ortsteilzentrums von Hoheneggelsen einhergeht und die bislang punktuelle Angebotsausstattung im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung, auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit, deutlich optimiert wird. Dabei kann aus gutachterlicher Sicht die mögliche Schließung von einem der beiden systemgleichen Wettbewerber (Rewe und im eingeschränkten Maß auch Netto) im dezentral gelegenen Gewerbegebiet von Hoheneggelsen 'in Kauf' genommen werden, da sich diese - unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten - in keinem schützenswerten Bereich befinden und durch ein vergleichbares Angebot im zentralen Ortsteilkern ersetzt würden.

In der Summe steht die geplante Ansiedlung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters z.T. im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (LROP 2017 bzw. RROP 2016). Aus gutachterlicher Sicht wird sowohl das Integrationsgebot wie auch Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Demgegenüber 'greift' das Konzentrationsgebot am Planstandort Hoheneggelsen nicht, da der Ortsteil Hoheneggelsen nicht als Grundzentrum (zentraler Ort) ausgewiesen ist. Dies trifft z.T. auch auf das Kongruenzgebot zu, da das Planvorhaben im Ortsteil nicht kongruent mit der planenden Gemeinde ist. Hier müsste von Seiten der Gemeinde Söhle im RROP für den Ortsteil Hoheneggelsen eine 'Hochstufung' in ein Grundzentrum angestrebt werden.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Andreas Weidmann

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

i.V. Oliver Ohm

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

Hamburg, den 29. Juni 2017

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.
