



Quelle: bulwiengesa AG

Auftraggeber: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH
Edekastraße 1
26215 Wiefelstede

Projekt-Nr.: P2409-1302

Projektleitung: Dipl. Geograph Robert Junger
Bereichsleitung: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 26. März 2025

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Veräußern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	1
1.1	Auftraggeber und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik.....	2
1.3	Quellen	4
2	MAKROSTANDORT TARMSTEDT	6
3	MIKROSTANDORT / PLANVORHABEN	14
4	EINZUGSGEBIET / NACHFRAGEVOLUMEN	19
5	WETTBEWERB	24
6	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG - AUSGANGSLAGE.....	31
7	WIRKUNGSANALYSE	33
7.1	Methodische Vorbemerkung.....	33
7.2	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens.....	35
7.3	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens	36
7.4	Umsatzrekrutierung	38
7.5	Umsatzumverteilung	38
8	ERGÄNZENDE PRÜFUNG RAUMORDNERISCHER VORGABEN	41
8.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017.....	41
9	ERGEBNIS	43
	ANHANG	45

1 Vorbemerkung

1.1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

Der im Ortskern des Grundzentrums Tarmstedt am Standort Poststraße 4-6 betriebene Edeka Supermarkt ist im jetzigen Objekt und mit derzeit rd. 1.100 qm Gesamtverkaufsfläche nicht mehr ausreichend wettbewerbsfähig zu betreiben und soll zur langfristigen Standortsicherung unter Heranziehung eines Nachbargrundstücks durch einen erweiterten Neubau mit rd. 1.700 qm abgelöst werden.

Da der Standort derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen ist, soll das Vorhaben zunächst unter diesen Voraussetzungen umgesetzt werden. Da der Markt bereits in der Ausgangslage großflächig betrieben wird, würde sein Charakter als großflächiger Nahversorger mit der Umsetzung grundsätzlich nicht verändert. Der Markt kann soweit für sich selbst als Vorbild dienen. Gemäß § 34 (3) BauGB ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgehen. Diesem Nachweis dient zunächst das vorliegende Auswirkungsgutachten.

Da im Anschluss eine Überplanung mit einem SO-Gebiet gleichwohl erfolgen soll, ist hierfür ebenfalls eine planbegleitende Abwägungsgrundlage erforderlich. Hierfür wird üblicherweise eine Auswirkungsanalyse nebst Prüfung raumordnerischer Ziele gem. Kap. 2.3 Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 erstellt. Das vorliegende Gutachten soll insoweit für beide Zwecke verwendbar sein und wird deshalb um eine raumordnerische Zielprüfung ergänzt.

Die Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, 26215 Wiefelstede beauftragte die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 07.10.2024 mit der Erstellung einer entsprechenden Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse.

Die Untersuchung wurde im 4. Quartal 2024 durchgeführt.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹ und berücksichtigt zudem von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellte Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen². Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung des Makrostandorts Tarmstedt (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes ZVB Oberzentrum Tarmstedt unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbare Verkaufsflächen-/Sortimentsgliederung sowie Funktionalität.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Kern-Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

² „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“, Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum, der hier auf das Gebiet der Samtgemeinde Tarmstedt festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird jedoch so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekrutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt. Dies ist v. a. zur Prüfung des Kongruenzgebotes erforderlich.

- Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für den projektrelevanten periodischen Bedarf (Kernsortiment). Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.

Dieses Sortiment bildet etwa 95 % des Umsatzes eines typischen Vollsortimenters, wie er von Edeka hier geplant wird, ab. Umsätze für Gebrauchsgüter Aktions- und Randsortimente sind mit Umsatzanteilen von etwa 5 % nachrangig und streuen zudem über nahezu das gesamte Warengruppenspektrum, so dass ihre Verdrängungseffekte stark verwässert werden. Sie erreichen je Sortiment kaum mehr als das Niveau eines marktüblichen Fachgeschäftes. Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen in den Gebrauchsgüter-Branchen können deshalb im Vorwege ausgeschlossen werden.

- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear, sondern mit unter-

schiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen sortimentsspezifischen Elastizitätskoeffizienten³. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.

Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes gehen wir davon aus, dass das untersuchte Planvorhaben nicht in der Lage ist, Marktanteile aus dem Distanz- und Onlinehandel zurückzugewinnen und seinen Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment periodischer Bedarf im Raum Tarmstedt und umgebenden Zentralorten, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.
Der Markteintritt ausreichend konkretisierter Wettbewerbsvorhaben wird vorausschauend bereits in die Ausgangslage unterstellt. Damit wird einerseits deren Markteinfluss berücksichtigt, andererseits auch die Auswirkungen des untersuchten Planvorhabens auf diese Wettbewerber berücksichtigt.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die gegenwärtige Ausgangslage.

³ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern wie hier teilweise für Peripheriestandorte verfügbar – empirische Befunde zur Besucherherkunft (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015, S. 19ff, Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes in Tarmstedt, 08.11.2018, S. 13f, sowie Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven Fortschreibung 2018, S. 30ff; Einzelhandelskonzept 2022 für die Stadt Osterholz-Scharmbeck Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2010; Wörpswede (P709-3900 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Wörpswede, 11/2017, S. 16)) an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen. In dieser werden die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen dargestellt. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahrtaufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des neu aufgestellten Edeka-Marktes im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die Auswirkungen werden berechnet und bewertet. Mit Umsetzung des

Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und ändern ggf. ihr Einkaufsverhalten.

- Ermittlung und Bewertung der durch die Kaufkraftumverteilungen induzierten Effekte im Kernsortiment periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens. Für eine Beurteilung gem. § 34 (3) BauGB sind hier die Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche ergebnisrelevant, die durch das Vorhaben nicht geschädigt werden dürfen.
- Da im weiteren Verlauf eine Überplanung des Standortes mit einem SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel erfolgen soll und die vorgelegte Auswirkungsanalyse auch hierfür als Abwägungsgrundlage verwendbar sein soll, erfolgt zusätzlich auch eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gem. Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017. Dieses schützt über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktion umgebender Zentralorte vor wesentlichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben.

1.3 Quellen

In dieser Untersuchung verwendete Datenressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose, bei Bedarf ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. MB Micromarketing
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, bei Bedarf ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftkennziffern der Firma MB Micromarketing
- Gemeindescharfe Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern
- Auskünfte und Datenzulieferungen der Gemeinden Tarmstedt, Zeven, Grasberg insbesondere zur Einzelhandels- und Baulandentwicklung und städtebaulichen (Wettbewerbs-)Planungen
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Auswertung eigener und fremder Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum:
 - Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen 2014 (1. Fortschreibung)
 - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015
 - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grasberg 2021
 - Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven Fortschreibung 2018
 - Einzelhandelskonzept 2022 für die Stadt Osterholz-Scharmbeck (Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2010)

- Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Tarmstedt 08.11.2018 (GMA)
- bulwiengesa AG P709-3900 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Wörpswede, 11/2017
- bulwiengesa AG P2307-0422 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Lidl-Erweiterung inkl. Fachmarkt-Arrondierung in 27726 Wörpswede, 11/2023
- bulwiengesa AG P2103-7468 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter in 28865 Grasberg, 05/2021
- bulwiengesa AG P1503-1804 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Erweiterter Neubau eines E-Center in 28865 Lilienthal
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen:
<https://gif-ev.com/glossar/>
- Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Den vorgenannten erhöhten prognostischen Risiken begegnen wir mit einem Worst-Case-Ansatz. Im vorliegenden Gutachten treffen wir diesbezüglich folgende Annahme(n):

- Die ladenhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage für nahversorgungsrelevante Güter wies über viele Jahre hinweg einen kontinuierlich steigenden Trend auf, zuletzt nochmals beschleunigt im Pandemiejahr 2020. Wir gehen aktuell

davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Einstandspreise nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung einschränken. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfad hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben zunächst ab. Nachfragesteigerungen werden nur anhand entsprechender Einwohnerentwicklungen berücksichtigt.

- Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits exkludiert. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend und im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes gehen wir davon aus, dass das untersuchte Planvorhaben nicht in der Lage ist, Marktanteile aus dem Distanz- und Onlinehandel zurückzugewinnen und seinen Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.
- Wir unterstellen den Markteintritt eines markt- und kundengerecht gestalteten Edeka-Marktes mit einer hinsichtlich Durchsetzungsfähigkeit und Umsatzerzielung überdurchschnittlich leistungsfähigen Betriebsführung.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

2 Makrostandort Tarmstedt

>> Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die aufstrebende Landgemeinde Tarmstedt mit derzeit rd. 4.200 Einwohnern liegt im Westen des Kreises Rotenburg (Wümme) an der Grenze zum Landkreis Osterholz und ist lt. Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Grundzentrum eingestuft.

Tarmstedt ist Mitgliedsgemeinde der gleichnamigen Samtgemeinde mit den 7 weiteren Mitgliedsgemeinden Breddorf, Bülstadt, Hepstedt, Kirchtimke, Vorwerk, Westertimke und Wilstedt. Der grundzentrale Verflechtungsraum des Grundzentrum Tarmstedt ist das Samtgemeindegebiet. Die Samtgemeinde Tarmstedt zählt rd. 11.200 Einwohner wovon rd. 37 % im Hauptort Tarmstedt wohnen. Zweitgrößte Mitgliedsgemeinde ist Wilstedt mit rd. 1.800 Einwohnern, die weiteren Mitgliedsgemeinden sind deutlich einwohnerschwächer. Die MG Tarmstedt ist Sitz der Verwaltung. Innerhalb der Samtgemeinde ist die Mitgliedsgemeinde Wilstedt als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Der Gemeinde wird damit eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen.

Umliegende Zentralorte sind die Grundzentren Grasberg (8 km), Worpswede (14 km), Lilienthal (15 km), Gnarrenburg (21 km) sowie im Westen das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck (25 km) und im Osten das Mittelzentrum Zeven (17 km). Im Süden befindet sich das regionale Oberzentrum Bremen in ca. 33 km Entfernung.

Naturräumlich liegt Tarmstedt im Elbe-Weser-Dreieck östlich des Teufelmoores an der Kante der Zeven Geest. Die Geestkante verläuft ungefähr entlang einer Linie Glinstedt – Breddorf – Hepstedt – Tarmstedt – Wilstedt und fällt nach Westen zu den ebenen und tiefer gelegenen Landschaftsbereichen des Teufelsmoores ab.

Nächstgelegene Zentrale Orte

Entfernung Straßenkilometer Stadtzentrum zu Stadtzentrum

Zentren	Zentralörtliche Funktion	Entfernung
Bremen	Oberzentrum	33 km
Osterholz-Scharmbeck	Mittelzentrum	24 km
Zeven	Mittelzentrum	17 km
Grasberg	Grundzentrum	8 km
Lilienthal	Grundzentrum	15 km
Worpswede	Grundzentrum	14 km
Gnarrenburg	Grundzentrum	21 km
Selsingen	Grundzentrum	26 km
Sottrum	Grundzentrum	21 km
Ottersberg	Grundzentrum	16 km

Quelle: bulwiengesa AG

>> Verkehrsanbindung

Tarmstedt liegt abseits überregionaler Hauptverkehrsträger, erhält jedoch durch den die Ortslage querenden Hauptverkehrsträger L133 Zeven – Kirchtimke/Westertimke/Tarmstedt – Grasberg – Lilienthal – Bremen-(Borgfeld) eine gewisse regionale Verkehrsgunst durch die Lage an einer regionalen Pendlerachse. Wichtige Querverbindungen bestehen im Ortskern durch die K114 nach Hepstedt/Breddorf sowie Rhade/Gnarrenburg sowie die nach Wilstedt/Vorwerk bzw. Fischerhude gen Süden verlaufende K113. Von der K114 noch im nördlichen Kernort Tarmstedt abzweigende K145/K15 führt in die nördlichen Ortsteile von Worpswede. Sämtliche Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Tarmstedt sind insoweit recht gut per MIV auf den Zentralort konzentrierbar.

Tarmstedt verfügt über Busanschluss der Linien 630 (Zeven – Kirchtimke/ Westertimke/Tarmstedt – Grasberg – Lilienthal – Bremen) sowie 831 (Rhade – Breddorf – Hepstedt – Tarmstedt – Wilstedt – Vorwerk-Buchholz).

Die Linien des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH werden durch die Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVB) betrieben. Die Linie 834 verknüpft die Mitgliedsgemeinden Vorwerk-Wilstedt mit dem Mittelzentrum Zeven. Die Regionallinien 630 und 831 verkehren stündlich. In Tarmstedt bestehen mehrere Haltestellen; der Ortskern wird durch die zentrale Haltestelle „Busbahnhof“ angebunden.

>> Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2023 zählte Tarmstedt auf Basis des Zensus 2011 insgesamt 4.190 Einwohner. Der Einwohnerverlauf der letzten 10 Jahre verlief bis 2019 leicht positiv und zieht seit 2019 stark an. Im 10 Jahreszeitraum erhöhte sich die Einwohnerzahl Tarmstedts um 489 Einw. bzw. 13,1 % (+1,2 % p. a.). Die gesamte Samtgemeinde kam im selben Zeitraum auf eine Steigerung von rd. 562 Einw. bzw. 5,3 % (+0,5 % p. a.). Der Anstieg geht damit nahezu ausschließlich auf Einwohnergewinne im Zentralort Tarmstedt zurück, die Umlandgemeinden gewannen rd. 1,0 %. Tarmstedt entwickelt sich damit deutlich positiver als die umliegenden Zentralorte wie Gnarrenburg (+0,7 %) oder Sottrum (+0,9 %) als auch der LK Rotenburg (Wümme) (+4,4 %).

Einwohnerverteilung SG Tarmstedt

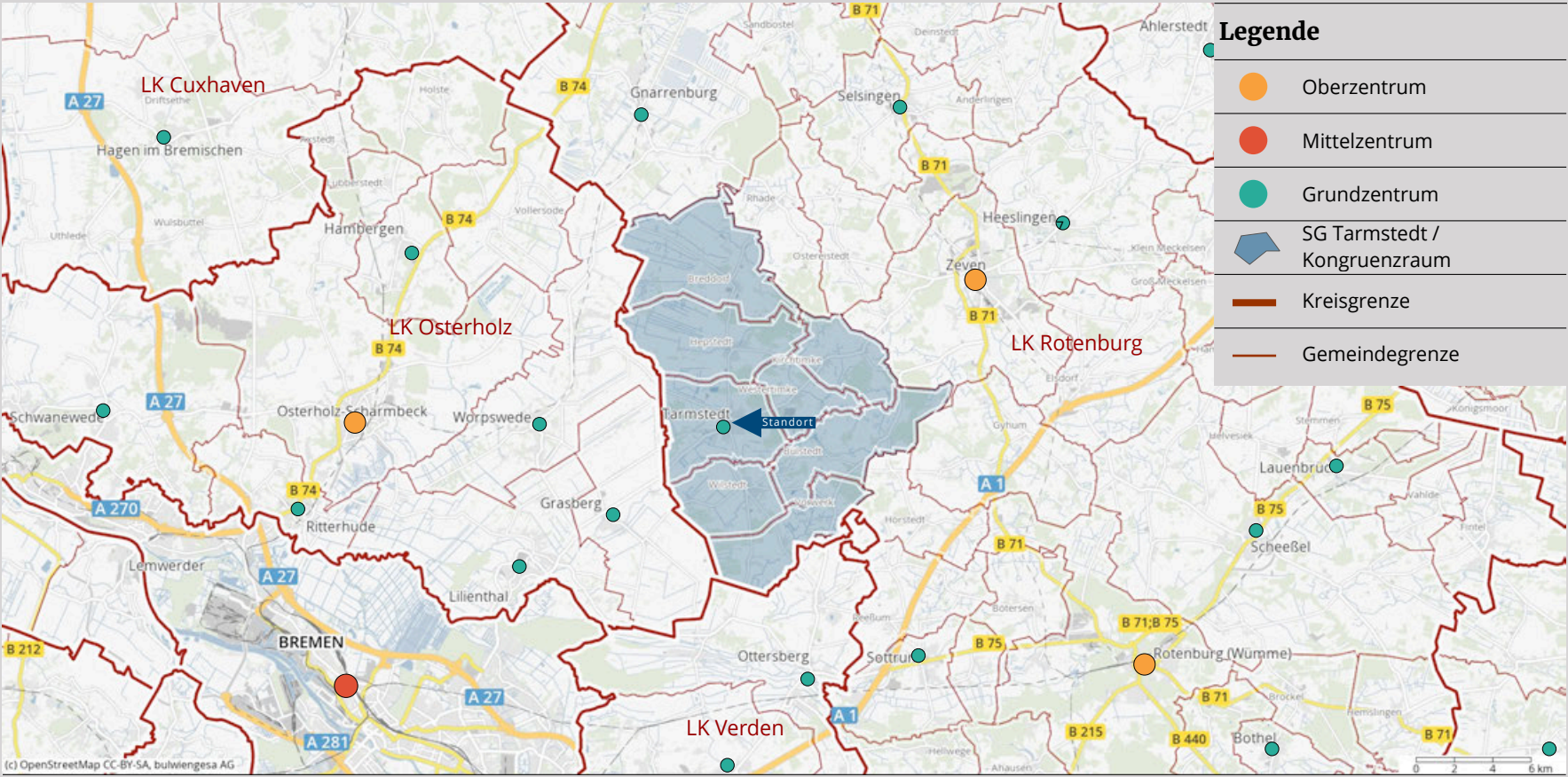
Stand: 31.12.2023 (Basis Zensus 2011)

Mitgliedsgemeinde	abs.	in %
Breddorf	1.050	9,3 %
Bülstedt	775	6,9 %
Hepstedt	1.016	9,0 %
Kirchtimke	969	8,6 %
Tarmstedt	4.190	37,3 %
Vorwerk	1.009	9,0 %
Westertimke	446	4,0 %
Wilstedt	1.781	15,9 %
Samtgemeinde Tarmstedt	11.236	100,0 %

Quelle: Stat. Landesamt

Makrostandort

Lage im Raum und zentralörtliche Hierarchie



Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Einwohner, 2013 bis 2038 (Basis 2011), Prognose ab 2027

>> Bevölkerungsprognose

Die bis 2022 gemäß Zensusfortschreibung 2011 leicht zunehmende Bevölkerungsentwicklung soll sich im Bereich Rotenburg (Wümme) im Grundsatz längerfristig fortsetzen. So wird durch das Statistische Landesamt Niedersachsen in der „Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung Niedersachsen Gemeinden – Basis 31.12.2022“ für die Jahre 2027 und 2032 für die Samtgemeinde Tarmstedt ein stabiler Trend der Bevölkerung im Zeitraum 2022 – 2032 von rd. + 7,1 % prognostiziert (entspricht +396 Einwohner). Eine Prognose auf Einzel-

gemeinde-Ebene liegt nicht vor. Auf Landesebene soll sich hingegen das gegenwärtige Bevölkerungswachstum mit +4,6 % bis 2032 weiterhin fortsetzen. Auch die umliegenden Zentralorte Zeven (+5,1 %), Grasberg (+6,7 %), Sottrum (+8,4 %), Worswede (+9,6 %) und Lilienthal (+12,2%) weisen teilweise erhebliche Zuwächse auf. Lediglich Gnarrenburg dürfte stagnieren (-0,1 %).

Ob die aktuell bevorstehende Zensuskorrektur (s. Folgeabschnitt) einen nennenswerten Einfluss auf die Prognose haben wird, ist derzeit unklar. Einwohnerseitig berücksichtigen wir vorsichtshalber keinerlei prognostische Steigerungen.

>> Exkurs: Fortschreibung Einwohnerzahlen – Veränderung der Basis von Zensus 2011 zu Zensus 2022

Mit Datum vom 24.06.2024 legten die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder die Ergebnisse bzw. Einwohnerzahlen lt. Zensus 2022 vor. Als Datenstand des Zensus 2022 wurde der 15.05.2022 festgelegt. Bisher wurden die Einwohnerzahlen auf Basis des Zensus 2011 fortgeschrieben.

Der Vergleich der Einwohnerergebnisse zwischen dem Zensus 2011 (Stand: 30.06.2022) und dem Zensus 2022 (Stand 15.05.2022) ergibt für die Bundesrepublik Deutschland eine Abweichung von -1,6 % (ohne Deutsche im Ausland). Gegenüber der bisher gültigen Bevölkerungszahl aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Zensus 2011 lebten damit am Zensus 2022-Stichtag in Deutschland rund 1,4 Millionen Einwohner weniger als bislang angenommen. Für den Landkreis Rotenburg (Wümme) beträgt die durchschnittliche Abweichung rd. -1,8 % im Vergleich zur bisherigen Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

Die jüngsten Einwohnerzahlen in Niedersachsen datieren auf den 31.12.2023 – noch auf Basis des Zensus 2011. Die Umstellung als auch Rückrechnung auf Basis des Zensus 2022 dürfte erst in den nächsten Monaten durch das Landesamt für Statistik Niedersachsen erfolgen.

Für die einzelnen Gemeinden ergeben sich teils beträchtliche Abweichungen der Einwohnerzahlen zwischen dem Zensus 2011 und Zensus 2022. Wir verwenden im Rahmen eines Worst Case-Ansatzes die letztverfügbaren Zahlen des Zensus 2011 mit Datenstichtag 31.12.2023 und legen hierbei die prozentualen Abweichungen des Zensusbruchs auf diese Einwohnerzahlen um. Damit berücksichtigen wir die Effekte des Zensusbruchs und die zeitlich versetzte bzw. spätere Darlegung aktualisierter Einwohnerzahlen durch das LSKN Niedersachsen.

Hierdurch erhöht sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Tarmstedt um rd. +2,9 %. Für die weiteren Mitgliedsgemeinden fällt die Abweichung deutlich unterschiedlich aus. Die Extremata zeigen mit -3,9 % Wilstedt sowie -0,4 % Westertimke.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)

MG Tarmstedt; Stand 06/2023

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Grasberg	48	84	-36
Lillenthal	23	128	-105
Osterholz-Scharmbeck, Stadt		42	-42
Worpswede	26	30	-4
restl. LK Osterholz	21	14	7
Breddorf	18	23	-5
Bremervörde, Stadt		44	-44
Bülstedt	22		22
Gnarrenburg	19		19
Heeslingen		35	-35
Hepstedt	31		31
Kirchtimke	25		25
Rhade	11		11
Selsingen	10		10
Rotenburg (Wümme), Stadt		38	-38
Sottrum		20	-20
Vorwerk	16		16
Westertimke	22	14	8
Wilstedt	41	31	10
Zeven, Stadt	39	125	-86
restl. LK Rotenburg (Wümme)	51	106	-55
Ottersberg, Flecken		60	-60
restl. LK Verden	12	66	-54
restl. Niedersachsen	16	76	-60
Bremen, Stadt	26	405	-379
Sonstige Bundesländer	11	133	-122
Ein-/Auspendler gesamt	488	1.474	-986
Wohn- und Arbeitsort	305	305	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	793	1.779	-986

Quelle: Agentur für Arbeit, Fehlende Werte: u.U. nicht alle Nennungen enthalten aufgrund geringer Fallmenge

Exkurs Einwohnerzahlen Zensusabweichung

Vergleich Bevölkerung nach Zensus 2011 und Zensus 2022

A	B	C	D	E	F	G
Zone	Gebiet	Einwohner Zensus 2011 Stand 30.06.2022	Einwohner Zensus 2022 Stand 15.05.2022	Abweichung Zensus 2022 vs. 2011 in % D/C-1	Einwohner Zensus 2011 Stand 31.12.2023 (angepasst/gerundet)	Einwohner Zensus 2022 Stand 31.12.2023 F*(1+E)
1	MG Tarmstedt	4.008	4.124	2,9 %	4.190	4.310
2	MG Breddorf	1.031	1.013	-1,7 %	1.050	1.030
2	MG Bülstedt	763	734	-3,8 %	775	750
2	MG Hepstedt	1.055	1.050	-0,5 %	1.016	1.010
2	MG Kirchtimke	951	922	-3,0 %	969	940
2	MG Vorwerk	1.042	1.013	-2,8 %	1.009	980
2	MG Westertimke	457	455	-0,4 %	446	440
2	MG Wilstedt	1.757	1.689	-3,9 %	1.781	1.710
	Σ SG Tarmstedt	11.180	10.884	-2,6 %	11.236	10.940
	Gem. Gnarrenburg	9.200	9.197	-0,0 %	9.200	9.200
	Gem. Sottrum	6.680	6.259	-6,3 %	6.763	6.340
	LK Rotenburg (Wümme)	166.563	163.496	-1,8 %	168.454	165.350
	Niedersachsen	8.114.837	7.943.265	-2,1 %	8.161.981	7.989.410
1	Gem. Tarmstedt	4.008	4.124	2,9 %	4.190	4.310
2	Sonstige Gem. SG Tarmstedt	7.056	6.876	-2,6 %	7.046	6.870
1-2	Einzugsgebiet	11.064	11.000	-0,6 %	11.236	11.180

Quelle: bulwiengesa AG, Ergebnisse des Zensus 2022 – Bevölkerung 25.06.2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

» Arbeitsmarkt und Pendler

Im Jahr 2023 standen in Tarmstedt 793 SVP-Beschäftigte am Arbeitsort 1.779 SVP-Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Daraus ergibt sich eine für ein Grundzentrum im ländlichen Raum typische geringe Arbeitsplatzzentralität (45 Punkte). In den letzten Jahren fallen die arbeitsmarktrelevanten Daten für Tarmstedt positiv aus, da mit der starken Zunahme der Beschäftigten am Wohnort/Arbeitsort auch die Arbeitsplatzzentralität/-platzquote anzog.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlern

Tarmstedt

	2018	2023	Entwicklung	
SVP-Beschäftigte AO	675	793	+118	+17,5 %
SVP-Beschäftigte WO	1.595	1.779	+184	+11,5 %
Einwohner	3.841	4.190	+349	+9,1 %
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte AO / Einwohner)	17,6 %	18,9 %	+1,4	+7,7 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte AO / Beschäftigte WO x 100)	42	45	+2	+5,3 %
Einpendler	381	488	+107	+28,1 %
Auspendler	1.301	1.474	+173	+13,3 %
Einpendlerquote (Einpendler / Beschäftigte AO)	56,4 %	61,5 %	+5,1	+9,0 %
Auspendlerquote (Auspendler / Beschäftigte WO)	81,6 %	82,9 %	+1,3	+1,6 %
Pendlersaldo	-920	-986	-66	+7,2 %

Quelle: RIWIS, Stat. Landesämter, Stat. Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen bulwiengesa;
AO = Arbeitsort, WO = Wohnort

Das Pendleraufkommen stieg in diesem Zuge stark an. Die Zahl der Einpendler erhöhte sich dabei um knapp ein Drittel. Die Ein-/Auspendlerquote liegen im niedersächsischen Mittel für Grundzentren. Das Pendlersaldo fällt mit -986 wie für ländliche Räume typisch negativ aus. Gut 1.474 Auspendlern stehen 488 Einpendler gegenüber. Wichtigste Zielorte Tarmstedter Auspendler sind v. a. die Stadt Bremen sowie die auf der Achse nach Bremen gelegene Zentralorte Grasberg und Lilienthal. Mit deutlichem Abstand pendeln Tarmstedter auch nach Zeven, die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck/Worpswede sowie nach Rotenburg (Wümme). Positive Pendlersalden bestehen insbesondere mit den direkt benachbarten restlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Tarmstedt.

» Touristisches Potenzial

Südlich der Tarmstedter Ortslage ist der Campingplatz Rethbergsee mit rd. 300 Dauercampingplätzen sowie weiteren 55 Standplätzen für Urlauber ganzjährig geöffnet. Weitere 7 Anbieter mit Ferienwohnungen in der MG Tarmstedt sowie nochmal 14 weitere Anbieter mit Ferienwohnungen sind im sonstigen Samtgemeindegebiet vertreten.⁴ Weitere Campingplätze gibt es in weiteren Mitgliedsgemeinden mit dem Campingplatz Wüllenheide in Wilstedt (50 Stellplätze, 1 Mietwohnwagen) und dem Walddcampingplatz Hepstedt (240 Stellplätze, 2 Blockhütten, 1 Mietwohnwagen).

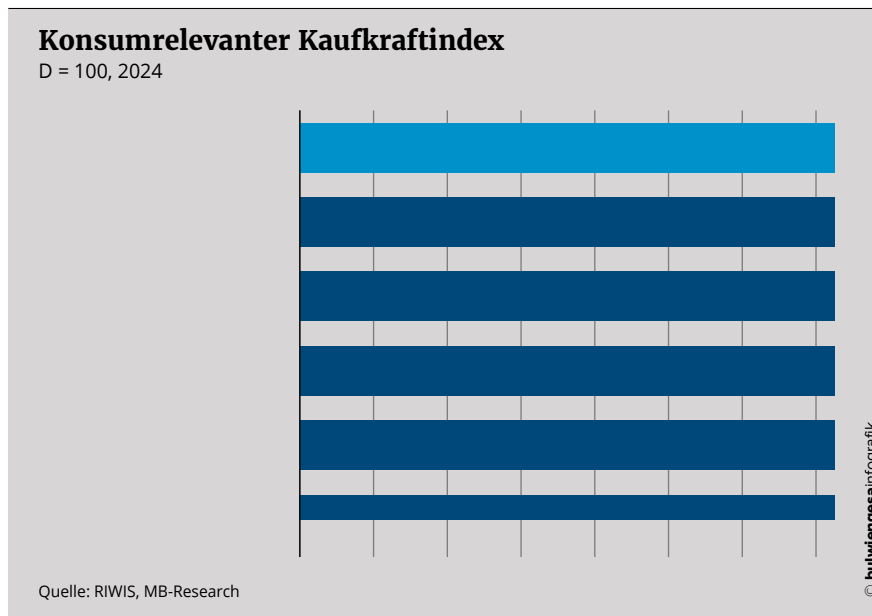
Die Tarmstedter Ausstellung ist eine Landwirtschaftsmesse mit rd. 100 Tsd. Besuchern, welche seit 1949 jährlich im Juli in Tarmstedt an einem verlängerten Wochenende abgehalten wird.

Das touristische Potenzial fällt im Landesvergleich durchschnittlich aus und wird im Rahmen externer Zuflüsse angemessen berücksichtigt.

⁴ https://www.tarmstedt.de/index.php/unterkuenfte.html?order_by=&sort=&search=&for=&per_page=100, aufgerufen am 11.12.2024

>> Kaufkraft

Der konsumrelevante Kaufkraftindex ist mit 100 Punkten in der Samtgemeinde Tarmstedt exakt im Bundesdurchschnitt und dabei im Kernort mit 95 Punkten niedriger als in den umliegenden Mitgliedsgemeinden (103) ausgeprägt.



>> Einzelhandelsstruktur

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015 wurde der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Tarmstedt sowie die Standortlage des Nahversorgungszentrums Bremer Landstraße räumlich abgegrenzt. Beide Standortlagen werden als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert.⁵

Diese Klassifizierung der jeweiligen Standortlagen sowie die Abgrenzungen der einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend als Grundlage herangezogen.

⁵ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015 sowie Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Tarmstedt 08.11.2018 (GMA)

3 Mikrostandort / Planvorhaben

>> Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbezugs Ortsmitte Tarmstedt. Das Zentrum erstreckt sich in Teilbereichen der Straßenzüge Hauptstraße, Bahnhofstraße und der Poststraße. Es besteht eine relativ kompakte Struktur mit einer Ausdehnung von rund 200 m. Die ansässigen Betriebe sind neben dem Edeka Markt, ein Raiffeisen Markt, Apotheke, Bäckereien, Fleischerei und diverse Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs (Otten Schuh, Michaelis Schuhe, Mode Fahjen, Akustik Schumacher).

Edeka nutzt aktuell zusammen mit Raiffeisen-Markt und Sam Urban Bakery einen gemeinsamen Stellplatzbereich mit jeweils eigener Zu-/Abfahrt zur östlichen Poststraße. In der Poststraße reihen sich diverse kleinteilige zentrenrelevante Nutzungen des kleinteiligen Einzelhandels sowie Dienstleistungsnutzungen (Friseur, Rechtsanwaltskanzlei, GLS Paketshop) und sonstige gewerbliche Einheiten (Sparkasse, Volksbank, Sanitärtechnik). In der Poststraße zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße ist der Hauptteil der zentrenrelevanten Nutzungen ansässig. Die Poststraße zweigt von der zentralen Ortsdurchfahrtsstraße – der L133 Hauptstraße / Bremer Landstraße – ab und weist dahingehend einen introvertierten Charakter auf.

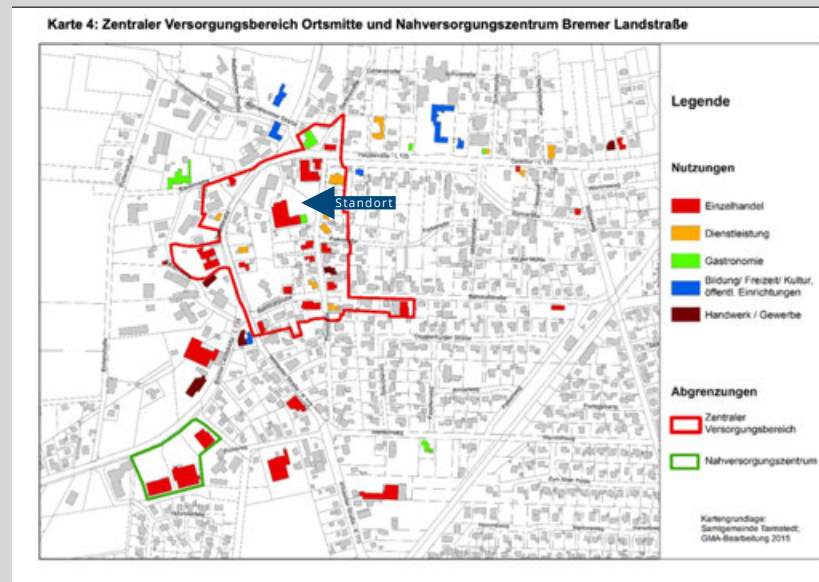
>> Planvorhaben

Geplant ist das alte Objekt abzureißen und unter Hinzunahme eines Nachbargrundstückes im rückwärtigen nördlichen Teil des rd. 7.300 qm messenden Projektgrundstückes neu aufzustellen. Hierbei soll die Edeka-Verkaufsfläche von gegenwärtig rund 1.100 m² auf zukünftig knapp 1.700 m² erweitert werden. Der Markt schließt damit zu den gängigen Dimensionierungen vollsortierter Lebensmittelmärkte auf, bleibt jedoch in einem weiterhin moderaten Verkaufsflächenbereich.

Die bisher am Standort bestehende Apotheke soll als einziger Shop in das Objekt auf rd. 200 qm integriert werden. Die Nutzfläche der Apotheke unterscheidet sich nur unwesentlich von der derzeit genutzten Fläche. Insoweit stellt die Apotheke einen durchlaufenden Posten dar. Im Gegensatz zu sonstigen Supermarktplanungen wird das Neubauobjekt keinen separaten Backshop inkl. eines marktüblichen Cafés beinhalten. Auf dem zukünftigen Verbundstandort aus Edeka/Apotheke sowie dem Objekt auf dem nördlichen Nachbargrundstück Raiffeisen Sam Urban ist mit letzterem ein regionaler Bäcker/Cafébetreiber bereits etabliert.

Die Stellplatzanzahl erhöht sich von gegenwärtig rund 70 Parkplätze (Edeka/Apotheke) auf zukünftig rund 106 Stellplätze (Edeka/Apotheke/Raiffeisen/Sam Urban). Der Stellplatzschlüssel verbessert sich hierbei von 4,3 auf 5,6 Stellplätzen je 100 qm Verkaufsfläche bei verengter Betrachtung auf das Edeka-Objekt. Unter funktionalen Gesichtspunkten und der Einberechnung von Raiffeisen und dem Backshop dürfte sich der effektive Stellplatzschlüssel jedoch leicht verschlechtern von 4,7 auf 4,4 Stellplätzen je 100 qm Verkaufsfläche.

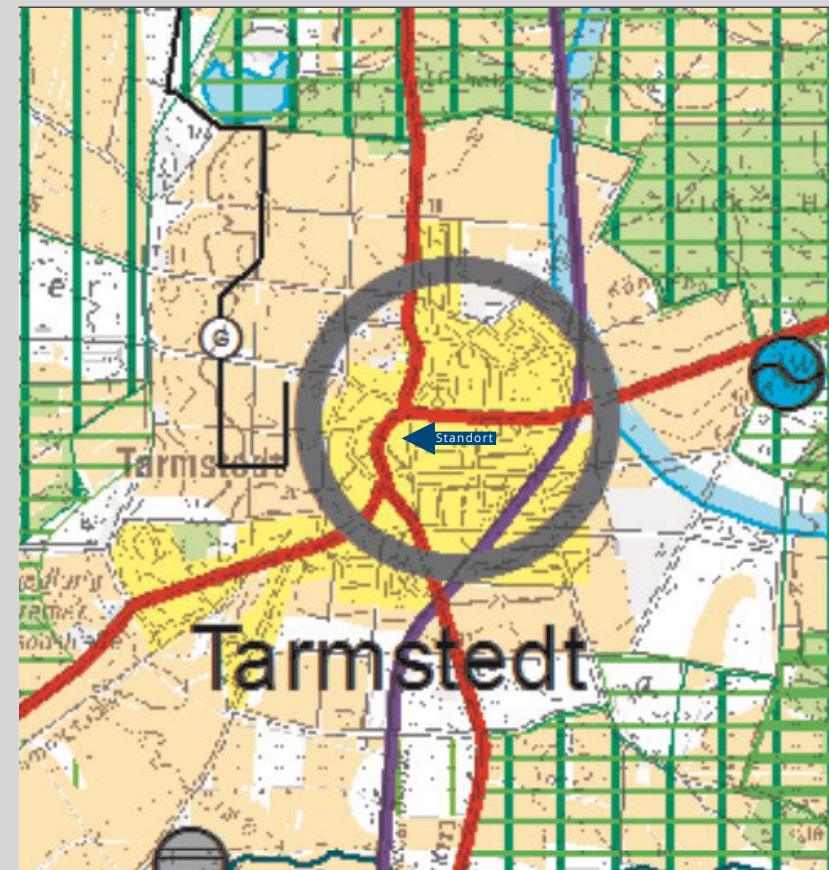
Einzelhandelslagen / Zentrensystem lt. EHK



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Tarmstedt 2015

Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2020

LK Rotenburg Wümme



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

» Mikrostandort



ZVB Ortsmitte Tarmstedt, Poststraße Blickrichtung Südwest auf Edeka-Bestandsmarkt



ZVB Ortsmitte Tarmstedt, Poststraße Höhe Edeka Blickrichtung Süden: Umfeldnutzungen Einzelhandel/Gewerbe



ZVB Ortsmitte Tarmstedt: Blickrichtung Osten in die Hauptstraße Kreuzung Hepstedter Straße



ZVB Ortsmitte Tarmstedt: Links: Hauptstraße 25 nördliche ZU-/Abfahrt und Stellplatzbereich des Vorhabens



ZVB Ortsmitte Tarmstedt, Poststraße Höhe Edeka Blickrichtung Norden: Umfeldnutzungen Einzelhandel/Gewerbe



ZVB Ortsmitte Tarmstedt, Poststraße Höhe Edeka Blickrichtung Norden zur Hauptstr.: Umfeldnutzungen Einzelhandel/Spark.

Bestandsobjekt

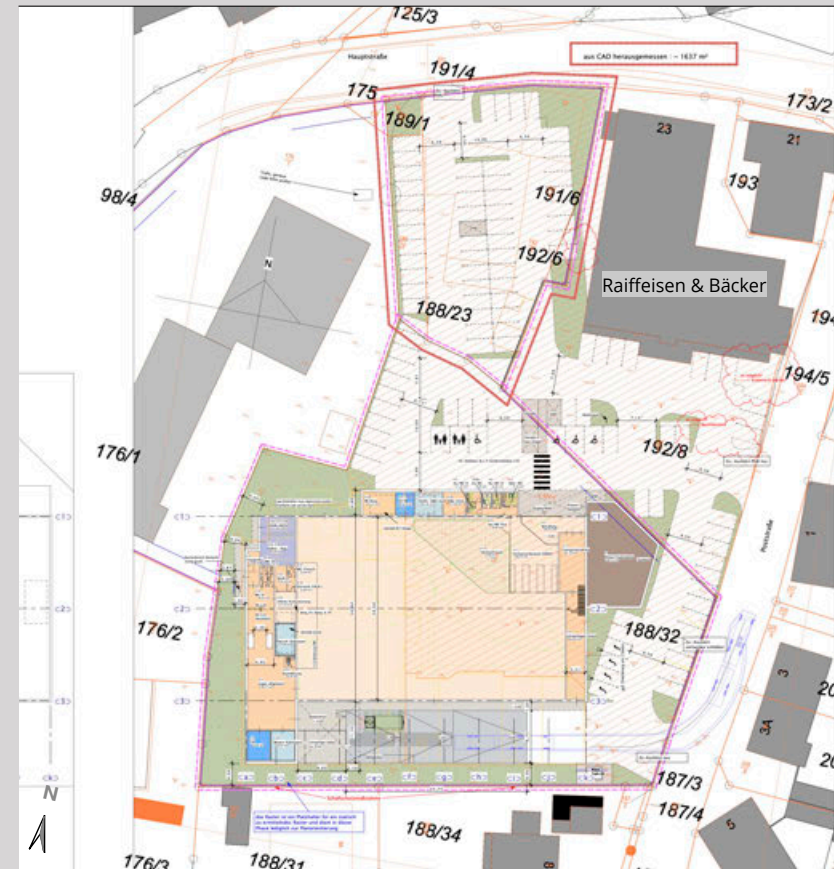
Lageplan



Quelle: Auftraggeber, bulwiengesa

Planvorhaben

Lageplan



Quelle: Auftraggeber, bulwiengesa

Flächenübersicht Planvorhaben

Verkaufs-/Nutzfläche in qm

	IST	PLANUNG	Δ abs.	Δ in %
Edeka	1.098	1.656	558	50,8 %
Windfang	16	40	25	157,2 %
Edeka Verkaufsfläche	1.114	1.696	582	52,3 %
Apotheke* (NF)	180	200	20	11,2 %
ex Ladeneinheit (VKF)	73		-73	-100,0 %
ex Gastronomie* (NF)	250		-250	-100,0 %
Gesamtobjekt (VKF/NF)	1.617	1.896	280	17,3 %

Quelle: Auftraggeber, *Schätzung Flächen Bestandsobjekt bulwiengesa, bulwiengesa

Der Edeka-Markt weist nunmehr durch die erstmals hergestellte direkte Anbindung an die Hauptortsdurchfahrt Tarmstedts eine optimierte Anbindung auf und kann seine bis dato tendenziell introvertierte Lage verbessern. Davon dürften auch die im Umfeld liegenden Anbieter des Ortskerns profitieren.

Derzeit ist das Projektgrundstück gem. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und nicht überplant. Das Projekt gilt somit als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Geplant ist, im weiteren Verlauf erstmals einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen, den FNP anzupassen und den Standort als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandels auszuweisen. Der Markt ist eingebettet in umgebende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen des Ortskerns, darunter auf dem Nachbargrundstück ein Raiffeisen-Landhandelsmarkt. Der Edeka-Supermarkt ist mit etwas mehr als 1.100 qm VKF bereits in der Ausgangslage als großflächiger Nahversorger vorgeprägt und kann sich insoweit selbst als Vorbild dienen.

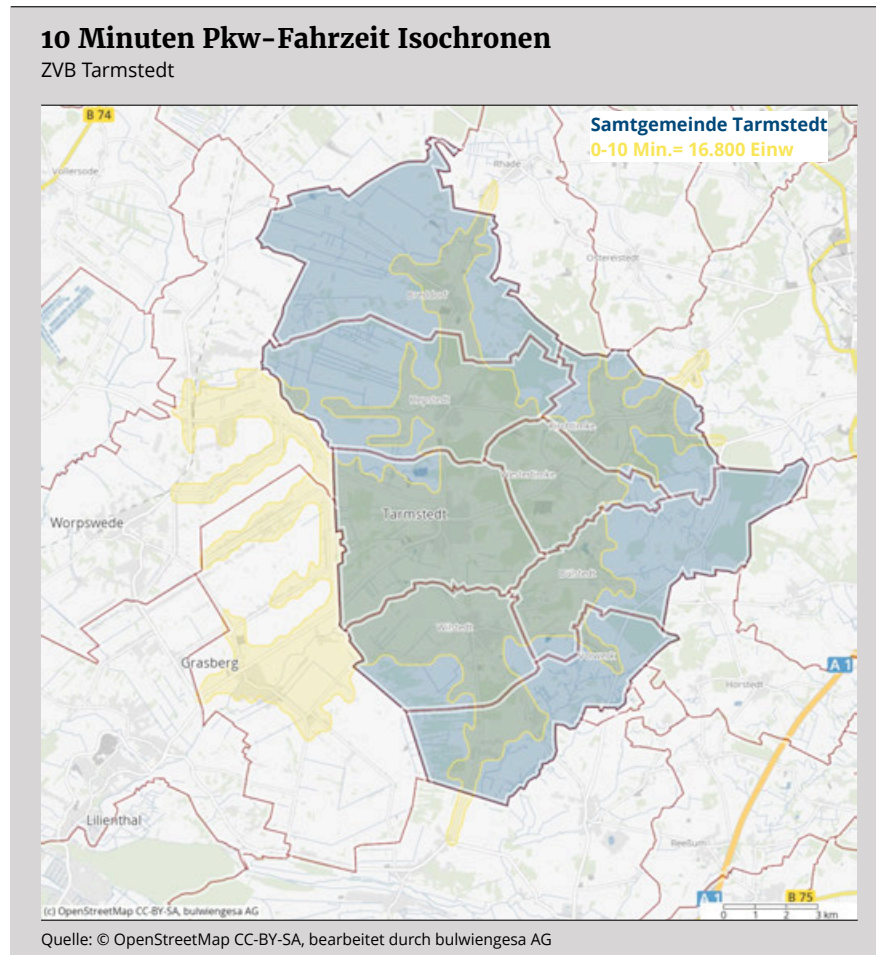
4 Einzugsgebiet / Nachfragevolumen

» Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt.

Basis hierfür ist zunächst eine für Lebensmittelkäufe im ländlichen Raum allgemein akzeptierte 10-minütige Pkw-Anfahrissochrone. Wir zeigen sie umseitig für das Grundzentrum Tarmstedt. Üblicherweise werden für Lebensmittelmärkte der Nahversorgung Zielfahrtzeiten von etwa 5-10 Minuten akzeptiert, die somit prägend für die Ausdehnung von Kerneinzugsgebieten sind. Sie können in strukturschwachen Räumen mit geringer Angebotsdichte ausgedehnt werden, ebenso werden Kunden mit größerer Anfahrtdistanz angesprochen, wenn eine verkehrsgünstige Lage an bestehende Verkehre anknüpfen kann. Limitierend wirken zudem überlegene oder gleichwertige Wettbewerbsstrukturen.

Die Tarmstedter 10-minütige Pkw-Anfahrtsisochrone deckt das gesamte Samtgemeindegebiet und darin liegende Ortschaften ab und greift im Westen bis nach Grasberg sowie Worpsswede aus. Aufgrund der in Worpsswede und Grasberg mindestens ebenbürtig aufgestellten Edeka-Supermärkte dürfte das Tarmstedter Einzugsgebiet in diese Richtungen über die Samtgemeindengrenze jedoch nicht nennenswert hinausgehen. Wechselseitige Streuverflechtungen sind gleichwohl anzunehmen und werden angemessen berücksichtigt.



Besucherherkunft in ausgewählten Tarmstedter Geschäften

Wohnort:	Neukauf	Rewe	Aldi	Σ Lebensmittelmärkte	Baumarkt	Fachgeschäfte	Gesamt
Tarmstedt	50 %	40 %	41 %	44 %	45 %	29 %	40 %
Sonstige MG SG Tarmstedt	38 %	42 %	44 %	41 %	31 %	30 %	33 %
Σ SG Tarmstedt	89 %	81 %	85 %	85 %	76 %	59 %	73 %
SG Selsingen	1 %	2 %	2 %	2 %	1 %	5 %	2 %
Grasberg	2 %	1 %	3 %	2 %	12 %	14 %	10 %
Lilienthal	0 %	1 %	1 %	1 %	3 %	4 %	3 %
Worpswede	3 %	1 %	1 %	2 %	6 %	8 %	6 %
Sonstige Gemeinden	5 %	14 %	9 %	9 %	2 %	10 %	6 %
Gesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015, Kundenwohnortserhebung 07/2014, S. 31ff;

Das Edeka-Vertriebsnetz weist in den umliegenden Zentralorten weitere Standorte auf, die die Reichweite des Tarmstedter Standortes begrenzen. So sind Edeka-Filialen in Grasberg, Worpswede, Lilienthal, Gnarrenburg, Zeven, Sottrum und Selsingen ansässig und dürften demzufolge das Kern-Einzugsgebiet des Tarmstedter Standortes auch nach dessen Erweiterung grundsätzlich auf das Samtgemeindegebiet begrenzen.

Einen weiteren Anhaltspunkt stellt die Kundenherkunftsermittlung aus dem Einzelhandelskonzept 2015 für die Mitgliedsgemeinde Tarmstedt dar. Diese dürfte in den Grobzügen auch auf die heutige Situation übertragbar sein. Sämtliche Lebensmittelmärkte aus dem Jahre 2015 sind auch heute noch an ihren alten Standorten aktiv. Veränderung haben sich jedoch im regionalen Umfeld ergeben.

Die Kundenbefragung ergab, dass rund 44 % der Kundschaft der drei Lebensmittelmärkte (Neukauf, Rewe, Aldi) aus der Mitgliedsgemeinden Tarmstedt stammen. Weitere 41 % der Lebensmittelmarkt-Kunden wohnen in den übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Tarmstedt. Aus dem grundzentralen Konkurrenzraum Tarmstedts stammten im Jahre 2014 somit rund 85 % der Kunden. Der in Tarmstedt ansässige Baumarkt sowie einige Nonfood-Fachgeschäfte strahlen darüber hinaus auch nach Grasberg aus.

Im Jahre 2018 wurde im Rahmen der Aldi-Erweiterung eine weitere Kundenherkunftsbefragung durchgeführt, welche die Ergebnisse bestätigte (Kundenherkunft: 47 % MG Tarmstedt, 41 % Sonstige MG der SG Tarmstedt, 12 % Streukunden aus umliegenden Gemeinden).⁶

⁶ Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes in Tarmstedt, 08.11.2018, S. 13f.

Die Kundendichte je 1.000 Einwohner erreichte mit Abstand sein Maximum in der Mitgliedsgemeinde Tarmstedt (244/Tsd. Einw.). Die umliegenden Mitgliedsgemeinden wiesen Dichtewerte von von 74-161 Kunden je Tsd. Einwohner auf. Die Mitgliedsgemeinden Westertimke sowie Hepstedt wiesen hierbei noch die höchsten Orientierungswerte auf Tarmstedt auf. Breddorf, Kirchtimke, Bühlstedt und Vorwerk wiesen die geringste Gesamt-Einkaufsortientierung auf – hier macht sich der Einfluss der umliegenden Zentralorte bereits bemerkbar.

Die abgefragte Einkaufsorientierung in den Sortimenten Lebensmittel sowie Drogeriewaren zeigte eine deutliche Einkaufsorientierung auf Tarmstedt im Sortiment Lebensmittel und eine abgeschwächte Orientierung im Sortiment Drogeriewaren – es fehlt(e) ein Drogeriefachmarkt in Tarmstedt mit einem über die Randsortimentsbausteine der Lebensmittelmärkte hinausgehenden Angebot.

Mit abnehmender Entfernung zu umliegenden Zentralorten reduziert sich die Einkaufsorientierung auf Tarmstedt insbesondere der von Tarmstedt entfernter liegenden Mitgliedsgemeinden. So ist eine zunehmende Einkaufsorientierung auf Zeven für die Gemeinden Breddorf, Kirchtimke und Westertimke im periodischen Bedarf sowohl im Einzelhandelskonzept Tarmstedt 2015 als auch im Einzelhandelskonzept Zeven 2018 nachgewiesen. An den bedeutenden Lebensmittelmärkten im Mittelzentrum Zeven sind Kundenanteile von rd. 4-7 % aus der Samtgemeinde Tarmstedt im Rahmen von Kundenherkunftsbefragungen erfasst worden.⁷

Die südlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Tarmstedt weisen eine erhöhte Orientierung nach Ottersberg auf. Wilstedt verfügt mit dem nah+gut Markt über eine örtliche Nahversorgung, Breddorf im Norden ist mit einem Tante Enso-Geschäft für den lokalen Bedarf ausgestattet.

Das marktrealistische Einzugsgebiet Tarmstedts für Lebensmittelmärkte ist insoweit auf den raumordnerischen Verflechtungsraum des Zentralortes Tarmstedt begrenzt. Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto rd. 11.180

Einwohner und wurde in 2 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Poststr. 4-6 in 27412 Tarmstedt gegliedert.

⁷ Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven Fortschreibung 2018, S. 30ff sowie Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015, S. 19ff

>> Projektrelevantes Nachfragevolumen

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 40,2 Mio. Euro.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine ausreichende Einwohner- respektive Nachfrageplattform vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls- /Durch- gangskunden als auch den Tarmstedter Campingplatz mit Dauercampingplät- zen werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksich- tigt.

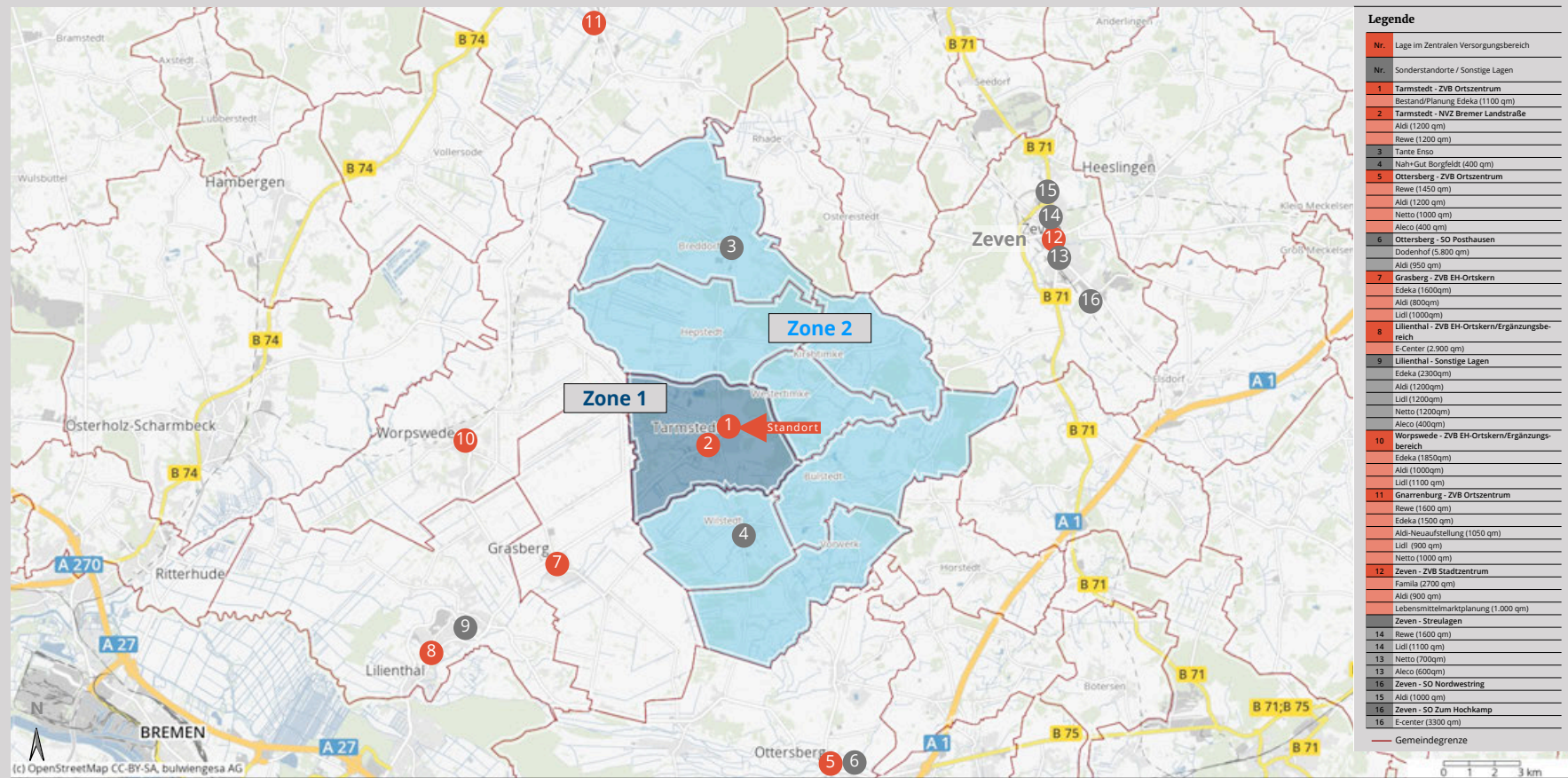
Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren)
Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben
und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwoh- ner*	KKZ	Verbrauchs- ausgaben*	Ausgaben- volumen	Vertei- lung
		31.12.2023 Anzahl	2024 D=100	2023/2024 Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	MG Tarmstedt	4.310	95,0	3.532	15.223	37,9 %
2	Restl. MG der SG Tarmstedt	6.870	102,9	3.634	24.967	62,1 %
EZG SG Tarmstedt		11.180	99,9	3.595	40.190	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		3.597	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; **Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabene- lastizität.

Auswahl / Gesamtverkaufsfläche



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

5 Wettbewerb

>> Planungen

Wir berücksichtigen im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist und stellen diese in die Ausgangslage ein.

Aktuell sind lt. vorliegenden Informationen für Tarmstedt, Gnarrenburg und Grasberg folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planungen zu berücksichtigen:

- Gnarrenburg, ZVB Ortszentrum: Neuaufstellung Aldi, 1.050 qm VKF.
- Zeven, ZVB Stadtzentrum, Vitus-Platz: Lebensmittelmarkt-Nachnutzung auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche nach temporärer Rewe-Markt-Nutzung (vormals Penny) aufgrund des Rewe-Neubaus, Labestraße. Stand 06.12.2024: Leerstand.

Keine Berücksichtigung – jedoch nachrichtlich erwähnt – finden aufgrund des frühzeitigen Planungsstandes, fehlender baurechtlicher Absichertheit und/oder mangelnder Operationalisierbarkeit:

- Grasberg, ZVB Ortskern: Verlagerung und Erweiterung Edeka auf 2.500 qm VKF. Der zugehörige BP Nr. 51 „Gewerbegebiet Grasberg West“ befindet sich seit 2020 in der Aufstellung. Aktuell ruht das Verfahren aufgrund von Hindernissen der Entwässerungsthematik im Plangebiet. Eine ausreichende Operationalisierbarkeit für den Lebensmittelmarkt liegt aktuell zudem nicht vor, da die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes inkl. Aufgabe des Altstandortes noch nicht gesichert ist.

>> Wettbewerbsdichte

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im Winter 2024 für das Gebiet der Samtgemeinde Tarmstedt wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Samtgemeindegebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 5.100 qm ermittelt.⁸ Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird derzeit auf rund 28,6 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung von etwa 5.600 Euro/qm Verkaufsfläche.

Anbieter, die neben diesem weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Die Flächenausstattung für Lebensmittelmärkte >400 qm beträgt rd. 0,31 qm VKF im Periodischen Bedarf je Einwohner und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,42 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Die niedrige Ausstattung korrespondiert mit einer durchschnittlichen Auslastung aufgrund erhöhter Raumdistanzen und damit verbundener erhöhter Abflusswerten.

Die Verkaufsflächendichte im Lebensmittelmarktsegment im Samtgemeindegebiet des GZ Tarmstedt bewegt sich auch nach der Umsetzung des Planvorhabens in einem unterdurchschnittlichem absolut marktüblichem Rahmen (0,37 qm/Einw.).

⁸ bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discounter, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*

Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	Verkaufsfläche Period. Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.	Wettbewerbs- relevanz zum Vorhaben
Edeka - Bestand	1	1.060	6.415	6.800	Edeka, Apotheke	
Sonstiger Handel	1	380	4.211	1.600	Raiffeisen-Markt, Fleischer, Bäcker	●
ZVB Ortsmitte Tarmstedt	1	1.440	5.833	8.400	Edeka, Raiffeisen-Markt, Fleischer, Bäcker	●
ZVB NVZ Bremer Landstr.	1	2.670	5.318	14.200	Rewe, Aldi, Hol ab, Bäcker	● / ●
Sonstiger Handel	1	90	5.667	510	Kleinhandel (Hofläden, Fleischer)	●
MG Tarmstedt (Zone 1)	1	4.200	5.502	23.110		
NV Wilstedt	2	500	7.400	3.700	Nah+Gut, Apotheke, LM-SB-Geschäft	●
NV Bredsdorf	2	320	4.375	1.400	TanteEnso, TS Classic	●
NV Büllstedt/Hepstedt/Kirchtimke/	2	90	4.444	400	Kleinhandel (u.a. Hofladen, Fleischer, Bäcker)	●
Zone 2	2	910	6.044	5.500		
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	1-2	5.110	5.599	28.610		

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets

Zeven – ZVB Stadtzentrum		5.000	5.940	29.700	SBWH Famila, Aldi, Rossmann, Kleinhandel (Bäcker, Apotheke, O+G-Geschäft)	●
Zeven – SO GE Hochkamp		3.100	5.419	16.800	E-Center, Toom, Bäcker	●
Zeven – SO GE Nordwestring		2.100	4.619	9.700	Aldi, Hol ab, GetränkePartner, Futterhaus, Bauexpert, Hagebaumarkt	●
Zeven – Sonstiger Handel		3.700	6.486	24.000	Lidl, Netto, Rewe, Aleco Biomarkt, Action, Kleinhandel (Bäcker, Apotheke)	●
Grasberg – ZVB Ortszentrum		3.600	6.083	21.900	Edeka, Lidl, Aldi, Sopora-Gartenmarkt, div. Bäcker, Apotheke, Kiosk	●
Grasberg – Sonstiger Handel		100	7.000	700	div. Bäcker/Kleinhandel	●
Worpswede – ZVB Ortszentrum		4.300	6.047	26.000	Edeka Winkler, Aldi, Lidl, Hol ab, div. Bäcker, Kleinhandel	●
Worpswede – Sonstiger Handel		1.500	5.400	8.100	Rossmann, Bäcker, Fleischer, Apotheken, Kiosk, Lebensmittelfachgeschäfte, Tante Enso, Bäcker, Apotheke	●
Lilienthal – ZVB Ortszentrum		4.100	5.537	22.700	E-Center, Rossmann, div. Fleischer, Apotheke, Bäcker, Kiosk, Bio-/Weinfachgeschäfte	●
Lilienthal – Sonstiger Handel		7.000	4.900	34.300	Edeka, Lidl, Aldi, Netto, Biomarkt Aleco, Tante Enso, Hol ab, Das Futterhaus, div. Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke, Lebensmittelfachgeschäfte	●
Gnarrenburg – ZVB Ortszentrum		7.400	5.216	38.600	Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Raiffeisen-Markt, Kleinhandel (Bäcker, Apotheke, Fleischer)	●
Gnarrenburg – Sonstiger Handel		0	NUM!	0	Kleinhandel	●
Ottersberg – ZVB Ortszentrum		5.100	5.922	30.200	Rewe, Aleco-Biomarkt, Aldi, Netto, Rossmann, Hol ab, Kleinhandel (Bäcker, Apotheke, O+G-Geschäft)	●
Ottersberg – SO EKZ Posthausen		9.100	4.396	40.000	Dodenhof-Genießerviertel, Rossmann, Aldi, Hol ab, Futterhaus, Kleinhandel	●
Ottersberg – Sonstiger Handel		900	4.889	4.400	Brünings Scheune, div. Bäcker/Kleinhandel	●
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt		57.000	5.388	307.100		

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG; * warengruppenspezifische Verkaufsfläche - ohne Nonfood-/Rand-/Aktionssortimente

● niedrig ● mäßig ● hoch

>> Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (MG Tarmstedt):

Das gewachsene Ortszentrum von Tarmstedt befindet sich von der örtlichen Hauptstraße abgehend relativ introvertiert im Bereich der Poststraße. Edeka ist hier in einem in die Jahre gekommenen Objekt auf ca. 1.100 qm Verkaufsfläche vertreten. Eine langjährig angestrebte Neuaufstellung konnte bisher mangels verfügbarer Grundstücke nicht realisiert werden. Ein Raiffeisen-Landhandelsmarkt agiert dazu direkt benachbart als Nachnutzung in einem ehemaligen Penny-Objekt im Verbund mit Edeka; Kleinhandelsstrukturen im Umfeld ergänzen das Angebot. Raiffeisen verfügt über ein umfangreiches Zoobedarfssortiment.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ortsmitte befindet sich dem Siedlungskern westlich vorgelagert in verkehrsgünstiger Zentrumsrandlage ein Nahversorgungszentrum an der Bremer Landstraße. Neben dem in der Ausgangslage in Tarmstedt noch flächengrößten, gleichwohl aus heutiger Sicht ebenso wie Edeka nicht mehr angemessen dimensionierten Rewe-Supermarkt auf 1.200 qm VKF agiert hier Aldi in einem modernen Neubau mit bereits ca. 1.100 qm Verkaufsfläche. Rewe ist zwar aktuell noch flächengrößter Anbieter in Tarmstedt, verzichtet jedoch auf das Vorhalten eines profilierten Frischebereiches mit Bedientresen und betreibt diesen vereinfacht als SB-Bereich. Insoweit fehlt es in Tarmstedt derzeit an einem markt- und kundengerecht aufgestellten Vollsortimenter, welcher der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Standortes ausreichend gerecht würde. Diesen stellt Edeka nach Erweiterung/Neubau zur Verfügung.

Zone 2 (Sonstige MG der SG Tarmstedt):

In Wilstedt agieren mehrere Kleinflächenanbieter mit lokaler Nahversorgungsfunktion. Neben dem Nah+Gut Borgfeldt-Markt besteht ein Lebensmittelge-

schäft inkl. Backshop sowie eine Apotheke. Für Wilstedt besteht damit eine angemessene Eigenversorgung, welche durchaus auch in die Nachbargemeinden Vorwerk und Büllstedt vermag abzustrahlen.

Hofländern, ein Fleischer sowie Bäcker runden das Angebot in den weiteren Mitgliedsgemeinden Büllstedt, Hepstedt, Kirchtimke und Vorwerk ab.

In Breddorf agiert introvertiert und abseits der Ortsdurchfahrt ein TanteEnso Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle Classic. TanteEnso richtet sich insb. an ein (Mitglieder)-Zielpublikum. TanteEnso weist hierbei erweiterte Öffnungszeiten (24/7) auf und vermag sich damit von sonstigen Anbietern – wie auch dem Projektvorhaben – abzuheben.

>> Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Lilienthal

Auch für Tarmstedter Pendler steht in Richtung Bremen mit Lilienthal ein interessanter Angebotsstandort im periodischer Bedarf bereit. Im verkehrsberuhigten Ortszentrum steht seit der Neuaufstellung des Edeka-Marktes auf ca. 2.900 qm ein hochmoderner Vollsortimenter. Ein Rossmann-Drogeriemarkt verlagerte in den letzten Jahren aus dem alten Ortskern aus beengter Hinterhoflage an die innerörtliche Hauptachse in ein neugebautes Geschäftshaus. Spezialisierter Kleinhandel sowie Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs (Bereich Hauptstraße/Klosterstraße/Stadskanaal) sind im alten Ortskern in der Nähe von Rossmann aktiv.

Weitere Ankerbetriebe des periodischen Bedarfs befinden sich im nördlichen Siedlungsgebiet. Diese Märkte sind grundsätzlich modern aufgestellt und agieren teilweise mit attraktiven Verbundpartnern (Aldi/Hol ab/Futterhaus sowie Lidl/Aleco Biomarkt). Aus Tarmstedt/Grasberg kommend stellt der solitär agierende Edeka-Markt Breiding („Haltermann-Center“, ca. 2.000 qm) im Ortsteil

Trupermoor am zentralen Verkehrskreisel den nächstgelegenen Angebotsstandort dar. Der Supermarkt-Standort ging aus einem Landhandelsbetrieb hervor und noch heute verfügt der Lebensmittelmarkt über ein ungewöhnlich umfangreiches Heimtierfuttersortiment. Futtermittelhandel für Nutztiere wird am Standort ebenfalls weiterhin betrieben.

Grasberg

Das Angebot im periodischen Bedarf in Grasberg hebt sich im Discountbereich vom Angebot in Tarmstedt ab. Aldi (800 qm) und Lidl (1.050 qm) agieren dort jeweils unterhalb ihrer üblichen Standarddimensionierungen. Lidl ist in Tarmstedt nicht aktiv und dürfte verstärkt aus der (MG und SG) Tarmstedt Kunden anziehen. Ergänzend tritt der Sopora-Gartenmarkt mit einem Teilsortiment Heimtierfutter im periodischen Bedarf hinzu. Der bestehende Edeka-Supermarkt ist einziger Supermarkt in Grasberg und weist eine zum Planvorhaben in Tarmstedt ebenbürtige Verkaufsfläche auf (1.600 qm). Ein Drogeriemarkt besteht in Grasberg nicht. In Streulagen ist der periodische Bedarf nur schwach ausgeprägt. Eine beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Grasberg ist wie eingangs begründet für die vorliegende Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt, da noch nicht hinreichend verbindlich.

Worpswede

Im Ortszentrum sind im periodischen Bedarf die Discounter Aldi, Lidl, ein Hol ab Getränkemarkt sowie ergänzender Kleinhandel vertreten. Im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches ist ein moderner Edeka-Supermarkt aktiv. In Streulagen agieren neben dem Rossmann-Drogeriefachmarkt Kleinhandelsbetriebe. Das Einzugsgebiet Worpswedens beschränkt sich grundsätzlich auf das eigene Gemeindegebiet. Aufgrund der Sonntagsöffnungsregelung kau-

fen in geringem Umfang auch Haushalte aus benachbarten Gemeinden dort ein. Auch aus Tarmstedt fließt somit Kaufkraft nach Worpswede ab.

Gnarrenburg

Das Grundzentrum Gnarrenburg weist einen umfangreichen Besatz im periodischen Bedarf auf. Die Gemeinde befindet sich in großer Entfernung zum Kernort Worpswede (rd. 19 km). Für Bewohner der nördlichen Ortsteile von Worpswede ist Gnarrenburg jedoch verhältnismäßig gut erreichbar. Das Ortszentrum erstreckt sich bandartig über eine Strecke von ca. 1.000 m entlang der zentralen Ortsdurchfahrt der Hindenburgstraße sowie der davon abgehenden Hermann-Lamprecht-Straße. Insgesamt fünf Lebensmittelmärkte von Edeka, Rewe, Aldi, Lidl und Netto stellen die wesentlichen Ankerbetriebe im periodischen Bedarf dar. Ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie Kleinhandel ergänzen dieses umfangreiche und zugkräftige Angebot. Ein Raiffeisen-Landhandelsmarkt ergänzt den Fachmarktbesatz und führt Zoobedarf im Teilsortiment. Die geplante Neuaufstellung des Aldi-Marktes mit 1.050 qm Zielverkaufsfläche ist vorwegnehmend bereits berücksichtigt.

Ottersberg – SO Posthausen

Das Einkaufszentrum Dodenhof Posthausen weist eine Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 100.000 qm bei einer überregionalen Ausstrahlung auf und wurde in den letzten Jahren deutlich umstrukturiert und modernisiert. Im periodischen Bedarf werden rd. 9.100 qm Verkaufsfläche durch die Anbieter Dodenhof-Genießerwelt, Aldi, Futterhaus, Hol ab Getränkemarkt sowie den weiteren Anbietern im Mallbereich wie Rossmann, Dodenhof-Drogerie, L'Occitane und u. a. dem Reformhaus Ebken.

Das Ortszentrum Ottersberg weist einen zugkräftigen Einzelhandelsbesatz im periodischen Bedarf auf. Lebensmittelmärkte von Rewe, Aldi, Netto und Aleco

bieten jeweils moderne Einheiten und sind gut frequentiert. Ergänzt werden diese durch umfangreichen Kleinhandelsbesatz.

Sonstiger Handel in der Gemeinde Ottersberg findet sich in Streulagen in den einzelnen Ortsteilen. In Ottersberg selbst ist Kleinhandel aktiv, zudem in Otterstedt (Dorfladen Otterstedt, TS) als auch geballt im Künstlerdorf Fischerhude (u.a. Brünings Scheune, Bäcker, Apotheke).

Zeven

Das Stadtzentrum Zeven wird durch die zentrale Fußgängerzone mit vorwiegend Anbietern des aperiodischen Bedarfs geprägt (Blues Garten Meyer, Mode Steffen) sowie den Fachmärkten von Famila, Aldi und Rossmann an der östlichen parallel verlaufenden Straße Auf der Worth. Famila und Aldi bilden einen Verbundstandort und sind fußläufig mit dem Rossmann Drogeriefachmarkt gut verknüpft. Der Stellplatzbereich von Famila/Aldi geht in den öffentlichen städtischen Parkplatzbereich auf der westlichen Straßenseite Richtung Fußgängerzone über. Im südlichen Innenstadtbereich zog temporär im letzten Jahr ein Rewe-Supermarkt in den vormaligen Penny-Discountstandort am Vitus-Platz ein. Nach dem Auszug und der Eröffnung von Rewe in einem Neubauobjekt in der Labesstraße steht das Objekt am Vitus-Platz aktuell leer. Eine Nachnutzung ist lt. Angaben der Stadtverwaltung wahrscheinlich, so dass wir eine N.N. Lebensmittelmarkt-Nachnutzung unterstellen.

Am SO Hochkamp agiert ein großformatiges E-Center auf rd. 3.300 qm Verkaufsfläche und stellt mit Toom Baumarkt und einem Elektrofachmarkt Euro-nics einen in die Region ausstrahlenden Einzelhandelsstandort dar. Aus dem Einzugsgebiet ist der Standort innerhalb von 15 Minuten erreichbar und bietet sich insbesondere für größere Versorgungskäufer an.

Der Sonderstandort Nordwestring, verkehrsgünstig angeschlossen, vereint die Fachmärkte von Aldi, Hol ab, GetränkePartner, Futterhaus, BauExpert, Hagebaumarkt und Hammer.

In Streulagen von Zeven agieren zudem diverse zugkräftige Lebensmittelmärkte. Neben dem nördlich der Innenstadt liegenden Standort von Lidl und Rewe sind südlich der Innenstadt, die Anbieter netto und Aleco Biomarkt aktiv. Lidl und Rewe weisen auch moderne Objekte auf. Der Rewe-Markt wurde erst Anfang Dezember 2024 nach Neuaufstellung eröffnet. Netto agiert dagegen in einem veralteten Objekt, während Aleco Biomarkt marktüblich aufgestellt ist. Der Multi Sortimenter Action betreibt an der westlichen Ausfallachse den ehemaligen Lidl-Standort, weiterer Kleinhandel wie Bäcker und Apotheken runden das Angebot ab.

>> Fazit Wettbewerb

Die Verkaufsflächendichte im Lebensmittelmarktsegment >400 qm Verkaufsfläche innerhalb der Samtgemeinde Tarmstedt fällt unterdurchschnittlich aus. Zugleich ist mit Aldi lediglich ein, wenngleich moderner Discounter aktiv. Die beiden örtlichen Supermärkte können auf ihren recht kleinen Verkaufsflächen keinen standortgerechten Vollsortimentsanspruch einlösen. Das gen Osten halbmondförmige Hinterland des Grundzentrums Tarmstedt ist durch eine ausgesprochen ländliche Struktur geprägt. Lediglich in Wilstedt im Süden und im nördlichen Breddorf bestehen lokale Nahversorgungsangebote mit vorwiegend örtlicher Ausstrahlung. Infolgedessen verliert Tarmstedt derzeit mehr Kaufkraft für Nahversorgung an das weitere Umland (v. a. an Grasberg, Worswede und Lilienthal), als nötig wäre.

» Wettbewerb im Einzugsgebiet



NVZ Bremer Landstraße: u.a. Rewe, Aldi, Hol ab Getränkemarkt



NVZ Bremer Landstraße: u.a. Rewe, Aldi, Hol ab Getränkemarkt



NVZ Bremer Landstraße: u.a. Rewe, Aldi, Hol ab Getränkemarkt



ZVB Ortsmitte Tarmstedt: Raiffeisen-Bau-/Gartenmarkt sowie Bäcker im Verbund mit Edeka



Gem. Breddorf: Tante Enso Lebensmittelgeschäft



Gem. Wilstedt - Ortslage: Nah+Gut Borgfeldt

» Wettbewerb außerhalb Einzugsgebiet



ZVB Ortszentrum Otterstedt: Rewe-Supermarkt sowie u.a. Aldi, Netto, Aleco, Rossmann, Hol ab



ZVB Ortszentrum Grasberg: Edeka Ernst Supermarkt sowie u.a. Aldi, Lidl, Sopora Gartenmarkt



ZVB Ortszentrum Worpswede: Edeka Winkler Supermarkt



ZVB Ortszentrum Gnarrenburg: Verbundstandort Edeka, Lidl, Rossmann sowie u.a. Netto, Rewe, Aldi, Hol ab, Raiffeisen



ZVB Stadtzentrum Zeven: Famila/Aldi-Verbundstandort sowie u.a. Rossmann



SO GE Zum Hochkamp: E-Center Leide, Toom Baumarkt, Euro-nics

6 Marktverteilung/Kaufkraftbindung – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem weiteren regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang).

Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. Befunde zur Einkaufsorientierung von Einwohner der SG Tarmstedt (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015, S. 19ff, Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes in Tarmstedt, 08.11.2018, S. 13f.) sowie in Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze für wesentliche Anbieter im Untersuchungsraum flossen in das Rechenmodell ein und verleihen diesem eine hohe Realitätsnähe. Herkunftsermittlungen aus Einzelhandelskonzepten der letzten Jahre in der Umgebung untermauern die Berechnungen darüber hinaus auch für die Umgebung empirisch (hier v. a. in Zeven mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven Fortschreibung 2018, S. 30ff; Osterholz-Scharmbeck mit dem Einzelhandelskonzept 2022 für die Stadt Osterholz-Scharmbeck (Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2010); Worswede (P709-3900 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Worswede, 11/2017, S. 16).

Das Einzugsgebiet weist in der Ausgangslage eine Kaufkraftbindung von ca. 64 % auf. Gut ein Drittel der Nachfrage fließt an regionale Wettbewerbsstandorte ab. Zielorte abfließender Nachfrage sind aus Tarmstedt die Nachbarzentren Grasberg, Lilienthal und Worswede sowie aus den übrigen Mitgliedsgemeinden insbesondere auch das Mittelzentrum Zeven mit seinen großformatigen Verbrauchermärkten Famila und E-Center sowie Ottersberg mit einem gut ausgestatteten Ortskern und dem überregional ausstrahlenden Einkaufszentrum in der Ortschaft Posthausen.

Die Kaufkraftbindungen der Mitgliedsgemeinden Tarmstedt innerhalb des Einzugsgebietes dürfte mit rund 72 % infolgedessen gegenwärtig nur mäßig ausfallen. Die Kaufkraftbindung der Zone zwei im Einzugsgebiet liegt nochmals deutlich niedriger bei rund 59 %. Dies geht einerseits auf das ausbaufähige Nahversorgungsangebot innerhalb der Samtgemeinde Tarmstedt, andererseits auf erhöhte Wegedistanzen im ländlichen Raum und den benachbarten Konkurrenzcentren mit attraktivem Handelsangebot im Nahversorgungssegment zurück. Zudem besteht eine erhöhte aus Pendler Orientierung mit dominierender Ausrichtung Richtung Grasberg, Lilienthal bzw. Bremen.

Die mäßige Eigenbindung von rund 64 % im Einzugsgebiet verdeutlicht das Rückholpotenzial aktuell noch abfließender Kaufkraft. In Tarmstedt als auch dem nächstgelegenen Grundzentrum Grasberg fehlt ein Drogeriefachmarkt. Innerhalb der Samtgemeinde Tarmstedt ist zudem lediglich mit Aldi ein Discounter aktiv. Das Supermarkt Segment wird in Tarmstedt von Rewe und Edeka bedient. Das Edeka Objekt ist stark veraltet und unterdimensioniert, während Rewe mit 1.200 qm Verkaufsfläche ebenfalls eine geringe Verkaufsflächengröße abbildet, jedoch den Vorteil eines verkehrsgünstigen Verbundstandortes mit Aldi und Hol ab aufweist. Für umfangreichere Versorgungskäufe dürften die Einwohner der Samtgemeinde, insbesondere die großformatigen Verbrauchermärkte der Umgebung nutzen. Die mäßige und ausbaufähige Kaufkraftbindung von 64 % im Einzugsgebiet geht damit insb. auf das Fehlen eines Drogeriefachmarktes und dem Besatz von lediglich einem Discounters und der mäßigen Aufstellung im Supermarktsegment zurück. Diese könnten durch die Entwicklung eines marktüblich dimensionierten Supermarktes in Tarmstedt reduziert werden. Insoweit dürften im Supermarktsegment durchaus Potenziale zur Neubindung bestehen.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Tarmstedt, Ortszentrum – Ausgangslage

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 Tarmstedt		Zone 2 übrige Mitgliedsgemeinden		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. /	%
Edeka - Bestand	3.349	22,0	2.746	11,0	6.095	15,2	705	6.800	23,8
Sonstiger Handel	913	6,0	499	2,0	1.413	3,5	187	1.600	5,6
ZVB Ortsmitte Tarmstedt	4.262	28,0	3.246	13,0	7.508	18,7	892	8.400	29,4
ZVB NVZ Bremer Landstr.	6.127	40,3	6.491	26,0	12.619	31,4	1.581	14.200	49,6
Sonstiger Handel	343	2,3	125	0,5	467	1,2	43	510	1,8
MG Tarmstedt (Zone 1)	10.732	70,5	9.862	39,5	20.594	51,2	2.516	23.110	80,8
NV Wilstedt	152	1,0	3.246	13,0	3.398	8,5	302	3.700	12,9
NV Breddorf	38	0,3	1.248	5,0	1.286	3,2	114	1.400	4,9
NV Bühlstedt/Hepstedt/Kirchtimke/Vorwerk	38	0,3	250	1,0	288	0,7	112	400	1,4
Zone 2	228	1,5	4.744	19,0	4.972	12,4	528	5.500	19,2
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	10.960	72,0	14.606	58,5	25.566	63,6	3.044	28.610	100,0
Abfluss nach ...									
Zeven – ZVB Stadtzentrum	304	2,0	1.748	7,0	2.052	5,1	27.648	29.700	
Zeven – SO GE Hochkamp	76	0,5	1.373	5,5	1.449	3,6	15.351	16.800	
Zeven – SO GE Nordwestring	152	1,0	499	2,0	652	1,6	9.048	9.700	
Zeven – Sonstiger Handel	152	1,0	874	3,5	1.026	2,6	22.974	24.000	
Grasberg – ZVB Ortszentrum	989	6,5	449	1,8	1.439	3,6	20.461	21.900	
Grasberg – Sonstiger Handel							700	700	
Worpswede – ZVB Ortszentrum	457	3,0	250	1,0	706	1,8	25.294	26.000	
Worpswede – Sonstiger Handel	152	1,0	62	0,3	215	0,5	7.885	8.100	
Lilienthal – ZVB Ortszentrum	304	2,0	250	1,0	554	1,4	22.146	22.700	
Lilienthal – Sonstiger Handel	304	2,0	250	1,0	554	1,4	33.746	34.300	
Gnarrenburg – ZVB Ortszentrum	228	1,5	749	3,0	977	2,4	37.623	38.600	
Gnarrenburg – Sonstiger Handel									
Ottersberg – ZVB Ortszentrum	152	1,0	1.124	4,5	1.276	3,2	28.924	30.200	
Ottersberg – SO EKZ Posthausen	304	2,0	1.248	5,0	1.553	3,9	38.447	40.000	
Ottersberg – Sonstiger Handel			250	1,0	250	0,6	4.150	4.400	
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	3.577	23,5	9.126	36,6	12.703	31,6	294.397	307.100	
Diffuser Abfluss	685	4,5	1.236	5,0	1.921	4,8			
Ausgabenvolumen	15.223	100,0	24.967	100,0	40.190	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

7 Wirkungsanalyse

7.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden prüfen wir gemäß den Vorgaben des § 34 (3) BauGB die Auswirkungen des Vorhabens auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche. Da jedoch im Hinblick auf eine beabsichtigte anschließende Überplanung des Standortes auch das Beeinträchtigungsverbot gem. LROP Niedersachsen 2017 Kap. 2.3 Ziff. 08 geprüft werden soll, ermitteln und bewerten wir auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Untersuchungsraum.

Relevante „schädliche“ oder die „Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigende Auswirkungen“ eines Einzelhandelsvorhabens gehen im Regelfall von einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbindung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;
- eine Verschlechterung des Zugangs der Bevölkerung zu wohnortnaher Nahversorgung. Dies kann auch eintreten, wenn Nahversorger an dezentralen, jedoch siedlungsintegrierten Standorten verdrängt werden.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modell der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbindung, Angebots- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellenwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie.⁹

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil¹⁰ vom 01.02.2010 festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn

⁹ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

¹⁰ Az.: 7A 1635/07

dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

In den zurückliegenden Jahren der Covid-19-Pandemie wurden viele zentrale Versorgungsbereiche durch deren ökonomischen Folgewirkungen in Form von Reichweiten- und Frequenzrückgänge sowie durch Angebotsverluste in Einzelhandel und Gastronomie und infolgedessen vermehrte Leerstandsbildungen zusätzlich belastet, was im konkreten Einzelfall entsprechend bei der Bewertung zusätzlich hinzunehmender Umsatz- und Marktanteilsverluste ggf. verschärfend zu berücksichtigen ist. Allerdings wurden nicht alle zentralen Standorte durch die Pandemiefolgen gleichermaßen betroffen. Hochzentrale Standorte und Shoppingcenter wurden tendenziell höher belastet, während wohnortnahe Nahversorgungs- und Stadtteilzentren durch eine reduzierte Mobilität der Bevölkerung während der Pandemie und verbreitetes Home Office, mithin einen verstärkten Fokus auf eine wohnortnahe Versorgung, zum Teil sogar gestärkt worden sind.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir im vorliegenden Fall insbesondere,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Lebensmittel-Vollsortimenter/Supermärkte) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz (hier: v. a. Lebensmittel-Discounter) ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene mäßig ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet für ein Grundzentrum deutlich unterdurchschnittlich ausfällt;
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes auskömmlich und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von signifikanten Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen und das Planvorhaben seinerseits in einen integrierten Lagebereich eintritt.

7.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktionssortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 9,6 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblicher Nonfood-Randsortimente dürfte sich der realistische Zielumsatz des Edeka-Marktes auf rund 9,9 Mio. Euro p. a. belaufen.

Vor dem Hintergrund einer innerhalb des Einzugsgebietes mäßigen Wettbewerbssituation dürfte das Projektvorhaben eine durchschnittliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von rd. 22 % generieren können. Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil Edeka künftig vor Rewe flächengrößter und modernste Anbieter im Supermarktsegment in Tarmstedt darstellen wird. Edeka in Tarmstedt hebt sich damit zwar nicht von der Dimensionierung sondern vielmehr der Objektattraktivität auch vom Edeka-Markt in Grasberg ab.

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

Aus der Nah-Zone 1 des EZG (MG Tarmstedt) werden rund 28 % der Kaufkraft gebunden. Der Edeka-Markt erreicht in der Zone 2 noch eine Kaufkraftbindung von noch ca. 18 % und dürfte aufgrund der Nähe zu regionalen Wettbewerbsstandorten reduziert ausfallen.

Umsatzschätzung Planvorhaben Edeka

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... Herkunft Kern-Rand- sortiment
1	4.310	15.223	27,5 %	4.186	43,6 %
2	6.870	24.967	17,9 %	4.468	46,5 %
EZG	11.180	40.190	21,5 %	8.655	90,2 %
plus externer Zufluss				946	9,8 %
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				9.600	100,0 %
zzgl. Gebrauchsgüter				300	3,0 %
Gesamtumsatz p. a.				9.900	100,0 %

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche Euro/qm VKF p. a.	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf	9.600	1.650 qm	5.818
Gebrauchsgüter	300	50 qm	6.000
Gesamtprojekt	9.900	1.700 qm	5.824

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Hinzu kommen im Kernsortiment rund 0,9 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Samtgemeindegebietes, vorwiegend ausgehend von Berufspendlern und dem Durchgangsverkehr als auch touristischen Effekten.

Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 0,3 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a.

Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung. Sie machen typischerweise ca. bis zu 10 % des Umsatzes eines Supermarktes aus.

Daraus ergibt sich für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität, d.h. der pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz von rund 5.820 Euro/qm, welcher etwas oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Edeka-Märkten der Edeka Minden-Hannover in Niedersachsen liegt. Dies bescheinigt dem Planvorhaben eine betriebswirtschaftlich gute Tragfähigkeit.¹¹

7.3 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Mit der Projektrealisierung wird ein zeitgemäßer Ausbau des Angebotes im periodischen Bedarf stattfinden, was zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und damit zu einer mäßigen Erhöhung der Kaufkraftbindung führen wird. Nach vielen Jahren einer notwendigen Neuaufstellung des stark veralteten Ankerbetriebes der Nahversorgung wird das Ortszentrum nunmehr einen modernen Supermarkt mit neuer Zugkraft zurückgewinnen. Insbesondere der Ortskern wird dadurch als Handelsstandort gestärkt, wovon insb. die umgebenden Kleinhandelsbetriebe durch Abstrahleffekte profitieren dürften.

Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet steigt mit Realisierung des Vorhabens und nach Abzug der Kompensationswirkungen (örtliche Umverteilung) nochmals um knapp 4 %-Punkte an. Die Edeka-Neuaufstellung vermag insb. die Eigenbindung in den umliegenden Mitgliedsgemeinde der SG Tarmstedt in der Zone 2 zu steigern, während der Anstieg in Tarmstedt selbst geringer ausfallen dürfte. So dürften Alternativkäufe nicht mehr in dem bisherigen Maße in umliegende Zentralorte aufgesucht werden müssen.

Mit zukünftig rd. 67 % Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet dürfte sich das Grundzentrum Tarmstedt damit auf einem für Grundzentren angemessenen Eigenbindungsniveau bewegen.

¹¹ TradeDimensions 2024: Ø Edeka MIHA NDS : ca. 1.300 qm Ø-VKF / 5.700 Euro/qm Ø-Flächenproduktivität

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Tarmstedt, Ortszentrum – ZUKÜNFTIG

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 Tarmstedt		Zone 2 übrige Mitgliedsgemeinden		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. /	%	Tsd. Euro p. a. /	%
Edeka - Projektvorhaben	4.186	27,5	4.468	17,9	8.655	21,5	946	9.600	33,6	2.800	41,2
Sonstiger Handel	959	6,3	599	2,4	1.558	3,9	206	1.764	6,2	164	10,3
ZVB Ortsmitte Tarmstedt	5.145	33,8	5.068	20,3	10.213	25,4	1.152	11.364	39,7	2.964	35,3
ZVB NVZ Bremer Landstr.	5.562	36,5	5.796	23,2	11.357	28,3	1.482	12.840	44,9	-1.360	-9,6
Sonstiger Handel	339	2,2	124	0,5	463	1,2	42	505	1,8	-5	-1,0
MG Tarmstedt (Zone 1)	11.046	72,6	10.987	44,0	22.033	54,8	2.676	24.709	86,4	1.599	6,9
NV Wilstedt	149	1,0	3.083	12,4	3.233	8,0	301	3.533	12,3	-167	-4,5
NV Breddorf	36	0,2	1.186	4,8	1.222	3,0	113	1.335	4,7	-65	-4,6
NV Bülstadt/Hepstedt/Kirchtimke/Vorwerk	37	0,2	243	1,0	281	0,7	112	393	1,4	-7	-1,8
Zone 2	222	1,5	4.513	18,1	4.735	11,8	526	5.261	18,4	-239	-4,3
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	11.269	74,0	15.500	62,1	26.768	66,6	3.202	29.970	104,8	1.360	4,8
Abfluss nach ...											
Zeven – ZVB Stadtzentrum	295	1,9	1.608	6,4	1.903	4,7	27.648	29.551		-149	-0,5
Zeven – SO GE Hochkamp	72	0,5	1.263	5,1	1.336	3,3	15.343	16.679		-121	-0,7
Zeven – SO GE Nordwestring	148	1,0	489	2,0	637	1,6	9.048	9.685		-15	-0,2
Zeven – Sonstiger Handel	145	1,0	786	3,2	931	2,3	22.974	23.905		-95	-0,4
Grasberg – ZVB Ortszentrum	792	5,2	337	1,4	1.129	2,8	20.441	21.569		-331	-1,5
Grasberg – Sonstiger Handel							700	700			
Worpswede – ZVB Ortszentrum	429	2,8	225	0,9	654	1,6	25.268	25.922		-78	-0,3
Worpswede – Sonstiger Handel	148	1,0	61	0,2	209	0,5	7.885	8.095		-5	-0,1
Lilienthal – ZVB Ortszentrum	289	1,9	225	0,9	514	1,3	22.146	22.660		-40	-0,2
Lilienthal – Sonstiger Handel	289	1,9	212	0,9	501	1,2	33.746	34.247		-53	-0,2
Gnarrenburg – ZVB Ortszentrum	223	1,5	637	2,6	859	2,1	37.623	38.482		-118	-0,3
Gnarrenburg – Sonstiger Handel										NUM!	
Ottersberg – ZVB Ortszentrum	148	1,0	1.011	4,1	1.160	2,9	28.895	30.055		-145	-0,5
Ottersberg – SO EKZ Posthausen	297	2,0	1.124	4,5	1.420	3,5	38.447	39.868		-132	-0,3
Ottersberg – Sonstiger Handel			243	1,0	243	0,6	4.150	4.394		-6	-0,1
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	3.276	21,5	8.221	32,9	11.497	28,6	294.314	305.811		-1.289	-0,4
Diffuser Abfluss	678	4,5	1.246	5,0	1.925	4,8					
Ausgabenvolumen	15.223	100,0	24.967	100,0	40.190	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

tteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

7.4 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation des Markteintritts der Edeka-Neuaufstellung dürften gemäß Modellrechnung rund 1,4 Mio. Euro p. a. bzw. die Hälfte des Mehrumsatzes innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs des Grundzentrum Tarmstedt umverteilt werden. Der größere Teil davon dürfte auf den Hauptwettbewerber Rewe entfallen am Standort Bremer Landstraße. Weitere 1,2 Mio. Euro würden durch Kaufkraftneubindung bisher abfließender Kaufkraft generiert werden. Etwa 0,2 Mio. Euro p. a. werden durch die Erhöhung externer Streuzuflüsse z. B. durch Partizipation am Durchgangsverkehr beigesteuert. Dies wird auch durch den künftigen Grundstückszugang zur Hauptstraße befördert.

Umsatzrekrutierung

Kernsortiment Periodischer Bedarf

Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Anteil
Ausgangsumsatz Edeka Lohmann	6,8	70,8 %
Lokale Umverteilung im Einzugsgebiet (SG Tarmst.)	1,4	15,0 %
Verringerung von Kaufkraftabflüssen (Neubindung)	1,2	12,5 %
Erhöhung der externen Kaufkraftzuflüsse	0,2	1,6 %
Zusatzumsatz gesamt	2,8	29,2 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	9,6	100,0 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

7.5 Umsatzumverteilung

>> Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1 (MG Tarmstedt):

Die Umverteilungswirkung innerhalb der Mitgliedsgemeinden Tarmstedt fallen unterschiedlich hoch aus. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum dürften die zentralitätsstärkenden Effekte über den wettbewerbsbedingten Konkurrenzeffekten liegen. Insoweit dürften die kleinen Handelsanbieter gestärkt werden durch die Edeka Projekt Entwicklung. Dies geht insbesondere auf die Zuführung neuer Kundengruppen zurück.

Der Standort NVZ Bremer Landstraße dürfte mit durchschnittlich -9,6 % eine erhöhte Umverteilungsquote aufzufangen haben. Hierbei dürfte Rewe überproportional belastet werden, während Hol ab und Aldi aufgrund einer betriebsbedingten geringeren Wettbewerbsrelevanz geringer in ihrem Umsatz berührt werden. Die Umsatzabgabe von Rewe kann sich auf rd. -17 % belaufen und ist betriebswirtschaftlich somit durchaus empfindlich. Grundsätzlich ist der Standort durch seine verkehrsgünstige und vom Hauptverkehrsträger Hauptstraße gut einsehbare Lage sowie durch den Verbund mit Aldi sehr attraktiv. Ein Marktaustritt erscheint daher auch bei einer erhöhten Belastung wenig wahrscheinlich, kann jedoch gleichwohl nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die wohnortnahe Versorgung ebenso wie der innerörtliche zentrale Versorgungsbereich wären auch im Falle eines Rewe-Marktaustrittes nicht beeinträchtigt, da der Ortskern durch das Planvorhaben per Saldo trotzdem eine Stärkung erfährt und die Versorgungsqualität und -quantität durch die Neuentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Tarmstedt deutlich verbessert wird. Somit kann auch das Worst Case-Szenario eines Marktaustrittes des kleineren Rewe-Marktes ohne Anschlussnutzung als Lebensmittelmarkt

ohne Weiteres kompensiert werden. Die fußläufige Nahversorgung des Siedlungskörpers von Tarmstedt wird bereits durch den Ortskern größtenteils und mit erheblichen Überschritten zum Standort NVZ Bremer Landstraße abgedeckt. Zudem ist die fußläufige Nahversorgung für die südlichsten Wohnsiedlungsteile auch weiterhin durch den Aldi-Discounter im Nahversorgungszentrum ohne Einschränkungen gegeben.

Deshalb wäre das Beeinträchtigungsverbot auch dann nicht verletzt, wenn dem Rewe-Markt kein anderer Lebensmittelmarkt nachfolgen würde. Das Rewe-Objekt würde sich nach einem etwaigen Freizug auf Grund des Standortverbunds u. a. mit Aldi, den zahlreichen Stellplätzen sowie der verkehrsgünstigen Lage an der Ortsdurchfahrt für diverse Einzelhandelsnachnutzungen aus anderen Branchen anbieten (z. B. Zoofachmarkt, Drogeriefachmarkt, Sonderpostenmarkt/Kleinpriekaufhaus, etc.). Städtebauliche Folgeschäden wären also auch bei einem wenig wahrscheinlichen Marktaustritt von Rewe nicht zu befürchten. Eine Ablösung durch eine der vorgenannten Nonfood-Nutzungen könnte das grundzentrale Gesamtangebot in Tarmstedt per Saldo sogar aufwerten. Insofern kann ein etwaiges Marktaustrittsrisiko für den künftig vertriebslich unterlegenen Rewe-Supermarkt ausreichend abgewogen werden.

Kleinhandel in den sonstigen Streulagen von Tarmstedt, wird nur geringfügig tangiert.

Zone 2 (Sonstige MG der SG Tarmstedt):

Im ländlich strukturierten Umland von Tarmstedt wird die Nahversorgung in der Ortschaft Breddorf und Wilstedt mit mittleren einstelligen Umverteilungseffekten berührt. Die Umsatzabgaben weisen ein mäßiges Niveau auf und dürften durch den Besatz gut aufzufangen sein. Die Ortschaften befinden sich in einer abgesetzten Lage vom Grundzentrum Tarmstedt und erfüllen eine wichtige lokale Nahversorgungsfunktion für die jeweilige Standortgemeinde. Diese kann auch in Zukunft ausgefüllt werden.

Umsatzumverteilung

Kernsortiment Periodischer Bedarf*; ohne Projektvorhaben

Teilraum/Standortbereich	Ausgangsumsatz	Prognoseumsatz	Projektbedingte Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Ortsmitte Tarmstedt	1.600	1.764	164	10,3
ZVB NVZ Bremer Landstr.	14.200	12.840	-1.360	-9,6
Sonstiger Handel	510	505	-5	-1,0
MG Tarmstedt (Zone 1)	16.310	15.109	-1.201	-7,4
NV Wilstedt	3.700	3.533	-167	-4,5
NV Breddorf	1.400	1.335	-65	-4,6
NV Bülsedt/Hepstedt/Kirchtimke/Vorwerk	400	393	-7	-1,8
Zone 2	5.500	5.261	-239	-4,3
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	21.810	20.370	-1.440	-6,6

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets:

Zeven – ZVB Stadtzentrum	29.700	29.551	-149	-0,5
Zeven – SO GE Hochkamp	16.800	16.679	-121	-0,7
Zeven – SO GE Nordwestring	9.700	9.685	-15	-0,2
Zeven – Sonstiger Handel	24.000	23.905	-95	-0,4
Grasberg – ZVB Ortszentrum	21.900	21.569	-331	-1,5
Grasberg – Sonstiger Handel	700	700	0	0,0
Worpswede – ZVB Ortszentrum	26.000	25.922	-78	-0,3
Worpswede – Sonstiger Handel	8.100	8.095	-5	-0,1
Lilienthal – ZVB Ortszentrum	22.700	22.660	-40	-0,2
Lilienthal – Sonstiger Handel	34.300	34.247	-53	-0,2
Gnarrenburg – ZVB Ortszentrum	38.600	38.482	-118	-0,3
Ottersberg – ZVB Ortszentrum	30.200	30.055	-145	-0,5
Ottersberg – SO EKZ Posthausen	40.000	39.868	-132	-0,3
Ottersberg – Sonstiger Handel	4.400	4.394	-6	-0,1
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	307.100	305.811	-1.289	-0,4

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG; * ohne Nonfood-/Rand-/Aktions assortimente

» Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umverteilungswirkungen auf einem äußerst niedrigen Niveau. Die relativ höchsten prozentualen Umsatzabgaben werden im Ortszentrum von Grasberg mit -1,5 % erreicht und fallen vollkommen unkritisch aus. Eine spätere Edeka-Neuaufstellung in Grasberg wird durch die Projektmaßnahme in Tarmstedt nicht prohibitiv beeinflusst.

» Fazit Verdrängungswirkungen

Zunächst können die Vorgaben des § 34 (3) BauGB ausreichend eingehalten werden. Überörtlich ergeben sich keinerlei nennenswerte Verdrängungswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche. Lokal ist das Vorhaben selbst Teil des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereichs. Hauptwettbewerbsgegner ist der lokale Rewe-Supermarkt, der bisher dem veralteten Edeka-Markt vertrieblich überlegen sein dürfte, künftig jedoch nach dessen erweiterter Neuaufstellung auf den zweiten Platz im lokalen Ranking verwiesen werden und durchaus erheblich Umsatz abgegeben dürfte. Rewe profitiert weiterhin vom Standortverbund v. a. mit dem Aldi-Discounter sowie vom verkehrsorientierten Standort, was eine Aufgabe wenig wahrscheinlich erscheinen lässt. Sollte der Markt dennoch vom Markt genommen werden, mündet dies weder in einen Verlust von Versorgungsfunktionen, noch in eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Vielmehr bestehen für den Standort aufgrund seiner guten Lagefaktoren durchaus Nonfood-Nachnutzungsperspektiven, von denen einige per Saldo sogar zu einer Aufwertung des Gesamtangebotes im Tarmstedter Ortskern führen können. Insoweit kann zwar ein geringes Marktaustrittsrisiko für den konkurrierenden Rewe-Markt nicht ausgeschlossen werden, jedoch wäre auch damit noch keine Schädigung des örtlichen zentralen Versorgungsbereiches verbunden.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der gewachsene und auch heute noch vielfältig kleinteilig besetzte Ortskern nicht wie das Nahversorgungszentrum Rewe/Aldi/Hol Ab an der viel befahrenen Ortsdurchfahrt Bremer Landstraße - Hauptstraße liegt, sondern sich von dieser etwas abgesetzt und nicht einsehbar quasi in „2. Reihe“ um die Poststraße und die Bahnhofstraße gruppiert. Hierzu befindet sich der Rewe/Aldi/Hol Ab-Verbundstandort in Randlage.

Sollte der Ortskern insoweit künftig für eine qualifizierte Nahversorgung durch die dringend erforderliche Aufwertung des gegenwärtig stark veralteten Vollsortimenters erfahren, so entspricht dies durchaus auch dem Grundgedanken eines städtebaulich priorisierten Ortskerns. Selbst wenn in einem Worst Case-Fall ein Branchenwechsel im Nahversorgungszentrum an der Bremer Landstraße erforderlich werden würde, kann diesem Standort dies einerseits zugemutet werden und andererseits kann wie vorstehend geschildert hieraus auch eine Bereicherung des Gesamtangebotes im Ortskern Tarmstedt hervorgehen.

8 Ergänzende Prüfung raumordnerischer Vorgaben

8.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

>> Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Das Projektgrundstück befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Tarmstedt sowie im zentralen Siedlungsgebiet von Tarmstedt gem. RROP 2020.

✓ Ziel erfüllt

>> Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Der Standort befindet sich gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015 im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrum Tarmstedt und stellt den prägenden Ankerbetrieb dar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die direkt am Standort positionierte Haltestelle „Busbahnhof“ in rd. 50 m Entfernung gegeben.

✓ Ziel erfüllt

>> Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2

Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

Das Vorhaben dürfte aus dem Einwohnerpotenzial des grundzentralen Kongruenzraumes des GZ Tarmstedt (hier: Gebiet der Samtgemeinde Tarmstedt, hier: Zone 1+2) rd. 90 % des Umsatzes erwirtschaften. Damit wird das Kongruenzgebot eingehalten, welches einen Umsatzbeitrag von mindestens 70 % durch Kunden aus dem vorgegebenen Verflechtungsraum voraussetzt.

✓ Ziel erfüllt

>> Beeinträchtungsverbot

„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 (Beeinträchtungsverbot).“

Das geplante Vorhaben der Edeka-Neuaufstellung löst innerörtlich am Standort NVZ Bremer Landstraße erhöhte Umverteilungseffekte aus, die für den zweiten Supermarkt (Rewe) auch eine Größenordnung von etwas oberhalb von -15 % erreichen kann. Ein Marktaustritt erscheint zwar auf Grund der hohen Lagegunst wenig wahrscheinlich, kann jedoch andererseits auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird jedoch eingehalten, da selbst im Falle eines Rewe-Marktaustritts das Objekt durch Fachmärkte anderer Branchen nachgenutzt werden kann. Hierfür bietet sich der verkehrlich gut positionierte Standort sehr gut an, zumal dieser zusätzliche Koppelungsvorteile mit Aldi und Hol ab bietet. Die Nahversorgungsfunktion kann durch Edeka/Aldi/Hol Ab und den bestehenden Fachhandel ohne Abstriche weitergeführt werden. Städtebaulich und auf Grund der geringen überörtlichen

Auswirkungen auch raumordnerisch sind insoweit keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Typische Nachnutzer von ehemaligen Lebensmittelmarkt-Objekten sind Kleinprijskaufhäuser/Sonderpostenmärkte wie z.B. Action oder auch Zoofachmärkte. Ein Getränkemarkt ist am Standort mit Hol ab bereits aktiv. Gemäß Einzelhandelskonzept 2015 sind Fachmärkte des periodischen und aperiodischen Bedarfs am Standort nicht ausgeschlossen – die 3. Änderung des Bebauungsplans Tarmstedt Nr. 32 „Südlich der Bremer Landstraße“ lässt bereits „Textilhandel bis maximal 400 qm Geschossfläche“ und „Elektrofachartikel bis maximal 500 qm Geschossfläche“ zu. Da das Nahversorgungszentrum als städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Ortskerns gelten kann, bestehen dort grundsätzlich keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Handelsbranchen.

Zusammenfassend stärkt das Planvorhaben wirkungsvoll das Hauptzentrum des Grundzentrums Tarmstedt, ohne dabei in der Standortgemeinde sowie an umgebenden Zentralorten die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung oder zentralörtliche Versorgungsaufgaben zu beeinträchtigen.

✓ Ziel erfüllt

9 Ergebnis

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung und Neuaufstellung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Tarmstedt.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

Die Gemeinde Tarmstedt weist sowohl retrograd als auch in der Prognose eine deutlich ansteigende Einwohnerzahl auf. Die Kaufkraft bewegt sich im regionalen Durchschnitt leicht unterhalb des Bundesniveaus.

Tarmstedt ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und befindet sich ca. 17 km westlich des Mittelzentrums Zeven sowie dem Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck. Als Zentralort fällt der grundzentrale Kongruenzraum – hier das Samtgemeindegebiet der SG Tarmstedt – im Vergleich zu anderen gleichrangigen Zentralorten durchaus einwohnerstark aus. Dadurch wird die Tragfähigkeit des Grundzentrums Tarmstedt für Lebensmittelmärkte gestärkt, wohlgleich die stark ländliche Struktur der sonstigen Mitgliedsgemeinden und ihre tlw. weite Entfernung die Einkaufsorientierung auf den Zentralort reduziert.

Tarmstedt weist eine für ein Grundzentrum im ländlichen Raum typische geringe Arbeitsplatzzentralität auf. Das Pendlersaldo fällt mit -986 wie für ländliche Räume typisch negativ aus. Wichtigste Zielorte Tarmstedter Auspendler sind v. a. die Stadt Bremen sowie die auf der Achse nach Bremen gelegene Zentralorte Grasberg und Lilienthal. Positive Pendlersalden bestehen insbesondere mit den direkt benachbarten restlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Tarmstedt.

Aufgrund der wachsenden Einwohnerentwicklung ist in Zukunft mit einem steigenden Nachfragepotenzial zu rechnen.

Lokaler Hauptwettbewerber ist der bereits langjährig ansässige zweite Vollsor-timeter von Rewe im Nahversorgungszentrum Bremer Landstraße, das in Randlage zum gewachsenen Ortskern um die Post- und die Bahnhofstraße gelegen, diesem ausweislich des lokalen Einzelhandelskonzeptes gleichwohl noch zugeordnet wird.

Projektbedingte Umverteilungswirkungen können beim Hauptwettbewerber Rewe am NVZ Bremer Landstraße erhöht ausfallen und eine Größenordnung von einzelbetrieblich etwa -17 % erreichen. Gleichwohl erscheint dessen Marktaustritt auf Grund der guten Lagefaktoren seines Standortes aus Gutach-tersicht wenig wahrscheinlich. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass sich die Tragfähigkeit des Nahversorgungsnetzes in Tarmstedt im Falle einer anhalten-den Steigerung der Einwohner- respektive Nachfrageplattform im Zeitverlauf sukzessive weiter verbessern kann. Umverteilungseffekte würden hierdurch im Zeitablauf abgeschwächt.

Sollte der Betreiber seinen Standort in Tarmstedt dennoch schließen, kann des-sen Versorgungsfunktion vollumfänglich vom umgebenden Nahversorgungs-netz des Ortskerns – darunter auch der erweiterte Edeka-Markt – übernommen werden.

Eine weitergehende städtebauliche Schädigung kann nahezu ausgeschlossen werden, da für den Standort ausreichend – und für den Ortskern im Eintrittsfall durchaus auch gewinnbringende Nachnutzungspotenziale bestehen (u.a. Zoo-fachmarkt, Kleinpriekaufhäuser/Sonderpostenmarkt, Drogeriefachmarkt). Den Vorgaben des § 34 (3) BauGB sowie auch denen des raumordnerischen Beein-trächtigungsverbotes, welches im Falle einer späteren Überplanung des Stand-ortes zu beachten wäre, wird damit entsprochen.

Überörtlich verteilen sich die Wirkungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbsla-gen in den umliegenden Zentralorten.

In Wilstorf und Breddorf treten mäßige Umverteilungswirkungen auf, welche jedoch eine adäquate Eigenversorgung nicht gefährdet. Die planerisch eingeleitete Edeka-Neuaufstellung in den Nachbargemeinde Grasberg wird durch die Edeka-Neuaufstellung Tarmstedt nicht prohibitiv beeinflusst. Überörtliche Standorte in der weiteren Peripherie werden durch bisherige Alternativkäufe von Tarmstedter Kunden geringfügig und unterhalb abwägungsrelevanter Größenordnungen belastet. Die Funktion umliegender zentraler Orte wird nicht berührt.

Sämtliche relevanten raumordnerischen Ziele gem. LROP 2017 Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ (Konzentrationsgebot, städtebauliches Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) werden durch das Planvorhaben eingehalten.

Anhang

Verzeichnis der Abkürzungen

AV	Ausgabenvolumen	LK/Lkr.	Landkreis
ALQ	Arbeitslosenquote	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BA	Bauabschnitt	MA	Marktanteil
BAB	Bundesautobahn	MF	Mietfläche
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MI	Mischgebiet
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	MZ	Mittelzentrum
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
EFH	Einfamilienhaus	OTZ	Ortsteilzentrum
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PH	Parkhaus
EH	Einzelhandel	Pkw	Personenkraftwagen
EKZ	Einkaufszentrum	PP	Parkplätze/Stellplätze
EW	Einwohner	qm	Quadratmeter
EZG	Einzugsgebiet	ROG	Raumordnungsgesetz
FGZ	Fußgängerzone	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
FM	Fachmarkt	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FMZ	Fachmarktzentrum	SG	Samtgemeinde
GE	Gewerbe	SM	Supermarkt
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SO	Sondergebiet
GG	Gebrauchsgüter	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UE	Unterhaltungselektronik
GVZ	Güterverkehrszentrum	UKZ	Umsatzkennziffer
GZ	Grundzentrum	VA	Verbrauchsausgaben
HAKA	Herrenoberbekleidung	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HWS	Hauptwohnsitz	VKF	Verkaufsfläche
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VM	Verbrauchermarkt
KIKA	Kinderbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	WA	Allgemeines Wohngebiet
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Konz.	Konzessionär	WZ	Wohnnahes Zentrum
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
		ZUP	Zentraler Umsteigepunkt

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -												
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0	0		242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8			
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5			
Abfluss nach Fernerliefer	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3			
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0			

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.

Davon stammen:

- 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
- 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
- 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
- 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.

Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.

Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzonen dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzcentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.

Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.