

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines Norma-Marktes
in Weetzen (Stadt Ronnenberg)

Stand: 16.10.2023

Auftraggeber:

part AG
Ralf Flormann
Hildesheimer Straße 2
37581 Bad Gandersheim

Ihre Ansprechpartner:

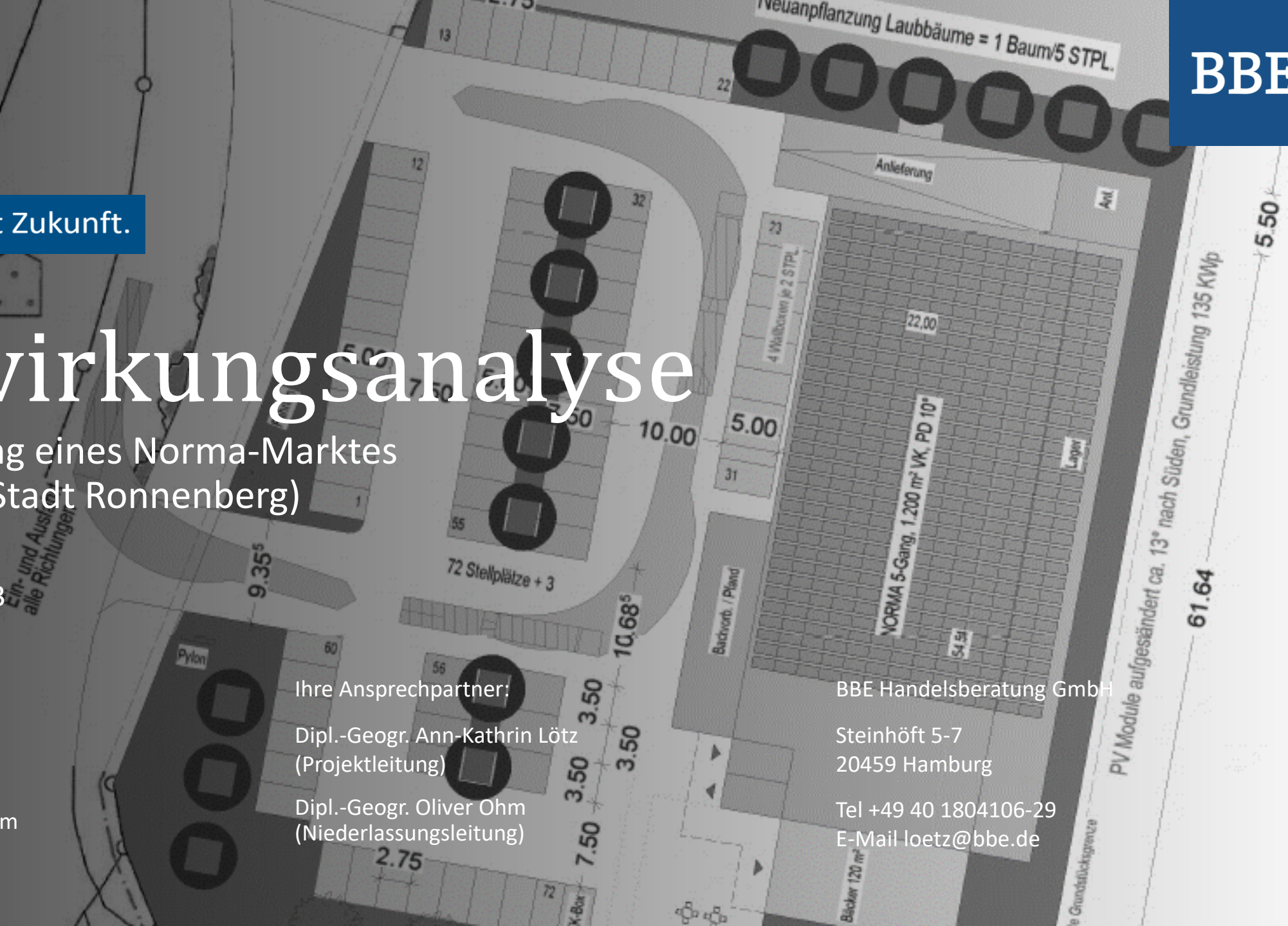
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Lötz
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-29
E-Mail loetz@bbe.de



Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Norma

Ausgangssituation



- Auf einem Grundstück im Norden von Weetzen (Stadt Ronnenberg) an der Bröhnstraße soll eine Lebensmitteldiscountmarkt der Firma Norma neu errichtet werden. Der Markt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zzgl. eines Backshops erhalten.



- Für den Standortbereich Großes Seefeld wurde von der Stadt der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gefasst. Auch der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden.



- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss letztendlich gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Neuansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Ronnenberg oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Ebenso sind die Ziele der Raumordnung (LROP 2022, RROP 2016) einzuhalten.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im September 2023.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



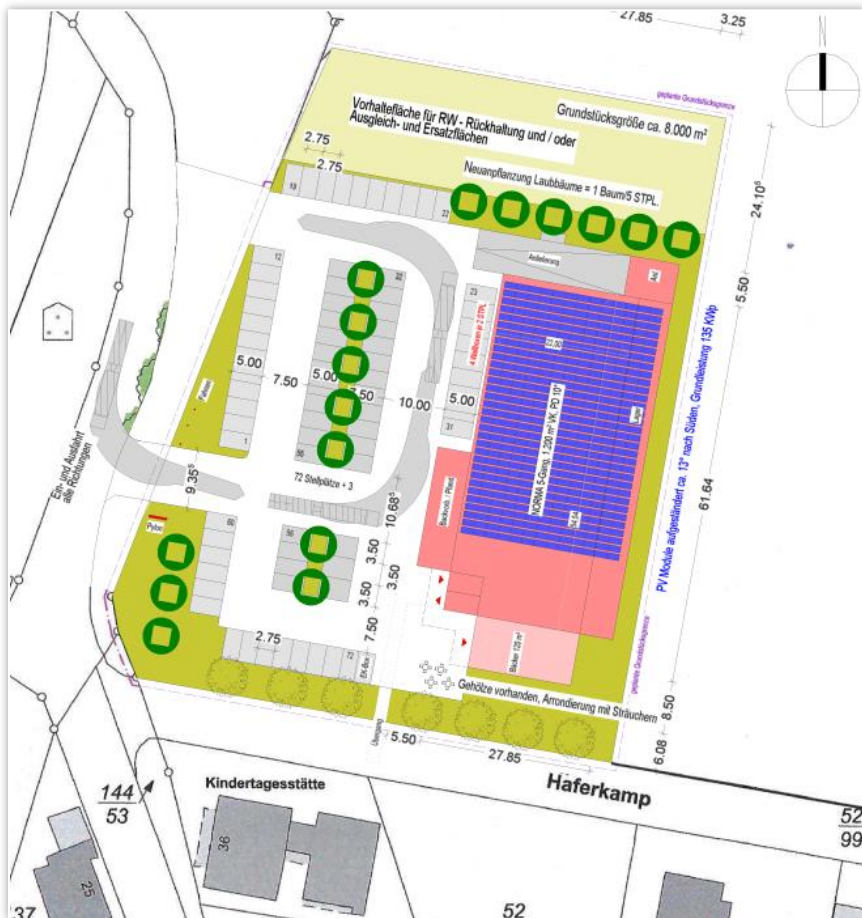
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzept und ISEK der Stadt Ronnenberg).

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Grundzüge der Planung

Projektplanung



- Die Firma Norma plant die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes zusammen mit einem ergänzenden Backshop mit Cafébereich an der Ecke Bröhnstraße/Haferkamp im Norden des Stadtteils Weetzen (Stadt Ronnenberg) im Bereich Großes Seefeld

NORMA

Planung 1.200 m² VKF
zzgl. Backshop/Café

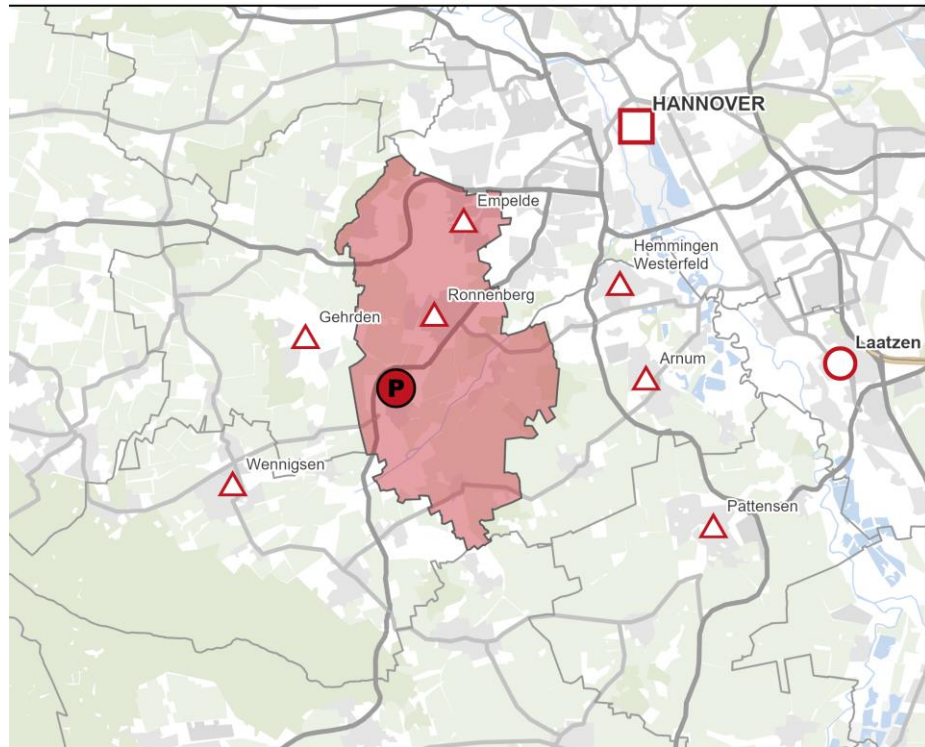
- Die geplante Verkaufsfläche überschreitet damit die Schwelle zur Großflächigkeit
- Der Projektstandort grenzt an die bestehende Wohnbebauung, öffentliche Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte und den S-Bahnhof Weetzen an.
- Im Umfeld ist darüber hinaus eine weitere Wohnbauentwicklung geplant.
- Zudem wird in den nächsten Jahren auf einer Fläche zwischen dem S-Bahnhof und dem Sportplatz einer neuer Regiobus-Betriebshof entstehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Weetzen ist Wohnstandort, aber kein Grundzentrum

Zentralörtliche Funktion



Zentralörtliche Gliederung



- Die Stadt Ronnenberg grenzt unmittelbar an Hannover und befindet sich damit im „Speckgürtel“ der niedersächsischen Landeshauptstadt, was sie sowohl als Gewerbe- wie auch Wohnstandort attraktiv macht.
- Im regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP 2016) werden die zentralen Orte festgelegt:
 - In der Stadt Ronnenberg gibt es zwei Grundzentren: Empelde und Ronnenberg.
 - Der Stadtteil Weetzen ist kein zentraler Ort, er gehört zum grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Ronnenberg. Er wird in der Erläuterungskarte 1 (Siedlungsstruktur und Versorgungsstruktur des Einzelhandels) als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen eingeordnet.
- Angesichts seiner Bedeutung als Wohnort ist für den Ortsteil Weetzen somit im Zusammenspiel mit den benachbarten Grundzentren auch die Sicherung der Daseinsvorsorge für die dort lebende Bevölkerung als wichtige Aufgabe anzusehen.
- Die B 217 und B 65 fungieren als wichtigste Verkehrsachsen in Richtung Hannover, als Anbindung an die A 2 im Norden sowie die A 7 in östliche Richtung.

Stadt Ronnenberg als wachsender Wohnstandort

Makrodaten zur Stadt Ronnenberg

Strukturdaten	Stadt Ronnenberg	Region Hannover, Landkreis	Niedersachsen	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	.	.	.
Einwohner ¹⁾				
01.01.2022	24.239	1.157.541	8.027.031	83.237.124
01.01.2017	24.050	1.158.263	7.994.360	82.956.079
Veränderung ggü. 2017 in %	+ 0,8	- 0,1	+ 0,4	+ 0,3
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,1	1,9	2,0	2,0
Bevölkerungsprognose 2022-2035 in % ²⁾	.	+ 1,0	- 0,0	- 0,4
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2022) ³⁾	7,1	7,1	5,7	5,8
Pendler ⁴⁾				
Einpendler (Juli 2022)	3.468	137.616	319.583	.
Auspendler (Juli 2022)	8.452	70.204	470.495	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.561	535.093	3.109.957	33.800.611
Beschäftigtenzentralität	46,3	113,8	95,4	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2023 (in €/Kopf) ⁵⁾	7.330	7.620	7.368	7.463
Einzelhandelskaufkraft 2023 (Index) ⁵⁾	98,2	102,1	98,7	100,0
Einzelhandelszentralität ⁵⁾	81,4	107,6	100,8	100,0

- Ronnenberg verzeichnet in den letzten fünf Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung.
- Die Arbeitslosenquote in der Region Hannover liegt deutlich höher als im Bundesdurchschnitt.
- Die hohe Zahl an Auspendlern (rd. 8.452 Einpendler) und die niedrige Beschäftigtenzentralität (46,3) dokumentieren die hohe Bedeutung Ronnenbergs als Wohnstandort im Umfeld der Landeshauptstadt Hannover. Die Zahl der Einpendler wird mit der Realisierung des Regiobus-Betriebshofes deutlich ansteigen.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts.

¹⁾ Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

²⁾ Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsdaten berechnet. Bezugsjahr: 2021.

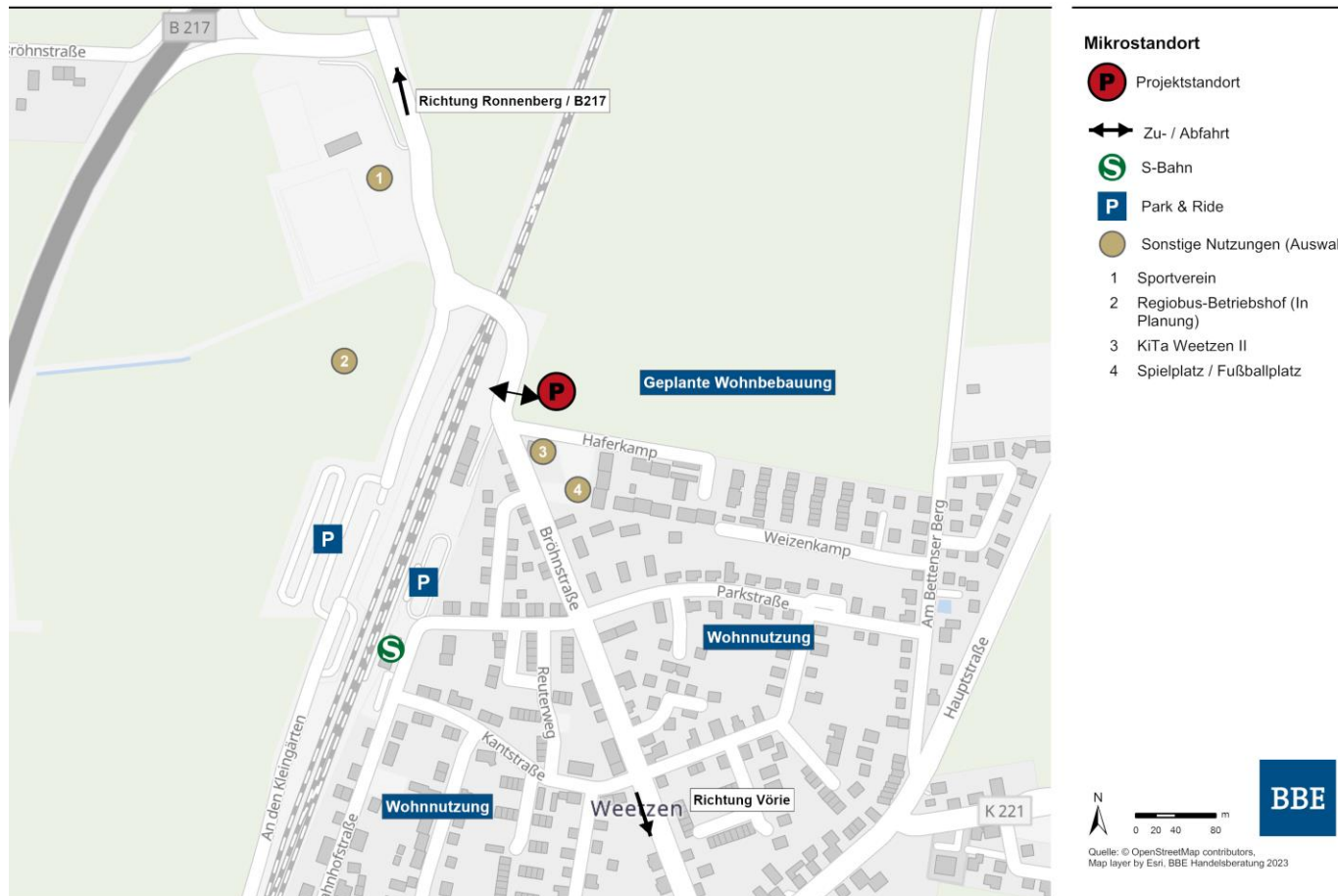
³⁾ Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2022

⁴⁾ Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 01.07.2022.

⁵⁾ BBE!CIMA!MB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung.

Anschluss an bestehende Bebauung

Mikrostandort



- Markante Lage am Ortseingang aus nördlicher Richtung mit guter Anbindung an die B 217, aber auf der südöstlichen, „bebauten Seite“ der Schienentrasse.
- Die Zu- und Abfahrt wird unmittelbar über die Bröhnstraße erfolgen.
- Der Standort verfügt über eine direkte Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im südlichen Verlauf der Bröhnstraße. Er ist zudem aus dem gesamten Ortsteil fußläufig gut erreichbar.
- Im Bereich Großes Seefeld ist darüber hinaus weitere Wohnbauentwicklung geplant, die dann auch von dieser Seite eine integrierende Wirkung hätte. Der Gebäudekörper des Norma-Marktes würde zudem als Schallschutzelement der zukünftigen Wohnlage gegen Gewerbe- und Verkehrslärm dienen.
- Um Umfeld befinden sich mit einer Kindertagesstätte, dem S-Bahnhof von Weetzen mit zugehörigen P+R-Parkplätzen wichtige öffentliche Einrichtungen des Ortes.

Aufstellungsbeschluss für B-Plan und FNP gefasst

Genehmigungsrechtliche Situation



- Für den Projektstandort wurde vom Rat der Stadt Ronnenberg am 31.05.2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 132 „Nahversorger Bröhnstraße“ sowie die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehaltlich dieses Einzelhandelsgutachtens gefasst.
- Im Flächennutzungsplan ist eine Änderung des Geltungsbereiches in ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen. Der Bebauungsplan ist entsprechend aufzustellen.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u. a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.
- Zudem sind die Ziele der Raumordnung (LROP 2022, RROP 2016) einzuhalten.
- Demnach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Weetzen (außerhalb eines zentralen Ortes) möglich, wenn diese eine wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet von maximal 10 Gehminuten ausübt. Dies gilt es mit dem vorliegenden Gutachten nachzuweisen.

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Lebensmittelmärkte als wesentliche Wettbewerber

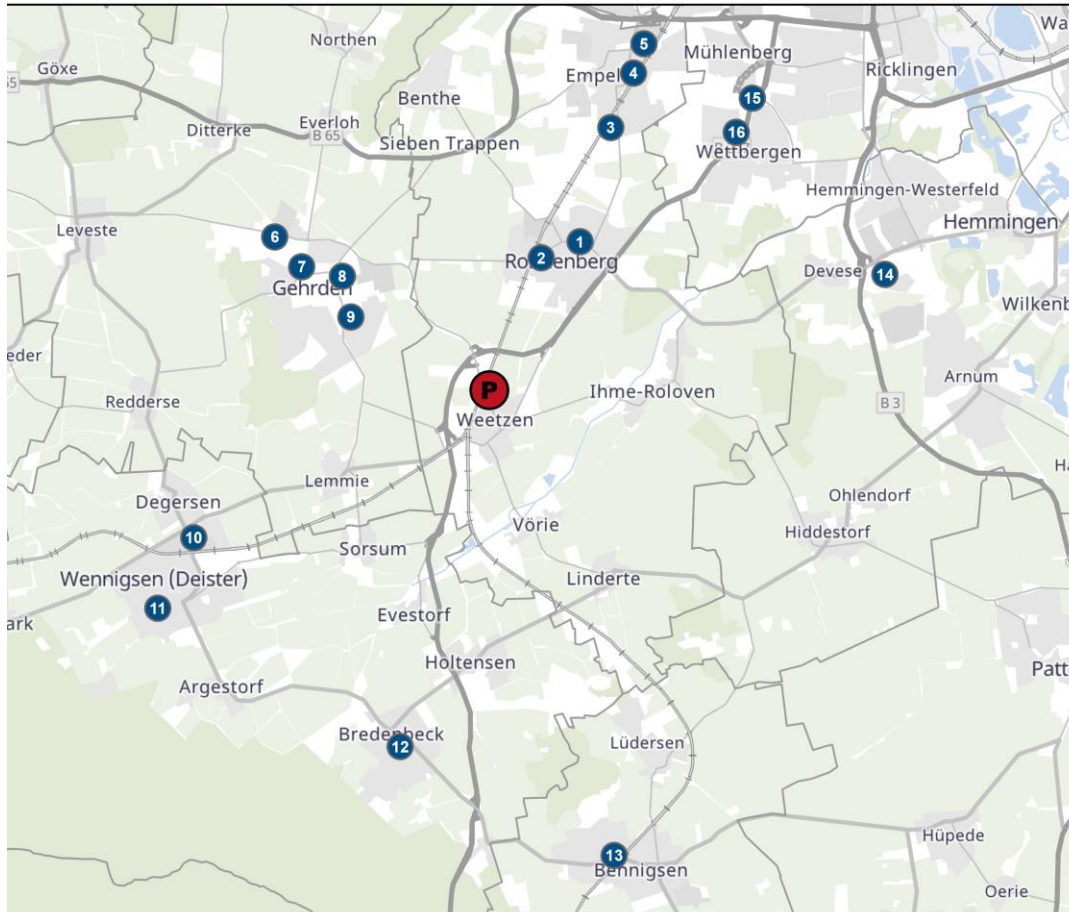
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und -supermärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Konkurrierende Anbieter im Überblick

Wettbewerbssituation



Wettbewerbssituation

● Wettbewerber (Auswahl)

- 1 Ronnenberg - ZVB Ronnenberg (v.a. Edeka)
- 2 Ronnenberg - NVZ Marktzentrum (Netto)
- 3 Empelde - NVZ Ronnenberger Straße (v.a. Aldi)
- 4 Empelde - ZVB Empelde (Rewe und Penny)
- 5 Empelde - NVZ Chemnitzstraße (E-Center und Rossmann)
- 6 Gehrden - Aldi
- 7 Gehrden - ZVB Innenstadt (v.a. Rewe und Rossmann)
- 8 Gehrden - Lidl und Netto
- 9 Gehrden - NVZ Schulstraße (v.a. Edeka)
- 10 Wennigsen - Rewe, Aldi, Netto, Rossmann
- 11 Wennigsen - Ortslagen (v.a. Edeka)
- 12 Bredenbeck - Edeka
- 13 Springe - NVZ Bennigsen (v.a. Rewe und Penny)
- 14 Hemmingen Westerfeld (v.a. Aldi und Kaufland)
- 15 Hannover Wettbergen - Lidl
- 16 Hannover Wettbergen - Penny



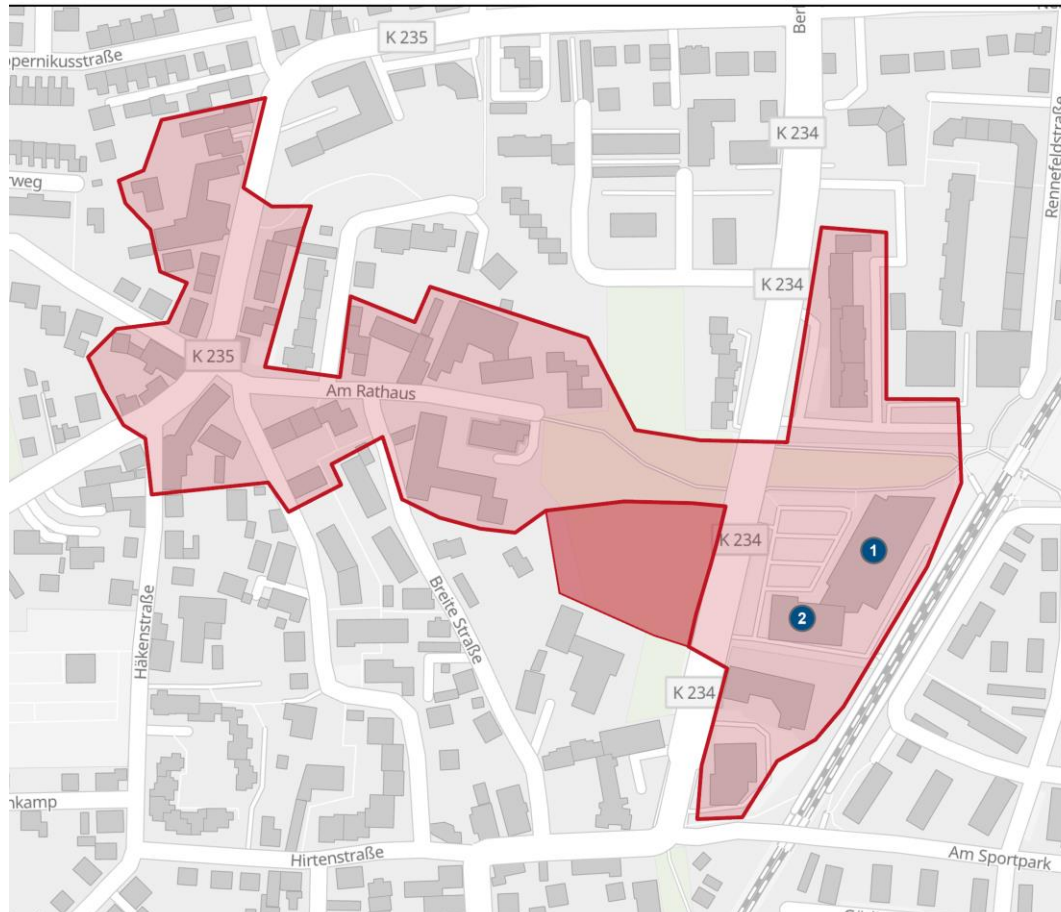
Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



- Weetzen ist umgeben von diversen Grundzentren (u. a. Ronnenberg, Gehrden, Wennigsen) mit einem guten Angebot von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten (Vollsortiments- & Discountmärkte).
- In Weetzen selbst sowie den angrenzenden, südlich gelegenen peripheren Siedlungsbereichen (u. a. Vörie, Linderte) gibt es keine größeren eigenen Nahversorgungsangebote. Die Bevölkerung aus diesen Bereichen ist also darauf angewiesen das Angebot der weiter entfernt liegenden Grundzentren aufzusuchen.
- Der in Weetzen bislang an der Hauptstraße ansässige kleine Nahversorger nah & gut Bolte wird zu Ende November 2023 geschlossen, so dass dieser im vorliegenden Gutachten bereits nicht mehr berücksichtigt ist. Der örtliche Bäcker wird mit Realisierung des Planvorhabens mit dorthin ziehen, so dass dessen Fortbestand am Ort gesichert wäre.

ZVB Empelde

Wettbewerbssituation



- ZVB Empelde**
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
 - ▭ Potenzialfläche
 - Wettbewerber
- 1 Rewe
 - 2 Penny



Städtebauliche Situation

- Der ZVB Empelde erstreckt sich planerisch vom Standort des Rewe und Penny an der Berliner Str. über die Straße Am Rathaus hinweg bis zum Kreuzungsbereich mit der Nenndorfer Straße. Der Zusammenhang zwischen den Lagebereichen ist sehr gering, die Anbindung erfolgt lediglich durch die als Fußweg ausgestaltete Straße Am Rathaus.

Einzelhandelsstruktur

- Wesentliche Anbieter sind die großen Lebensmittelmärkte an der Berliner Straße.
- An der Nenndorfer Straße befinden sich einige wenige kleinteilige Nahversorgungsanbieter (z. B. Bäcker, Fleischer) und einige ergänzende Nutzungen (u. a. Gastronomie).
- Der Angebotsschwerpunkt liegt damit im periodischen Bedarfssegment.

Hauptwettbewerber

- Rewe (rd. 2.000 m²)
- Penny (rd. 900 m²)

Nahversorgungszentren in Empelde

Wettbewerbssituation



NVZ Chemnitzer Straße

E-Center Cramer, Rossmann

- Frequentierte Standortagglomeration mit überörtlicher Ausstrahlungskraft an der nördlichen Stadtgrenze zu Hannover
- Standort eines großen Verbrauchermarktes und Drogeriemarktes mit ergänzenden Anbietern wie u. a. Bekleidungsfachmarkt, Optiker, Blumengeschäft, Café, Friseur
- Räumliche Nähe zum Bahnhof Empelde mit Zugang zur Hannoveraner Stadtbahnlinie 9 (Endstation) u. diversen Buslinien



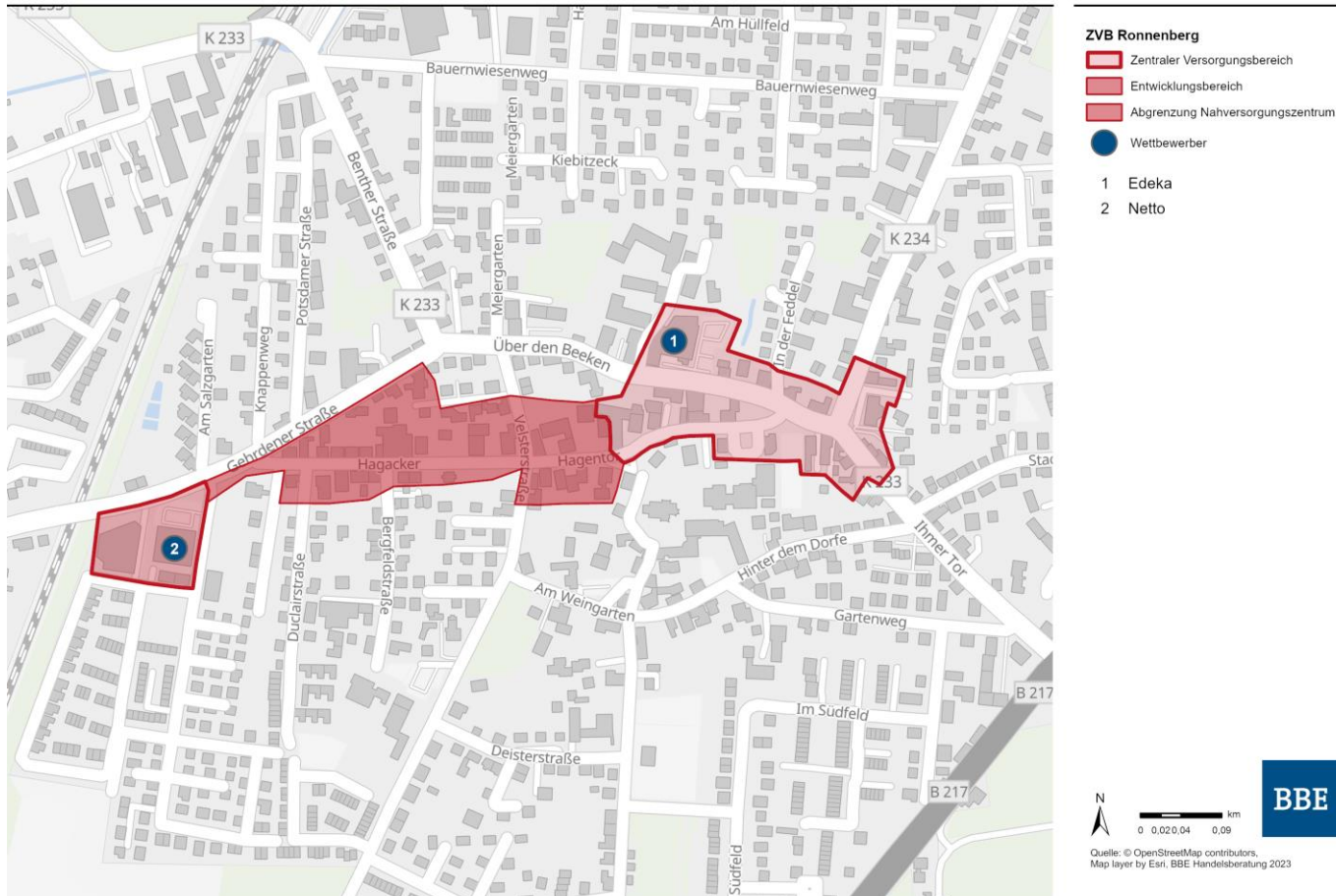
NVZ Ronnenberger Straße

Aldi

- Quartierszentrum am südlichen Siedlungsrand von Empelde mit Einzelhandels- und Gesundheitsfunktion.
- Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi und eines Jawoll-Sonderpostenmarktes, eines kleineren internationalen Lebensmittelmarktes und ergänzenden kleinteiligen Angeboten insb. aus dem Gesundheitssektor (u. a. Optiker, Ärzte)

ZVB Ronnenberg und NVZ Marktzentrum

Wettbewerbssituation



Städtebauliche Situation

- Der ZVB Ronnenberg befindet sich entlang der Straße Über den Beeken und schließt den historischen Teil im Bereich Lange Reihe und Hagentor mit ein.
- Hieran anschließend wurde entlang des Hagackers ein Entwicklungsbereich definiert, der dann im Osten in den Standortbereich des Netto-Marktes an der Gehrdener Straße (Nahversorgungszentrum Marktzentrum) mündet

Einzelhandelsstruktur

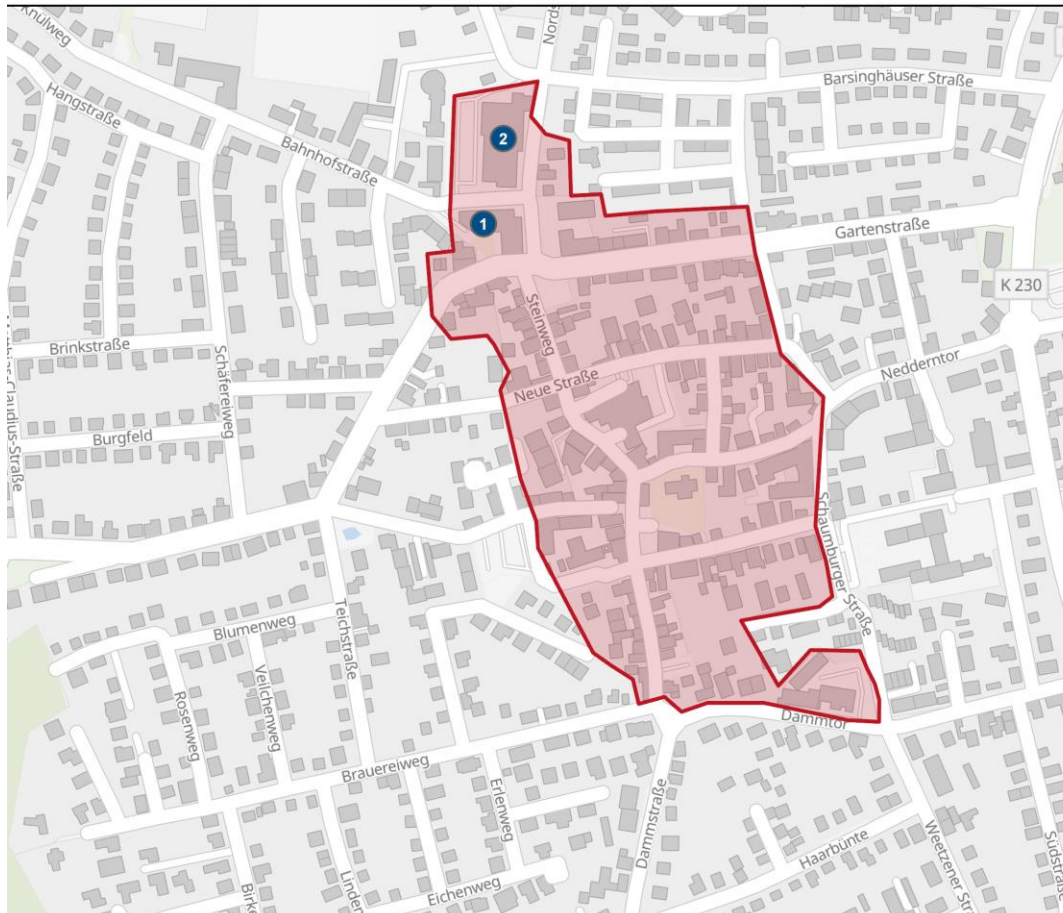
- Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im nahversorgungsrelevanten Sortiment (Edeka und Netto).
- Darüber hinaus sind im ZVB einige kleinteilige Einzelhandelsangebote (u. a. Elektrogeschäft, Buchhandlung, Optiker) vorzufinden.
- Das etwas in die Jahre gekommene Marktzentrum beherbergt einige Nutzungen wie Fahrradgeschäft, Hundesalon, Versicherung.

Hauptwettbewerber

- Edeka Ladage (rd. 1.400 m²)
- Netto (rd. 1.200 m²)

ZVB Innenstadt Gehrden

Wettbewerbssituation



ZVB Innenstadt Gehrden

■ Zentraler Versorgungsbereich

● Wettbewerber

1 Rossmann

2 Rewe



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

Städtebauliche Situation

- Die Innenstadt erstreckt sich bandartig entlang der Straßen Steintor, Steinweg, Am Markt und Dammstraße sowie der hiervon abzweigenden Straßen Kirchstraße, Neue Straße, Gartenstraße sowie Dammtor. Eine räumliche Verdichtung ergibt sich Am Markt, wo sich der als Fußgängerzone gestaltete stadträumliche Mittelpunkt befindet und u. a. aufgrund gestalterischer Elemente sowie Außengastronomie eine gute Aufenthaltsqualität bietet.

Einzelhandelsstruktur

- Die größeren Anbieter befinden sich im nördlichen Bereich, im Bereich um die Kirche konzentrieren sich handelsaffine Dienstleistungen, Gastronomie und kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte.
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Lebensmittel).

Hauptwettbewerber

- Rewe (rd. 1.800 m²)
- Rossmann (rd. 600 m²)

Weitere Standorte in Gehrden

Wettbewerbssituation



Nahversorgungszentrum Schulstr. Edeka Ladage

- Kleines Nahversorgungszentrum im Südosten der Kernstadt mit einer Mischung aus Einzelhandel und Gesundheitszentrum
- Modernisierte und äußerst leistungsfähige Filiale von Edeka Ladage, allerdings mit begrenzten Stellplatzkapazitäten



Stadtweg/Ronnenberger Straße Lidl

- Siedlungsintegrierter Standort nordöstlich der Gehrder Innerstadt in räumlicher Nähe zum Netto
- Neue, moderne und leistungsfähige Lidl-Filiale mit großzügiger Parkplatzanlage, die ein überörtliches Einzugsgebiet abdecken kann.



Everloher Straße Aldi

- Solitärstandort in Siedlungsrandlage im Nordwesten von Gehrden
- Modernisierte und leistungsfähige Betriebsstätte mit guten Stellplatzkapazitäten und Einzugsgebiet v. a. auch in nordwestliche Richtung

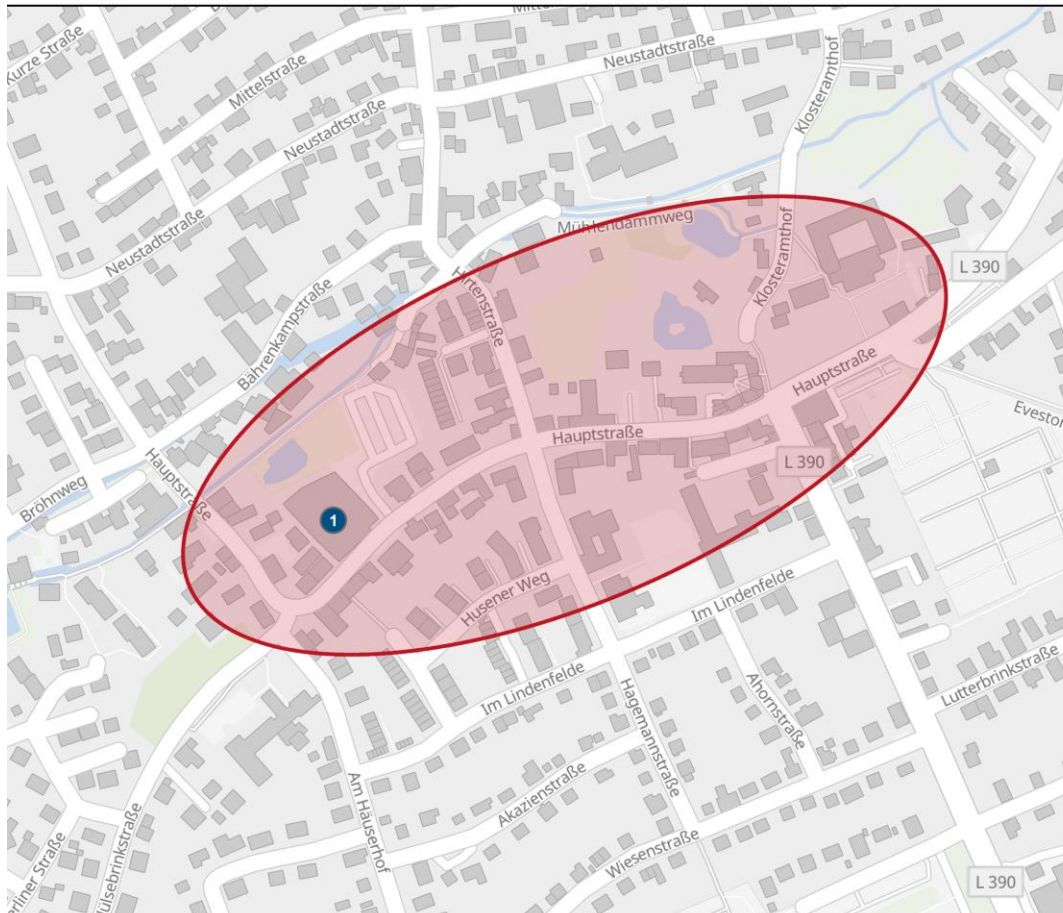


Ronnenberger Straße Netto

- Kleine Fachmarkttagglomeration (u. a. Netto, Hol'ab, Kik) im östlichen Kernstadtbereich von Gehrden
- Grundsätzlich marktfähige Betriebsanlage, aber intensive Wettbewerbsbeziehung zu benachbartem neuen Lidl-Markt

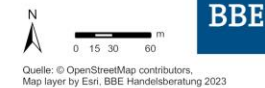
Ortskern Wennigsen

Wettbewerbssituation



Ortslage Wennigsen

- ▭ Ortslage Wennigsen
- Wettbewerber
- 1 Edeka



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

Städtebauliche Situation

- Innerhalb des Ortskerns Wennigsen* findet sich die größte Einzelhandelsdichte entlang der Hauptstraße sowie der Argestorfer/Degerser Str. (L 390). Rund um den Sitz der Gemeindeverwaltung ist eine kleine Platzlösung mit Ortskerncharakter entstanden.

Einzelhandelsstruktur

- Im Ortskern sind neben den Magnetbetrieben Edeka u. Kaufhaus Heitmüller einige kleinteilige Facheinzelhändler (u. a. Naturkostladen, Bekleidungsboutique, Stoffladen) und diverse Dienstleister, Gastronomiebetriebe etc. ansässig.
- Der Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Hauptwettbewerber

- Edeka Ladage (rd. 2.100 m²)

* Nach Informationsstand der BBE verfügt Wennigsen über keine Einzelhandelskonzept und damit auch keinen räumlich abgegrenzten ZVB. Es werden daher die faktischen Gegebenheiten zugrunde gelegt.

Sonstige Standorte in Wennigsen

Wettbewerbssituation



Standortbereich Degerser Straße Rewe, Aldi, Netto, Rossmann

- Größter Angebotsschwerpunkt im Gemeindegebiet mit hoher Ausstrahlungskraft
- Moderne Betriebsanlagen unterschiedlicher Betreiberformate in Agglomerationslage
- Drogeriemarkt Rossmann hat kürzlich neu aus Ortskern hierhin verlagert, Netto baut aktuell neu

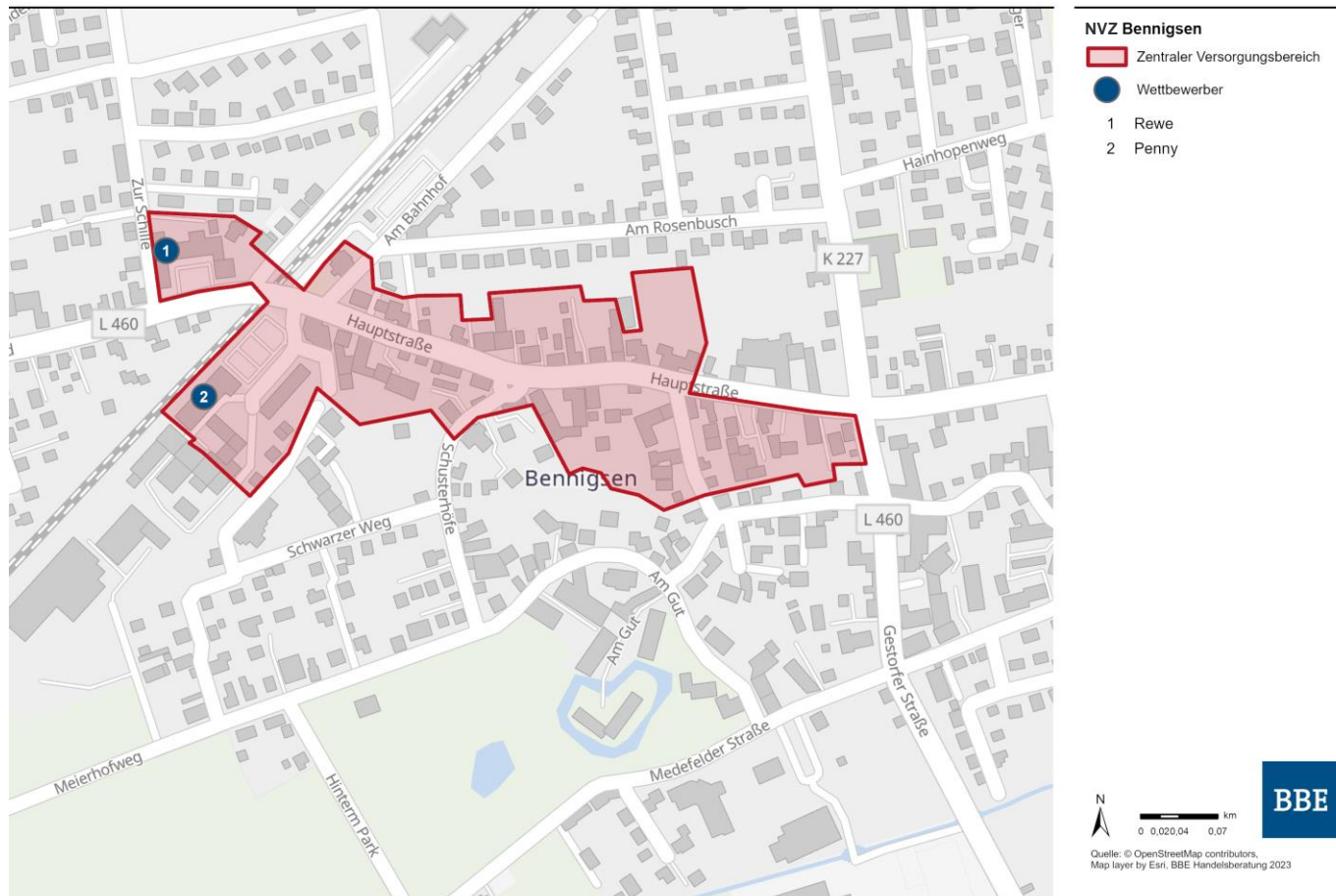


Wennigsen Bredenbeck Edeka Bernhardt

- Kleiner Nahversorger in Ortsteillage
- Moderner Marktauftritt mit einer der Ortsgröße angemessene Dimensionierung

Nahversorgungszentrum Bennigsen (Stadt Springe)

Wettbewerbssituation



Städtebauliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich von der Lüderser Str./Gestorfer Str. im Osten entlang der Hauptstraße über die Bahntrasse hinweg einschließlich der dortigen Lebensmittelmärkte.

Einzelhandelsstruktur

- Entsprechend der stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion konzentriert sich das Angebot überwiegend auf den Bereich der Nahversorgung.
- Neben den beiden größeren Lebensmittelmärkten bestehen einige kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte (u. a. Optiker, Bekleidung) sowie diverse Dienstleister und Gastronomiebetriebe.

Hauptwettbewerber

- Rewe (rd. 1.000 m²) zzgl. Getränkemarkt
- Penny (rd. 900 m²)

Weitere Standorte in Hannover und Hemmingen

Wettbewerbssituation



Hemmingen-Westerfeld

Kaufland, Aldi

- Großes SB-Warenhaus mit kleiner Vorkassenzone und überörtlicher Ausstrahlungskraft (ehemals real)
- Kleinere und nur z. T. modernisierte Aldi-Filiale in unmittelbarer Nachbarschaft aber mit wenig Frequenzeffekten zu Kaufland



Hannover Wettbergen

Lidl, Hamelner Chaussee B 217

- Angesichts markanter und verkehrsgünstiger Lage direkt an der B 217 als Einfallsschneise nach/von Hannover sehr gut frequentierte Lidl-Filiale
- Moderne, neuere Betriebsanlage mit zufriedenstellenden Stellplatzkapazitäten



Penny, Treskowstr.

- Kleiner Discountmarkt innerhalb eine Quartierszentrums in unmittelbar neben dem Bahnhofsteilpunkt Hannover-Wettbergen.
- Aufgrund geringer Stellplatzkapazitäten mit erschwerter Zugänglichkeit und wenig wettbewerbsfähigem Marktauftritt lediglich quartiersbezogene Versorgungsbedeutung.

Nahversorgungsrelevante Anbieter im Untersuchungsraum

Verkaufsfläche und Umsätze

Standortkategorie	Verkaufsfläche (Nahversorgung*) in m ²	Umsatz (Nahversorgung*) in Mio. €
Empelde - ZVB Empelde (v. a. Rewe, Penny)	2.860	12,3
Empelde - NVZ Chemnitzer Str. (v. a. E-Center, Rossmann)	3.010	17,2
Empelde - NVZ Ronnenberger Str. (v. a. Aldi)	1.150	7,9
Ronnenberg - ZVB Ronnenberg (v. a. Edeka Ladage)	1.400	7,8
Ronnenberg - NVZ Marktzentrum (v. a. Netto)	1.000	4,6
Gehrden - ZVB Innenstadt (v. a. Rewe, Rossmann)	2.650	14,3
Gehrden - NVZ Schulstraße (v. a. Edeka Ladage)	1.730	9,7
Gehrden - sonstige Lagen (v. a. Lidl, Netto, Aldi)	3.260	19,3
Springe - NVZ Bennigsen (v. a. Rewe, Penny)	2.370	10,7
Wennigsen - Ortslage (v. a. Edeka Ladage)	2.230	13,1
Wennigsen - sonstige Lagen (v. a. Rewe, Aldi, Netto, Rossmann)	4.530	23,7
Hemmingen-Westerfeld (v. a. Kaufland, Aldi)	5.780	25,7
Hannover-Wettbergen (v. a. Lidl, Penny)	1.570	14,1
Gesamt	33.540	180,4

- In den Grundzentren innerhalb des Untersuchungsraumes besteht ein umfassendes Angebot der Nahversorgung, allerdings fehlt in einigen peripheren Ortsteilen eine wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit.
 - Mit dem Betreiber Edeka Ladage ist in der Region ein äußerst leistungsfähiges Angebot im Vollsortimentsbereich vertreten. Ergänzt wird dieses um mehrere Rewe-Märkte.
 - Im Discountsegment sind räumlich verteilt die gängigen Betreiber Aldi, Lidl, Penny und Netto vertreten. Die meisten der Betriebsstätten sind sehr modern aufgestellt.
- **Das Planvorhaben trifft auf ein dichtes, recht leistungsfähiges Wettbewerbsumfeld. Eine gewisse Angebotslücke ergibt sich aus räumlicher Sicht aber dennoch südlich von Ronnenberg und Gehrden (u. a. Weetzen, Vörie, Linderte, Ihme-Roloven)**

* nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet der Planvorhaben

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

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:



1

die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen (hier: Nahversorgung),

2

der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,

3

die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,

4

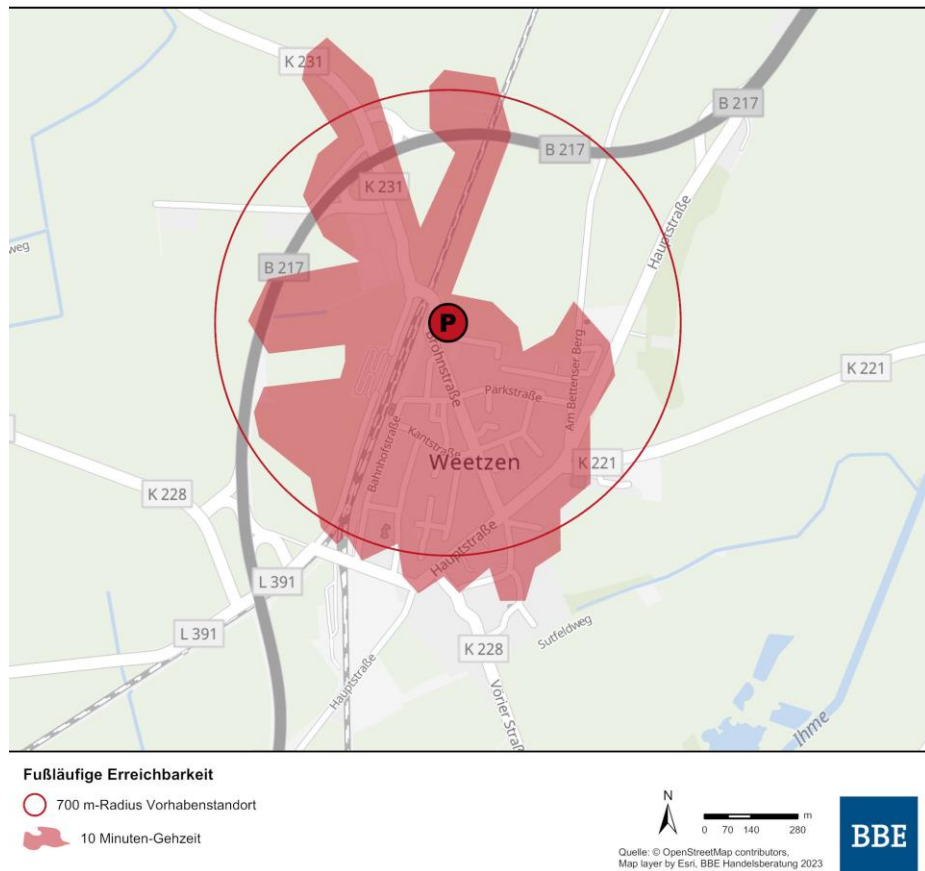
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Siedlungsgebiet von Weetzen als Nahbereich

Nahbereichspotenzial



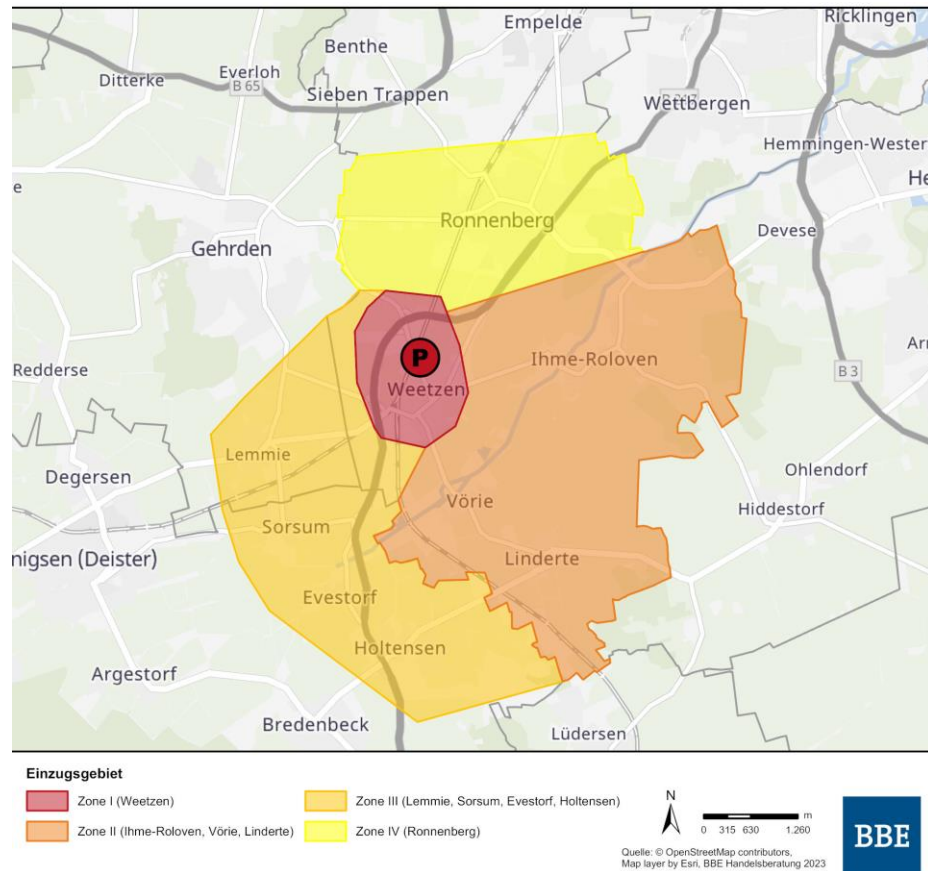
- Die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte fußläufig möglich sein. Es wird davon ausgegangen, dass dies i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von rd. 700-1.000 m möglich ist.
- Die 10 Minuten-Gehzeit-Isochrone um den Planstandort deckt nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Weetzen ab. Bereiche im äußersten Süden (südlich der Achse Humboldtstraße/Hauptstraße) können ebenfalls dem Nahbereich zugeordnet werden.
- In diesem fußläufig angebundenen Nahbereich leben damit aktuell insgesamt rd. 2.310 Einwohner. Perspektivisch entstehende Wohngebiete (z. B. Humboldt-Quartier mit rd. 400 EW, Großes Seefeld) kämen noch hinzu.
- Angesichts der geringen Siedlungsdichte im Umfeld (Stadt Ronnenberg aktuell rd. 646 Einwohnern pro km²) kann der Nahbereich des Standortes theoretisch allerdings noch deutlich weiter gezogen werden. Bei Einwohnerdichten dieser Größenordnung können Bereiche bis zu einer Distanz von rd. 2.500 m als Nahbereich definiert werden.¹
- Somit wären auch die südlich gelegenen Ortschaften Vörie und Linderte sowie z. T. das westlich gelegene Ihme-Roloven als näheres Einzugsgebiet (wenn nicht sogar als Nahbereich) zu kennzeichnen, da der potenzielle Markt den für sie nächstgelegenen Einkaufsstandort darstellen würde.

» **Im fußläufig erreichbaren Nahbereich existiert ein Marktpotenzial von rd. 2.310 Einwohnern**

¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels, 2017, Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98

Wenig eigene Versorgungsangebote im Einzugsgebiet

Perspektivisches Einzugsgebiet



- Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.
Aus Sicht der BBE lässt sich für den geplanten Norma-Markt ein Einzugsgebiet mit vier Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensität abgrenzen:
- Zone I:** Im fußläufig angebunden Nahbereich leben rd. 2.310 Einwohner. Der Bereich umfasst den gesamten Stadtteil Weetzen.
- Zone II:** Die zweite Zone umfasst die ebenfalls zur Stadt Ronnenberg gehörigen Ortschaften Vörie, Linderte und Ihme-Roloven mit weiteren rd. 1.900 Personen, in denen keine eigenen, größeren Nahversorgungsangebote vorgehalten werden. Der Planstandort wäre nächstgelegener Versorger.
- Zone III:** Eine dritte Zone erstreckt sich auf die Ortschaften Lemmie (zu Gehrden), Sorsum, Evestorf und Holtensen (alle Wennigsen Deister) mit rd. 2.920 Einwohnern. Von hier ist der Planstandort ebenfalls schnell erreichbar, es gibt keine eigenen Versorgungsangebote, jedoch vielfältige Einkaufsalternativen in Gehrden bzw. Wennigsen (Deister).
- Zone IV:** Die rd. 7.200 Einwohner des Stadtteils Ronnenberg erreichen den Planstandort überwiegend in rd. 5 Min. Jedoch gibt es hier vor Ort mehrere Einkaufsalternativen genauso wie auch im nördlich gelegenen Empelde oder angrenzenden Stadtgebiet von Hannover. Diese Angebote schränken eine weitere Ausdehnung des Marktgebietes ein.

Durchschnittliche Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nahversorgungsrelevante Kaufkraft



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.115 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 367 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Ortsgröße das Verhältnis des vor Ort verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Ronnenberg knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Bereich	Kaufkraftkennziffer (Nahversorgung) Index (D=100)	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in €/Kopf
Zone I - Weetzen	97,8%	3.045
Zone II - Ihme-Roloven, Vörie, Linderte	97,8%	3.045
Zone III - Lemmie, Sorsum, Evestorf, Holtensen	106,6%	3.320
Zone IV - Ronnenberg	97,8%	3.045
Einzugsgebiet	99,6%	3.101

Einwohner Weetzens als wichtigste Potenzialträger

Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet

Bereich	Einwohner	Nahversorgungs- relevante Kaufkraft
	absolut	in Mio. €
Zone I - Weetzen	2.308	7,0
Zone II - Ihme-Roloven, Vörie, Linderte	1.898	5,8
Zone III - Lemmie, Sorsum, Evestorf, Holtensen	2.921	9,7
Zone IV - Ronnenberg	7.202	21,9
Gesamt	14.329	44,4

- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und der verkehrlichen Erreichbarkeit wird das Planvorhaben in erster Linie die in Zone I lebende Bevölkerung (rd. 2.308 EW) ansprechen.
- Hinzu kommen die Einwohner der Zone II (rd. 1.898 EW) und Zone III (rd. 2.921 EW) mit den peripher gelegenen Ortsteilen von Ronnenberg (Ihme-Roloven, Vörie, Linderte), Gehrden (Lemmie) und Wennigsen (Sorsum, Evestorf, Holtensen). Die maximale Entfernung zum Projektstandort beträgt von dort max. 6 km bzw. 7 Minuten Pkw-Fahrtzeit.
- Darüber hinaus wird der geplant Norma-Markt nur einen geringen Anteil der Einwohner aus der Zone IV (rd. 7.202 EW) bzw. dessen Kaufkraft für sich binden können.
- Das Kaufkraftpotenzial in dem insgesamt rund 14.330 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet beläuft sich in der Summe aktuell auf rd. 44,4 Mio. €.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes über die B 217 Kaufkraftzuflüsse (z. B. durch Berufspendler, Durchfahrende u. ä.) zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Geplanter Norma generiert rd. 4,9 Mio. € p. a.

Die Umsatzleistung des Planvorhabens (I)

- Die Einschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb realisierbaren Marktanteile im Einzugsgebiet prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Betriebsform und Marktbedeutung, Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung ab. Hinzukommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der durchschnittliche Umsatz einer Norma-Filiale in Deutschland liegt bei rd. 3,4 Mio. € p. a., die durchschnittliche Flächenleistung bei rd. 4.290 €/m² VKF und die durchschnittliche Marktgröße bei rd. 759 m² VKF*.
 - Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m². In Weetzen wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² projiziert – eine Größenordnung, die sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung im unteren Bereich moderner Lebensmittel-Discounter bewegt.
 - Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 14.330 Einwohner. Etwa die Hälfte davon verfügen über keine eigenen Versorgungsangebote am Ort. Der geplante Standort kann zumindest für einen Teil der im Einzugsgebiet lebenden Einwohner zukünftig die erste Wahl beim Lebensmitteleinkauf darstellen.
 - Für den geplanten Norma prognostiziert die BBE daher einen Planumsatz von insgesamt rd. 4,9 Mio. € p. a. bzw. rd. 4,4 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Die Flächenleistung liegt angesichts der Marktgröße von rd. 1.200 m² mit rd. 4.100 €/m² VKF leicht unter dem Bundesdurchschnitt, kann angesichts des Gesamtumsatzes, der deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt, aber als realistischer worst-case-Ansatz betrachtet werden.

Nahversorgungsrelevanter Planumsatz von rd. 4,6 Mio. € p. a.

Die Umsatzleistung des Planvorhabens (II)

- Hinzu kommt noch der Backshop (nur Einzelhandelsfläche, nicht Café-/Gastronomiefläche), der allerdings bereits heute in Weetzen ansässig ist. Angesichts des Standortverbundes mit dem neuen Lebensmittelmarkt ist für diesen von einer Umsatzsteigerung auszugehen. Dieser Mehrumsatz des Bäckers wird nach BBE-Einschätzung in einer Größenordnung von etwa 0,1-0,2 Mio. € p. a. (nahversorgungsrelevant) liegen.
- In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze (Norma und Mehrumsatz Bäcker) auf rd. 5,1 Mio. € p. a., wovon mit rd. 4,6 Mio. € der überwiegende Teil auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfällt.
- Die übrigen 0,5 Mio. € für sonstige Sortimente nehmen damit einen sehr deutlich untergeordneten Anteil des Planvorhabens ein und verteilen sich zudem noch auf Kleinstflächen unterschiedlicher Randsortimente. Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass standortbezogen keine Umsatzverlagerungseffekte ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

Wesentliche Umsatzanteile aus dem Nahbereich

Umsatzherkunft und Marktanteile des Norma-Marktes

Bereich	Kaufkraft- potenzial	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- anteil
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %
Zone I - Weetzen	7,0	2,3	33%	52%
Zone II - Ihme-Roloven, Vörie, Linderte	5,8	1,0	14%	23%
Zone III - Lemmie, Sorsum, Evestorf, Holtensen	9,7	0,6	8%	14%
Zone IV - Ronnenberg	21,9	0,1	2%	2%
Einzugsgebiet	44,4	4,0	9%	91%
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	0,4	./.	9%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	./.	4,4	./.	100%
Sonstige Sortimente	./.	0,5	./.	./.
Gesamt - Norma	./.	4,9	./.	./.

- Das projektierte Einzelhandelsvorhaben wird in der Zone I, dem Kerneinzugsgebiet Weetzen, mit rd. 33 % die höchste Kaufkraftbindung erreichen. In den Zonen II und III fallen die Marktanteile mit rd. 14 % bzw. 8 % aufgrund der zunehmenden räumlichen Entfernung und vorhandenen Einkaufsalternativen bereits deutlich niedriger aus. Aus der Zone IV ist der geplante Markt mit rd. 2 % in der Lage nur noch eine sehr geringe Bindungsquote zu generieren.
- Auf das fußläufige Naheinzugsgebiet entfällt damit ein Umsatzanteil von rd. 52 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes. Weitere 23 % entfallen auf die kleineren Ortschaften der Stadt Ronnenberg und rd. 14 % auf die ebenfalls peripheren Ortsteile von Wennigsen und Gehrden.
- Die diffusen Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes (rd. 10 % des Umsatzes) sind auf die verkehrsgünstige Lage und die räumliche Nähe des zukünftigen Regiobus-Betriebshofes zurückzuführen.
- Unter Berücksichtigung der sonstigen Sortimente (Nonfood-Randsortimente) sowie des Mehrumsatzes des Bäckers (max. 0,2 Mio. €) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Planvorhaben nach BBE-Prognose auf max. 5,1 Mio. €.

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Planumsatz ausschlaggebend für die städtebaulichen Auswirkungen

Umsatzumverteilungseffekte – Methodik

- Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der zukünftige Norma-Markt v. a. für den Stadtteil Weetzen übernehmen kann.
- Der geplante Norma-Markt wäre als alleiniger Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung in Weetzen zu bewerten. Er dient im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs darüber hinaus aber auch der verbesserten Versorgung der Einwohner in weiteren peripheren Stadt-/Ortsteilen von Ronnenberg, Gehrden und Wennigsen.
- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den verschiedenen Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.
- Für die im Rahmen der vorliegenden Analyse betrachtete projektierte Planung des Norma-Marktes mit rd. 1.200 m² VKF zzgl. Backshop ist nach BBE-Prognose über alle Sortimente hinweg ein Umsatz in Höhe von maximal 5,1 Mio. € zu erwarten. Davon wird ein Anteil von etwa rd. 4,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in der Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

* Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

** Vgl. BVerwG 4 B 3.09

Verändertes räumliches Einkaufsverhalten führt zu Umverteilungseffekten

Umsatzumverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des neuen Norma-Discountmarktes
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Wichtige Faktoren: Angebotsausrichtung, Entfernung und Zeitdistanz

Umsatzumverteilungseffekte - Annahmen

- Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:
 - Die durch die Erweiterungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber der Planvorhaben die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit den Planvorhaben.
 - Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
 - Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandels-einrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
 - Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
 - Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Umsatzverluste verteilen sich auf diverse Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹ in Mio. €	Umsatzumverteilung Planvorhaben gesamt	
			in Mio. €	in %
Empelde - ZVB Empelde (v. a. Rewe, Penny)	2.860	12,3	*	*
Empelde - NVZ Chemnitzer Str. (v. a. E-Center, Rossmann)	3.010	17,2	0,3	2
Empelde - NVZ Ronnenberger Str. (v. a. Aldi)	1.150	7,9	*	*
Ronnenberg - ZVB Ronnenberg (v. a. Edeka Ladage)	1.400	7,8	0,4	5
Ronnenberg - NVZ Marktzentrum (v. a. Netto)	1.000	4,6	0,3	7
Gehrden - ZVB Innenstadt (v. a. Rewe, Rossmann)	2.650	14,3	0,1	1
Gehrden - NVZ Schulstraße (v. a. Edeka Ladage)	1.730	9,7	0,4	4
Gehrden - sonstige Lagen (v. a. Lidl, Netto, Aldi)	3.260	19,3	0,7	4
Springe - NVZ Bennigsen (v. a. Rewe, Penny)	2.370	10,7	*	*
Wennigsen - Ortslage (v. a. Edeka Ladage)	2.230	13,1	0,1	1
Wennigsen - sonstige Lagen (v. a. Rewe, Aldi, Netto, Rossmann)	4.530	23,7	1,1	5
Hemmingen-Westerfeld (v. a. Kaufland, Aldi)	5.780	25,7	0,5	2
Hannover-Wettbergen (v. a. Lidl, Penny)	1.570	14,1	0,2	1
Untersuchungsgebiet gesamt	33.540	180,4	4,1	2
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	./.	0,5	./.
Umsatzumverteilung insgesamt	./.	./.	4,6	./.

Grundlage:

- Neuansiedlung Norma mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche und einem prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 4,4 Mio. €
- Attraktivitätssteigerung der bereits vor Ort ansässigen Bäckereifiliale von max. 0,2 Mio. € ebenfalls bezogen auf nahversorgungsrelevante Sortimente

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren), (*) marginal, Rundungsdifferenzen möglich
Hinweise: in Hemmingen und Hannover-Wettbergen nur ausgewählte Wettbewerbsstandorte

Umsatzverluste an größeren Einkaufsstandorten in den Nachbarstädten

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch die Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Absolut entfallen mit zusammen rd. 1,1 Mio. € bzw. 5 % des aktuellen Umsatzes die höchsten Umlenkungseffekte auf die Anbieter in sonstigen Lagen in Wennigsen und dabei insbesondere am Einzelhandelsschwerpunkt an der Degerser Straße. Die Umsatzverluste verteilen sich in einem etwa ähnlichen Maße auf die drei Hauptwettbewerber, den Supermarkt Rewe und den Discountmarkt Aldi und den in Bau befindliche Netto. Alle Märkte sind modern aufgestellt und können Umsatzverluste in einer derartigen Größenordnung kompensieren.
- Weitere rd. 0,7 Mio. € bzw. 4 % des Bestandsumsatzes entfallen auf die solitären Versorgungsstandorte in der Nachbarstadt Gehrden. Betroffen sein, wird hier sicherlich v. a. der neue Lidl-Markt, der aufgrund der räumlichen Nähe und fehlenden Angebote in Weetzen aktuell in hohem Maße von Zuflüssen aus Weetzen profitieren kann. Wenngleich dies den Wettbewerbsdruck für den Lidl etwas erhöhen wird, so wird er sich als Marktführer im Discountsegment gegenüber dem geplanten Norma-Markt im benachbarten Weetzen behaupten können.
- Auch für den Anbieter Netto im nördlichen Ronnenberg wird sich ein gewisser Umsatzverlust von rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 7 % des aktuellen Bestandsumsatzes ergeben. Der Markt innerhalb des Bereiches Marktzentrum ist allerdings bereits langjährig etabliert und verfügt allein mit den Einwohnern im Stadtteil Ronnenberg über eine stabile Potenzialbasis.
- Als weitere Einkaufsalternative für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet des Planstandortes entfallen auf den Standort Hemmingen-Westerfeld Umsatzverluste von rd. 0,5 Mio. € bzw. 2 % bezogen auf den Bestandsumsatz. Diese entfallen größtenteils auf den Anbieter Kaufland und nachgeordnet auf die dortige Aldi-Filiale.
- Mit 0,4 Mio. € bzw. 4 % des aktuellen Umsatzes wird der Edeka-Markt Ladage an der Schulstraße in Gehrden ebenfalls gewisse Umsatzeinbußen zu verzeichnen haben. Dieser überaus leistungsfähige Anbieter und frequentierte, wohngebietsorientierte Versorgungsstandort wird dies jedoch ebenfalls ohne Probleme kompensieren können.
- Ähnliches gilt für den ZVB Ronnenberg und den dortigen Edeka-Markt Ladage. Hier liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte ebenfalls in einer Größenordnung von rd. 0,4 Mio. €, was rd. 5 % der aktuellen Bestandsumsätze ausmacht.

Diffuse Umlenkungseffekte

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- Die übrigen Umverteilungseffekte liegen in einer Größenordnung max. 0,3 Mio. € bzw. max. 2 % des Bestandumsatzes und verteilen sich dabei z. T. noch auf mehrere Betriebsstätten, so dass wirtschaftliche Beeinträchtigungen der Anbieter hier ebenfalls ausgeschlossen werden können.
- Zudem wird eine Umsatzgröße von max. 0,5 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung (Umsatz mit „Streukunden“, wie z. B. Berufspendlern) generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber der Vielzahl an Anbietern und Standorten sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe somit grundsätzlich auszuschließen

Beeinträchtigung ZVB oder wohnortnaher Versorgung?

Städtebauliche Bewertung – Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

- Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.
- Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.
- Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn
 - die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
 - das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
 - das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Keine negativen Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung (I)

- Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die Projektplanung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Ronnenberg sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:
 - Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetriebe in einer marktüblichen und der in Weetzen vorhandenen Potenzialbasis völlig angemessenen Größenordnung darstellen. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Aktionswaren) angeboten.
 - Die Planung führt der Prognose nach zu einem Umsatz von insgesamt max. 5,1 Mio. €, wovon auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit 4,6 Mio. € der größte Umsatzanteil entfällt. Dieser wird vorrangig aus einer veränderten Einkaufsorientierung der Kunden aus den definierten Einzugsgebietszonen stammen.
- Gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen in Ronnenberg und den Nachbarstädten und Gemeinden werden, sofern überhaupt messbar, mit 2 bis max. 7 % der Bestandsumsätze durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst, so dass die Funktionsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche in keiner Weise in Frage gestellt werden muss.
- Auch die Umlenkungen gegenüber den sonstigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen bewegen sich mit max. 5 % der Bestandsumsätze überwiegend auf einem niedrigen Niveau und ziehen keine Beeinträchtigung des Nahversorgungsnetzes nach sich.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Ronnenberg sowie auch den Nachbarstädten und -gemeinden wird durch die Planung mit eindeutigem Nahversorgungsbezug nicht eingeschränkt. Der größte Anteil des geplanten Umsatzes wird im Sinne einer verbesserten wohnortnahen Versorgung aus Weetzen selbst stammen, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten in den räumlich entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereichen hiervon unberührt bleiben.

Planung ist erwünschte Entwicklung

Städtebauliche Bewertung (II)

- Vielmehr stellt der projektierte Standort eine aus versorgungsstruktureller Sicht geeignete, die bestehenden Angebote sinnvoll ergänzende Planung dar, die die Nahversorgung in Weetzen langfristig sicherstellt.
- Wie auch im ISEK der Stadt Ronnenberg formuliert, „ist die Nahversorgung in Weetzen aktuell nicht zufriedenstellend bzw. zeitgemäß aufgestellt“ (ISEK Ronnenberg 2030, S. 57). Auch in Ihme-Roloven, Linderte und Vörie werden Versorgungslücken festgestellt, diese müssen von den Angeboten in den größeren Orten mitversorgt werden. Handlungsbedarf wird in der Sicherung der vorhandenen Angebote in Weetzen gesehen. Da der ansässige kleine Lebensmittelmarkt nun aus persönlichen/betrieblichen Gründen aufgegeben wird, gilt es umso mehr eine moderne und marktfähige Lebensmittelversorgung zu etablieren.
- Der ehemals in Frage kommende Potenzialstandort an der ehemaligen Zuckerfabrik (vgl. EHK CIMA, S. 84) kommt aufgrund der veränderten Planungen für dieses Areal (Humboldt-Quartier mit als modernes, ökologisches und auch autoreduziertes Wohnprojekt) nicht mehr in Frage. Gerade auch vor dem Hintergrund der Planungen eines solchen Quartiers rückt eine fußläufige, wohnortnahe Nahversorgung jedoch verstärkt in den Fokus.
- Der durch die geplanten Wohngebiete (Humboldt-Quartier und perspektivische Großes Seefeld) zu erwartende Einwohnerzuwachs birgt perspektivisch weitere Potenziale für Nahversorgung in Weetzen.
- Aufgrund der überwiegenden Konzentration des Einzugsgebietes auf den Stadtteil Weetzen sowie die räumlich angrenzenden, peripheren Siedlungslagen von Ronnenberg (zusammen rd. 75 % des Umsatzes) sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dargelegte Umlenkungseffekte beruhen in einer Umorientierung der Kundenströme und reduzierten Kaufkraftabflüssen der Einwohner aus diesen Bereichen.

Gibt es Standortalternativen?

Prüfung von Standortalternativen in städtebaulich integrierter Lage

- 1 Fläche hatte immer Priorität 1, Eigentümer war nach intensiven Verhandlungen aber nicht verkaufsbereit
- 2 Zu weit in zweiter Reihe und zu hohe Abrisskosten
- 3 Fläche gut bebaubar, aber zu abgelegen
- 4 Zwar in Verlängerung der Hauptstraße aber zu weit außerhalb



- 5 Barrierewirkung des Bahnübergangs, zu weit außerhalb
- 6 Von Seiten der Gemeinde unerwünscht
- 7 Gute Lage, aber im Landschaftsschutzgebiet
- 8 Aktueller Projektstandort, hatte immer Priorität 2

Basis: Dokumentation der PartAG

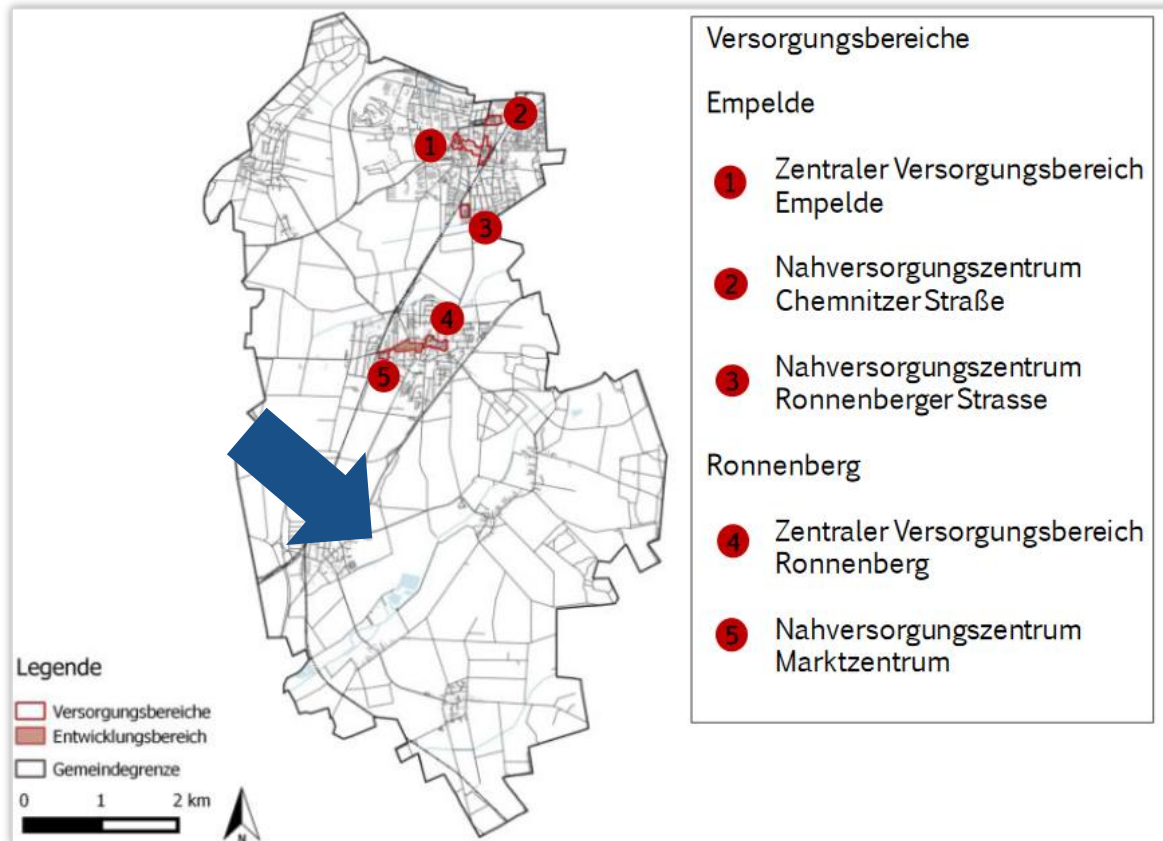
» Aus städtebaulicher Sicht in Frage kommende Grundstücke in integrierten Standortlagen sind einer anderen Nutzung zugeschrieben bzw. nicht für die Planung verfügbar oder nicht wirtschaftlich zu beplanen

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Das Planvorhaben ordnet sich in das Einzelhandelskonzept ein

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ronnenberg, CIMA 2017



- Im Stadtteil Weetzen ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen
- Planung trägt wesentlich zu einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Weetzen und auch in den weiteren, südöstlich gelegenen Stadtteilen (Vörie, Linderte, Lüdersen, Ihme-Roloven) bei
- Grundversorgungsangebot in Weetzen derzeit teilweise durch „Lebensmittelkleinversorger (ca. 120 qm) Edeka nah & gut“ übernommen, da dieser aber zu Ende November 2023 geschlossen wird, entstände hier eine Versorgungslücke, die es zu vermeiden gilt.
- Standort könnte perspektivisch auch weitere Funktionen eines kleinen, ortsteilbezogenen Nahversorgungszentrums übernehmen (Entwicklungsgedanke)
- «Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Neuansiedlungen nur, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.» (Grundsatz 2)

» Das Planvorhaben ist mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel.

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Einordnung in das LROP NDS 2022

Vorgaben der Raumordnung (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022)



Norma-Planung nicht-raumbedeutsame Nahversorgung

Bewertung der Nicht-Raumbedeutsamkeit

- Ein Einzelhandelsvorhaben ist als nicht-raumbedeutsam zu bewerten, wenn es sich um einen Betrieb mit periodischen Kernsortimenten handelt, der nicht großflächig ist (< 800 m² VKF) oder er der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dient.
 - Von einer **wohnortbezogenen Nahversorgung** ist auszugehen, sofern:
 - das Sortiment zu mind. **90 % aus periodischen Sortimenten** besteht.
 - » Für den geplanten Norma-Markt ist anzunehmen, dass dieser auf rd. 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten wird.
 - mehr als **50 % des Umsatzes von Kunden aus dem fußläufigen Einzugsgebiet** stammt.
 - » Im Rahmen der Umsatzprognose konnte hergeleitet werden, dass mit rd. 52 % ein Großteil des prognostizierten Umsatzes aus Weetzen selbst und damit aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich stammen wird. Mit einem Marktanteil von rd. 33 % ist in diesem Raum dabei eine moderate Kaufkraftbindung zugrunde gelegt worden. Der Markt wird die Nahversorgung für den Stadtteil deutlich verbessern und langfristig sichern können.
- Hinzu kommen mit den Zonen II und III (zusammen rd. 37 % Umsatzanteil) Gebiete, die angesichts der geringen Siedlungsdichte (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017) theoretisch ebenfalls dem Nahbereich zugeordnet werden könnten.
- » **Nach Auffassung der BBE ist der geplante Norma-Markt in Weetzen als nicht-raumbedeutsame Nahversorgung zu bewerten und unterliegen damit nicht den Zielen und Grundsätzen des LROP.**

Inhaltsverzeichnis

1	Projektplanung	4
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	30
6	Umverteilungseffekte und städtebauliche Bewertung	34
7	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	45
8	Vorgaben der Raumordnung	47
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	50

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (I)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Weetzen geplanten Neuansiedlung eines Norma-Marktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Im Ronnenberger Stadtteil Weetzen ist an der Ecke Bröhnstraße/ Haferkamp (Bereich Großes Seefeld) im Norden des Stadtteils der Bau eines Norma-Lebensmittelmarktes zzgl. Backshop Weetzen (Stadt Ronnenberg) geplant.
- Für den Standortbereich Großes Seefeld wurde von der Stadt der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gefasst. Auch der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden.
- Da das Vorhaben großflächig ist, muss die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung geprüft werden. (LROP 2022, RROP 2016). Demnach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Weetzen (außerhalb eines zentralen Ortes) möglich, wenn diese eine wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet von maximal 10 Gehminuten ausübt (Nicht-Raumbedeutsamkeit).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss letztendlich gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Neuansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Ronnenberg oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.
- Der Standort verfügt über eine direkte Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im südlichen Verlauf der Bröhnstraße. Er ist zudem aus dem gesamten Ortsteil fußläufig gut erreichbar.
- Im Bereich Großes Seefeld ist darüber hinaus weitere Wohnbauentwicklung geplant, die dann auch von dieser Seite eine integrierende Wirkung hätte. Der Gebäudekörper des Norma-Marktes würde zudem als Schallschutzelement der zukünftigen Wohnlage gegen Gewerbe- und Verkehrslärm dienen.
- Um Umfeld befinden sich mit einer Kindertagesstätte, dem S-Bahnhof von Weetzen mit zugehörigen P+R-Parkplätzen wichtige öffentliche Einrichtungen des Ortes. Zudem wird in den nächsten Jahren auf einer Fläche zwischen dem S-Bahnhof und dem Sportplatz mit einem neuen Regiobus-Betriebshof eine wichtige Gewerbeentwicklung im Stadtteil entstehen.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (II)

- Weetzen ist umgeben von diversen Grundzentren (u. a. Ronnenberg, Gehrden, Wennigsen) mit einem guten Angebot von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten (Vollsortiments- & Discountmärkte). Das Planvorhaben trifft auf ein dichtes, recht leistungsfähiges Wettbewerbsumfeld
- In Weetzen selbst sowie den angrenzenden, südlich gelegenen peripheren Siedlungsbereichen (u. a. Vörie, Linderte) gibt es keine größeren eigenen Nahversorgungsangebote. Die Bevölkerung aus diesen Bereichen ist also darauf angewiesen das Angebot der weiter entfernt liegenden Grundzentren aufzusuchen.
- Der in Weetzen bislang an der Hauptstraße ansässige kleine Nahversorger nah & gut Bolte wird zu Ende November 2023 geschlossen, so dass dieser im vorliegenden Gutachten bereits nicht mehr berücksichtigt ist. Der örtliche Bäcker wird mit Realisierung des Planvorhabens mit dorthin ziehen, so dass dessen Fortbestand am Ort gesichert wäre.
- Die 10 Minuten-Gehzeit-Isochrone um den Planstandort deckt nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Weetzen ab. Bereiche im äußersten Süden (südlich der Achse Humboldtstraße/Hauptstraße) können ebenfalls dem Nahbereich zugeordnet werden.
- In diesem fußläufig angebundenen Nahbereich leben damit aktuell insgesamt rd. 2.310 Einwohner. Perspektivisch entstehende Wohngebiete (z. B. Humboldt-Quartier mit rd. 400 EW, Großes Seefeld) kämen noch hinzu.
- Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 14.330 Einwohner. Etwa die Hälfte davon verfügen über keine eigenen Versorgungsangebote am Ort. Der geplante Standort kann zumindest für einen Teil der im Einzugsgebiet lebenden Einwohner zukünftig die erste Wahl beim Lebensmitteleinkauf darstellen.
- Für den geplanten Norma prognostiziert die BBE daher einen Planumsatz von insgesamt rd. 4,9 Mio. € p. a. bzw. rd. 4,4 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Hinzu kommt noch der Backshop (nur Einzelhandelsfläche, nicht Café-/ Gastronomiefläche), der allerdings bereits heute in Weetzen ansässig ist. Angesichts des Standortverbundes mit dem neuen Lebensmittelmarkt ist für diesen von einer Umsatzsteigerung auszugehen. Dieser Mehrumsatz des Bäckers wird nach BBE-Einschätzung in einer Größenordnung von etwa 0,1-0,2 Mio. € p. a. (nahversorgungsrelevant) liegen.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (III)

- In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze (Norma und Mehrumsatz Bäcker) auf rd. 5,1 Mio. € p. a., wovon mit rd. 4,6 Mio. € der überwiegende Teil auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfällt.
- Auf das fußläufige Naheinzugsgebiet entfällt bei einem Marktanteil von rd. 33 % ein Umsatzanteil von rd. 52 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes. Weitere 23 % entfallen auf die kleineren Ortschaften der Stadt Ronnenberg und rd. 14 % auf die ebenfalls peripheren Ortsteile von Wennigsen und Gehrden.
- Die diffusen Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes (rd. 10 % des Umsatzes) sind auf die verkehrsgünstige Lage und die räumliche Nähe des zukünftigen Regiobus-Betriebshofes zurückzuführen.
- Gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen in Ronnenberg und den Nachbarstädten und Gemeinden werden, sofern überhaupt messbar, mit 2 % bis max. 7 % der Bestandsumsätze durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst, so dass die Funktionsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche in keiner Weise in Frage gestellt werden muss.
- Auch die Umlenkungen gegenüber den sonstigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen bewegen sich mit max. 5 % der Bestandsumsätze überwiegend auf einem niedrigen Niveau und ziehen keine Beeinträchtigung des Nahversorgungsnetzes nach sich.
- Aufgrund der überwiegenden Konzentration des Einzugsgebietes auf den Stadtteil Weetzen sowie die räumlich angrenzenden, peripheren Siedlungslagen von Ronnenberg (zusammen rd. 75 % des Umsatzes) sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dargelegte Umlenkungseffekte beruhen in einer Umorientierung der Kundenströme und reduzierten Kaufkraftabflüssen der Einwohner aus diesen Bereichen.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Ronnenberg sowie auch den Nachbarstädten und -gemeinden wird durch die Planung mit eindeutigem Nahversorgungsbezug nicht eingeschränkt. Der größte Anteil des geplanten Umsatzes wird im Sinne einer verbesserten wohnortnahen Versorgung aus Weetzen selbst stammen, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten in den räumlich entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereichen hiervon unberührt bleiben.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (IV)

- Vielmehr stellt der projektierte Standort eine aus versorgungsstruktureller Sicht geeignete, die bestehenden Angebote sinnvoll ergänzende Planung dar, die die Nahversorgung in Weetzen sicherstellt. Diese ist aktuell nicht optimal aufgestellt (vgl. auch ISEK Ronnenberg 2030, S. 57) und würde sich ohne Intervention mit Schließung des kleinen Lebensmittelmarktes noch deutlich verschlechtern.
- Gerade auch vor dem Hintergrund der Planungen für das autoreduzierte Humboldt-Quartier rückt eine fußläufige, wohnortnahe Nahversorgung verstärkt in den Fokus. Der durch die geplanten Wohngebiete (Humboldt-Quartier und perspektivische Großes Seefeld) zu erwartende Einwohnerzuwachs birgt zudem perspektivisch weitere Potenziale für Nahversorgung in Weetzen.
- Aus städtebaulicher Sicht in Frage kommende Grundstücke in integrierten Standortlagen sind einer anderen Nutzung zugeschrieben bzw. nicht für die Planung verfügbar oder nicht wirtschaftlich zu beplanen.
- Das Planvorhaben ist nach gutachterlicher Auffassung mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ronnenberg kompatibel.
- Im Rahmen der Umsatzprognose konnte hergeleitet werden, dass mit rd. 52 % ein Großteil des prognostizierten Umsatzes aus Weetzen selbst und damit aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich stammen wird. Mit einem Marktanteil von rd. 33 % ist in diesem Raum dabei eine moderate Kaufkraftbindung zugrunde gelegt worden. Der Markt wird die Nahversorgung für den Stadtteil deutlich verbessern und langfristig sichern können. Nach Auffassung der BBE ist der geplante Norma-Markt in Weetzen somit als nicht-raumbedeutsame Nahversorgung zu bewerten und unterliegen damit nicht den Zielen und Grundsätzen des LROP.

Hamburg, im Oktober 2023



i.V. Ann-Kathrin Lötj



i.V. Oliver Ohm

Wissen schafft Zukunft.

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106 29 / Fax +49 40 1804106 10
E-Mail loetz@bbe.de / ohm@bbe.de