



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Nienstedter Weg in der Stadt Hameln als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

Ergänzende Stellungnahme zur
Verträglichkeitsanalyse aus dem
Dezember 2018



Endbericht

Im Auftrag der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Hamburg, 12.03.2020



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Nienstedter Weg in der Stadt Hameln als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse
aus dem Dezember 2018

Projektnummer: 20DLP2799

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

Im Auftrag der

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Navarrastraße 37
33106 Paderborn

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Vorhabenstruktur und Wirkungsprognose	2
3	Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der geplanten Bauleitplanung	5
3.1	Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03	7
3.2	Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04	8
3.3	Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05	8
3.4	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	10
3.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln	12
4	Fazit	15

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Dezember 2018 wurde von Dr. Lademann & Partner ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens des Lidl-Markts am Nienstedter Weg in der Stadt Hameln angefertigt. Prüfungsmaßstab war dabei die Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.300 qm Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Verwirklichung über den bestehenden Bebauungsplan mit Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO. Um den Nachweis zu führen, dass das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist, wurde ein Atypiknachweis nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durchgeführt.

Nun ist gleichwohl beabsichtigt, ein Bauleitplanverfahren mit Ausweisung eines SO (max. 1.250 qm VKF) durchzuführen.

Prüfungsmaßstab sind demnach § 11 Abs.3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Bestimmungen. Darüber hinaus ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln zu beachten.

Diese ergänzende Stellungnahme soll die Auswirkungen des Vorhabens im Lichte der nunmehr relevanten Kriterien beleuchten und bewerten.

2 Vorhabenstruktur und Wirkungsprognose

Die geplante Verkaufsflächenstruktur für die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters stellt sich wie folgt dar:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben*			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	734	392	1.125
aperiodischer Bedarf	82	44	125
Gesamt	815	435	1.250

* Lidl: 795 qm VKF + Bäcker 20 qm VKF (ohne Gastronomie)
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Abbildung 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Gesamtvorhabens wird sich auf rd. 7,0 Mio. € belaufen, wovon rd. 6,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen. Der durch die Verkaufsflächenerweiterung induzierte Zusatzumsatz beträgt rd. 1,6 Mio. €, davon rd. 1,5 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Demnach ergibt sich ein Marktanteilszuwachs von rd. 1,2 % -Punkten insgesamt. Der periodische Bedarf weist einen Zuwachs von rd. 2,3 % -Punkten auf, wobei der höchste Zuwachs mit rd. + 6,9 % -Punkten in der Zone 1a liegt.

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*				
Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	10,1	27,8	22,4	60,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,4	1,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6,0%	1,6%	1,6%	2,3%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	10,1	27,9	22,5	60,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,1%	0,1%	0,2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,3	55,7	44,9	120,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,5	0,4	1,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3,2%	0,8%	0,8%	1,2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Abbildung 2: Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung

Stellt man den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,6 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen und Zonen im Einzugsgebiet aus:

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Hameln - Umsatzzuwachs (2020)									
Periodischer Bedarf	Streulage	Zone 1a Gesamt	SO Böcklerstraße	SO Multimarkt	Streulage	Zone 1b Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,61	0,61	0,16	0,17	0,10	0,43	0,35	0,35	1,39
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,02
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,01	0,01	0,05	0,05	0,03	0,13	0,31	0,31	0,45
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,55	- 0,55	- 0,02	- 0,03	- 0,01	- 0,06	- 0,19	- 0,19	- 0,81
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	-	-	0,28	0,29	0,17	0,74	-	-	0,74
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,07	0,07	0,47	0,48	0,28	1,24	0,48	0,48	1,79
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	8,9%	8,9%	1,9%	2,3%	2,2%	2,1%	4,4%	4,4%	2,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Abbildung 3: Prospektive Umsatzverteilungswirkungen des Vorhabens

3 Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der geplanten Bauleitplanung

Das Vorhaben in Hameln mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.250 qm ist **Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO**, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus waren die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Hameln-Pyrmont² zu berücksichtigen. Außerdem war das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept der Stadt Hameln (2014) zu beachten.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung bzw. zu bewerten (nur für das Vorhaben relevante Kriterien dargestellt):

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt wür-

¹ Vgl. LROP Niedersachsen (2017)

² Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurf 2019

de. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 05 (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.

Satz 3: Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Die besondere Standorteignung ist über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herauszuarbeiten.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

■ LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

3.1 Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standort- bzw. Samtgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes dürfen mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs (= eigenes Stadtgebiet im periodischen Bedarfsbereich) generiert werden).

Der Stadt Hameln ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. In Mittelzentren sollen neben zentralörtliche Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch die grundzentralen Versorgungsaufgaben übernommen werden. Funktional entspricht das Vorhaben somit den Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums.

Das Vorhaben ist mit seinen überwiegend periodischen Sortimenten schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zu weiten Teilen auf das Hamelner Stadtgebiet, für das das Mittelzentren Versorgungsaufgaben des periodischen Bedarfs übernehmen soll. Der Großteil des Umsatzes wird mit Kunden aus diesen Bereichen generiert: **Mindestens 78 % des Vorhabenumsatzes wird mit Kunden aus der Stadt Hameln erzielt.** Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch für das aperiodische Randsortiment sowie das Vorhaben insgesamt.

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot für periodische Sortimente im Einklang, da es seine Umsätze mit mindestens 78 % ganz überwiegend aus dem Gebiet der Stadt Hameln generiert.

3.2 Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04

Das Konzentrationsgebot zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort im Ortsteil Klein Berkel liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets (vgl. RROP Entwurf 2019). Dem Konzentrationsgebot wird vollständig entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als vollständig erfüllt angesehen werden.

3.3 Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innerstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Einzelhandelsgroßprojekte sind jedoch ausnahmsweise außerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig, wenn ihre Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind und sich diese innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung befinden. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die Ansiedlung des Vorhabens in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt von Hameln (rd. 2,5 km entfernt). Hier herrscht eine sehr hohe Nutzungsdichte und ein gleichermaßen adäquater Alternativstandort steht nicht zur Verfügung. Die Entfernung ist jedoch so groß, dass die Innenstadt außerhalb des Einzugsgebiets liegt. Innerhalb des Einzugsgebiets ist kein alternativer ZVB sowie keine Fläche vorhanden, auf der das Vorhaben verwirklicht werden könnte, sodass die Nahversorgung auch von sonstigen integrierten Streulagen getragen wird.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Nienstedter Weg außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hameln. In das Netz des ÖPNV ist der Standort über den Bushaltepunkt „Ottostraße“ eingebunden, welcher den Standort inner- als auch überörtlich anbindet. Darüber hinaus befinden sich südlich an den Vorhabenstandort umfangreiche Wohnnutzungen, sodass das Erweiterungsvorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung steht.

Der Markt stellt einen typischen Lebensmitteldiscounter mit dem Schwerpunkt im periodischen Bedarf dar. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Sortimente liegt auch zukünftig bei rd. 90 %. Zudem handelt es sich nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunfts-fähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der bereits heute wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in siedlungsintegrierter Lage beiträgt.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP Niedersachsen, auf welche raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe möglichst zu verweisen sind. Es handelt sich bei dem Vorhaben jedoch nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs für die Nahversorgung, sondern um die qualitative und zukunfts-fähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der bereits heute wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in Hameln beiträgt. Zudem steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb des Einzugsgebiets auch keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind.

3.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)**. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die **Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf** werden bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt mit **rd. 2,6 %** prospektiv deutlich unter der kritischen 10 %-Marke liegen. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie entfernter gelegener zentraler Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine Vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die **Angebote der Zone 1a³** kann aufgrund rechnerisch nicht exakt prognostizierbarer absatzwirtschaftlicher Effekte (die absoluten Umsatzrückgänge

³ Ohne Bestandsumsätze von Lidl, um Wirkungen gegen sich selbst nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

liegen < 0,1 Mio. €) ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher Art ausgeschlossen werden. Hier ist v.a. zu beachten, dass der betroffene Sonderpostenmarkt keinen typischen Nahversorger darstellt und nahversorgungsrelevante Sortimente bei diesem auf einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche angeboten werden, sodass die Umsatzrückgänge sich nur anteilig in einem geringen Umfang auswirken.

In Bezug auf die **Zone 1b** sind zulasten der Angebote Umsatzrückgänge von bis zu 2,1 % zu erwarten. Beide Sonderstandorte Böcklerstraße und Multimarkt sind äußerst leistungsfähig aufgestellt und generieren ihren Umsatzschwerpunkt aus einem jeweils deutlich größeren Einzugsgebiet als der Lidl-Markt. Zulasten der sonstigen Angebote in Streulage (Penny, Combi) sind moderate Umsatzrückgänge erwartbar. Dabei ist einerseits davon auszugehen, dass die Märkte nach wie vor für die wohngebietsorientierte Nahversorgung aufgesucht werden. Andererseits prägen heute schon die beiden Sonderstandorte an der B1 das Einkaufsverhalten im Einzugsgebiet. Eine weitere nennenswerte Steigerung kann durch den Lidl-Markt nicht erwartet werden.

In Bezug auf die **Zone 2** sind mit 4,4 % die höchsten Umsatzrückgänge zu erwarten (v.a. zulasten Penny und Rewe). Dabei ist einerseits davon auszugehen, dass die Märkte nach wie vor für die wohngebietsorientierte Nahversorgung aufgesucht werden. Andererseits prägen heute schon die beiden Sonderstandorte an der B1 das Einkaufsverhalten im Einzugsgebiet. Eine weitere nennenswerte Steigerung der Nachfrageabschöpfung kann durch den Lidl-Markt nicht erwartet werden. Raumordnerische Auswirkungen können aufgrund der überwiegenden Ausrichtung des Vorhabens auf die örtliche Versorgung ausgeschlossen werden.

Damit ist sowohl das städtebauliche als auch das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot erfüllt.

Zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Angebote unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. Innenstadtzentrum von Hameln). Die dieses Zentrum tangierenden Umsatzumverteilungen durch Umlenkung von derzeitigen Nachfragezuflüssen (aus dem Einzugsgebiet des Lidl-Vorhabens) werden im worst-case (zulasten der fünf größten Betriebe) im Bereich unterhalb von 3 % liegen. Faktisch gehen jedoch die Gutachter davon aus, dass diese Umsätze zulasten weiterer Anbieter sowie zulasten weiterer zahlreicher Standortlagen wirken. Demnach werden die Umsatzrückgänge zulasten von Einkaufsalternativen deutlich unterhalb dieses Werts liegen und demnach rein wettbewerblicher Art sein (=Umsatz wird auf breiteren Schultern umverteilt). Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist nicht zu befürchten.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente (ca. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche) wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von unter rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

3.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hameln⁴ wurde ein Branchen- und Standortkonzept für die relevanten Standorte entwickelt. Die definierten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet östlich der Weser sowie die zwei Sonderstandorte in Klein Berkel wurden in der nachfolgenden Grafik berücksichtigt:

⁴ Vgl. Einzelhandels- und Entwicklungskonzept Stadt Hameln, 2014

Zentraler Versorgungsbereich	Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Hauptgeschäftszentrum Altstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich Insbesondere Sportartikel, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Heimtextilien, Geschenkartikel	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich Insbesondere Unterhaltungselektronik
Grund- und Nahversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße	In kleineren Betriebseinheiten wünschenswert	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich Insbesondere Ansiedlung eines Vollsortimenters	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich
Grund- und Nahversorgungszentrum Hefehof	Spezialisierung auf hochwertige Warensortimente Moderate Verkaufsflächengrößen	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich Spezialisierung beispielsweise auf hochwertige Möbel
Zielbereich Lemkestraße	Moderate Verkaufsflächengrößen Insbesondere Spielwaren, Babybedarf, Heimtextilien und Kurzwaren	Uneingeschränkte Ansiedlung möglich Erweiterung der Verkaufsflächen auf max. 4.000 m ² Ergänzungen bei Drogerie- und Parfümerieartikeln. Schnittblumen und Zeitschriften	Ansiedlung mittelfristig denkbar Insbesondere baumarktspezifische Sortimente denkbar Verkehrsbelastung ist zu prüfen
Sonderstandort Multimarkt	Keine Ansiedlung	Keine Neuansiedlung	Nur Erweiterung vorhandener Betriebe Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes
Sonderstandort Böcklerstraße	Keine Ansiedlung	Keine Neuansiedlung Nur Erweiterung vorhandener Betriebe	Perspektivisch einzelne Ansiedlungen ausnahmsweise möglich Strikte Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

Abbildung: Branchen- und Strukturkonzept EHEK Hameln 2014

Das Gesamtkonzept zielt gleichermaßen darauf ab, die Nahversorgung in den Ortsteilen mittel- bis langfristig aufzuwerten und sicherzustellen. Für die weiteren Standortlagen und solitären Nahversorger wurden jeweils spezifische Bestimmungen vorgenommen.

So nennt das Einzelhandelskonzept (2014) für die westlich der Weser befindlichen Ortsteile Klein Berkel/Wangelist insgesamt und auch für den Vorhabenstandort restriktive Bedingungen: *„Die Zulässigkeiten von Einzelhandelsnutzungen sind mit dem Bebauungsplan Nummer 739 - „TÜV-Dreieck“ am Standort abschließend geregelt. Das Entwicklungspotenzial ist nach dem Einzelhandelskonzept am Standort ausgeschöpft.“*

Im Lichte der gutachterlichen Befunde erscheinen diese Ausführungen allerdings nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner für den Vorhabenstandort als „über-spitzt“.

In den Hamelner Ortsteilen westlich der Weser existiert kein qualifizierter zentraler Versorgungsbereich, weshalb der Lidl-Markt dort nachweislich die Funktion eines Standorts für die überwiegende integrierte verbrauchernahe Versorgung besitzt, in dem er den Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungsstrukturen eine wichtige Grundversorgungsfunktion bietet. Es handelt sich um einen Bestandsstandort des Lebensmitteleinzelhandels, welchem aufgrund der stadträumlichen Lage (randstädtische Lage mit unterversorgtem Einwohnerpotenzial im Nahbereich) eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird, welcher aber nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert ist. Das derzeit gültige Einzelhandelskonzept stammt aus dem Jahr 2014 und damit aus einem Zeitraum vor der Fortschreibung des LROP. Dr. Lademann & Partner empfehlen in der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts den Standort mit der Kategorie des privilegierten Nahversorgungsstandorts aufzunehmen. Es wird vorgeschlagen, dass an den Privilegierten Nahversorgungsstandorten (Solitärbetrieb) Erweiterungen und/oder Abriss/Neubau prinzipiell zulässig sind, um diesen etablierten Standorten die Möglichkeit zu geben, sich zukunftsfähig aufzustellen und um damit die wohnortnahe Grundversorgung langfristig sicherzustellen.

Aufgrund der nachgewiesenen Angebotslücken, welche auf ein Entwicklungspotenzial schließen lassen, kann nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner eine Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts abgeleitet werden: Das Vorhaben schließt eine Angebotslücke. Da der Betrieb trotz seiner Verkaufsfläche von mehr als 800 qm keine städtebaulich negativen Wirkungen induziert, ist u.E. eine verträgliche Integration des Vorhabens möglich.

4 Fazit

In der Bewertung des Vorhabens nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.250 qm erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner bezogen auf das Einzugsgebiet rd. 2,6 %. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie entfernter gelegener zentraler Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine Vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. **Das Beeinträchtungsverbot ist erfüllt.**

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot. Außerdem ist das Vorhaben mit dem Integrationsgebot (Ausnahmeregel) in Einklang zu bringen. In der Innenstadt von Hameln, die rd. 2,5 km vom Vorhabenstandort entfernt liegt, ist keine adäquate Ausgleichsfläche auszumachen. Innerhalb des Einzugsgebiets sowie westlich der Weser sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden.

Die **Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Stadt Hameln kann hergestellt werden, gleichwohl die Empfehlung ausgesprochen wird, den Standort in einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als privilegierten Nahversorgungsstandort zu fortführen.

Hamburg, März 2020

Ulrike Rehr

Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH