

MARKT-, STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen

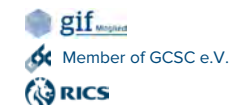


Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.
 41 Avenue de la Liberté
 L-1931 Luxembourg
 vertreten durch
 PATRIZIA Deutschland GmbH

Projekt-Nr.: P2106-7738

Bearbeiter: Dipl. Geograph Robert Junger
Projektleiter: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 12. August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	7	33
2	5		
3	10	8	35
3.1	10	8.1	35
3.2	15	8.2	37
4	20	8.3	38
4.1	20	8.4	38
4.2	21	8.4.1	40
5	23	8.4.2	40
5.1	23	10	43
5.2	23		
6	26		
6.1	26		
6.2	26		
6.3	29		
		ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	46

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

URheberRECHTLICHER HINWEIS

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

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrestellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch.

Kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte, raumordnerische und städtebauliche Stellungnahmen, regionale Marktanalysen, projektbegleitende Auswirkungsanalysen und vergleichbare Gutachten dürfen durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon (z. B. für Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

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

Hamburg, der 12. August 2021

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

Der in zentraler Ortslage in Bad Eilsen auf etwa 1.200 qm Verkaufsfläche (VKF) in der Bahnhofstraße 16 positionierte Nahversorger soll zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und des Standortes auf marktübliche rd. 1.600 qm VKF erweitert werden. Als einziger örtlicher Lebensmittelmarkt prägt er maßgeblich die grundzentrale Ausstrahlung der Gemeinde Bad Eilsen in die umgebende Samtgemeinde, weshalb ihm eine besondere Ankerfunktion für den Zentralen Ort zukommt.

Für die Maßnahme ist eine B-Plan-Anpassung erforderlich. Ein SO-Gebiet liegt bereits vor. Der aktuelle bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 19 4. Änderung „Arensburger Straße“ der Gemeinde Bad Eilsen wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Arensburger Straße“ der Gemeinde Heeßen aufgestellt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans müssen für die Erweiterung angepasst werden. Aktuell ist für das Objekt ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt: Lebensmittel - Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt.

Als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden sowie als Abwägungsgrundlage ist eine projektbezogene Wirkungsanalyse zu erstellen. Diese soll die Tragfähigkeit des Vorhabens im gegebenen Versorgungsraum nebst seinem Einzugsgebiet verifizieren, die Auswirkungen der Erweiterung auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Konformität mit lokalen und regionalen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung prüfen.

Dazu zählt v. a. die Prüfung auf Konformität mit den einschlägigen Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 insbesondere im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele: Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot.

Ferner soll das Vorhaben auf die Übereinstimmung mit Regelungen und Vorgaben aus dem Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg überprüft werden. Dieses befindet sich seit 2014 in Neuaufstellung – ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor. Das gültige Regionale Raumordnungsprogramm wurde 2003 aufgestellt.

Für Bad Eilsen wurde bisher noch kein Einzelhandelskonzept erarbeitet, insoweit wurde bis dato kein zentraler Versorgungsbereich bzw. Versorgungskerns im Sinne eines „städtebaulich integrierten Standortes“ gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 fachgutachterlich bestimmt. Dies ist jedoch zur Prüfung des Integrationsgebotes erforderlich und insoweit zusätzlicher Bestandteil der vorliegenden Analyse.

Die Opportunitäten Europa 2 S.à r.l., vertreten durch PATRIZIA Deutschland GmbH, beauftragte die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer derartigen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
 - Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
 - Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
 - Fachgerechte und begründete Prüfung auf das Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungskernes) für die Ortslage Bad Eilsen durch Erhebung und Darstellung aller Erdgeschossnutzungen und Darstellung in einer thematischen Karte. Begründete Ableitung anhand einschlägiger fachlicher Kriterien und Rechtsprechung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.
 - Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf". Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - freiverkäufliche Nahrungsergänzungsmittel/Vitaminpräparate
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.Dieses Sortiment trägt etwa 90 bis 95 % zum Vorhabenumsatz eines typischen Edeka-Supermarktes bei. Der Rest wird durch Randsortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann in der Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentsspektrum streuen, etwaige Verdrängungseffekte dadurch stark verwässern und entsprechende Beeinträchtigungen somit auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können. Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten².

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

² Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Dabei berücksichtigen wir im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie - sofern verfügbar - auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (=Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen

einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt - zunächst für die Ausgangslage - für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung. Anschließend wird der Markteintritt des Untersuchungsvorhabens in das Ausgangsszenario simuliert und die dadurch ausgelösten Verdrängungseffekte ermittelt.

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Wir unterziehen das Vorhaben einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017, des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg 2003.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum aus zurückliegenden Jahren
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg 2003

Die Untersuchung wurde im dritten Quartal 2021 durchgeführt.

2 MAKROSTANDORT

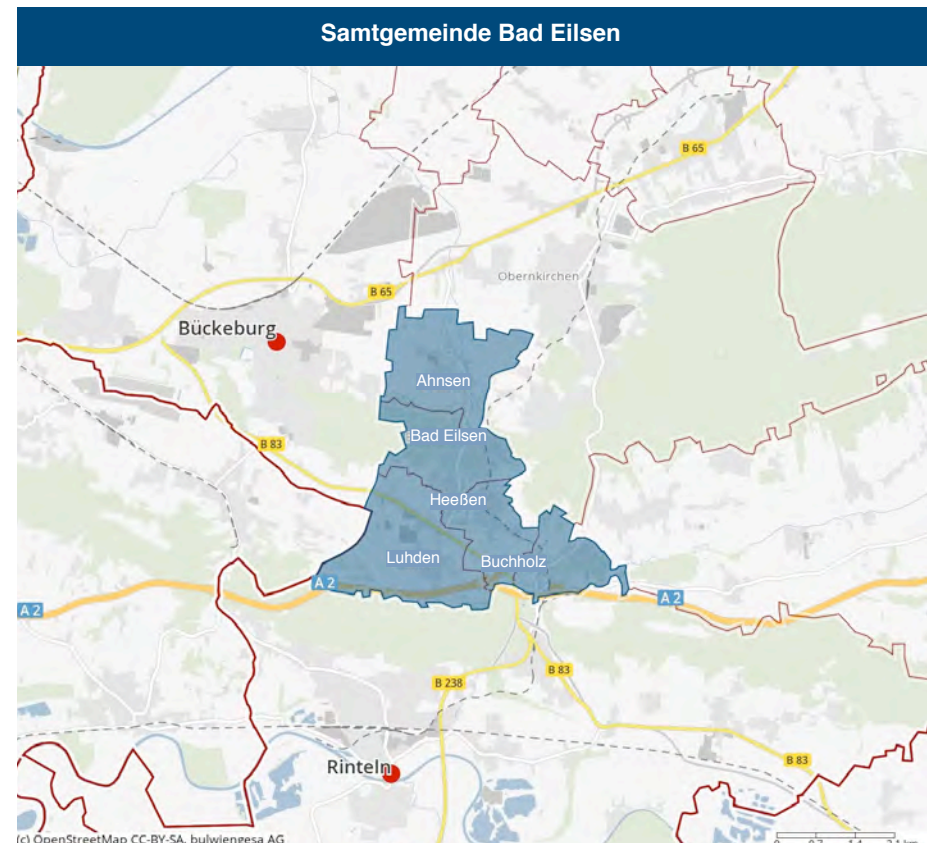
Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Der Kurort Bad Eilsen liegt im westlichen Teil des Landkreises Schaumburg in Niedersachsen nahe der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Bad Eilsen ist raumordnerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Rund 4 km nordwestlich befindet sich das übergeordnete Mittelzentrum Bückeburg; ca. 5 km südlich liegt das Mittelzentrum Rinteln. Nördlich von Bad Eilsen liegt in ca. 2 km Distanz das Grundzentrum Obernkirchen sowie in 6 km Distanz Nienstädt.

Bad Eilsen ist Verwaltungssitz das einzige Grundzentrum der Samtgemeinde Eilsen, welche vier weitere Mitgliedsgemeinden aufweist, die bis auf Buchholz direkt an Bad Eilsen angrenzen. Die MG Ahnsen grenzt nördlich an Bad Eilsen während Luhden und Heeßen sich südlich anschließen. Die MG Buchholz schließt sich wiederum östlich an Heeßen an. Die Siedlungsstruktur von Bad Eilsen reicht im Norden, Osten und Süden jeweils bis zur Gemeindegrenze und ist der geringen Ausdehnung der Gemarkung geschuldet. Im Westen des Bad Eilsener Gemeindegebietes erstreckt sich der Höhenzug des Harri (Ausläufer des Bückebergs) mit entsprechend weitläufigen Waldgebieten. Die Siedlungsgebiete von Bad Eilsen und der Gemeinde Heeßen gehen direkt ineinander über. Die Hauptsiedlungsgebiete von Ahnsen und Luhden sind vom Bad Eilsener Siedlungsgebiet mehrere 100 m Meter abgesetzt, wenngleich sich Teile der jeweiligen Wohnquartiere direkt an der Gemeindegrenze zu Bad Eilsen befinden.

Naturräumlich liegt Bad Eilsen nördlich des Wesergebirges zwischen dem Höhenzug Harri im Westen sowie den Bückebergen im Osten. Insofern ist das Samtgemeindegebiet durch Talstrukturen gekennzeichnet.

Bad Eilsen selbst liegt im Durchstich zwischen dem Höhenzug des Harri und den Bückebergen am Verlauf der Bückeburger Aue als kleiner Bachlauf.



Bad Eilsen ist ferner Standort der Niedersächsischen Steuerakademie als Ausbildungs- bzw. Fortbildungsstätte der niedersächsischen Finanzverwaltung. Die Akademie als auch die zugehörige Wohnanlage liegt zentral im Ortskern.

MIV-Erschließung

Bad Eilsen ist über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L451 (Bückeburger Straße) an die B 83 angebunden, welche durch das Gemeindegebiet von Luhden von Bückeburg nach Rinteln verläuft. Im Norden trifft die L451 auf die B65 auf Höhe von Obernkirchen. Auf halber Strecke in der MG Ahnsen besteht eine Abzweigung nach Bückeburg. Neben der L451 stellt die parallel verlaufende Friedrichstraße/ Bahnhofstraße ebenfalls eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Durchquerung Bad Eilsen dar, welche am Projektstandort vorbeiführt. Damit ist Bad Eilsen insgesamt gut in das regionale Verkehrsgerüst angebunden, wenngleich die Ortschaft selbst nicht als pendlerbedingte Hauptdurchfahrtsstrecke genutzt werden dürfte.

ÖPNV-Erschließung

Die Nahverkehrsanbindung in Bad Eilsen wird über mehrere Bushaltestellen gewährleistet. Der historische Bahnhof hat keine Nahverkehrsfunktion mehr, nachdem der Betrieb schon vor Jahrzehnten eingestellt wurde. Nunmehr wird die Strecke Bückeburg–Bad Eilsen nur noch durch touristische Bahnverkehr genutzt (Dampfeisenbahn Weserbergland/Schienenbus).

Einwohnerentwicklung

Bad Eilsen zählt Stand 31.12.2020 insgesamt 2.551 Einwohner. Die gesamte Samtgemeinde Eilsen umfasst 6.845 Einwohner. Bad Eilsen selbst hat seit dem Jahre 2011 rd. 164 Einwohner dazugewonnen, d. s. +6,9 %. Ein zwischenzeitlicher Einwohnerhöchststand trat im Jahre 2017 ein. Seitdem ging die Einwohnerzahl geringfügig zurück; sie liegt jedoch im Zeitraum 2011 bis 2020 oberhalb der prozentualen Zugewinne der Samtgemeinde (+1,7 %) bzw. dem Landkreis (+0,9 %) und dem Bundesland Niedersachsen (+2,9 %).

Bevölkerungsprognose

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung 2019 bis 2029 mit Basis 31.12.2019 prognostiziert auf der Samtgemeindeebene einen Zugewinn von ca. +4,6 % für die SG Eilsen – kleinerteilige Prognosen liegen nicht vor. Für den Landkreis Schaumburg werden +2,6 % berechnet und in Niedersachsen soll die Bevölkerung insgesamt um rd. 4,3 % zulegen. Damit wird für das Samtgemeindegebiet Eilsen bis 2029 ein jährlicher Zugewinn von ca. +0,4 % vorausgesagt. Allgemein sind Kurorte durch ihre gute infrastrukturelle Ausstattung für Zuzüge insbesondere älterer Menschen attraktiv.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

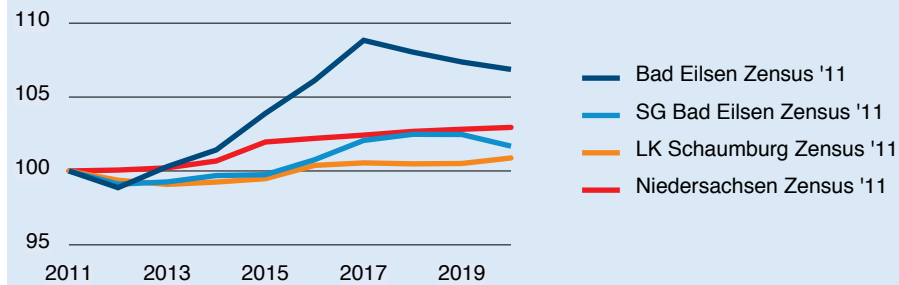
Bad Eilsen zählte 1.110 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Stand: 31.06.2020) am Arbeitsort bei stabiler Entwicklung seit 2015. Die Arbeitsplatzzentralität fällt mit ca. 141 Punkten ungewöhnlich hoch aus und ist u. a. auf den Kurtourismus sowie die Steuerakademie zurückzuführen.

Raumordnerische Aspekte

Stadt/Gemeinde: Bad Eilsen **Landkreis:** Schaumburg
Raumordnung: Grundzentrum **Bundesland:** Niedersachsen

Einwohnerbestand und -entwicklung

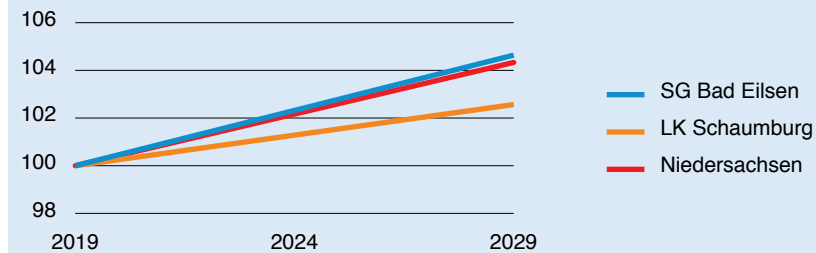
EW-Bestand (31.12.2020): 2.551 EW-Entwicklung: (11-20): +6,9 %



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2006 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres
 Quelle: Statistisches Landesamt

Einwohnerprognose

EW-Prognose 2019 bis 2029: 320 EW bzw. +4,6 %



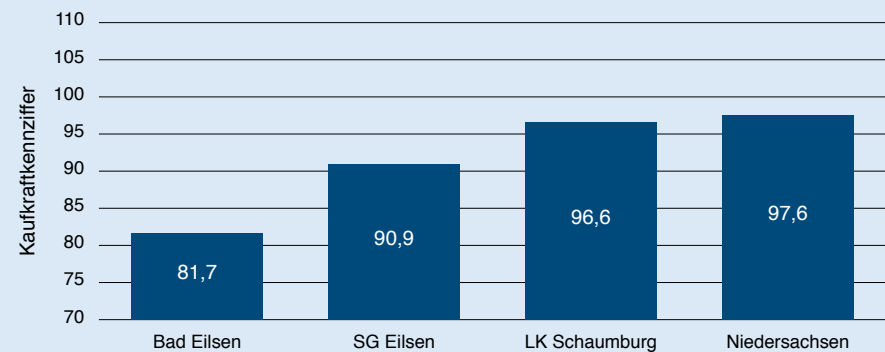
Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2011 = 100;
 auf Basis Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden Basis 2019
 Quelle: Statistisches Landesamt

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

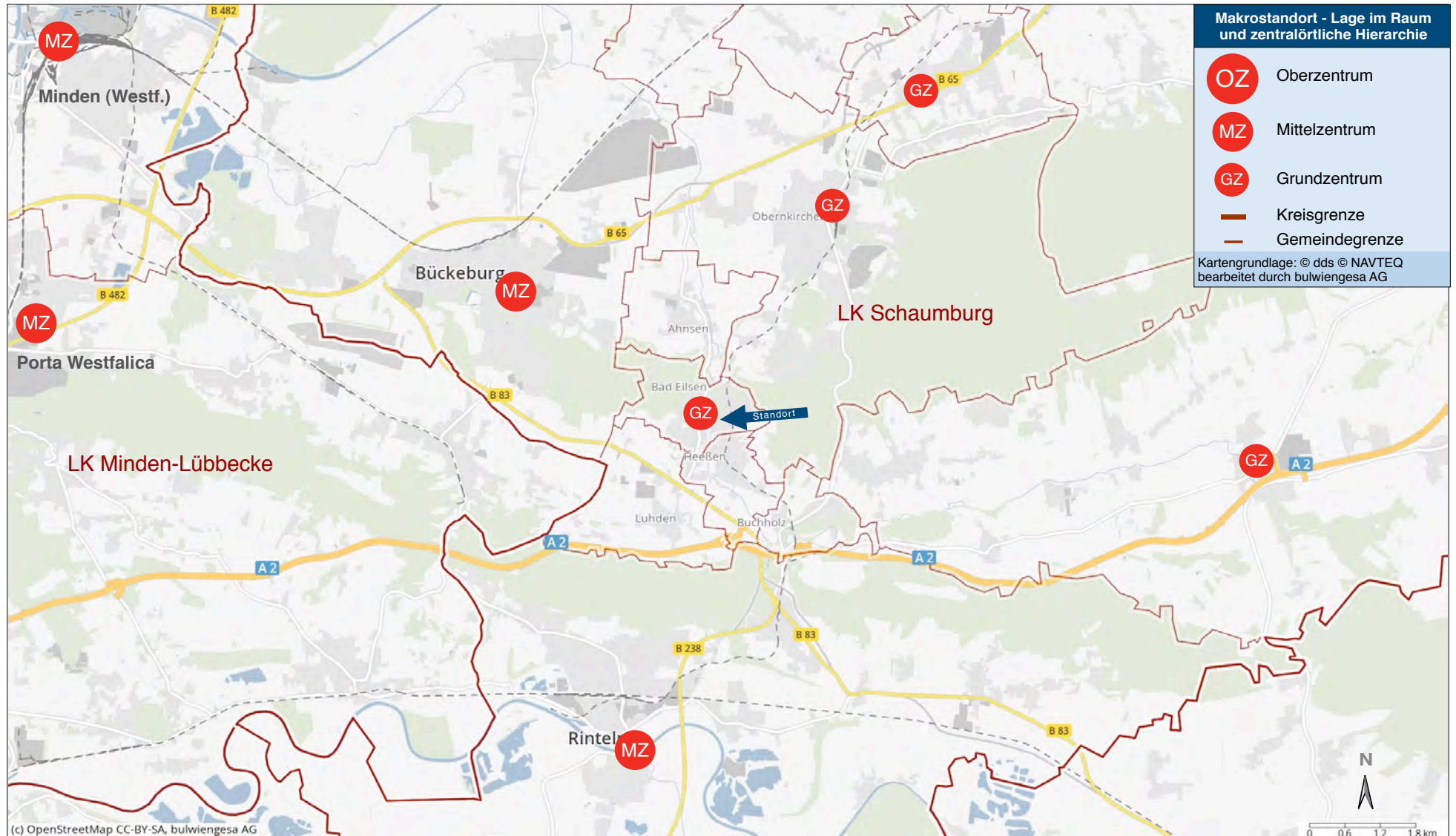
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	1.074	1.105	1.109	1.070	1.086	1.100
SVP-Beschäftigte am Wohnort	726	715	728	786	791	781
Einwohner	2.480	2.533	2.598	2.579	2.563	2.551
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	43,3 %	43,6 %	42,7 %	41,5 %	42,4 %	43,1 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	148	155	152	136	137	141
Einpendler	945	979	991	949	961	978
Auspendler	597	589	610	665	666	659
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	82,2 %	82,4 %	83,8 %	84,6 %	84,2 %	84,4 %
Pendlersaldo	348	390	381	284	295	319

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit

Kaufkraft



Quelle: It. MB-Research 2020, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100



Ebenso liegt der Pendlersaldo mit ca. +319 Pendlern im positiven Bereich. Die Auspendlerquote bewegt sich mit 84 % im oberen Bereich und spiegelt das starke Auspendeln der Bevölkerung in die Region wider.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Region Hannover	14	63	-49
LK Hameln-Pyrmont	41	34	7
Auetal	44	10	34
Bückeburg, Stadt	140	84	56
Heeßen	71	16	55
Luhden	30	14	16
Obernkirchen, Stadt	113	60	53
Rinteln, Stadt	151	96	55
Stadthagen, Stadt	58	52	6
Sonstige LK Schaumburg	137	34	103
Sonstige Niedersachsen	29	16	13
LK Herford	--	16	
Bad Oeynhausen, Stadt	--	18	
Minden, Stadt	36	66	-30
Porta Westfalica, Stadt	49	24	25
Sonstige LK Minden-Lübbecke	17	4	13
Sonstige NRW	43	28	15
Sonstige Bundesländer	5	24	-19
Ein-/Auspendler gesamt	978	659	319
Wohn- und Arbeitsort	122	122	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	1.100	781	319

Quelle: Agentur für Arbeit

Zielorte der aus Bad Eilsen auspendelnden Beschäftigten sind insb. die umliegenden Mittelzentren Rinteln, Bückeburg sowie die Stadt Obernkirchen mit gut ausgestatteten Versorgungsmöglichkeiten.

Mit diesen tlw. höherrangigen Orten weist Bad Eilsen jedoch insgesamt ein für Grundzentren unüblichen positiven Pendlersaldo auf, was ebenfalls dem Sonderfaktor des Kurbetriebs geschuldet ist. Haupteinpendlergewinne erzielt Bad Eilsen aus allen umliegenden Gemeinden. Lediglich regionale und überregionale Pendlerbeziehungen drehen ins Negative – bei Betrachtung des Saldos mit der Region Hannover sowie der Stadt Minden (Westf.).

Die Kaufkraftkennziffer liegt in Bad Eilsen mit 82 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, auch die Samtgemeinde Eilsen liegt mit 91 Punkten unterhalb des Bundes-, Landes- und Kreisniveaus.

Tourismus

Bad Eilsen ist im Regionalplan des Landkreises Schaumburg 2003 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe 'Fremdenverkehr' betraut. Als herausragender Kur- und Tourismusstandort im Landkreis Schaumburg verfügt Bad Eilsen im Jahr 2019 über rd. 789 registrierte Schlafgelegenheiten (Betriebe mit mind. 10 Betten / Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen). Insgesamt wurden in Bad Eilsen 14.534 Gästeankünfte sowie 211.458 Übernachtungen gezählt. Die Übernachtungszahlen sind über die Jahre relativ konstant.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt kurbedingt 14,6 Tage. Die Auslastung der Betten liegt bei ca. 73 %. Das Übernachtungsaufkommen entspricht auf das Jahr umgelegt einem Äquivalent von knapp 600 zusätzlichen Einwohnern. Da es sich weit überwiegend nicht um Selbstversorger während des Aufenthaltes handelt, werden diese jedoch nur eingeschränkt nachfragewirksam für den Lebensmittelhandel.

3 PRÜFUNG UND ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGBEREICH BAD EILSEN

Für Bad Eilsen liegt kein Einzelhandelskonzept vor; entsprechend wurde bisher noch kein zentraler Versorgungsbereich bestimmt. Daher soll das Gemeindegebiet auf das Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereiches geprüft und dieser bei positivem Befund entsprechend abgegrenzt werden. Dies erfolgt anhand einschlägiger fachlicher Kriterien und Rechtsprechung sowie unter Heranziehung einer hierfür durchgeführten Vollerhebung der Erdgeschossnutzungen im Ortskernbereich.

3.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilräumlichen Versorgungsfunktionen.

Ein gesondertes Schutzbedürfnis derartiger zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf „zentrale Versorgungsbereiche“ ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit der Aufstellung von flächendeckenden vereinfachten Bebauungsplänen im Innenbereich zum Zwecke des Zentrumschutzes eröffnet und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden.

Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, dargelegt im Abschnitt 2.3, Ziff. 03 (Integrationsgebot), welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne zentraler Versorgungsbereiche oder in deren unmittelbare Nachbarschaft verweist:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig“.

Diese Lagen werden wie folgt charakterisiert³:

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes

³ LROP 2017, Begründung zum Integrationsgebot sowie als Quelle des Zitats vertiefend Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.8

Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden“.

Auch Standorte außerhalb abgegrenzter zentraler Versorgungsbereiche können noch als ausreichend städtebaulich integriert im Sinne des Landesraumordnungsprogramms gelten, wenn sie sich räumlich eng an diesen „anschmiegen“ oder zumindest in ortsüblich fußläufiger Distanz ausreichend und ohne trennende Barrieren mit diesem verknüpft sind und sich dem ZVB funktional unterordnen und/oder diesen wirksam ergänzen. Rechtsprechung des OVG Lüneburg aus 2013 und 2014 setzt hierzu entsprechende Maßstäbe, welche in das Landesraumordnungsprogramm übernommen sind⁴.

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches existiert. Hinweise hierfür werden von der Rechtsprechung gegeben.

Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

⁴ Vgl. OVG Lüneburg 17.5.2013 Az 1 ME 56/13 2 B 29/11 und 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14 sowie Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.9

Das BVerwG führte in einer Entscheidung vom 17.12.2009⁵ weiter aus, dass es für den zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Ein zentraler Versorgungsbereich ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunktslage sondern vielmehr funktional zu verstehen.

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbares Gebiet verstanden wird.

Entsprechend kann es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmende flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als zentraler Versorgungsbereich sind zunächst Masse und Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert in ländlichen Räumen mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten. Doch macht erst die weitere

⁵ Vgl. Az 4C 2.08

Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, Gastronomie oder ggfs. sonstige publikumswirksamen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁶.

Zumindest unterhalb eines Hauptzentrums ist in kleineren Orts-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren ferner eine ausreichende Nahversorgungsfunktion, d. h. meist das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als zentralen Versorgungsbereich. Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines zentralen Versorgungsbereiches vom Oberverwaltungsgerichtes u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche <500 qm agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen war und insoweit als abgänglich gelten konnte.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen.

⁶ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang dabei durchaus bewältigt werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein bedeutendes Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt. Fragwürdig ist insoweit, ob eine zum Standort gelegte Stichlinie als angemessene ÖV-Anbindung gelten kann.

Nahversorgungsobjekte sollen aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was implizit eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt. Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als zentrale Versorgungsbereiche insoweit regelmäßig nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Im Allgemeinen wird als Nahbereich der Bereich innerhalb einer annähernd 10-minütigen Geh-Isochrone um den Standort verstanden, welcher vereinfachend auch durch eine 1.000-Meter-Distanz operationalisiert werden kann⁷. Diese kann, da Wegebeziehungen selten vollständig barrierefrei und geradlinig verlaufen, näherungsweise auch durch einen 700-Meter-Radius abgebildet werden.

Die nachstehend genannten Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlos-

sener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines fußläufigen Umgriffs anzutreffen⁸.

Benchmark: Einwohner im Nahbereich

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion:
mehr als **10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(hochverdichtete Siedlungsgebiete)
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion:
mehr als **6.000 - 10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(verdichtete Siedlungsgebiete)
- Abgeschwächte bis mäßige fußläufige Versorgungsfunktion:
mehr als **2.000 - 6.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(aufgelockerte Siedlungsgebiete)
- Schwache, im Allgemeinen nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion:
< 2.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im verdichteten Raum
< 1.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im ländlichen Raum

Ursächlich für geringere Siedlungsdichten im ländlichen sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstanbaugebieten). Daher können in Landgemeinden auch Standorte mit Siedlungsdichten von etwa 1.000 bis 2.000 Einwohnern in einem fußläufigen Umgriff durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten.

⁷ In dünn besiedelten ländlichen Räumen unterhalb Zentraler Orte kann lt. Leitfaden der Bauministerkonferenz 2017 auch eine erweiterte Distanz bis ca. 2.500 Meter angesetzt werden. Dies entspricht einer 10-minütigen Fahrrad-Isochrone bei 15 km/h auf unterbrechungsfreier Strecke.

⁸ 2.000 Einwohner im fußläufigen Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von 600 Einwohner/qkm oder darüber.

Verbindlichkeit einer ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen zentralen Versorgungsbereich⁹ einbezogen werden können oder ggf. die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009¹⁰:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch zum Prüfzeitpunkt auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in zentralen Versorgungsbereichen die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen. Sie stehen dem Gesamtcharakter des zentralen Versorgungsbereiches nicht entgegen, sofern sie diesen nicht prägen.

⁹ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

¹⁰ AZ BVerwG 4 B 5/090

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- insbesondere bei Nahversorgungsfunktion ausreichende siedlungsstrukturelle Integration in Wohnbebauung
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren z. B. Bahntrassen, Gewässer etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist die konkrete Merkmalsausprägung der genannten Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar, sondern unterliegen gewissen Ermessensspielräumen.

In der Tat lassen sich z. B. hinsichtlich des Mindest-Angebotsumfangs und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Wichtig ist, dass eine Standortgemeinde oder Planungsregion innerhalb ihres Gestaltungsraumes mit einheitlichen Maßstäben operiert und diesbezüglich alle Lagebereiche gleich behandelt.

3.2 ZVB Ortszentrum Bad Eilsen

Durch die Verortung des Grundzentrums in Bad Eilsen ist raumordnerisch zunächst dort ein für einen zentralen Versorgungsbereich ausreichend verdichtetes und umfassendes Angebot vorgesehen, was nicht zwangsläufig bedeuten muss, dass nicht auch andernorts in der Ge-

meinde ausreichend qualifizierte gewachsene Angebotsstrukturen vorhanden sein könnten. Dies ist jedoch aufgrund fehlender Ortsteile in Bad Eilsen sowie der kompakten Siedlungsstruktur im Ort und den weiteren Mitgliedsgemeinden nicht der Fall.

Bad Eilsen befindet sich in leichter Tal-Lage, die Bückeberger Aue durchfließt die Stadt in Süd-Nord-Richtung, sodass ausgehend von der mittleren Position der Bahnhofstraße ein leichter Geländeanstieg gen Westen und Osten zu verzeichnen ist.

Ein zentraler Versorgungsbereich lässt sich im südlichen Teil des Kernortes identifizieren. Er erstreckt sich über den gesamten Verlauf der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bahnhofstraße. Im Westen kreuzt die Bückeberger Straße, der Zentrumsbereich endet in Richtung Norden im Einmündungsbereich der Harrlallee/Bückeberger Straße. Im Osten wird der gesamte Kreuzungsbereich der Arensburger Straße bzw. Friedrichstraße weiträumig erfasst.

Damit erreicht der Ortskern eine Länge von insgesamt rd. 750 m; die Bahnhofstraße als Bindeglied ist 500 m lang. Der Zentrumsbereich weist im östlichen Teil kleinstädtisch verdichtete Strukturen auf. Im zentralen Bereich der Bahnhofstraße lockert der Bachlauf der Bückeberger Aue die zentrumstypischen Nutzungen auf, wenngleich dies nicht auffällt, zumal in einem Kurort innerhalb des Zentrumsbereiches meist großformatige Grünanlagen typisch sind. Der Kurpark erstreckt sich von der Bahnhofstraße ausgehend gen Norden im Bereich der Bückeberger Aue und befindet sich rückwärtig zu Gebäudeensembeln entlang der Bahnhofstraße. Die Aue teilt den zentralen Versorgungsbereich in einen wirtschaftlich dominanten Ostteil mit dem einzigen großflächigen Lebensmittelanbieter Edeka und einen vermehrt durch Gastronomie- und Dienstleistungen geprägten Westteil.

Ferner ist im mittleren Abschnitt der Bahnhofstraße die Niedersächsische Steuerakademie mit einem Fortbildungszentrum ansässig sowie unweit nördlich die zugehörige Wohnanlage.

Einzelhandelsseitig sind neben dem Edeka-Supermarkt nur wenige arrondierende Geschäfte ansässig. Vor dem Hintergrund des begrenzten Einwohnerpotenzials von Bad Eilsen (2.551 Einw.), der gesamten Samtgemeinde (6.845 Einw.) ist dies nicht verwunderlich, zumal Bad Eilsen in äußerst geringer Distanz zu gleich zwei Mittelzentren (Bückeberg, Rinteln) sowie dem einwohnerstarken Grundzentrum Obernkirchen liegt. Inklusive des Edeka-Marktes agieren in Bad Eilsener Ortszentrum 7 Einheiten auf einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm, davon vier Betriebe, die ganz oder teilweise Sortimente des Periodischen Bedarfs führen.

Die Bebauung weist im Zentrumsbereich eine durch einzelne Grundstücke im Bereich der Bückeburger Aue überspringende, jedoch ansonsten zwar aufgelockerte, aber insgesamt durchgehende, verdichtete Erdgeschossnutzungen für Handel, ladennahe Dienstleistungen sowie Gastronomie auf. Ärztliche und therapeutische Nutzungen sind vielfach in den Obergeschossen vorzufinden. Das Kurhaus und die großformatigen Therapie- und Reha-Einrichtungen sind nördlich des Kurparks an der Bückeburger Straße verortet. Im Bereich der Dienstleistungen ist ein recht starkes Angebot vorhanden (Versicherungen, Bank, Immobilienmakler, Kosmetik, Reinigung, Friseure). Im Bereich des therapeutischen Angebotes sind neben den Kureinrichtungen im Zentrum u. a. Podologie, Fußpflege, Pflgeteam Domicil zu nennen.

Der westliche Zentrumsbereich wird dominiert durch eine Vielzahl an ladennahen Dienstleistern und gastronomischen Einheiten. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Bückeburger Straße steht ein zwischenzeitlich umgenutzter ehemaliger Lebensmittelmarkt leer. Das klein-

flächige Objekt ist in die Jahre gekommen und aufgrund einer Hanglage vom Straßenraum höher versetzt. Aktuell sind Renovierungsarbeiten im Gange, welche zum Zeitpunkt der Erhebung auf eine Nachnutzung im gewerblichen Bereich deuten lassen. Ferner ist die Samtgemeinde-Verwaltung im Bereich der Bückeburger Straße ansässig.

Eine ÖV-Anbindung ist durch die Bushaltestellen „Bad Eilsen, Busbahnhof“ sowie „Bad Eilsen, Rathaus“ (Linien 2132, 2006) gegeben, welche die umliegenden Zentralorte mit Bad Eilsen verbindet.

Die zentrale Ortsdurchfahrt verläuft als L451 bzw. Bückeburger Straße im westlichen Zentrumsbereich und damit räumlich abgesetzt vom eher verdichteten Handelscluster im Osten rund um den Edeka-Markt.

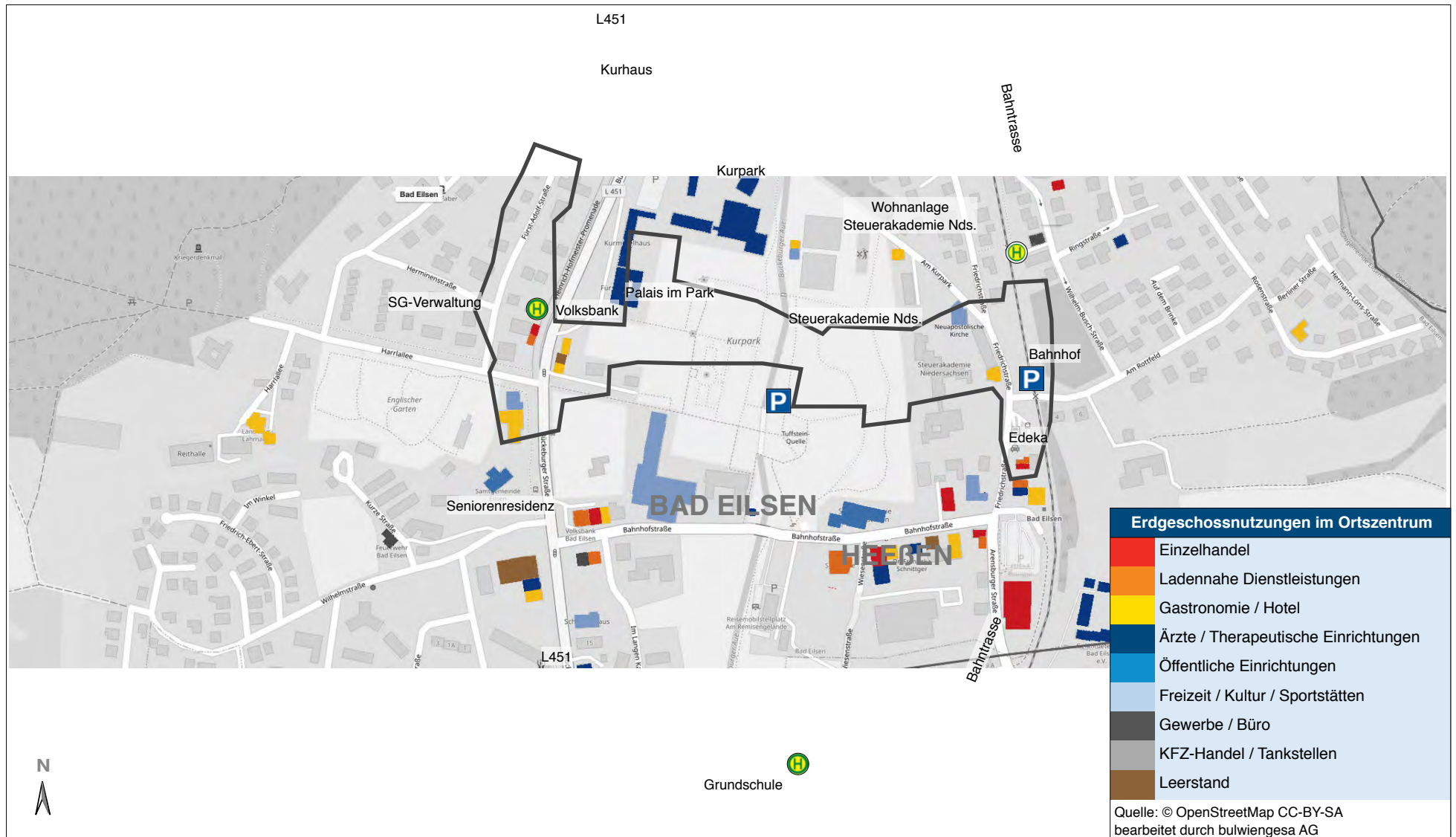
Der Ortskern umfasst in einem fußläufig erreichbaren Umgriff von 1.000 Metern folgende ca. Einwohner¹¹:

- Bahnhofstraße, mittig: 2.900 Einwohner (700-m-Radius)
- Bahnhofstraße, mittig: 2.750 Einwohner (10-Min.-Geh-Isochrone)

Damit erweist sich der Ortskern als ausreichend siedlungsstrukturell integriert. Aufgrund des siedlungsstrukturellen Übergangs zur Mitgliedsgemeinde Heeßen sind auch Einwohner der Nachbargemeinde inkludiert, die über keine eigene Versorgungsmöglichkeit verfügen.

Die Angebotsmasse für Einzelhandels ist relativ gering, jedoch für ländliche Verhältnisse ausreichend. Prägender Ankerbetrieb ist der zur Erweiterung anstehende Edeka-Lebensmittelmarkt. Der Kurbetrieb bedingt vergleichsweise umfangreiche ergänzende Gastronomie-, Dienstleistungs- und auch therapeutische Nutzungen.

¹¹ Datenbasis kleinräumige Einwohnerzahlen: Fa. Microm 2021



Standortprofil ZVB Stadtzentrum Bad Eilsen (Stand Juli 2021)

Abgrenzung

- Kompletter Verlauf der Bahnhofstraße in West-/Ost-Richtung; Kreuzungsbereich Bahnhofstraße mit der Bückeburger Straße im Westen sowie bis zur Einmündung der Harrlallee gen Norden sowie der Arensburger Straße/Friedrichstraße im Osten

Baulich-funktionales Konzept

- Aufgelockerte Bebauung mit großformatigem Lebensmittelmarkt im östlichen Bereich, darüber hinaus ausschließlich kleinteiliger Handelsbesatz entlang der Bahnhofstraße sowie den Kreuzungsbereichen Bahnhofstraße mit der Bückeburger Straße sowie der Arensburger Straße/Friedrichstraße,
- Umgebend vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung, touristisch genutzter Bahnhof

Verkehrerschließung MIV

- Zentrale Ortsdurchfahrt der L451 / Bückeburger Straße
- Gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden aus allen Richtungen
- ca. 90 Parkplätze bei Edeka sowie diverse straßenbegleitende Parkplätze
- BAB 2 Anschlussstelle Nr. 35 Bad Eilsen West in ca. 3 km Entfernung

Verkehrerschließung ÖPNV

- Bushaltestellen „Bad Eilsen, Busbahnhof“ sowie „Bad Eilsen, Rathaus“ (Linien 2132, 2006)

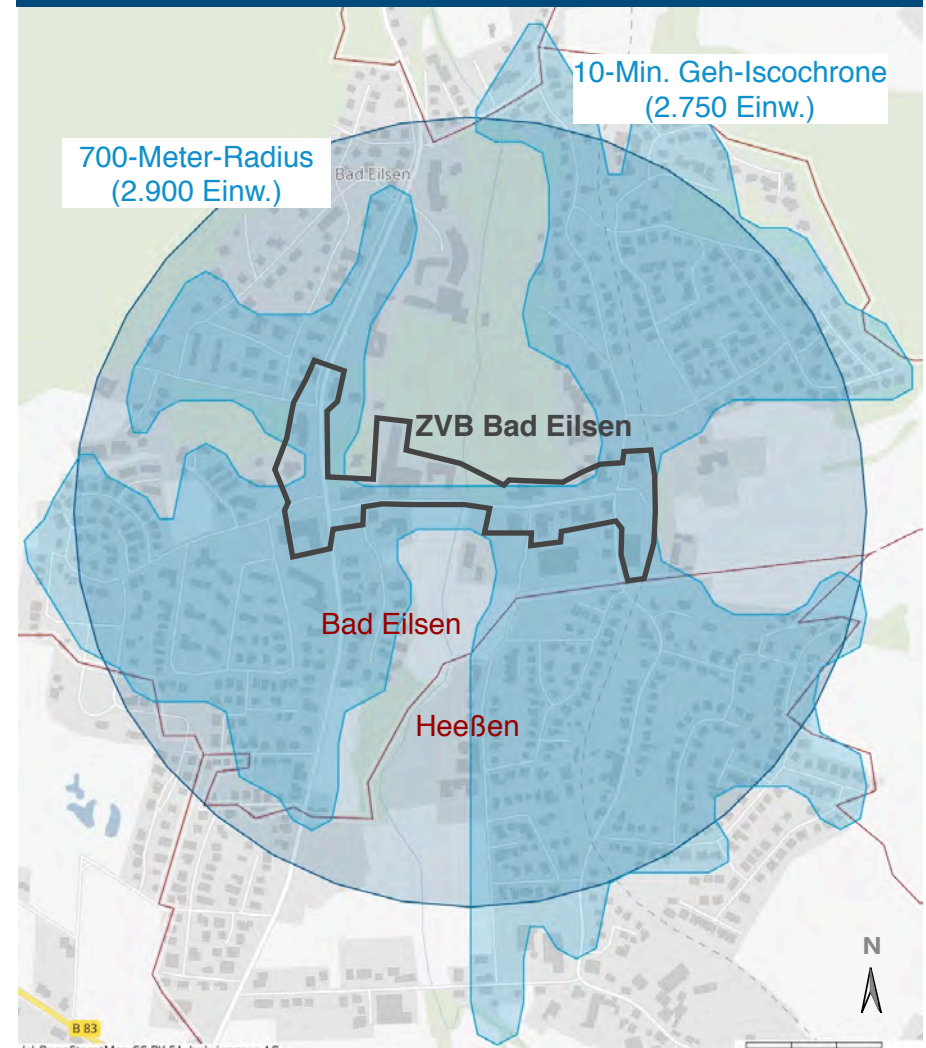
Kennzahlen Einzelhandel

- Aktive Gesamt-VKF: ca. 1.700 qm in ca. 7 Ladeneinheiten
- Periodischer Bedarf VKF ca. 1.200 qm
- Periodischer Bedarf Umsatz: ca. 5,6 Mio. Euro p. a.
- Periodischer Bedarf Auslastung: ca. 4.650 Euro/qm VKF
- Leerstände: rd. 400 qm in 3 Ladeneinheiten
- Ankerbetriebe: Edeka-Supermarkt

Relevante Wettbewerbsstandorte

- ZVB Obernkirchen, Bückeburg: FMA Kreuzbreite & NVS Weinberg, Rinteln: ZVB GNVZ Bahnhofstraße & GE-Gebiet Nordstadt

Fußläufige Einbettung ZVB Bad Eilsen



ZVB Ortszentrum Bad Eilsen



Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Arensburger Str./Friedrichstr., Blickrichtung Süden: Links: Edeka, Rechts Bahnhofstraße



Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Arensburger Str./Friedrichstr., Blickrichtung Nordost: Kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen



Bahnhofstr. Blickrichtung Westen, zentraler Bereich: Einzelhandel (Mode/Post, Apotheke, Blumen) sowie Ärzte/Dienstleister



Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Arensburger Str./Friedrichstr., Blickrichtung Westen: Kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen



Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Bückerburger Str., Blickrichtung Westen: Gastronomie sowie leergefallenes Kleinzentrum



Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Bückerburger Str., Blickrichtung Norden: Rechts: Volksbank und Dienstleister/Gastronomie, Hintergrund: SG-Verwaltung und Gastro

Fotos: bulwiengesa AG

4 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

4.1 Mikrostandort

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Der Projektstandort liegt im östlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches des Ortszentrums Bad Eilsen und damit siedlungsstrukturell integriert. Edeka in der Bahnhofstraße 16 befindet sich im Kreuzungsbereich mit der nach Süden abgehenden Arensburger Straße bzw. der nach Norden führenden Friedrichstraße.

Wohngebiete grenzen im Norden und Süden direkt an. Gen Süden schließt sich nur wenige Meter vom Standort entfernt die Gemarkung der Gemeinde Heeßen an. Gen Westen dominieren zentrentypische Nutzungen entlang der Bahnhofstraße mit Wohnnutzungen vorwiegend in den Obergeschossen. In Richtung Westen in ca. 200 m Entfernung durchfließt die Bückeburger Aue Bad Eilsen in Nord-Süd-Richtung und setzt hierbei eine kaum merkliche Zäsur, bevor ab der Bückeburger Straße wiederum reine Wohngebäude dominieren.

Umfeldnutzungen

Das nähere Umfeld wird durch die Lage im Ortszentrum Bad Eilsen geprägt. Auf benachbarten Grundstücken agieren typische zentrumsprägende Nutzungen wie diverse Gastronomiebetriebe und weitere typische Ergänzungsnutzungen (u. a. Fahrschule, Kosmetik, Physiotherapie). Im unmittelbaren Umfeld agieren zudem eine Apotheke, Modegeschäfte/Post und ein Blumengeschäft.

Östlich grenzt das Grundstück an den vormaligen Bahnhof an, dessen Gleisanlagen weiterhin vorhanden sind und gelegentlich durch Museumsbetrieb genutzt werden.

Verkehrsanbindung

Wesentliche Verkehrsachse ist die Arensburger Straße/Friedrichstraße, die neben der dominanteren, parallel verlaufenden Bückeburger Straße (L451) die Hauptdurchfahrt in Nord-Süd-Richtung in Bad Eilsen darstellt. Die direkte Verbindung stellt die Bahnhofstraße dar.

ÖPNV-Anbindung

Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist am Vorhabenstandort über die Bushaltestelle "Bad Eilsen, Busbahnhof" gegeben. Jeweils im 60/120-Minuten-Takt verkehren dort die Buslinien 2006 „Rinteln-Bad Eilsen-Stadthagen“ und 2132 „Bückeburg-Bad Eilsen-Obernkirchen“. Damit besteht eine gute Anbindung an die umliegenden höherrangigen Zentralorte und sonstigen Umlandgemeinden. Insbesondere die Gemeinden Heeßen, Buchholz, Engern, Steinbergen sind verkehrsseitig direkt an Bad Eilsen angebunden.

Werbesichtanbindung

Die Lage des Projektstandortes im Kreuzungsbereich der Arensburger Straße/Friedrichstraße ist durch einen Höhenversatz zur Arensburger Straße von rd. 2-4 Metern gekennzeichnet. Damit ist die Werbesichtanbindung beeinträchtigt und beschränkt sich primär auf die Gebäudelängsseite sowie die Einfahrt inkl. Beschilderung.

4.2 Planvorhaben

Die Verkaufsfläche von Edeka soll um rd. 400 qm auf knapp 1.600 qm erweitert werden. Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche des Objektes erhöht sich um rd. ein Drittel. Die Erweiterung wird einen mäßigen Ausbau des Sortiments sowie eine Entzerrung der aktuellen Warenanordnung umfassen. Ein Konzessionär (Reinigung) verbleibt auf einer Fläche von knapp 50 qm im Eingangsbereich und wäre funktional keine Einzelhandels- sondern eine Dienstleistungsfläche.

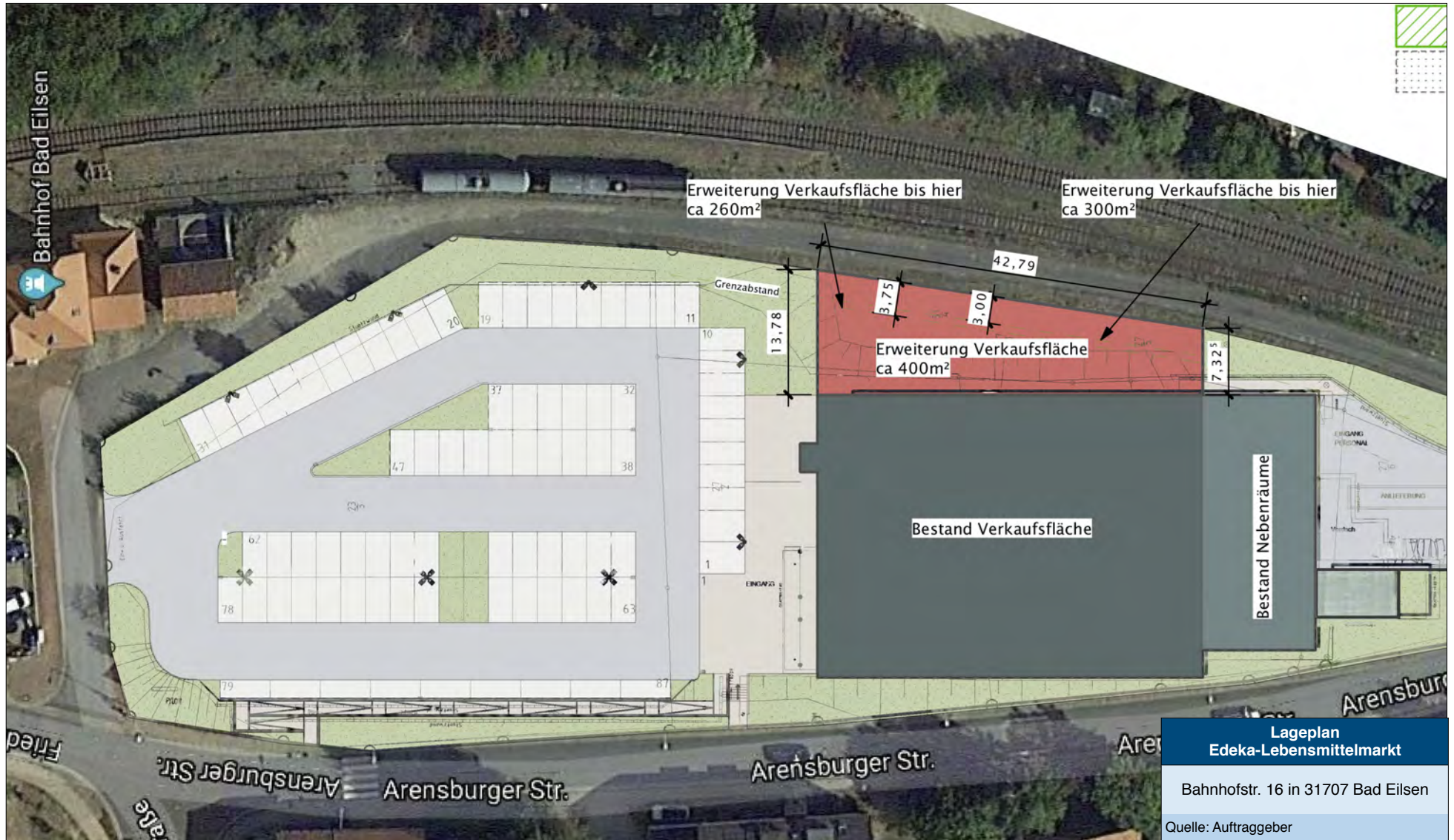
Wir gehen im Rahmen eines Worst-Case von einer kompletten Belegung der Erweiterungsfläche mit Sortiment Periodischer Bedarf im Einzelhandelsverkauf aus. Die Dimensionierung entspricht der Standardgröße für einen Supermarkt mit Vollsortimentsanspruch und ist insoweit auch bedeutsam für die Sicherung einer angemessenen grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde.

Die Erweiterung soll durch einen Anbau an der östlichen Gebäude-seite in direkter Nähe zu den parallel verlaufenden Bahngleisen erfolgen. Die Stellplatzsituation ändert sich nicht, die Anzahl der Stellplätze verbleibt bei ca. 87 Stück in ebenerdiger Anordnung vor dem Eingangsbereich. Durch die konstante Anzahl der Stellplätze bei Ausweitung der Verkaufsfläche reduziert sich der Stellplatzschlüssel auf ein unterdurchschnittliches Maß von rd. 5,5 PP/100 qm (marktüblicher Wert sind rd. 6-8 PP/100 qm VKF).

Die Maßnahme schöpft die Flächenpotenziale des Grundstücks insoweit voll aus.

Flächenübersicht Erweiterung Edeka Ortszentrum Bad Eilsen				
	IST	Planung		Δ
	VKF in qm	VKF in qm	in %	VKF in qm
Edeka inkl. Backshop	1.177	1.577	97 %	400
Verkaufsfläche	1.177	1.577	97 %	400
Reinigung	48	48	3 %	0
Nutzfläche	1.225	1.625	100 %	400
Anzahl Stellplätze	87	87		
Stellplatzschlüssel:				
Stellplatz je 100 qm VKF	7,4	5,5		
qm VKF je Stellplatz	13,5	18,1		

Quelle: Unterlagen Auftraggeber



5 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

5.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

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

Ausschlaggebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind die in Nord-Süd gerichteten Verkehrsachsen zwischen den Bückebergen und dem Harri-Höhenzug innerhalb von Bad Eilsen bzw. dem Samtgemeindegebiet. Stark limitiert wird das Einzugsgebiet durch den intensiven Wettbewerbsbesatz und die kurze Distanz zu den Zentralorten Bückeburg, Obernkirchen und Rinteln.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet bildet die Samtgemeinde ab und umfasst in toto 6.845 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Es wurde in 3 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Bahnhofstraße in Bad Eilsen gegliedert.

Die Standortgemeinde Bad Eilsen (Zone 1) zählt 2.551 Einwohner. Die nördliche Gemeinde Ahnsen (Zone 2) macht rd. 15 % des Nachfragevolumens mit 1.002 Einwohnern aus. Die Einwohnerzahl der südlich von Bad Eilsen gelegenen Gemeinden Buchholz, Heeßen und Luhden (Zone 3) summieren sich auf zusammen 3.292 Einwohner.

Insbesondere aus den Mitgliedsgemeinden sind starke Kaufkraftabflüsse primär nach Bückeburg und Obernkirchen (aus Zone 2) bzw. nach Rinteln (aus Zone 3) anzunehmen. Vgl. folgende Karte.

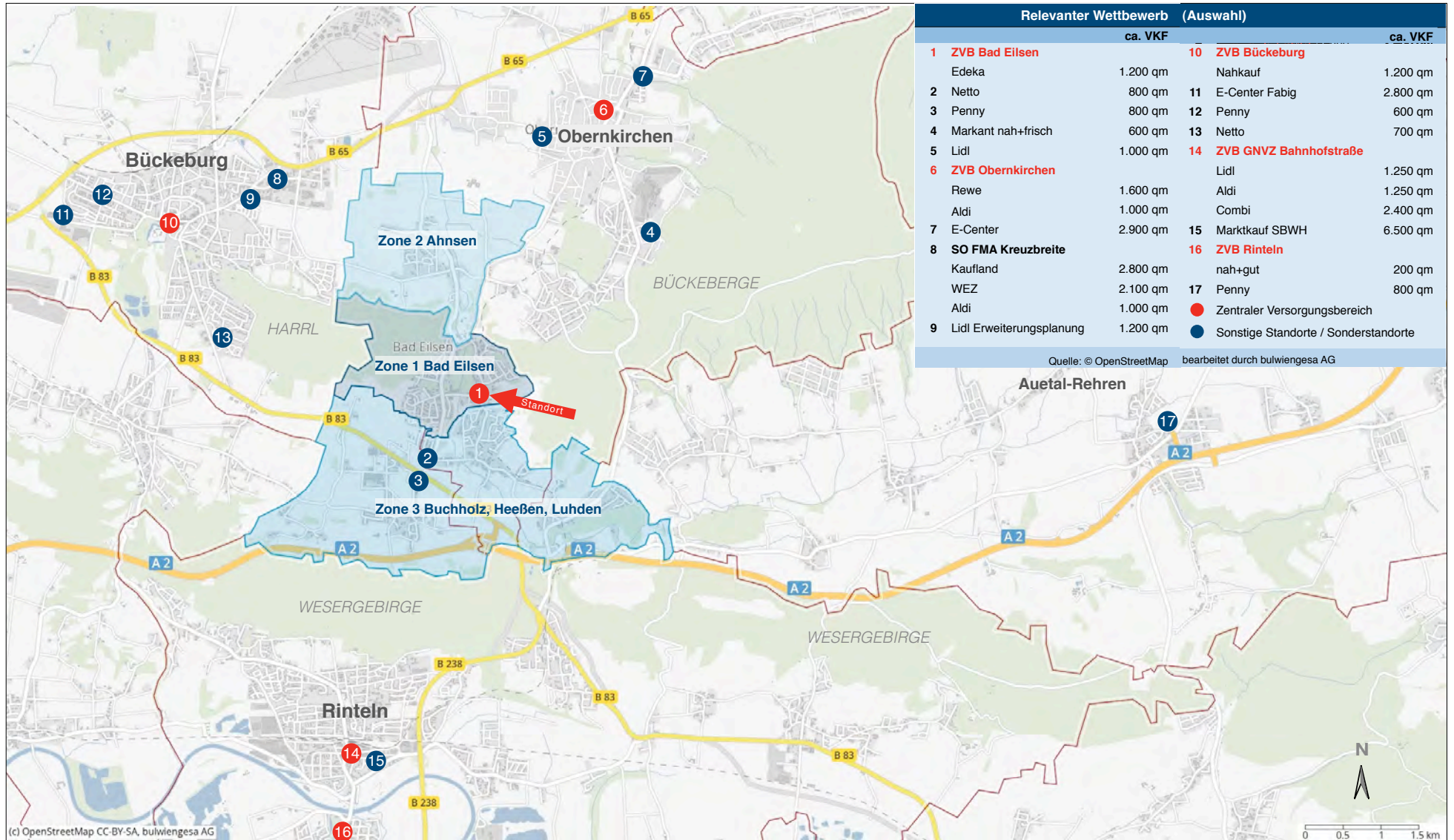
5.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 20,8 Mio. Euro.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine ausreichende Einwohner- respektive Nachfrageplattform vor.

In Bad Eilsen wurden zuletzt in 2019 bei 14.534 Gästeankünften 211.458 Übernachtungen gezählt. Dies entspricht einem Einwohner-äquivalent von ca. 579 zusätzlichen Einwohnern (211.458 / 365 Tage p. a.). Bei Ansetzen einer durchschnittlichen Kaufkraft von 100 Indexpunkten (BRD = 100) ergibt sich ein zusätzliches jährliches Nachfragevolumen von ca. 1,7 Mio. Euro p. a. Hierin nicht berücksichtigt sind zusätzliche Übernachtungskapazitäten statistisch nicht erfasster Kleinbetriebe als auch das Potenzial der vermutlich jedoch geringen Anzahl an Tagestouristen.

Nahversorgungsrelevante Ausgaben der Kurgäste werden vorwiegend „wohnortnah“ getätigt, wenngleich diese aufgrund der hauptsächlichen Versorgung in den Unterküften nicht das Niveau von Gästen in Feriendörfern oder -wohnungen in Selbstversorgerunterkünften erreicht. Die Kur- und Rehabilitationsgäste in Bad Eilsen führen vor Ort überwiegend keinen Haushalt, sondern werden in ihren Unterküften versorgt. Daher werden entsprechende Nachfragepotenziale im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt, nicht jedoch als eigenständiges Nachfragevolumen zusätzlich den örtlichen Haushalten aktiviert.



Weitere externe regionale Zufalls-/Durchgangskunden sind insbesondere aus dem benachbarten Ortsteil Krainhagen der nördlichen Nachbargemeinde Obernkirchen zu erwarten sowie nachrangig aus weiteren umliegenden Gemeinden.

Nachfolgende Übersicht stellt die Verteilung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet in den einzelnen Marktzone dar.

Daten zum Einzugsgebiet						
Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren)						
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2020						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2020	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Bad Eilsen	2.551	81,7	2.970	7.578	36,5
2	Ahnsen	1.002	96,3	3.075	3.081	14,8
3	Buchholz, Heeßen, Luhden	3.292	96,4	3.075	10.124	48,7
EZG	Alle Marktzone	6.845		3.036	20.782	100,0
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg
*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Ausblick Nachfrageentwicklung

Wie in Kap. 2 "Makrostandort" ausgeführt, gehen wir von einer leicht ansteigenden Einwohnerperspektive in Bad Eilsen bzw. dem Samtgemeindegebiet Eilsen aus. Bis 2029 soll die Bevölkerung in der Samtgemeinde lt. Prognose vom Ausgangsjahr 2019 um rd. +4,6 % zunehmen. Dies entspricht einem Einwohneranstieg von ca. +0,4 % p. a. für die Gemeinde Bad Eilsen bzw. die Samtgemeinde Eilsen.

Gleichzeitig steigen die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im Sortiment Periodischer Bedarf pro Jahr durchschnittlich um ca. +1,0 bis +2,5 %.

Das Projekt wird somit voraussichtlich in einen Markt mit mäßig steigendem Nachfragevolumen eintreten. Dadurch werden langfristig gesehen Verdrängungswirkungen durch Nachfragewachstum sukzessive kompensiert/reduziert.

6 WETTBEWERBSSITUATION

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im Juli 2021 für das Samtgemeindegebiet Eilsen sowie den wichtigsten konkurrierenden Versorgungsstandorten der Umgebung wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Samtgemeindegebiet Eilsen ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 2.850 qm ermittelt.¹² Das Umsatzvolumen wird derzeit auf rund 12,3 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung von etwa 4.320 Euro/qm Verkaufsfläche.

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

6.1 Planungen

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

Aktuell ist lt. vorliegenden Informationen folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planung zu berücksichtigen:

- Bückeberg: Lidl, Hannoversche Str. 18: Erweiterung auf zukünftig 1.200 qm VKF.

¹² bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

6.2 Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (Bad Eilsen):

Der nahezu vollständige Besatz der Gemeinde Bad Eilsen ist im zentralen Versorgungsbereich verortet. Das Untersuchungsobjekt Edeka stellt den Ankerbetrieb des Zentrums dar. Kleinhandel bestehend aus Apotheke, Postshop und Kosmetikbedarf ergänzt das Supermarkt-sortiment in Bad Eilsen.

Zonen 2/3 (Gem. Ahnsen, Buchholz, Heeßen, Luhden):

In den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Eilsen befinden sich zwei weitere Lebensmittelmärkte. Die Märkte von Penny und Netto befinden sich nahe der B83 (Bückeberg–Rinteln) auf dem Gemeindegebiet von Luhden an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden L451, welche bis in das Zentrum von Bad Eilsen führt. Ihre Standorte liegen auf Luhdener Gemeindegebiet in geringer Distanz sowohl zum Siedlungsraum Bad Eilsen als auch zur siedlungsstrukturell mit Bad Eilsen verflochtenen Gemeinde Heeßen. Geringfügiger Kleinhandel ergänzt diese beiden Lebensmittelmärkte. Die Gemeinden Ahnsen im Norden sowie Buchholz verfügen über keine wesentlichen Anbieter der Eigenversorgung. Edeka steht zu den Discountern in Luhden betriebstypenbedingt in einem abgeschwächten Wettbewerbsverhältnis. Das arbeitsteilige Verhältnis wäre allerdings nochmals höher, wenn es sich dabei um die marktführenden sogenannten "Hard-Discounters" Aldi und Lidl handeln würde, welche in der Samtgemeinde Eilsen jedoch nicht verfügbar sind. Dieser Umstand sowie auch der unterdimensionierte Vollsortimenter schwächen die eigene Angebotskompetenz und befördern eine Einkaufsorientierung auf umgebende Wettbewerbszentren.

Wettbewerb: Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet



Bad Eilsen ZVB Ortszentrum:
Edeka (Untersuchungsobjekt)



Bad Eilsen ZVB Ortszentrum:
Edeka (Untersuchungsobjekt): Stellplatzbereich



Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Arensburger Str./Friedrichstr., Blickrichtung Süden: Links: Edeka, rechts Bahnhofstr.



Bad Eilsen ZVB Ortszentrum: Edeka (Untersuchungsobjekt) Stellplatzanlage sowie Fußgängerüberweg inkl. Rampe und Treppenanlage zur Arensburger Straße

Fotos: bulwiengesa AG



Luhden Streulage:
Netto



Luhden Streulage:
Penny

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*						
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze						
Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	VKF Period. Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.	Wett- bewerbs- relevanz
Σ ZVB Bad Eilsen	1	1.207	4.648	5.610	Edeka, Backshop, Postshop, Apotheke	niedrig
Sonstige	1	20	2.000	40	Kleinhandel	niedrig
Σ Bad Eilsen	1	1.227	4.605	5.650	Edeka, Backshop, Postshop, Apotheke, Kosmetikbedarf	
Nahversorgung Mitgliedsgemeinden	2/3	1.620	4.105	6.650	Penny, Netto in Luhden, Kleinhandel	mäßig
Umsatz/KKB im EZG	1-3	2.847	4.320	12.300		
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes						
Bückeberg - ZVB Stadtzentrum		2.900	5.000	14.500	Nahkauf, Rossmann, Yeni Market, Tedi, div. Apotheken, Bäcker, Fleischer, Kiosk, Bioläden,	niedrig
Bückeberg - SO Kreuzbreite		6.400	5.000	32.000	Kaufland, WEZ, Aldi, Fressnapf, Getränke Damke, TEDi, Raiffeisen, Kleinhandel	mäßig
Bückeberg - NVS Weinberg		3.400	4.176	14.200	E-Center Fabig, Getränkefachmarkt, Kleinhandel	mäßig
Rinteln - ZVB Stadtzentrum		1.550	5.968	9.250	nah+gut Hoppe, Rossmann, Woolworth, MäcGeiz, div. Apotheken, Bäcker, Fleischer, Kiosk, Bioläden, Parfümerie, Weinfachgeschäfte	niedrig
Rinteln - ZVB GNVZ Bahnhofstraße		6.200	5.290	32.800	Combi, dm, Aldi, Lidl, Getränkefachmarkt, Apotheke, Bäcker, Fleischer, Kiosk	mäßig
Rinteln - GE Nordstadt		5.600	4.911	27.500	Marktkauf SBWH, Getränke Quelle, Fressnapf, Action, Kleinhandel	mäßig
Obernkirchen - ZVB Ortszentrum		3.250	5.169	16.800	Rewe, Aldi, Rossmann, Apotheke, Bäcker, Fleischer, Kiosk	mäßig
Obernkirchen - Sonstige		4.900	3.776	18.500	E-center, Lidl, nah+frisch, Postenbörse, Kleinhandel	niedrig
NV Auetal-Rehren		1.550	3.645	5.650	Penny, Getränkefachmarkt, Postenbörse, Apotheke, Bäcker, Fleischer, Kleinhandel	niedrig
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt		35.750	4.789	171.200		

Quelle: bulwiengesa, * ohne Nonfood-/Rand-/Aktionssortimente

Wettbewerbsrelevanz zum Vorhaben: **niedrig** <-> **mäßig** <-> **hoch**

6.3 Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Bückeburg

Der dominante Versorgungsstandort im Periodischen Bedarf stellt in Bückeburg der verkehrsgünstig an der B65 / Hannoverschen Straße gelegene Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Kreuzbreite dar. Dieser umfasst rd. 6.400 qm im Periodischen Bedarf mit einem Umsatzvolumen von ca. 32 Mio. Euro p. a. Neben Kaufland sind hier zugkräftige Anbieter wie Aldi, WEZ, TEDI, Raiffeisen-Markt und ein Getränkefachmarkt ansässig. Im aperiodischen Bedarfsbereich wird der Standort durch die Anbieter Obi samt gegenüberliegender Fachmarktzeile, Altenburg-Baustoffe, Dänisches Bettenlager ergänzt. Insgesamt strahlt die Fachmarkttagglomeration Kreuzbreite aufgrund der guten Verkehrsanbindung in die östlichen Umlandgemeinden von Bückeburg aus und überlagert das gesamte Samtgemeindegebiet Eilsen. Nahe der Fachmarkttagglomeration agieren zudem die Anbieter Lidl und Getränke Hoffmann.

Die Bückeburger Innenstadt ist tendenziell von kleinstädtischem Charakter geprägt, präsentiert sich aber durchaus lebendig und entfaltet aufgrund ihrer historischen Gebäude (Schloss, Rathaus, etc.) auch Ambiente und Aufenthaltsqualität. Der innerstädtische Besatz im Periodischen Bedarf im Stadtzentrum Bückeburg ist nur gering ausgeprägt. Ein Nahkauf-Supermarkt sowie Rossmann-Drogeriefachmarkt sind die prägenden Anbieter. Das spezialisierte Angebot im Kleinhandelssegment ist gut ausdifferenziert und bietet Fleischer, Bäcker, Parfümerie, Kioske.

Am westlichen Stadtrand von Bückeburg agiert nahe der B83 das E center Fabig am Standort Weinberg in Kombination mit einem Getränkefachmarkt. Der Standort ist über die in diesem Abschnitt kreuzungsfrei ausgebaute B83 aus dem südlichen Einzugsgebiet in kurzer Pkw-Fahrt erreichbar.

Obernkirchen

Das Zentrum von Obernkirchen präsentiert sich als kleinstrukturierter Kernbereich sowie einem im nordöstlichen Abschnitt konzentrierten Angebot der Anbieter Rewe, Aldi und Rossmann. Die Lebensmittelmärkte von Aldi und Rewe agieren modern aufgestellt im Verbund mit samt den weiteren Anbieter Ernsting's family und ABC-Schuhcenter. Der Drogeriefachmarkt agiert in einem Neubau gegenüberliegend.

Im nördlichen Stadtgebiet von Obernkirchen agieren nördlich abgesetzt vom Zentrum das E-Center Krüger. Dieses ist gut an die nördlich verlaufende B65/Mindener Straße angebunden. Aus dem Samtgemeindegebiet Bad Eilsen ist der Standort durch Anfahrwiderstände benachteiligt aufgrund der erzwungenen Durchfahrt durch das gesamte Stadtgebiet. Am westlichen Siedlungsrand von Obernkirchen agiert ein Lidl-Discounter in Solitär-lage. Das südliche Stadtgebiet von Obernkirchen zwischen Obernkirchen und Ortsteil Krainhagen wird durch den im Bereich Rintelner Straße agierenden kleinflächigen Markt Nah & Frisch versorgt. Der Standort befindet sich in einer Seitenstraße und versorgt die umliegenden Wohnquartiere und vermag kaum darüber hinaus auszustrahlen.

Rinteln

Das Angebot im Periodischen Bedarf ist stark auf die Nordstadt von Rinteln konzentriert. Hierbei liegt das Grund- und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße in direkter Nachbarschaft zu diversen weiteren Anbietern innerhalb des östlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Rinteln verfügt nach gegenwärtigem Einzelhandelskonzept aus 2007 über zwei benachbarte zentrale Lagebereiche. Die historische Innenstadt nimmt dabei neben einem Drogeriemarkt vorwiegend Non-food-Fachhandel auf und steht faktisch nicht im Wettbewerb zur Edeka-Planung. Der kleinflächige Lebensmittelmarkt nah+gut Hoppe in rückwärtiger Seitenlage übernimmt nur eine lokale Versorgung.

Nördlich an die Innenstadt schließt der Nahversorgungsbereich Bahnhofstraße an, in dem u. a. ein Lidl-Discounter in einem in die Jahre gekommenen Objekt agiert. Östlich benachbart liegt ein modernes Fachmarktzentrum bestehend aus Combi-Verbrauchermarkt, Aldi-Discounter, dm-Drogeriefachmarkt sowie weiteren Fachmärkten des Aperiodischen Bedarfs. Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße agieren ein Zoofachmarkt, Trinkgut Getränkemarkt sowie diverser ergänzender Kleinhandelsbesatz. Die Fachmärkte entstanden teilweise erst nach Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 und sind dem ZVB Bahnhofstraße nicht zugeordnet. Gegenwärtig wird das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und damit auch die Zentrumsabgrenzung evaluiert. Ergebnisse daraus liegen nicht vor. Wir gehen aus Gründen der Vorsicht davon aus, dass der sich unmittelbar an den bisherigen ZVB Bahnhofstraße anschmiegende Combi-Vollsortimenter nebst begleitenden Shops nach einer Neuabgrenzung in diesen einbezogen wird.

Im östlich unmittelbar anschließenden Gewerbegebiet stellt ein Marktkauf-SBWH (6.300 qm) samt Konzessionärszone sowie benachbarte Fachmärkte von Action, Fressnapf sowie Getränke Quelle bedeutende Anbieter dar. Zusammen generiert der Lagebereich Bahnhofstraße und die sonstigen Anbieter im GE-Gebiet eine überörtliche Ausstrahlung, welche auch in die SG Eilsen hineinreicht. Aus Bad Eilsen sind beide Lagebereiche über die B238 in rd. 11 Minuten anfahrbar (7,7 km).

Auetal

In der Gemeinde Auetal konzentrieren sich Anbieter des Periodischen Bedarfs im Ortsteil Rehren eher dispers. Träger der Nahversorgung ist primär ein am Ortsausgang agierender Penny-Discounter im Verbund mit einem Getränkemarkt. Im Ortskern selbst sind diverse Kleinhandelsbetriebe aktiv. Im Gewerbegebiet ist zudem ein Sonderpostenmarkt Postenbörse vertreten.

Wettbewerb: Übriges Einzugsgebiet und Zentrale Orten in der Umgebung (Auswahl)



Bückerburg: FMA Kreuzbreite/B65:
u. a. Kaufland SBWH, WEZ, Lidl, Aldi, GM Hoffmann,



Bückerburg:
E Center Fabig nahe der B 83



Bückerburg:
ZVB Stadtzentrum Bückerburg, Nahkauf



Obernkirchen Streulage:
nah+frisch Schauenstein



Obernkirchen ZVB Ortszentrum: Verbundstandort
Rewe/Aldi/ABC-Schuhe/Ernsting's family



Obernkirchen Streulage:
E-Center Künneke

Fotos: bulwiengesa AG

Wettbewerb: Übriges Einzugsgebiet und Zentrale Orten in der Umgebung (Auswahl)



Rinteln GE Nordstadt:
Marktkauf



Rinteln Lagebereich Bahnhofstraße:
Fachmarktzentrum u.a. mit Combi, Aldi, dm,
Deichmann, Takko



Rinteln Lagebereich Bahnhofstraße:
action, Fressnapf, Getränkequelle



Rinteln Innenstadt: nah+gut in introvertierter Rücklage
zur Fußgängerzone



Auetal Streulage:
Postenbörse



Auetal Streulage:
Verbundstandort Penny+Getränkemarkt

Fotos: bulwiengesa AG

7 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem weiteren regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung¹³ ab. Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt.

Der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Bad Eilsen (= Samtgemeinde) weist in der Ausgangslage eine Eigen-Kaufkraftbindung von lediglich ca. 48,5 % auf. Dementsprechend fließt gut die Hälfte der verfügbaren Kaufkraft aus der Samtgemeinde in die Umgebung ab. Dies ist abwendbar, da in der Samtgemeinde eine ausreichende Tragfähigkeit für die wesentlichen Vertriebsformen der Nahversorgung vorhanden ist (Vollsortimenter in Bad Eilsen, Discounter in Luhden). Damit verbunden ist ein gewisses rückholbares Kaufkraftpotenzial, das durch die Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters auf eine marktgerechte Größenordnung aktiviert werden kann.

Kaufkraft fließt hauptsächlich zu Wettbewerbsstandorten mit umfangreicheren und moderneren Angeboten im Vergleich zu dem aktuellen in Bad Eilsen ab. Insbesondere zu Standorten, wo die in Bad Eilsen fehlenden Betriebstypen (Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Drogeriefachmarkt, Getränke- und Zoofachmarkt) vorhanden sind. Sie werden jedoch bis dato dadurch zusätzlich forciert, dass in Bad Eilsen bisher kein marktgerecht dimensionierter Vollsortimenter mit entsprechend umfassendem Angebot verfügbar ist, in allen umgebenden Wettbewerbszentren hingegen mehrfach.

Aus der Samtgemeinde fließen primär aus dem Norden und der Mitte rd. 16 % der Kaufkraft in das Mittelzentrum Bückeberg ab. Das Mittelzentrum Rinteln vermag eine ähnlich hohe Kaufkraftbindung v. a. aus dem Südteil zu generieren. Nach Obernkirchen fließen noch gut 6 % der Kaufkraft ab. Das benachbarte Grundzentrum Auetal profitiert nur geringfügig von pendlerbedingten Streuzuflüssen aus dem Einzugsgebiet.

Die Einzugsgebietszonen Bad Eilsen sowie Buchholz, Heeßen und Luhden weisen dabei ein ähnliches Niveau der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet auf. Lediglich für Ahnsen ist von einer deutlich geringeren Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet auszugehen, da Ahnsen über keine Eigenversorgung verfügt, sehr gut an Bückeberg und Obernkirchen angebunden ist und die Discounter in der Gemeinde Luhden eine Durchfahrt durch Bad Eilsen bedürfen.

Eine ähnliche Distanz besteht zu wesentlich besser ausgebauten Angebotsstandorten, z. B. SO FMA Kreuzbreite in Bückeberg. Die Bevölkerung Ahnsens ist insoweit deutlich stärker auf Angebotsstrukturen in Obernkirchen und Bückeberg ausgerichtet als Einwohner von Bad Eilsen oder der südlichsten Einzugsgebietszone 3, welche wiederum verstärkt nach Rinteln orientiert sein dürften.

¹³ Zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka, Bad Eilsen – Ausgangslage												
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen												
Standortbereich	Zone 1 Bad Eilsen		Zone 2 Ahnsen		Zone 3 Buchholz, Luhden, Heeßen		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		
	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%
Edeka inkl. Backshop (Bestand)	2.273	30,0	462	15,0	2.025	20,0	4.760	22,9	640	5.400	43,9	
Sonstige ZVB Bad Eilsen	99	1,3	18	0,6	71	0,7	188	0,9	22	210	1,7	
Σ ZVB Bad Eilsen	2.372	31,3	481	15,6	2.096	20,7	4.948	23,8	662	5.610	45,6	
Sonstige	27	0,4	2	0,1	10	0,1	38	0,2	2	40	0,3	
Σ Gemeinde Bad Eilsen	2.398	31,7	482	15,7	2.106	20,8	4.986	24,0	664	5.650	45,9	
NV Ahnsen/Luhden	1.516	20,0	385	12,5	3.138	31,0	5.039	24,2	1.611	6.650	54,1	
Umsatz/KKB in der SG Eilsen	3.914	51,7	867	28,2	5.244	51,8	10.025	48,2	2.275	12.300	100,0	
Abfluss nach ...												
Bückeberg - ZVB Stadtzentrum	114	1,5	123	4,0	51	0,5	288	1,4	14.212	14.500		
Bückeberg - SO Kreuzbreite	1.137	15,0	770	25,0	810	8,0	2.717	13,1	29.283	32.000		
Bückeberg - NVS Weinberg	227	3,0	92	3,0	405	4,0	725	3,5	13.475	14.200		
Rinteln - ZVB Stadtzentrum	76	1,0	15	0,5	202	2,0	294	1,4	8.956	9.250		
Rinteln - ZVB GNVZ Bahnhofstraße	606	8,0	154	5,0	1.114	11,0	1.874	9,0	30.926	32.800		
Rinteln - GE Nordstadt	530	7,0	92	3,0	911	9,0	1.534	7,4	25.966	27.500		
Obernkirchen - ZVB Ortszentrum	379	5,0	462	15,0	202	2,0	1.043	5,0	15.757	16.800		
Obernkirchen - Sonstige	152	2,0	216	7,0	101	1,0	468	2,3	18.032	18.500		
NV Auetal-Rehren	30	0,4	12	0,4	121	1,2	164	0,8	5.486	5.650		
Regionale Abflüsse / Umgeb. Einkaufslagen gesamt	3.251	42,9	1.938	62,9	3.918	38,7	9.107	43,8	162.093	171.200		
Diffuser Abfluss	413	5,5	276	9,0	962	9,5	1.650	7,9				
Ausgabenvolumen	7.578	100,0	3.081	100,0	10.124	100,0	20.782	100,0				

Quelle: bulwiengesa AG

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

8 WIRKUNGSANALYSE

8.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

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

Für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 6,8 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblichen Non-food-Randsortimenten dürfte sich der realistische Zielumsatz von Edeka auf rund 7,2 Mio. Euro p. a. belaufen.

Als einziger Vollsortimenter der Samtgemeinde dürfte der erweiterte Edeka-Markt eine beachtliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von rd. durchschnittlich 29 % generieren können, mit einer Spanne zwischen ca. 20 % in Ahnsen (Zone 2) und zwischen 35 und 40 % (operationalisiert: 36 %) im eigenen Nahbereich der Zone 1 bzw. in der Gemeinde Bad Eilsen.

Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes sind aufgrund des umgebenden Wettbewerbsnetzes nur schwer auf Edeka zu orientieren. Ihr Umsatzbeitrag wäre deshalb hier als unterdurchschnittlich anzusetzen. Dies kann jedoch durch das Einpendleraufkommen und durch den Nachfragebeitrag der Kurgäste kompensiert werden, so dass voraussichtlich insgesamt 10-15 % des Vorhabenumsatzes (operationalisiert: etwas mehr als 11 %) mit Kunden erwirtschaftet werden können, die ihren Wohnsitz nicht in der Samtgemeinde haben.

Damit erfüllt das Vorhaben in jedem Fall das Kongruenzgebot, wonach max. 30 % externe Zuflüsse von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes (hier: Samtgemeinde Eilsen) toleriert werden.

Umsatzschätzung Planvorhaben Edeka						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
					%	Rand-
						sortiment
1	2.551	7.578	36,0	2.728	40,4	
2	1.002	3.081	20,3	624	9,2	
3	3.292	10.124	26,0	2.632	39,0	
EZG	6.845	20.782	28,8	5.984	88,6	
plus externer Zufluss				768	11,4	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				6.752	100,0	93,8
zzgl. Gebrauchsgüter				449		6,2
Gesamtumsatz p. a.				7.200		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	6.752	1.477	4.571			
Gebrauchsgüter	449	100	4.486			
Gesamt-Verkaufsfläche	7.200	1.577	4.566			
Reinigung (Dienstleister)		48				
Gesamt-Nutzfläche		1.625				

Quelle: bulwiengesa, Nutzfläche ohne Nebenräume/Lager/Personalräume

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

- Aus der Nah-Zone 1 des EZG (Bad Eilsen) werden rund 36 % der Kaufkraft gebunden. Edeka profitiert von der Alleinstellung des Lebensmittelmarktes in Bad Eilsen.
- Der Markt erreicht in der Zone 2 eine Kaufkraftbindung von noch rd. 20 %. Begrenzend wirkt das umfangreiche Angebot der Wettbewerbsstandorte in Bückeberg und Obernkirchen.
- Für die Zone 3 ermittelt sich eine Kaufkraftbindung von 26 %. Diese liegt oberhalb der Zone 2, da sich insb. die Gemeinde Heeßen direkt siedlungsstrukturell an Bad Eilsen anschmiegt und somit eine höhere Kaufkraftbindung als in den Gemeinden Luhden und Buchholz anzusetzen ist.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rund 0,8 Mio. Euro p. a. Externe Zuflüsse durch Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Samtgemeindegebietes, vorwiegend Berufspendler mit Arbeitsort Bad Eilsen; nachrangig Bewohner umliegender abgesetzter Ortsteile von Nachbarkommunen (OT Obernkirchen-Krainhagen) außerhalb des Einzugsgebietes. Zudem entfällt ein bedeutender Anteil auch auf Kur-Touristen (14.534 Gästeankünfte sowie 211.458 Übernachtungen), die sich – obwohl nicht haushaltsführend – in Ergänzung im einzigen Markt des Kurortes ergänzend versorgen.

- Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 0,5 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung. Sie machen typischerweise bis zu ca. 10 % des Umsatzes eines Supermarktes aus.

Daraus ergibt sich für den erweiterten Edeka eine Flächenproduktivität (pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz) von rund 4.600 Euro/qm, welche gut auskömmlich ist. Dieser Wert liegt im Durchschnitt der Flächenproduktivität von Edeka-Märkten der Edeka-MI-HA in Niedersachsen (4.600 Euro/qm VKF / ø-VKF: 1.200 qm, TradeDimensions 2020). Dieser Wert bescheinigt dem Planvorhaben eine betriebswirtschaftlich gute Tragfähigkeit.

Vor dem Hintergrund des recht ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes mehrerer Mittelzentren in naher Distanz zum Untersuchungsobjekt sind der Zielumsatz und die zugrunde liegende Kaufkraftbindung insgesamt als durchaus ambitioniert zu bewerten. Wir unterstellen somit einen leistungs- und durchsetzungsfähigen Betreiber und folgen insofern auch einem gebotenen realistischen Worst-Case-Ansatz.

8.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt der Erweiterungsplanung

Mit der Projektrealisierung wird ein zeitgemäßer Ausbau des Angebotes im Periodischen Bedarf im Kurort Bad Eilsen stattfinden, der zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und damit zu einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung führen wird.

Aktuell stellt Edeka den einzigen Supermarkt in der gesamten Samtgemeinde Eilsen dar. Zwei diskontierender Anbieter sind mit Penny und Netto in Luhden nahe der B 83 vertreten, weisen jedoch Discountertypisch ein reduziertes Sortiment auf und können einen Vollsortimenter nicht ersetzen.

Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet steigt mit Realisierung des Vorhabens und nach Abzug der Kompensationswirkungen (örtliche Umverteilung) um etwa 5 %-Punkte an, was vor dem Wettbewerbshintergrund als Folge einer Bestandserweiterung durchaus beachtlich ist. Die Zentralität im Periodischen Bedarf steigt von ca. 75 % in der Ausgangslage auf 94 % nach Erweiterung an.

Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes vermag die Erweiterung jedoch nicht zu bewirken. Es beschränkt sich auf die Samtgemeinde, wobei Ahnsen (Zone 2) weiterhin deutlich abgeschwächt erreicht wird. Über die Samtgemeinde hinausreichende Umsatzverlagerungen an umgebenden Konkurrenzstandorten werden daher weit überwiegend durch eine Rückholung bisher abfließender Kaufkraft erzeugt, was raumordnerisch grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Den umgebenden Zentralorten sind keine Grundversorgungsaufgaben für die SG Eilsen zugewiesen.

Umsätze mit externen Kunden werden zu großen Teilen mit Kurgästen getätigt und werden überörtlich in der Region nicht verdrängungswirksam.

Verdrängungswirkungen innerhalb der Samtgemeinde betreffen vorwiegend die beiden Discounter; diese fallen jedoch, da es sich nicht um systemgleiche Wettbewerber des Vollsortimenters handelt, gering aus.

8.3 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation der Markterweiterung des Edeka-Marktes dürften gemäß Modellrechnung rund 0,2 Mio. Euro p. a. innerhalb der Samtgemeinde umverteilt werden. Ca. 1,1 Mio. Euro würden den betrachteten umgebenden Einkaufsalternativen der umliegenden Zentralorte entzogen. Weitere <0,1 Mio. Euro p. a. würden diffus bei hier nicht betrachteten Anbietern inner- und außerhalb der Region umverteilt werden.

Rund 5,4 Mio. Euro gehen als bereits erzielter Bestandsumsatz in die Zielumsatzschätzung ein, welcher durch die Erweiterung somit um rd. 25 % erhöht werden würde.

Umsatzrekrutierung - Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Projektumsatz	Zusatzumsatz
Ausgangsumsatz	5,4	80,0 %	
Umverteilung im Einzugsgebiet (SG Eilsen)	0,2	3,5 %	17,6 %
Umverteilung in konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes	1,1	16,1 %	80,5 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,0	0,4 %	1,9 %
Zusatzumsatz gesamt	1,4	20,0 %	100,0 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	6,8	100,0 %	

* Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich
Quelle: bulwiengesa AG

8.4 Umsatzumverteilung

Im Folgenden werden Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geprüft. Diese gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung *"mehr als unwesentlich"* aus, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

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

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

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹⁴.

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

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹⁵ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschädigt" ist.

¹⁴ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

¹⁵ Az.: 7A 1635/07

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

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen wird berücksichtigt,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene nicht besonders ausgeprägt regional jedoch starke Wettbewerbsstandorte vertreten sind;
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes ausreichend wirtschaftlich und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum mindestens stabil, voraussichtlich jedoch sogar leicht steigend sein wird, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind.

Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1:

Umsatzauswirkungen auf den ergänzenden Kleinhandel mit marginaler Wettbewerbsüberschneidung im Sortiment Periodischen Bedarf im zentralen Versorgungsbereich führen zu einer Überkompensation der Projektwirkungen. Durch zusätzliche Kundenfrequenzen im Zentrum profitiert der Kleinhandel durch Synergieeffekte des erweiterten Edeka-Objektes, sodass per Saldo sämtliche Geschäfte in Bad Eilsen ein geringfügiges Umsatzplus erwirtschaften dürften.

Zone 2+3:

Der Kleinbesatz wird unterproportional belastet, die beiden wesentlichen Konkurrenten Netto und Penny in Luhden werden, da keine Systemwettbewerber zum Edeka-Supermarkt, mit ca. -3,6 % Umsatzabgabe mäßig berührt. Dies kann von den Discountern ohne Bestandsrisiko gut aufgefangen werden. Bei beiden Objekten sind stabilisierende Streukundenverflechtungen aufgrund der Nähe zur B83 zu berücksichtigen, zudem sind sie außerhalb des fußläufigen Nahversorgungsradius des Edeka-Objektes verortet, was das Wettbewerbsverhältnis ebenfalls abmildert.

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes fallen aufgrund der Vielzahl der Wettbewerbsstandorte und den damit verbundenen Streuung des Verdrängungsvolumens durchweg kleiner -1 % aus. Insofern verteilen sich die Projektwirkungen über einen recht großen Adressatenkreis und sind vernachlässigbar.

Der zentrale Versorgungsbereich Obernkirchen wird mit rd. -0,7 % tangiert. Der Wettbewerbsbesatz der drei wesentlichen Nahversorgungsträger Rewe, Aldi, Rossmann sind modern aufgestellt und leistungsstark. Die Umsatzabgabe bewegt sich im Rahmen üblicher Marktschwankungen.

Der sonstige Besatz in Obernkirchen wird leicht geringer mit -0,5 % berührt, hier reduziert sich die Wettbewerbsbeziehung durch die Lage des E center auf der abgewandten Stadtseite.

Die Projektauswirkungen in Bückeberg konzentrieren sich auf die leistungsstarke Fachmarkttagglomeration Kreuzbreite mit dem dort ansässigen zugkräftigen Besatz aus Kaufland, WEZ und Aldi. Nachrangig werden die übrigen Anbieter im Periodischen Bedarf Fressnapf, Getränke Damke berührt. Die Belastungen sind nur marginal und liegen bei -0,9 %.

Das E center Fabig Nahversorgungsstandort Weinberg wird mit ca. -0,6 % im Umsatz reduziert, was wiederum ein eine unproblematische Größenordnung darstellt.

Die Bückeburger Innenstadt wird kaum merklich mit einer Abgabe von -0,1 % des Ausgangsumsatzes berührt. Dort sind vorwiegend spezialisierte Kleinhandelsgeschäfte ansässig und der innerstädtische Nahkauf Lebensmittelmarkt ist kein vorrangiger Einkaufsstandort für Käufe von Kunden aus dem Einzugsgebiet als Alternative zu Edeka.

In Rinteln wird das Grund- und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße mit ca. -0,6 % tangiert; ein ebenfalls kaum wahrnehmbarer Effekt für die Wettbewerber am Standort.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka, Bad Eilsen – ZUKÜNFTIG													
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen													
Standortbereich	Zone 1 Bad Eilsen		Zone 2 Ahnsen		Zone 3 Buchholz, Luhden, Heeßen		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %		Tsd. Euro p. a. / %	
Edeka inkl. Backshop (erweitert)	2.728	36,0	624	20,3	2.632	26,0	5.984	28,8	768	6.752	50,3	1.352	25,0
Sonstige ZVB Bad Eilsen	99	1,3	19	0,6	74	0,7	192	0,9	24	217	1,6	7	3,2
Σ ZVB Bad Eilsen	2.826	37,3	643	20,9	2.707	26,7	6.176	29,7	792	6.968	56,7	1.358	24,2
Sonstige	27	0,4	2	0,1	10	0,1	38	0,2	2	40	0,3		
Σ Gemeinde Bad Eilsen	2.853	37,7	645	20,9	2.717	26,8	6.215	29,9	794	7.008	57,0	1.358	24,0
NV Ahnsen/Luhden	1.417	18,7	372	12,1	3.013	29,8	4.802	23,1	1.611	6.412	47,8	-238	-3,6
Umsatz/KKB in der SG Eilsen	4.270	56,4	1.016	33,0	5.730	56,6	11.016	53,0	2.405	13.421	109,1	1.121	9,1
Abfluss nach ...													
Bückeberg - ZVB Stadtzentrum	108	1,4	117	3,8	48	0,5	273	1,3	14.212	14.486		-14	-0,1
Bückeberg - SO Kreuzbreite	1.023	13,5	716	23,3	713	7,0	2.452	11,8	29.269	31.721		-279	-0,9
Bückeberg - NVS Weinberg	205	2,7	85	2,8	356	3,5	646	3,1	13.462	14.108		-92	-0,6
Rinteln - ZVB Stadtzentrum	72	1,0	15	0,5	192	1,9	279	1,3	8.956	9.235		-15	-0,2
Rinteln - ZVB GNVZ Bahnhofstraße	546	7,2	146	4,8	1.002	9,9	1.694	8,2	30.895	32.589		-211	-0,6
Rinteln - GE Nordstadt	451	6,0	88	2,9	774	7,7	1.313	6,3	25.940	27.253		-247	-0,9
Obernkirchen - ZVB Ortszentrum	341	4,5	416	13,5	178	1,8	935	4,5	15.741	16.676		-124	-0,7
Obernkirchen - Sonstige	121	1,6	194	6,3	76	0,8	391	1,9	18.014	18.405		-95	-0,5
NV Auetal-Rehren	27	0,4	12	0,4	115	1,1	154	0,7	5.486	5.640		-10	-0,2
Regionale Abflüsse / Umgeb. Einkaufslagen gesamt	2.894	38,2	1.789	58,1	3.456	34,1	8.138	39,2	161.975	170.113		-1.087	-0,6
Diffuser Abfluss	414	5,5	275	8,9	938	9,3	1.628	7,8					
Ausgabenvolumen	7.578	100,0	3.081	100,0	10.124	100,0	20.782	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

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

Lidl, Aldi, Combi sowie dm drogerie-markt sind ausgesprochen leistungsstark in dem bedeutendsten Rintelner Versorgungsstandort samt benachbarter Gewerbegebietslage aufgestellt. Anbieter des Gewerbegebietes werden geringfügig höher, jedoch weiterhin insgesamt gering durch das Vorhaben belastet. Die Wettbewerbsüberschneidung fällt hier etwas stärker aus. Das leistungsstarke und gut frequentierte Marktkauf-SB-Warenhaus ist hier maßgeblicher Magnetbetrieb.

Das Stadtzentrum Rinteln steht kaum im Wettbewerb zum Planvorhaben und wird analog zur Innenstadt von Bückeburg nur in Höhe von -0,2 % berührt. Auch hier ist ein Rossmann-Drogeriemarkt aktiv und spezialisierter Kleinhandel ergänzt diesen. Ein vollwertiger Supermarkt ist im Stadtzentrum nicht vorhanden. Ein ausgesprochen kleinflächiger Lebensmittel-Betrieb nah+gut Hoppe in rückwärtiger Lage zur Fußgängerzone fungiert als Innenstadt-Quartiersversorger ohne Wettbewerbsbeziehung zum Vorhaben in Bad Eilsen.

Umsatzverteilung nach Lagebereichen – Periodischer Bedarf (ohne Projekt)				
Versorgungsbereich	Ausgangs-	Prognose-	Umsatz-	
	umsatz	umsatz	veränderung	
	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%
Σ ZVB Bad Eilsen	0,2	0,2	0,0	3,2
Sonstige	0,0	0,0	0,0	
Σ SG Bad Eilsen	0,2	0,2	0,0	3,2
NV Ahnsen/Luhden	6,7	6,4	-0,2	-3,6
Umsatz/KKB im EZG	6,9	6,6	-0,2	-3,4
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes				
Bückeburg - ZVB Stadtzentrum	14,5	14,5	-0,0	-0,1
Bückeburg - SO Kreuzbreite	32,0	31,7	-0,3	-0,9
Bückeburg - NVS Weinberg	14,2	14,1	-0,1	-0,6
Rinteln - ZVB Stadtzentrum	9,3	9,2	-0,0	-0,2
Rinteln - ZVB GNVZ Bahnhofstraße	32,8	32,6	-0,2	-0,6
Rinteln - GE Nordstadt	27,5	27,3	-0,2	-0,9
Obernkirchen - ZVB Ortszentrum	16,8	16,7	-0,1	-0,7
Obernkirchen - Sonstige	18,5	18,4	-0,1	-0,5
NV Auetal-Rehren	5,7	5,6	-0,0	-0,2
Umgeb. Einkaufslagen gesamt	171,2	170,1	-1,1	-0,6

Quelle: bulwiengesa AG

Die östlich der Samtgemeinde Bad Eilsen benachbarte Gemeinde Auetal verfügt im Ortsteil Rehren über eigene Nahversorgungsanbieter. Penny und Getränkemarkt im Verbund stellen hier die prägnanten Anbieter dar. Die Versorgungsstrukturen in Auetal stehen aufgrund der hohen Entfernung nur gering in Konkurrenz zur Samtgemeinde. Die Belastungen fallen dementsprechend mit -0,2 % nur marginal aus.

Insgesamt erweisen sich die überörtlichen Verdrängungswirkungen als durchweg unkritisch. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben trägt per Saldo zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation bei.

10 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes mit gegenwärtig 1.177 qm (ca. 1.200 qm) Verkaufsfläche in der Bahnhofstraße in Bad Eilsen auf zukünftig 1.577 qm (ca. 1.600 qm) Verkaufsfläche. Hierfür ist ein Anbau an das bestehende Objekt geplant.

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

- Bad Eilsen verfügt über gute makrostandortseitige Faktoren. Wenngleich die Kaufkraft im regionalen Vergleich niedrig ausfällt, so stellt der Sonderfaktor Fremdenverkehr bzw. Kurtourismus einen wichtigen Treiber dar. Hinzu kommen rd. 980 Einpendler.
 - Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Eilsen, welcher aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials Bad Eilsens (2.551 Personen) und der Samtgemeinde sowie der räumlichen Nähe zu gleich zwei Mittelzentren insgesamt nur einen dürftigen Einzelhandelsbestand aufweist. Wohlgleich wird dies überkompensiert durch einen vielfältigen Dienstleistungsbesatz und weitere zentrenprägende Nutzungen.
 - Der Wettbewerb im Einzugsgebiet ist nahezu ausschließlich im Grundzentrum Bad Eilsen sowie der Mitgliedsgemeinde Luhden situiert. In umliegenden Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Eilsen bestehen nur rudimentäre Angebote mit lokaler Versorgungsfunktion.
 - Der Edeka-Markt im Zentrum von Bad Eilsen ist der einzige Vollsortimenter im Samtgemeindegebiet.
- Außerhalb des Einzugsgebietes existieren attraktive Wettbewerbsstandorte im Mittelzentrum Rinteln, Bückeburg sowie im Zentralort Obernkirchen mit großformatigen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Diese Betriebstypen heben sich stark zu dem derzeitigen Edeka-Markt in Bad Eilsen ab, welcher als alleiniger Supermarkt mit der derzeitigen Dimensionierung einen Vollsortimentsanspruch nur noch stark eingeschränkt einlösen kann. Kaufkraftabflüsse durch Einkaufsfahrten von im Einzugsgebiet wohnenden Personen in umliegenden Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes fallen aktuell entsprechend hoch aus und können durch eine Modernisierung des Edeka-Marktes zukünftig teilweise reduziert werden.
 - Mit der Erweiterung findet mit zukünftig knapp 1.600 qm Verkaufsfläche eine Verkaufsflächenanpassung des Edeka-Marktes statt, welche etwa der gegenwärtigen Mindest-Standardgröße eines vollsortierten Supermarktes entspricht. Die ermittelten Umsatzchancen und Flächenproduktivitäten signalisieren dem Planvorhaben eine voll ausreichende Tragfähigkeit.
 - Edeka bindet gegenwärtig etwa 23 % der im Einzugsgebiet ansässigen Nachfrage für Periodischen Bedarf. Nach Erweiterung steigt die Kaufkraftbindung auf etwa 29 %. Dies stellt eine hohe, gleichwohl machbare Bindungsquote dar. Rund 40 % des Zielumsatzes stammen aus Bad Eilsen, aus dem übrigen Samtgemeinde-/ Einzugsgebiet rekrutieren sich rund 49 % des Zielumsatzes. Fast 11 % werden mit Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. durch den Sonderfaktor Fremdenverkehr sowie den damit verbundenen Einpendlern umgesetzt.

- In Bad Eilsen treten nur geringe bis mäßige projektbedingte Umverteilungen auf. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte Netto und Penny werden mit 3,6 % moderat belastet und kann durch die Märkte gut aufgefangen werden.
- In den weiteren Betrachtungsräumen rangieren die Umverteilungsquoten auf sehr niedrigem Niveau (unter -1,0 %, wenn überhaupt ausweisbar). Daraus ergeben sich keine Risiken für die wohnortnahe Versorgung oder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte. Marktwachstum kann die Umsatzabgaben mittelfristig ausgleichen.
- Mit der Lage im Grundzentrum Bad Eilsen im zentralen Versorgungsbereich Bad Eilsen wird sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Integrationsgebot erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbotes gemäß LROP Niedersachsen 2017 wird eingehalten. Ebenso wird dem Kongruenzgebot entsprochen; der Markt erwirtschaftet nach Erweiterung ca. 89 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Bad Eilsen (= Samtgemeindegebiet) und liegt damit weit unterhalb des max. tolerierten Anteils auswärtiger Umsätze von 30 %.
- Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, sodass der Erweiterung von Edeka im Bad Eilsener Ortszentrum eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.
- Schlussendlich dient die Erweiterungsmaßnahme aus Gutachter-sicht der langfristigen Sicherung der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit eines für eine angemessene grundzentrale Versorgung unverzichtbaren Lebensmittel-Vollsortimenters und damit auch der Stärkung des Grundzentrums Bad Eilsen.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

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

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

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.