

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Modernisierung / Erweiterung des LIDL-Marktes in der Gemeinde
Bohmte, Landkreis Osnabrück

Auftraggeber:

LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG
Am Velper Mühlenbach 6
49492 Westerkappeln

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Wirtschaftsgeogr. Andreas Weidmann
(Senior Consultant)

Dipl.-Wirtschaftsgeogr. Oliver Ohm
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de / ohm@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
2	Projektplanung	6
3	Makrostandort	8
4	Zentrenstruktur	9
5	Mikrostandort	10
6	Wettbewerbssituation	12
7	Einzugsgebiet	16
8	Umsatzerwartung und Marktanteile	19
9	Umverteilungseffekte	22

Inhaltsverzeichnis

10 Landes- und Regionalplanung

27

11 Fazit

30

Planung: LIDL-Markt Modernisierung und Erweiterung in Bohmte

Ausgangssituation



- Die Verkaufsfläche der am Standort Bremer Straße 35 in der Gemeinde Bohmte ansässigen LIDL-Filiale soll, infolge der geplanten Modernisierung des Bestandsobjektes, von aktuell rd. 1.040 m² auf zukünftig rd. 1.312 m² (inkl. Windfang und Pfandraum) erweitert werden. Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück als Grundzentrum ausgewiesen.



- Der Projektstandort befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes "Bremer Straße Mitte" mit der 5. Änderung vom 27.03.2003, der den Projektstandort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiges Einzelhandelsgeschäft" einstuft. Eine Obergrenze für die maximale Verkaufsfläche sowie die Sortimentszusammensetzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Textteil des Bebauungsplanes liegt nicht vor.
- Da die Planung für den projektierten LIDL-Markt, infolge der Gebäudeerweiterung, den festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in südlicher Richtung überschreitet, bedarf das Erweiterungsvorhaben der Änderung des Bebauungsplanes.



- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Modernisierung zzgl. Filialerweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Bohmte oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation im September 2023.



Erhebung relevanter Anbieter



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



Umsatzschätzung



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



Nutzung sekundärstatistischer Daten



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

Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung: Übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Wareneingang

Projektplanung



- Die Discountmärkte decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.
- Der Ladenbau der LIDL-Filialen ist z.T. individuell gestaltet und richtet sich nach den städtebaulichen Gegebenheiten im Standortumfeld.



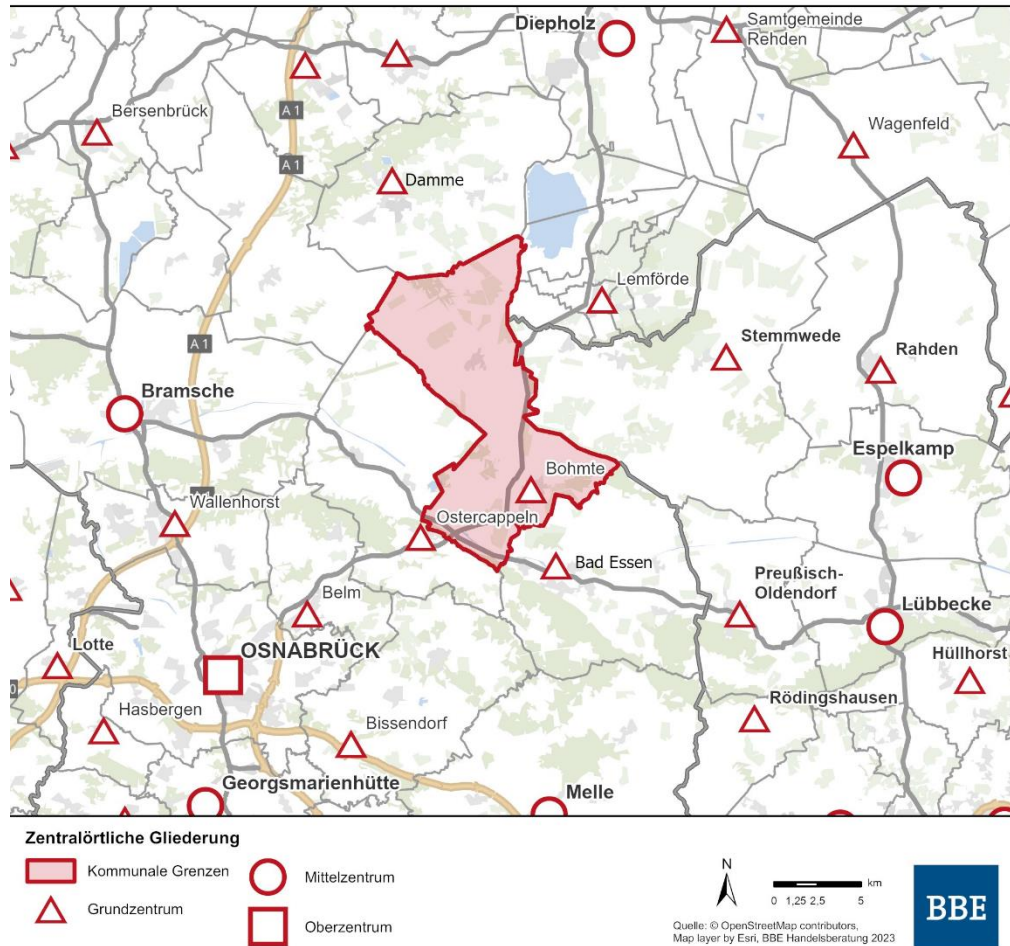
- Die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) nehmen im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten
- Im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.
- Flächenbezogene Ergänzungen des Sortiments außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches sind nicht vorgesehen.



- Die Regalierung wird in der Höhe und der Form verändert, so dass bei einem unveränderten Standardsortiment sowohl eine größere Fläche zur Aufstellung der Ware benötigt wird als auch die Gangbreiten aufgeweitet werden sollen, um dem Kunden den Wareneingang zu erleichtern.

Gemeinde Bohmte: Grundzentrum im Osnabrücker Land

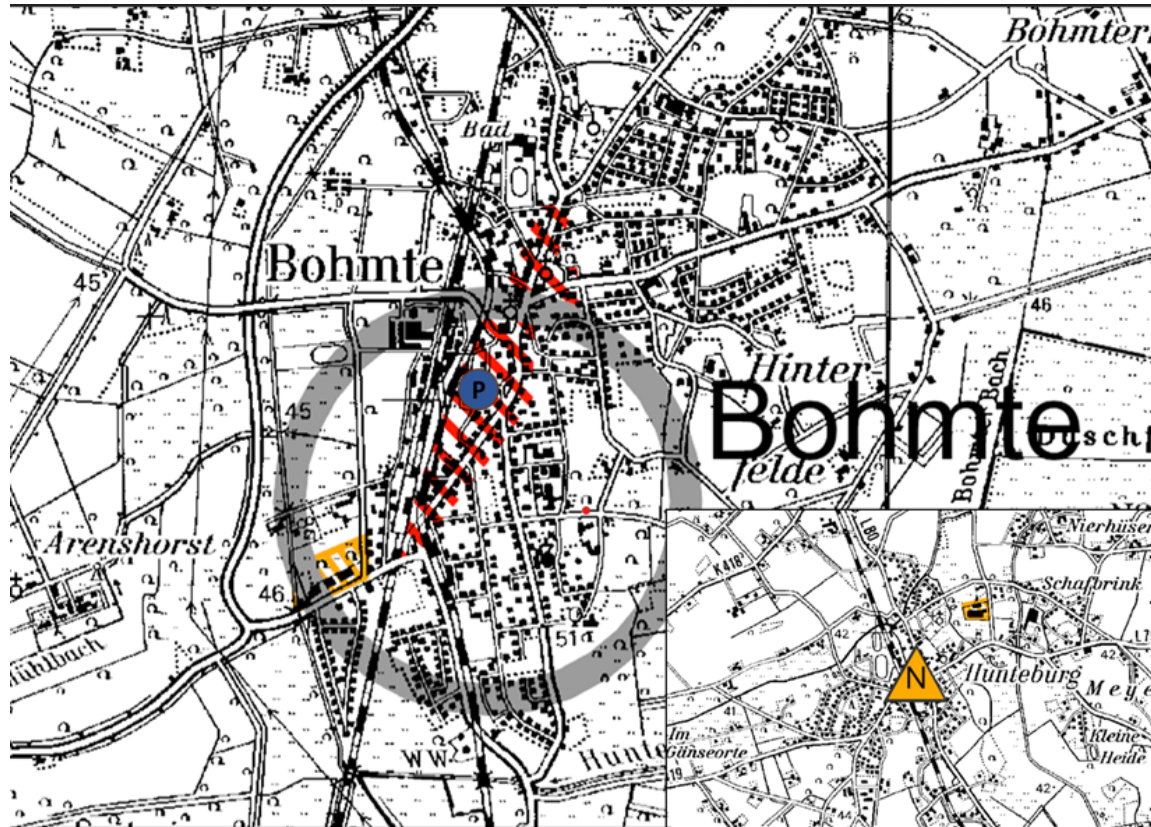
Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Bohmte



- Die Gemeinde Bohmte (rd. 13.563 Einwohner) liegt im niedersächsischen Landkreis Osnabrück in einer Geestlandschaft der Hunteniederung.
- Die Gemeinde ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Osnabrück (2004) als Grundzentrum eingestuft. Demnach soll sie grundzentrale Einrichtungen vorhalten und die Grundversorgung für ihr Gemeindegebiet gewährleisten.
- Bei den nächstgelegenen Mittelzentren handelt es sich um das rd. 24 km östlich gelegene Espelkamp bzw. rd. 26 km westlich gelegene Bramsche. Das Oberzentrum Osnabrück befindet sich rd. 20 km südwestlich.
- Das Gemeindegebiet von Bohmte wird durch den Nord-Süd-Verlauf der Bundesstraße B 51 flankiert, die eine direkte Verbindung nach Osnabrück bzw. in das nördlich gelegene Mittelzentrum Diepholz gewährleistet. Darüber hinaus verfügt das Grundzentrum über einen Regionalbahnhof mit Direktverbindungen in Richtung Osnabrück und Bremen.
- Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück geht von einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. + 1,2 % bis 2035 aus.
- Die Gemeinde Bohmte weist einen negativen Pendlersaldo von - 2.014 Personen auf.
- Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Gemeinde rangiert mit einem Wert von 93,1 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Der Projektstandort ist dem Versorgungskern (ZVB) von Bohmte zugeordnet.

Zentrenstruktur der Gemeinde Bohmte



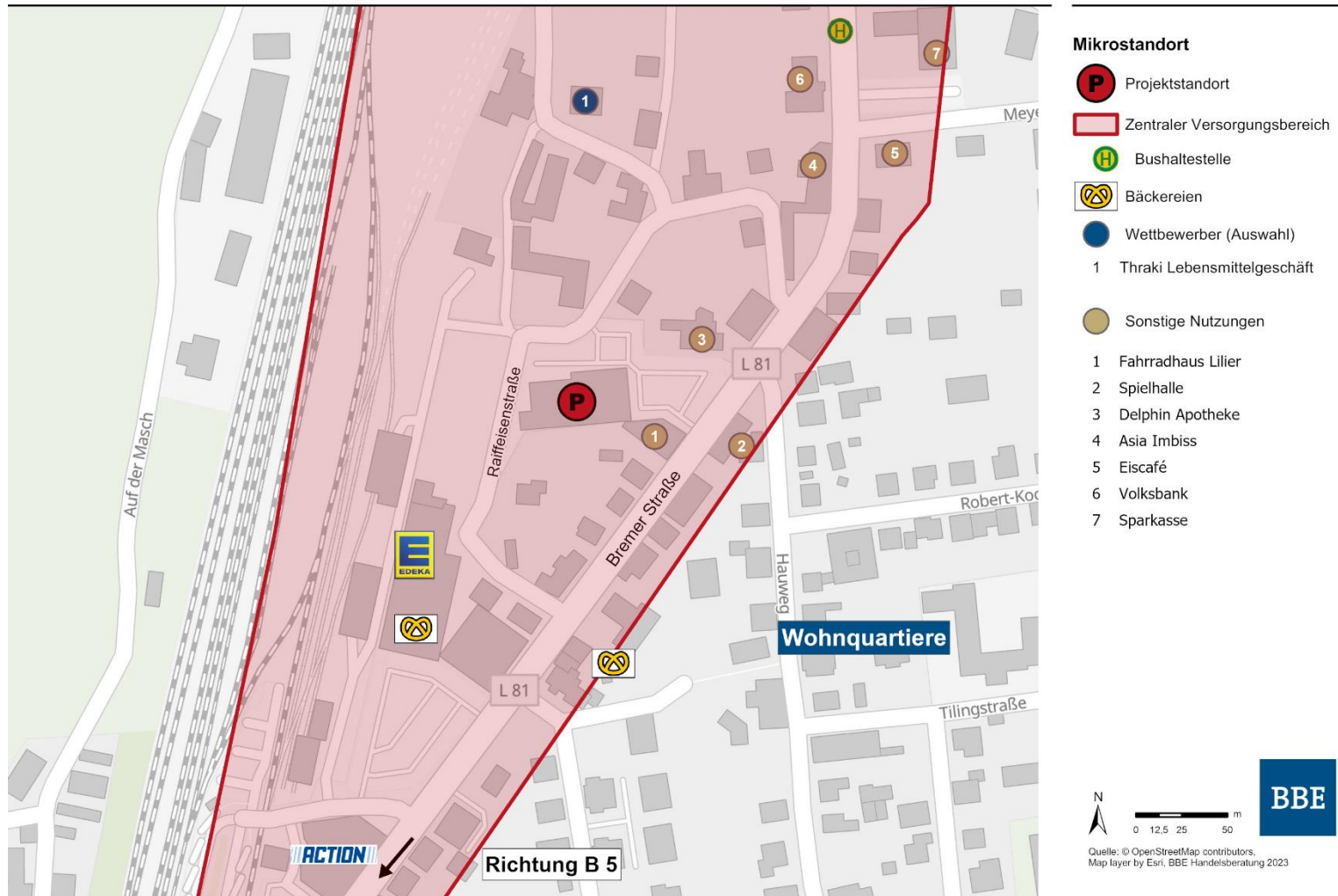
Zentrenstruktur

- P Projektstandort
- Solitär gelegener Einzelhandelsstandort
- Versorgungskern
- N Herausgehobener Nahversorgungsbereich

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, ist die Zentrenstruktur der Gemeinde Bohmte räumlich definiert. Dabei werden für die Gemeinde Bohmte vier Standortbereiche unterschiedlicher Ausprägung definiert:
 - Im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Bohmte, zwischen den Bahntrassen im Osten sowie der Bremer Straße im Westen, befindet sich der **Versorgungskern** (zentraler Versorgungsbereich) der Gemeinde. In diesem Bereich befindet sich u.a., neben einem Edeka Lebensmittelvollsortimenter und einem Netto Lebensmitteldiscounter, auch der Standort der zu erweiternden LIDL-Filiale.
 - Im südwestlich gelegenen Siedlungsgebiet der Ortschaft Bohmte befindet sich ein **solitär gelegener Einzelhandelsstandort** mit u.a. einem Aldi-Markt, K+K Supermarkt sowie Rossmann Drogeriefachmarkt.
 - In der nördlich gelegenen Ortschaft Hunteburg (Gemeinde Bohmte) ist ein **herausgehobener Nahversorgungsbereich** mit u.a. einem Netto-Markt im Ortszentrum definiert.
 - Im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Ortschaft Hunteburg ist das dort ansässige Bauzentrum als **solitär gelegener Einzelhandelsstandort** eingestuft.

Zentrale Lage und differenzierte Umfeldnutzungen

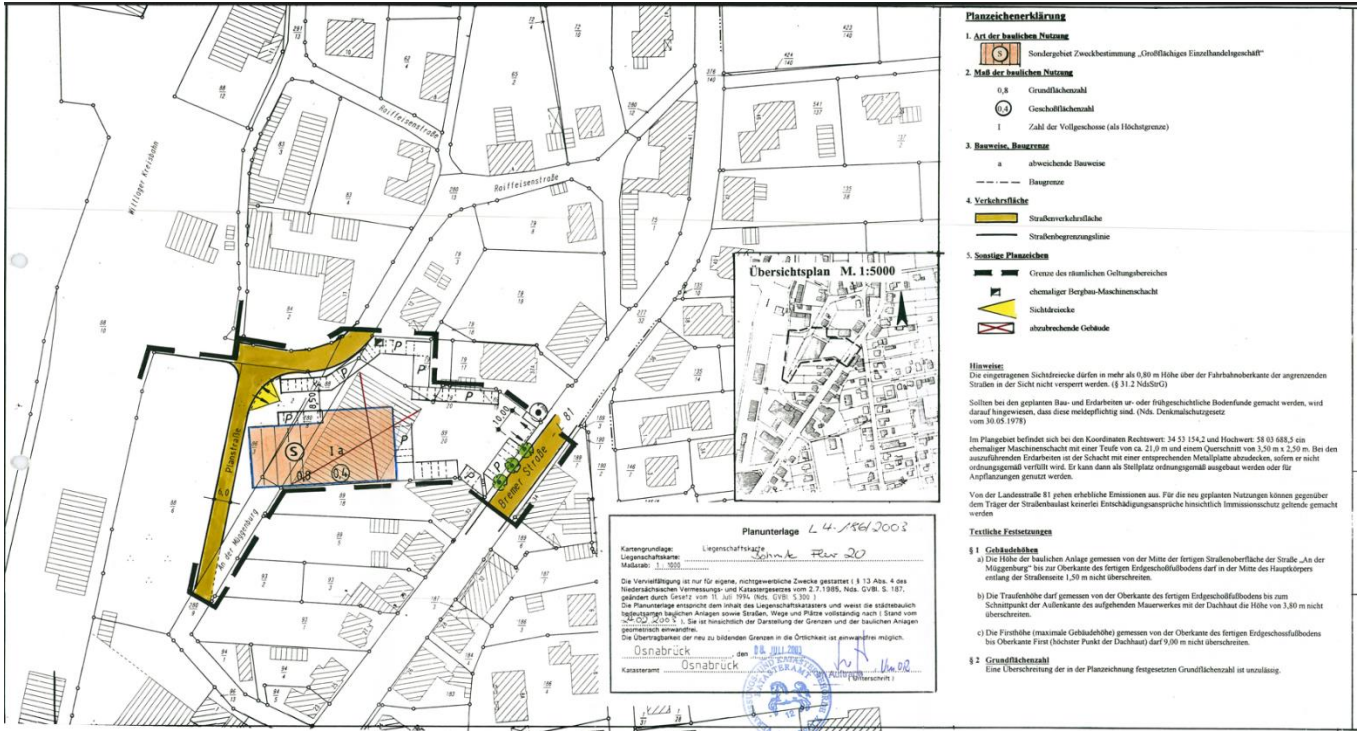
Mikrostandort



- Der Standort des projektierten LIDL-Marktes befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Bohmte. Im RROP des Landkreises Osnabrück ist der Standortbereich als **Versorgungskern** definiert.
- Das nähere Standortumfeld charakterisiert sich durch einen Nutzungsmix aus Einzelhandelsbetrieben (u.a. Fahrradgeschäft, Apotheke, Edeka), Dienstleistungen (u.a. Friseur, Ärztehaus, Spielhalle) sowie Wohnbebauung.
- Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes erfolgt über die Haupteerschließungsachse Bremer Straße bzw. Raiffeisenstraße. Zudem verfügt die Bremer Straße über gesondert ausgewiesene Fußwege.
- Den Pkw-orientierten Kunden stehen ebenerdige, das Objekt umgebende Stellplätze zur Verfügung.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle "Bohmte Shared Space" befindet sich rd. 30 m nördlich des Projektstandortes.
- Die Lage des Projektstandortes innerhalb des Versorgungskernes von Bohmte unterstreicht die städtebauliche Integration.

Änderung des Bebauungsplans "Bremer Straße Mitte" erforderlich

Genehmigungsrechtliche Situation



- Für den Projektstandort besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Bremer Straße Mitte" (5. Änderung vom 27.03.2003). Die derzeitige Festsetzung für den Projektstandort: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiges Einzelhandelsgeschäft". Eine Obergrenze für die maximale Verkaufsfläche sowie die Sortimentszusammensetzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Textteil des Bebauungsplanes liegt nicht vor.
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes auf rd. 1.312 m² bedarf aus gutachterlicher Sicht der Änderung des Bebauungsplanes, da die Planungen für den projektierten LIDL-Markt den festgesetzten Geltungsbereich in südlicher Richtung überschreiten.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist daher u.a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird. Dabei sind die relevanten Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP ND) sowie des Regionalen Raumordnungsprogramm LK Osnabrück (RROP LK Osnabrück) zu beachten.

Lebensmitteldiscounter und -supermärkte als wesentliche Wettbewerber

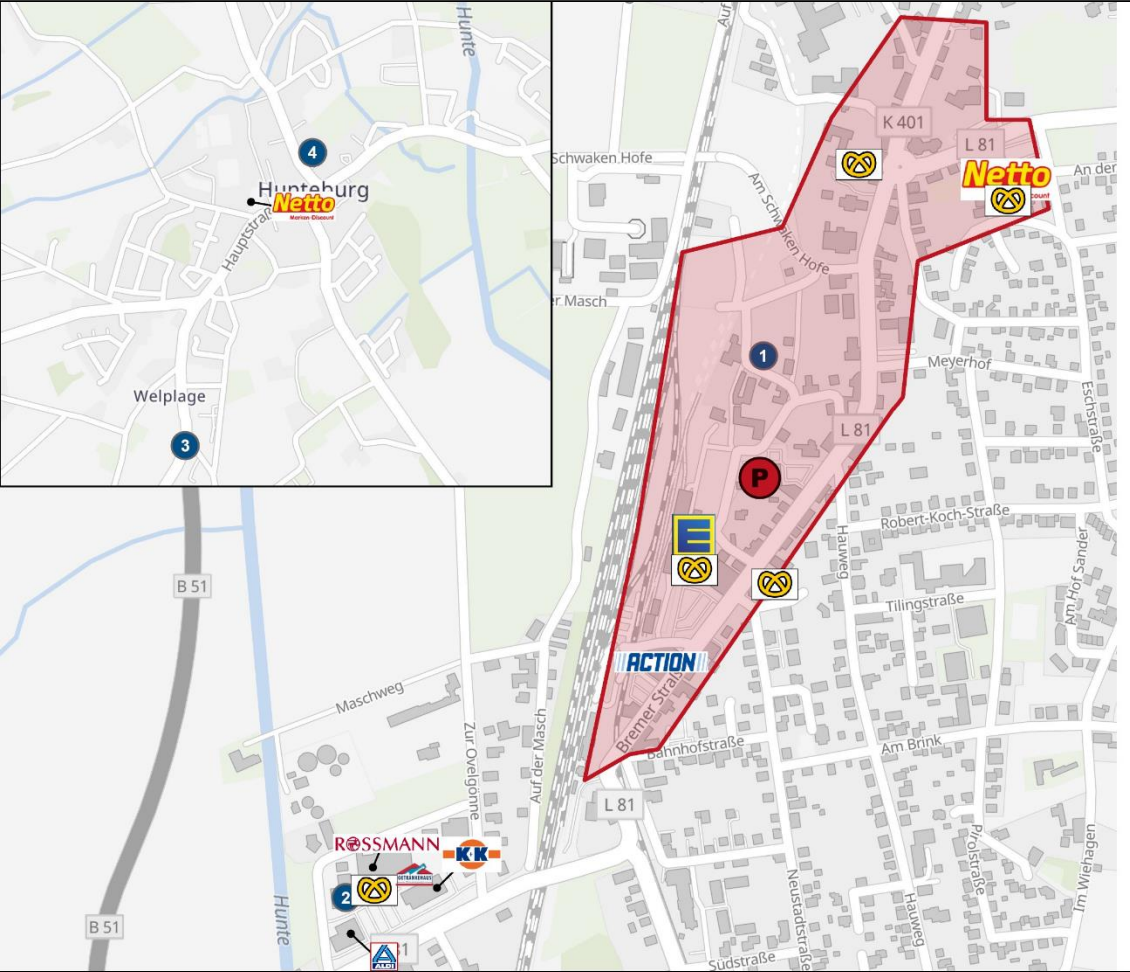
Wettbewerbssituation



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

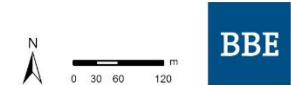
Gemeinde Bohmte als Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation in Bohmte



Wettbewerb

- Projektstandort
- Versorgungskern
- Bäckereien
- Wettbewerber (Auswahl)
 - 1 Thrakli Lebensmittelgeschäft
 - 2 Victoria - Internationale Lebensmittel
 - 3 Getränkefachmarkt
 - 4 Frische Markt



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

- Als Hauptwettbewerber des projektierten LIDL-Marktes sind die projektrelevanten Anbieter in der Gemeinde Bohmte zu nennen. Dabei handelt es sich u.a. um folgende Anbieter:
 - Edeka Kuhlmann Supermarkt, Bremer Str. 19
 - Aldi Lebensmitteldiscounter, Osnabrücker Str. 4a (Neubau/Eröffnung Ende 2022)
 - K+K Supermarkt, Zur Ovelgönne 1
 - Netto Markendiscouter, Levenser Str. 8
 - Netto Markendiscouter, Hauptstr. 26, Ortschaft Hunteburg
 - Hunte Markt, Dammer Str. 14, Ortschaft Hunteburg
 - Victoria Russischer Supermarkt, Dr.-Weymann-Str. 9
 - Getränkehaus, Osnabrücker Str. 4
 - Rossmann Drogeriemarkt, Osnabrücker Str. 4A
 - Fresh & Cool Getränkefachmarkt, zur Gilde 2, Ortschaft Hunteburg

Hauptwettbewerber ist die modernisierte Aldi-Filiale in Bohmte

Hauptwettbewerber in Bohmte



Aldi-Markt in Bohmte



Netto-Markt in Bohmte



Edeka-Markt in Bohmte



K+K-Markt in Bohmte

- Als Hauptwettbewerber zur geplante LIDL-Erweiterung fungiert der systemgleiche Anbieter Aldi in Bohmte. Der Ende 2022 neu aufgestellte und moderne Lebensmittel-discounter befindet sich in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage im Standortverbund mit weiteren Einzelhandelsfachmärkten (u.a. K+K, Rossmann, Deichmann, KIK, Fressnapf).
- Als weiterer systemgleicher Wettbewerber im discount-orientierten Lebensmittelbereich ist der Anbieter Netto Markendiscount an einem Solitärstandort im Versorgungskern von Bohmte zu nennen.
- Neben den im Gemeindegebiet von Bohmte ansässigen Getränkefachmärkten (Getränkhaus, Fresh & Cool), dem Spezialanbieter Victoria (internationale Lebensmittel) sowie dem Drogeriefachmarkt Rossmann, weisen die beiden Lebensmittelvollsortimenter Edeka und K+K eine Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben auf.
- Die in der Ortschaft Hunteburg vorhandenen Lebensmittelmärkte Netto sowie Frische Markt weisen aus gutachterlicher Sicht nur eine marginale Wettbewerbsrelevanz zur geplanten LIDL-Erweiterung auf.
- Darüber hinaus ist zudem auf eine Reihe von Bäckereien im Gemeindegebiet von Bohmte hinzuweisen.

Gute qualitative und quantitative Angebotsausstattung der Gemeinde Bohmte im Nahversorgungssegment

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber im Untersuchungsraum (IST-Situation)

Standortkategorie	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in Mio. €
Versorgungskern Bohmte (u. a. Edeka, Netto, Lidl, Action)	4.480	23,4
Solitärer Einzelhandelsstandort GW Osnabrücker Str. (u. a. Aldi, K+K, Rossmann, Getränkehaus, Victoria)	3.620	15,8
Nahversorgungsstandort Hunteburg (u. a. Netto, Hunte Frische Markt)	1.320	5,7
Sonstiges Gemeindegebiet Bohmte (Fresh & Cool Getränkemarkt)	350	0,5
Bohmte Gesamt	9.770	45,4

Quelle: BBE Handelsberatung 2023

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

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

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



1

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

2

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

3

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

4

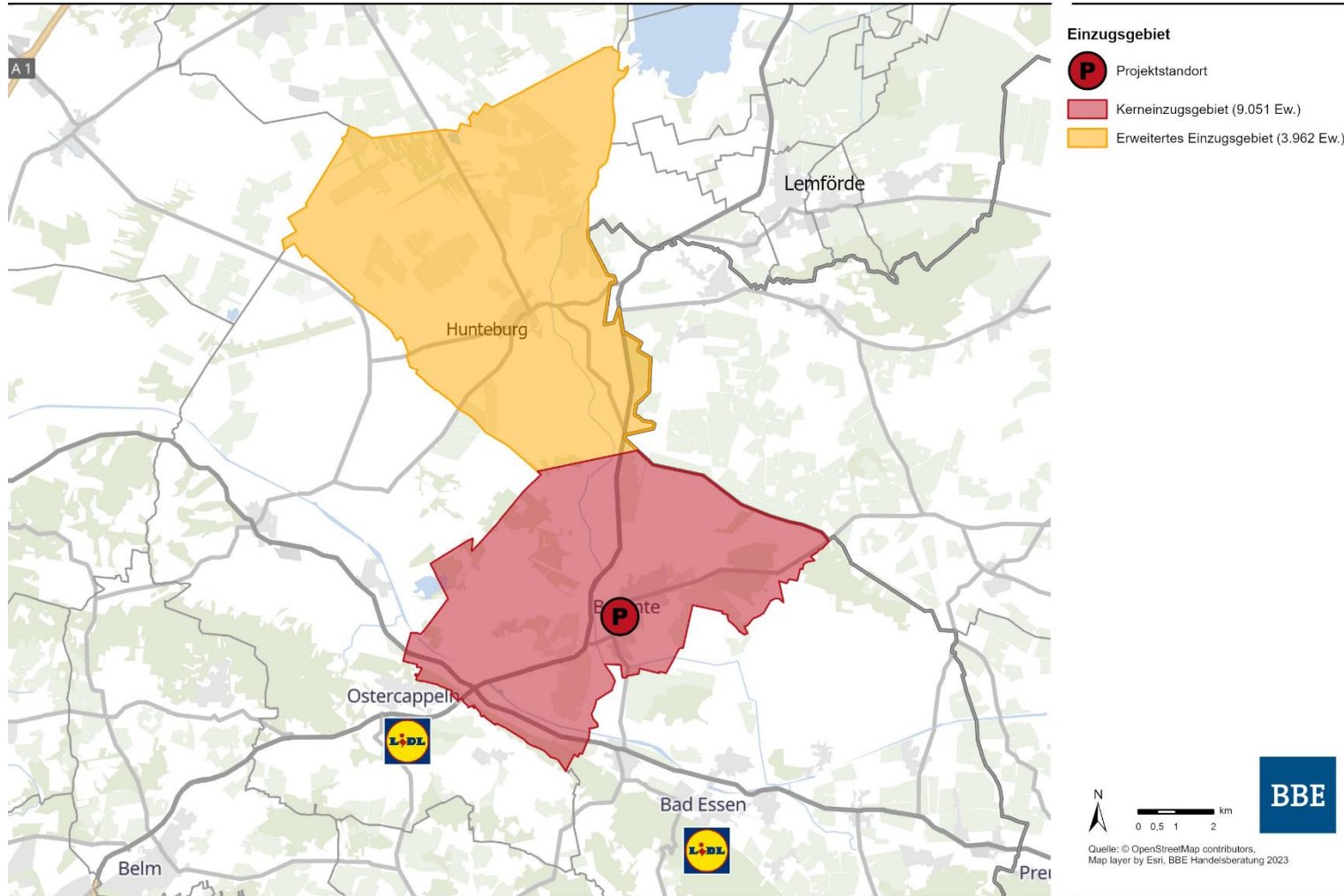
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

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

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens fokussiert sich auf die Gemeinde Bohmte

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) umfasst das Kernsiedlungsbereich der Gemeinde Bohmte, wo das Planvorhaben seine höchste Marktdurchdringung erreichen wird. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) erstreckt sich auf die Ortschaft Hunteburg.
- Die in den umliegenden Kommunen ansässigen LIDL-Filialen in Ostercappel, Bad Essen und Damme schränken die Ausdehnung des Einzugsgebietes des zu erweiternden LIDL-Marktes spürbar ein.
- Damit fokussiert sich das perspektivische Einzugsgebiet des projektierten LIDL-Marktes auf das Gemeindegebiet von Bohmte.
- Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/Standortverbundes stammt.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 39,5 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.105 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 352 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in der Gemeinde Ense verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Bohmte bei 93,9 und somit spürbar unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Bereich	Einwohner ¹⁾	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft ²⁾
	absolut	in Mio. €
Zone I (Kerneinzugsgebiet)	9.600	28,0
Zone II (Nahbereich)	3.963	11,5
Einzugsgebiet	13.563	39,5

Quelle: ¹⁾ Gemeinde Bohmte; Stand: 01.03.2023; ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben, 2022

Die Verkaufsflächenerweiterung führt zu einer Attraktivitätssteigerung des LIDL-Marktes und einem Mehrumsatz

Die Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Einschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer LIDL-Filiale in Deutschland rd. 9,2 Mio. €. p.a., die durchschnittliche Flächenleistung liegt bei rd. 9.530 €/m² Verkaufsfläche.*
 - Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 bis 1.400 m². In Bohmte wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.300 m² projiziert – eine Größenordnung, die sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung im oberen Bereich moderner Lebensmittel-Discounter bewegt.
 - Durch die avisierte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.312 m² ist von einer Attraktivitätssteigerung des LIDL-Marktes und einem damit einhergehenden Umsatzzuwachs auszugehen.
 - Da der Filialist LIDL bundesweit ein einheitliches Vertriebskonzept realisiert, lässt sich aus der Verkaufsflächenerweiterung keine Sortimentsausweitung ableiten.
 - Darüber hinaus ist die LIDL-Filiale seit vielen Jahren am gegenwärtigen Standort etabliert. Zudem bleiben grundsätzliche Standortfaktoren wie die Verkehrslage, die Einsehbarkeit und die Fernwirkung des Planvorhabens unverändert. Auch hieraus lässt sich folglich keine nennenswerte Veränderung der Ausstrahlungskraft des erweiterten LIDL-Marktes ableiten.

*Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/ 2024

Der Großteil des Umsatzes wird aus dem Einzugsgebiet stammen

Marktanteil des LIDL-Marktes

Bereich	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Umsatz- erwartung in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz- anteil in %
Zone I (Kerneinzugsgebiet)	28,0	6,4	22,8%	63%
Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)	11,5	2,3	19,8%	23%
Einzugsgebiet	39,5	8,7	22,0%	86%
Umsatzerwartung Nonfood	./.	0,9	./.	9%
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	0,5	./.	5%
Gesamt	./.	10,1	./.	100%

Quelle: BBE-Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich

- Der **erweiterte LIDL-Markt** wird mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 9,2 Mio. € p.a. erzielen, was einer Bindungsquote (Marktanteil) von knapp 23 % im Kerneinzugsgebiet (Zone I) entspricht. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des erweiterten LIDL-Marktes entspricht dies einem Umsatzanteil von knapp 63 %. In der Zone II (Ortschaft Hunteburg) liegt der Marktanteil bei knapp 20 %, der Umsatzanteil bei rd. 23 %.
- Die (diffusen) Streuumsätze (rd. 5 %) von außerhalb des Einzugsgebietes sind am Standort aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie des kompakten Marktgebietes nur untergeordnet zu erwarten und werden auf rd. 0,5 Mio. €p.a. prognostiziert.
- Unter Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung für den erweiterten LIDL-Markt nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 10,1 Mio. € p.a.
- Angesichts der überschaubaren Nachfrageplattform im Einzugsgebiet, der deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung der Bohmter Bevölkerung sowie der bereits gut aufgestellten Angebotsausstattung im Lebensmittelbereich, ist die zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität für den LIDL-Markt (Ist-Situation rd. 8.000 Euro pro m² Verkaufsfläche) als **Worst-Case-Szenario** zu bewerten.

Der jährliche Mehrumsatz für den erweiterten LIDL-Markt beträgt nach BBE-Prognose rd. 1,8 Mio. € p.a.

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Für den **erweiterten LIDL-Markt** (ca. 1.312 m² Verkaufsfläche) ist in Summe ein Umsatzvolumen von rd. 10,1 Mio. € zu prognostizieren, so dass der Markt mit ca. 7.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die unter dem bundesweiten Durchschnitt von rd. 9.530 € Umsatz je m² Verkaufsfläche rangiert (Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/ 2024). Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation in Bohmte sowie dem begrenzten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial im kompakten Einzugsgebiet, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität jedoch als ambitioniert (**Worst-Case-Ansatz**) zu interpretieren.
- Für den **bestehenden LIDL-Markt** ist eine Umsatzsatzgröße von maximal rd. 8,3 Mio. € zu prognostizieren. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen hiervon etwa 7,6 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,7 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.* Der Angebotschwerpunkt der LIDL-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

- Für den erweiterten LIDL-Markt wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 10,1 Mio. € und damit im Vergleich zur Bestandsfiliale ein **Mehrumsatz von ca. 1,8 Mio. €** unterstellt. Der Großteil des (Mehr-)Umsatzes wird auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den Nonfood-Sortimenten (vor allem wöchentlich wechselnde Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 0,2 Mio. € (Mehr-)Umsatz erzielt.

Sortiment	LIDL-Bestandsfiliale in Mio. €	Erweiterter LIDL-Markt in Mio. €	Mehrumsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/	7,6	9,2	1,6
NonFood-Sortimente	0,7	0,9	0,2
Gesamtumsatz	8,3	10,1	1,8

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen, 2023; Rundungsdifferenzen möglich

*Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind: Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Papier/ Schreibwaren/ Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Heimwerker-/ Gartenbedarf

Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Da die Bestandsfiliale jedoch langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbseffekte somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Erweiterung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten anders umverteilt.
- Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach durch das OVG Münster - u. a. im Zuge des Verfahrens zur CentrO-Neuaufstellung in Oberhausen - bestätigt worden*.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt**. Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“
- Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, so dass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

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

** Vgl. BVerwG 4 B 3.09

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird für die Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes am Standort Bohmte auf 1.312 m² Verkaufsfläche ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 1,8 Mio. € prognostiziert, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in der Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des neu aufgestellten LIDL-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

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

Geringe Umverteilungseffekte auf den Versorgungskern von Bohmte

Umverteilungseffekte (I)

Standortbereich	Umsatz in Mio. €* Umsatz in Mio. €*	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Versorgungskern Bohmte <i>(u.a. Edeka, Netto, Action)</i>	15,1	0,3	2,0
Solitärer Einzelhandelsstandort GW Osnabrücker Str. <i>(u.a. Aldi, K+K, Getränkehaus, Rossmann)</i>	15,8	1,1	7,0
Nahversorgungsstandort Hunteburg <i>(u.a. Netto, Hunte Frische Markt)</i>	5,7	0,1	1,8
Sonstiges Gemeindegebiet Bohmte <i>(Fresh & Cool Getränkemarkt)</i>	0,5	./.	./.
<i>Diffuse Umverteilung</i>	./.	0,1	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	37,1	1,6	4,3

* Nahversorgungsrelevante Umsätze, ohne IST-Umsatz der LIDL-Bestandsfiliale

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

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

- Für die projektrelevanten Anbieter im **Versorgungskern** der Gemeinde Bohmte ist angesichts der geringen Umverteilungseffekte in Höhe von max. rd. 0,3 Mio. Euro (rd. 2,0 %) mit keinen maßgeblichen / existenzgefährdenden Auswirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen. Als systemgleicher Anbieter im discountorientierten Segment, wird voraussichtlich der Anbieter Netto von geringen Umsatzumverteilungseffekten tangiert werden. Für den im Jahr 2017 neu aufgestellten Edeka Lebensmittelvollsortimenter sind nur marginale Umverteilungseffekte zu erwarten.
- Vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Umverteilungseffekte, kann eine existenzielle Gefährdung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Versorgungskern der Gemeinde Bohmte gutachterlich ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns durch die bestandssichernde Maßnahme (LIDL-Erweiterung) gesichert und erweitert.

Keine maßgeblichen Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben

Umverteilungseffekte (II)

- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte wird voraussichtlich der systemgleiche Anbieter Aldi am Standort Osnabrücker Straße (**solitär gelegener Einzelhandelsstandort**) "schultern" müssen. Da sich der Anbieter jedoch in einer leistungsstarken Fachmarkttagglomeration befindet und durch zahlreiche z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe arrondiert wird (u.a. K+K Supermarkt, Getränkemarkt, Rossmann Drogeriemarkt, Deichmann, Kik, Fressnapf) und zudem erst Ende 2022 eine komplette Neuaufstellung inkl. Verkaufsflächenerweiterung erfahren hat, dürfte der Anbieter die Wettbewerbsintensivierung problemlos "auffangen" können.
- Insgesamt ist für den solitär gelegenen Einzelhandelsstandort an der Osnabrücker Straße mit Umverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 1,1 Mio. Euro p.a. zu rechnen, was einer prozentualen Umverteilungsquote von rd. 7,0 % entspricht. Damit bewegt sich der Wert deutlich unterhalb der 10%-igen Orientierungsschwelle. Eine existenzielle Gefährdung einzelner Anbieter im Standortbereich kann somit ausgeschlossen werden.
- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in der Bohmter Ortschaft Hunteburg bzw. den Anbietern Netto und Hunte Frische Markt, die sich innerhalb des **herausgehobenen Nahversorgungsbereiches** befinden, ist aus Sicht der BBE Handelsberatung mit kaum messbaren Umverteilungseffekten zu rechnen.
- Für diesen Bereich prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in einer max. Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro p.a., was einer prozentualen Umverteilungsquote von rd. 1,8 % entspricht.
- Aufgrund fehlender Wettbewerbsstrukturen, mit Ausnahme des Getränkemarktes Fresh & Cool, sind keine messbaren Umverteilungseffekte für das sonstige Gemeindegebiet zu erwarten.
- Eine Umsatzgröße von max. 0,1 Mio. Euro wird im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** (Umsatz mit "Streukunden") von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber den an sonstigen Standorten ansässigen Anbietern (LIDL-Märkte in Bad Essen und Ostercappeln) sind hier Umsatzeinbußen in einer messbaren Größenordnung ebenfalls auszuschließen.
- Insgesamt betrachtet können somit durch die projektierte LIDL-Erweiterung negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Versorgungskern) sowie die wohnortnahe Grundversorgung (herausgehobener Nahversorgungsstandort Hunteburg) in Bohmte bzw. angrenzenden Gemeinden auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.**

Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP ND)

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Landesraumordnungsprogramm
Niedersachsen (LROP ND)

Regionales
Raumordnungsprogramm
LK Osnabrück

Ziel 2.3-03: Kongruenzgebot grundzentral

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Ziel 2.3-04: Konzentrationsgebot

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

Ziel 2.3-05: Integrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant¹⁾ sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Ziel 2.3-08: Beeinträchtigungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1) Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortstypische Sortimentsliste)

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP ND) überein

Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes (LROP ND)



Ziel 2.3-03: Kongruenzgebot grundzentral

- Vor dem Hintergrund des kompakten perspektivischen Einzugsgebietes, das sich auf das Gemeindegebiet von Bohmte fokussiert (= grundzentraler Verflechtungsbereich), werden nicht mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches generiert.
- **Das Kongruenzgebot grundzentral wird eingehalten, da das Vorhaben rd. 95 % des Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich generiert.**



Ziel 2.3-04: Konzentrationsgebot

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Ortschaft Bohmte, die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen ist.
- **Damit wird das Ziel 2.3-04 vom Planvorhaben gewahrt.**



Ziel 2.3-05: Integrationsgebot

- Das Planvorhaben liegt innerhalb des Versorgungskerns der Gemeinde Bohmte und verfügt über einen fußläufige ÖPNV-Anbindung.
- **Damit wird das Ziel 2.3-05 vom Planvorhaben gewahrt.**



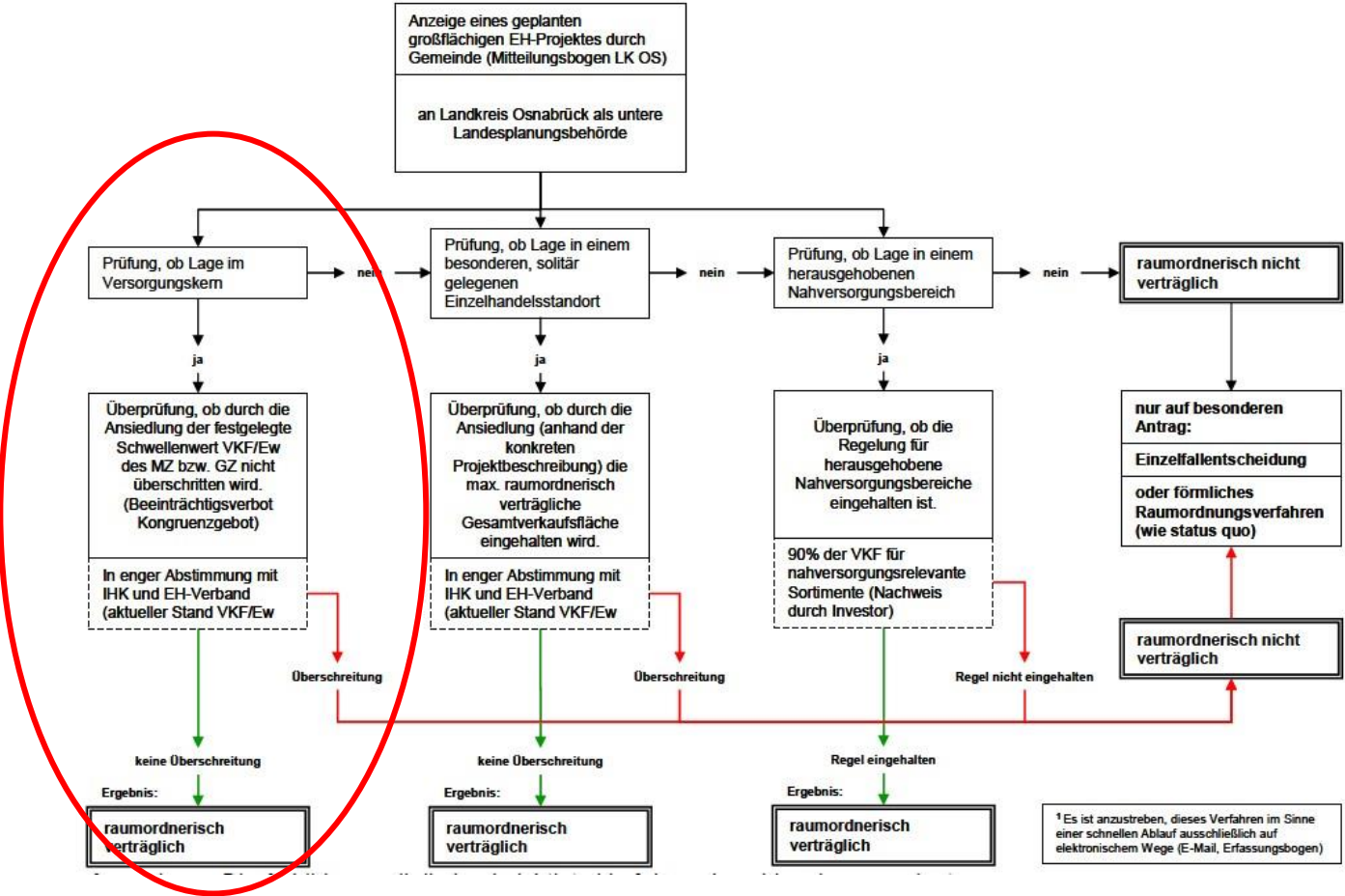
Ziel 2.3-08: Beeinträchtungsverbot

- Die durch das Vorhaben prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte lösen keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Gemeinde Bohmte oder angrenzenden Kommunen aus.
- **Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.**

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Osnabrück (2004) überein

Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Verfahren zur Beurteilung von großflächigen EH-Ansiedlungen und –Erweiterungen durch die Regionalplanung¹



In der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP LK Osnabrück sind die regionalplanerischen Ziele für die Ansiedlung/Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben definiert. Auf Seite 4 wird hierzu Folgendes ausgeführt: "In den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittel-zentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl. des periodischen Bedarfs...insgesamt die Verkaufsflächen-dichte...in Grundzentren von 0,9 m² VKF/EW.....nicht überschritten wird."

- Der Projektstandort befindet sich zum einen innerhalb des Versorgungskerns der Gemeinde Bohmte, zum anderen entspricht die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes dem grundzentralen Versorgungsauftrag des Grundzentrums Bohmte.
- Derzeit verfügt die Gemeinde Bohmte über eine Verkaufsflächen-ausstattung von rd. 9.770 m² im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (nahversorgungsrelevante Sortimente). Bei Realisierung des LIDL-Erweiterungsvorhaben (+272 m² VKF) steigt die Flächenausstattung auf rd. 10.042 m², was bei 13.563 Einwohnern einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,74 VKF/EW entspricht.

* Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm LK Osnabrück 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, S. 9

Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten

Fazit Auswirkungsanalyse (I)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Bohmte geplanten Erweiterung eines LIDL-Lebensmittelmarktes von derzeit rd. 1.040 m² auf zukünftig rd. 1.312 m² Verkaufsfläche keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Zudem werden die relevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung eingehalten.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Für den Projektstandort besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Bremer Straße Mitte" (5. Änderung vom 27.03.2003). Die derzeitige Festsetzung für den Projektstandort: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiges Einzelhandelsgeschäft". Eine Obergrenze für die maximale Verkaufsfläche sowie die Sortimentszusammensetzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Textteil des Bebauungsplanes liegt nicht vor.
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes bedarf aus gutachterlicher Sicht der Änderung des Bebauungsplanes, da die Planungen für den projektierten LIDL-Markt den festgesetzten Geltungsbereich in südlicher Richtung überschreiten.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist daher u.a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird. Dabei sind die relevanten Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm LK Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - zu prüfen.
- Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.
- Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des LIDL-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.
- Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen vielmehr die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten

Fazit Auswirkungsanalyse (II)

- Aus absatzwirtschaftlicher Sicht sind die geplante Verkaufsflächen-erweiterung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition und nicht zur Ausweitung des Einzugsgebietes des LIDL-Marktes dienen sollen.
- So wird die LIDL-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der erweiterte LIDL-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 10,1 Mio. € p.a. und damit einen Mehrumsatz von rd. 1,8 Mio. € p.a. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente rd. 1,6 Mio. € p.a. und auf die sonstigen Sortimente rd. 0,2 Mio. € p.a.
- Für die projektrelevanten Anbieter im Versorgungskern der Gemeinde Bohmte ist angesichts der geringen Umverteilungseffekte in Höhe von max. rd. 0,3 Mio. Euro (rd. 2.0 %) mit keinen maßgeblichen / existenzgefährdenden Auswirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen.
- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte wird voraussichtlich der systemgleiche Anbieter Aldi am Standort Osnabrücker Straße (solitär gelegener Einzelhandelsstandort) "schultern" müssen. Da sich der Anbieter jedoch in einer leistungsstarken Fachmarkttagglomeration befindet und zudem erst Ende 2022 eine komplette Neuaufstellung inkl. Verkaufsflächenenerweiterung erfahren hat, dürfte der Anbieter die Wettbewerbsintensivierung problemlos "auffangen" können.
- Für projektrelevanten Angebotsstrukturen in der Bohmter Ortschaft Hunteburg bzw. den Anbietern Netto und Hunte Frische Markt, die sich innerhalb eines herausgehobenen Nahversorgungsbereiches befinden, ist aus Sicht der BBE Handelsberatung mit kaum messbaren Umverteilungseffekten zu rechnen.
- Insgesamt betrachtet können durch die projektierte LIDL-Erweiterung aus gutachterlicher Sicht negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Versorgungskern) sowie die wohnortnahe Grundversorgung (herausgehobener Nahversorgungsstandort Hunteburg) in Bohmte bzw. Nachbargemeinden auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten

Fazit Auswirkungsanalyse (III)

- Darüber hinaus steht die projektierte LIDL-Erweiterung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Hamburg, im Oktober 2023



i.V. Andreas Weidmann



i.V. Oliver Ohm

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23

E-Mail weidmann@bbe.de / ohm@bbe.de

www.bbe.de