

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße in Goslar



Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Bearbeitung: M.Sc. Geographie Christopher Schmidt

Hannover, September 2021

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Darstellung des Planvorhabens	6
3 Marktanalytische Rahmendaten im	12
Untersuchungsgebiet	12
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	12
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im	15
Untersuchungsgebiet	15
3.3 Stadt Goslar	18
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	18
3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Oker	19
3.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ohlhof	20
3.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Jürgenohl-Mitte	21
3.3.5 Zentraler Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord.....	22
3.3.6 Zentraler Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte.....	23
3.3.7 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Goslar ..	24
3.4 Stadt Bad Harzburg	25
3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Harzburg	25
3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Harlingerode.....	26
3.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Bündheim.....	27
3.4.4 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in	28
Bad Harzburg	28
4 Auswirkungen des Planvorhabens	29
4.1 Dimension des Planvorhabens.....	29
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	33
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	36
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der	44
Stadt Goslar und der Raumordnung	44
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben	44
des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.....	44
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem	48
Regionalen Einzelhandelskonzept für den	48
Großraum Braunschweig	48
5.3 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben	50
der Raumordnung	50
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	56
7 Methodik	59

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Vorhabenstandortes in Goslar (Makro- und Mikrostandort)	8	Abb. 22:	Anbieter im ZVB Innenstadt Bad Harzburg	25
Abb. 2:	Aktuelle Ladenlokale der untersuchungsrelevanten Betriebe im Umfeld des Planvorhabenstandortes	8	Abb. 23:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Harzburg	25
Abb. 3:	Aktuelle Situation am Planvorhabenstandort	9	Abb. 24:	Anbieter im ZVB Harlingerode	26
Abb. 4:	Darstellung Grundstückwechsel von Lidl, Rossmann und Fressnapf	9	Abb. 25:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Harlingerode	26
Abb. 5:	Detailplanung des Vorhabens	10	Abb. 26:	Anbieter im ZVB Bündheim	27
Abb. 6:	Perspektivansichten des Planvorhabens	11	Abb. 27:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Bündheim	27
Abb. 7:	Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet	14	Abb. 28:	Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Bad Harzburg	28
Abb. 8:	Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	17	Abb. 29:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens – Teil 1	31
Abb. 9:	Anbieter im ZVB Innenstadt Goslar	18	Abb. 30:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens – Teil 2	32
Abb. 10:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Goslar	18	Abb. 31:	Umsatzherkunft des Planvorhabens	34
Abb. 11:	Anbieter im ZVB Oker	19	Abb. 32:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	38
Abb. 12:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Oker	19	Abb. 33:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	40
Abb. 13:	Anbieter im ZVB Ohlhof	20	Abb. 34:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Zooartikel	42
Abb. 14:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Ohlhof	20	Abb. 35:	Ausschnitt aus der Goslarer Sortimentsliste	44
Abb. 15:	Anbieter im ZVB Jürgenohl-Mitte	21	Abb. 36:	Darstellung des grundzentralen Kongruenzraumes der Stadt Goslar	51
Abb. 16:	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Jürgenohl-Mitte	21	Abb. 37:	Kaufkraftherkunft des Planvorhabens	51
Abb. 17:	Anbieter im ZVB Jürgenohl-Nord	22	Abb. 38:	Auszug aus dem RROP für den Großraum Braunschweig	53
Abb. 18:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord	22	Abb. 39:	cima-Warengruppen	59
Abb. 19:	Anbieter im ZVB Vienenburg	23			
Abb. 20:	Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte	23			
Abb. 21:	Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Goslar (Auswahl)	24			

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße in Goslar

Auftraggeber

TesCom GmbH & Co. KG
Breite Straße 98
38640 Goslar

Analysezeitraum

November 2020 – April 2021

- Anpassung: Redaktionelle Änderungen im September 2021

Untersuchungsdesign

- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche der Städte Goslar und Bad Harzburg (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet)
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar aus dem Jahr 2016 sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018

- Raumordnerische Prüfung nach den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 und des RROP Großraum Braunschweig 2008
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes im gesamten Untersuchungsgebiet, die der cima aus bereits durchgeführten Verträglichkeitsgutachten der letzten Jahre vorliegen. Diese Daten wurden auf Basis einer Vor-Ort-Analyse der cima im Dezember 2020 vorhabenrelevant überprüft und aktualisiert.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und zoologischer Bedarf.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Goslar wird derzeit die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung von zum Teil bereits bestehenden Betrieben im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabenstandortes. Im Zuge des Planvorhabens sollen sowohl der Lidl-Lebensmitteldiscounter (Okerstraße 21) als auch der Drogeriefachmarkt Rossmann und der Tierfutterfachmarkt Fressnapf (beide Liebigstraße 4) an den Planvorhabenstandort umsiedeln. Zusätzlich ist die Neuansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes (denn's Biomarkt) geplant.

In diesem Zuge sollen die aktuellen Verkaufsflächen der Betriebe von derzeit 798 qm auf ca. 1.500 qm (Lidl), von 560 qm auf ca. 730 qm (Rossmann) und von 380 qm auf ca. 500 qm (Fressnapf) erweitert werden. Für den geplanten denn's Biomarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm vorgesehen. Somit treten rd. 1.492 qm neu hinzu.

Es wird aufgrund des bestehenden Planungsrechts einbezogen, dass für die Altstandorte von Rossmann und Fressnapf weiterhin Planungsrecht besteht. Es ist daher in der vorliegenden Analyse einzuberechnen, dass die Flächen mit betriebstypgleichen Märkten (Drogeriefachmarkt und Tierfutterfachmarkt) nachbesetzt werden könnten. Nach Informationen des Auftraggebers soll das Planungsrecht am Altstandort des Lidl-Marktes entfallen, sodass nicht mit einer betriebstypgleichen Folgenutzung zu rechnen ist. Bei dem Lidl-Lebensmitteldiscounter müssen demnach nur die neu hinzukommenden Flächen in die Analyse einberechnet werden, bei den Betrieben Rossmann, Fressnapf und denn's Biomarkt jeweils die Gesamtverkaufsflächen. Der Untersuchung wird daher ein maßgeblich relevanter Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.432 qm zugrunde gelegt.

Die derzeitige Verkaufsfläche der ansässigen Märkte entspricht nicht mehr den Ansprüchen der Betreiber an wirtschaftliche und für den Kunden

ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen im Zuge der Standortverlagerungen dienen der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und sollen somit den langfristigen Fortbestand der Betriebe sichern. Auf den derzeitigen Arealen sind die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen aufgrund begrenzter Flächenpotenziale nicht realisierbar.

Der Vorhabenstandort gehört zum Fachmarktstandort Gutenbergstraße und befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt von Goslar, nordöstlich der Innenstadt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches am Standort Liebigstraße (vgl. Abb. 1). Das Grundstück des Planvorhabenstandortes ist derzeit durch ein leergefallenes Ladenlokal (ehem. Max Bahr Baumarkt) mit anschließender Parkfläche geprägt. Das bestehende Gebäude soll im Zuge der Planvorhabenrealisierung abgerissen werden (vgl. Abb. 3). Das direkte Standortumfeld besteht überwiegend aus weiteren Handlungsnutzungen, sowie arrondierten Betrieben aus dem Dienstleistungsbereich. In den angrenzenden Stadtteilen Georgenberg und Sudmerberg befinden sich weitläufige Wohnquartiere, darunter sowohl freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser als auch mehrgeschossige Gebäude.

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsdreieck der Bundesstraßen 82, 241 und 498 und weist daher eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Den ansässigen Betrieben Lidl, Rossmann und Fressnapf kommt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile zu.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die unmittelbar am Standort gelegene Haltestelle „Vienenburger Straße“ gewährleistet.

Insgesamt ist das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet. Der Planvorhabenstandort befindet sich außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, jedoch auch an einem etablierten Einzel-

handelsstandort in der Stadt Goslar. Die mögliche Entwicklung am Prüfstandort kann aus Gutachtersicht zur nachhaltigen Verbesserung der Versorgungsstrukturen für die Bewohner der umliegenden Siedlungsgebiete der Stadt Goslar beitragen und zur Zukunftsfähigkeit des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße beitragen.

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Goslar (Makro- und Mikrostandort)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020
 Bearbeitung: cima 2020

Abb. 2: Aktuelle Ladenlokale der untersuchungsrelevanten Betriebe im Umfeld des Planvorhabenstandortes



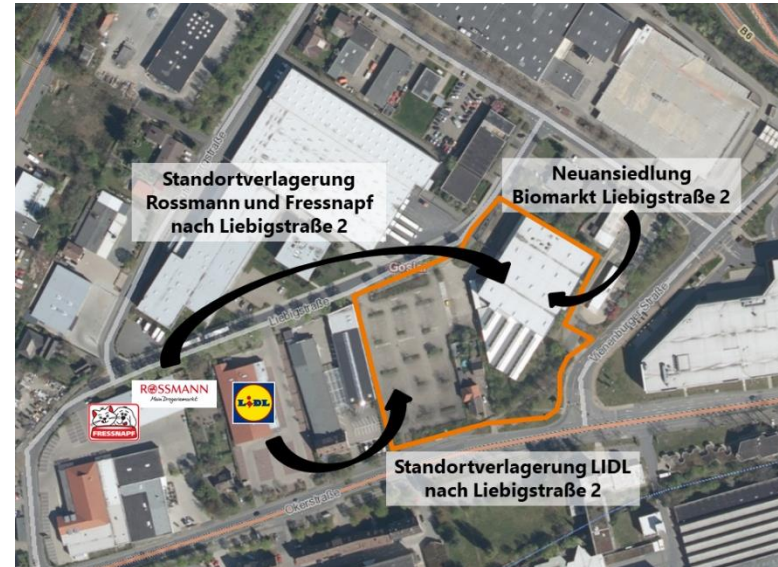
Fotos: cima 2020

Abb. 3: Aktuelle Situation am Planvorhabenstandort



Fotos: cima 2020

Abb. 4: Darstellung Grundstückwechsel von Lidl, Rossmann und Fressnapf



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020
Bearbeitung: cima 2020

Abb. 5: Detailplanung des Vorhabens



Quelle: Richter Architekten 2020

Abb. 6: Perspektivansichten des Planvorhabens



3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens (Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung von Lidl, Rossmann und Fressnapf sowie Neuansiedlung denn's Biomarkt) am Standort Liebigstraße im Wesentlichen dem der Bestandsobjekte im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabenstandortes entspricht. Das Einzugsgebiet ist aufgrund anderer Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemärkte, die ebenso wie die Bestandsobjekte schon seit vielen Jahren dort angesiedelt sind, von Vornherein begrenzt.

Im Detail handelte es sich beim vorliegenden Planvorhaben nicht vollständig um eine Neuansiedlung im engeren Sinne, sondern zum Großteil um Modernisierungsmaßnahmen samt Verkaufsflächenerweiterungen im Zuge von Standortverlagerungen bestehender Betriebe. Einzig bei dem projektierten denn's Biomarkt handelt es sich um eine Neuansiedlung. Insgesamt wird die Gesamtattraktivität des Einkaufsstandortes für die bestehende Kundschaft und auch für potenzielle Neukunden spürbar verbessert.

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens dürfte sich im Kern auf die Stadt Goslar beschränken. Die cima geht allerdings davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist.

Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein Untersuchungsgebiet festgelegt, welches über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht. Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Somit umfasst das Untersuchungsgebiet eine weitere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet,

welches den Raum darstellt, aus welchem der überwiegende Teil der Kunden des Vorhabens stammt.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 7).

Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wird somit ein Gebiet definiert, das neben den meisten Siedlungsbereichen der Stadt Goslar auch Großteile der Stadt Bad Harzburg umfasst.

Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Die Städte Goslar und Bad Harzburg verfügen bei einer Einwohnerzahl von 72.284 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 94,9 über folgende vorhabenrelevante Nachfragepotenziale in den zur Untersuchung stehenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 153,7 Mio. €
- Drogerie- und Parfümeriewaren: rd. 27,0 Mio. €
- Zoobedarf: rd. 3,6 Mio. €

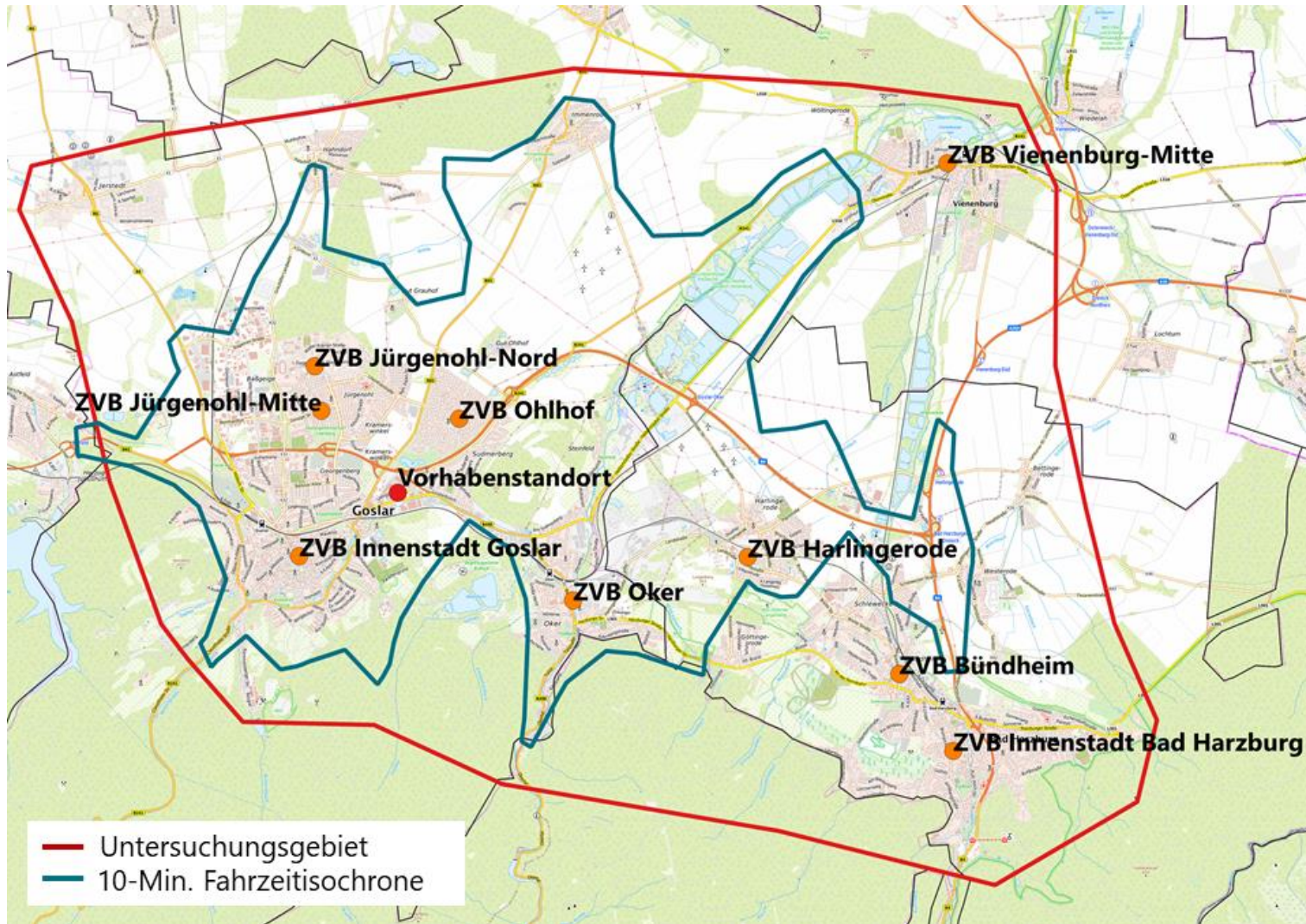
Orte	Einwohner	Kaufkraft- kennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Drogerie- und Parfümeriewaren (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Zoobedarf (in Mio. €)
Stadt Goslar*	50.369	95,3	107,5	18,9	2,5
Stadt Bad Harzburg*	21.915	94,1	46,2	8,1	1,1
Untersuchungsgebiet gesamt	72.284	94,9	153,7	27,0	3,6

Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Einwohnerzahl der jeweiligen Stadt/ Gemeinde im Untersuchungsgebiet (insg. 72.284 Einwohner, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 30.06.2020) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research 2020). Rundungsdifferenzen sind möglich.

* Die vom Vorhabenstandort entfernteren Siedlungsbereiche/ Ortsteile wurde nicht in das Untersuchungsgebiet eingefasst. Für die Darstellung der oben aufgeführten Rahmendaten wurden allerdings die Einwohnerdaten auf Ebene der Gesamtgemeinde verwendet.

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet inklusive Vorhabenstandort und der städtebaulich integrierten Lagen (Zentrale Versorgungsbereiche) überblickend dargestellt (vgl. Abbildung 7).

Abb. 7: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar und EHK 2018 der Stadt Bad Harzburg

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Realisierung des Planvorhabens (Umsiedlung, Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterungen von Lidl, Rossmann und Fressnapf sowie Neuansiedlung denn's Biomarkt) in der Stadt Goslar ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung.

Die Stadt Goslar verfügt über ein Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016¹, das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg stammt aus dem Jahr 2018².

In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wurden daher die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche verwendet. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind zudem diverse weitere Einzelhandelsbetriebe in Solitär- bzw. Streulagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen.

Die Städte Goslar und Bad Harzburg verfügen jeweils über ein umfangreiches Nahversorgungsangebot (vgl. Abb. 8). Dabei sind mehrere der als direkte Wettbewerber anzusehenden Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden wettbewerbsrelevanten Anbieter:

Stadt Goslar

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt in ca. 1,0 km Entfernung

- Edeka, Breite Straße
- Nahkauf, Greifplatz
- Rossmann, Breite Straße
- dm, Breite Straße

Zentraler Versorgungsbereich Oker in ca. 2,8 km Entfernung

- Penny, Wehrdamm

Zentraler Versorgungsbereich Ohlhof in ca. 1,7 km Entfernung

- Netto Marken-Discount, Ohlhofbreite

Zentraler Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord in ca. 3,0 km Entfernung

- Rewe, Marienburger Straße
- Penny, Marienburger Straße
- dm, Marienburger Straße

Zentraler Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte in ca. 9,3 km Entfernung

- Lidl, Goslarer Straße
- Rossmann, Goslarer Straße

¹ Zentrenkonzept der Stadt Goslar 2016

² Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harburg 2018

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche finden sich in der Stadt Goslar folgende solitäre Nahversorgungsstandorte und weitere relevante Wettbewerber:

- Real³, Gutenbergstraße in ca. 0,1 km Entfernung
- Aldi, Liebigstraße in ca. 0,3 km Entfernung
- Edeka, Hildesheimer Straße in ca. 2,0 km Entfernung
- Kaufland, Hildesheimer Straße in ca. 2,0 km Entfernung
- Rewe, Dr.-Wilhelm-Kempe-Straße in ca. 2,1 km Entfernung
- NP, Wolfenbütteler Straße in ca. 2,1 km Entfernung
- Penny, Marienburger Straße in ca. 2,3 km Entfernung
- Aldi, Hildesheimer Straße in ca. 2,7 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Hildesheimer Straße in ca. 2,9 km Entfernung
- Lidl, Bornhardtstraße in ca. 3,5 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Harzburger Straße in ca. 3,9 km Entfernung
- Das Futterhaus, Alte Heerstraße in ca. 4,9 km Entfernung
- Marktkauf, Carl-Zeiß-Straße in ca. 5,4 km Entfernung
- Aldi, Carl-Zeiß-Straße in ca. 5,4 km Entfernung
- Wiglo Wunderland, Auf der Dingstelle in ca. 9,2 km Entfernung
- Penny, Osterwiecker Straße in ca. 9,8 km Entfernung
- Rewe, Wiedelaheer Straße in ca. 9,9 km Entfernung
- Aldi, Wiedelaheer Straße in ca. 9,9 km Entfernung
- Raiffeisen-Markt, Wiedelaheer Straße in ca. 9,9 km Entfernung

Stadt Bad Harzburg

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt in ca. 9,0 km Entfernung

- Edeka, Herzog Wilhelm Straße
- Edeka, Am Güterbahnhof
- Rossmann, Herzog Wilhelm Straße
- dm, Ilseburger Straße

Zentraler Versorgungsbereich Bündheim in ca. 8,2 km Entfernung

- Penny, Breite Straße
- Zoo & Co., Breite Straße

Zentraler Versorgungsbereich Harlingerode in ca. 6,4 km Entfernung

- Edeka, Landstraße
- Penny, Landstraße

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche finden sich in der Stadt Bad Harzburg folgende solitäre Nahversorgungsstandorte:

- Netto Marken-Discount, Dr.-Heinrich-Jasper-Straße in ca. 8,3 km Entfernung
- Aldi, Schlewecker Straße in ca. 9,0 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Bodestraße in ca. 10,9 km Entfernung

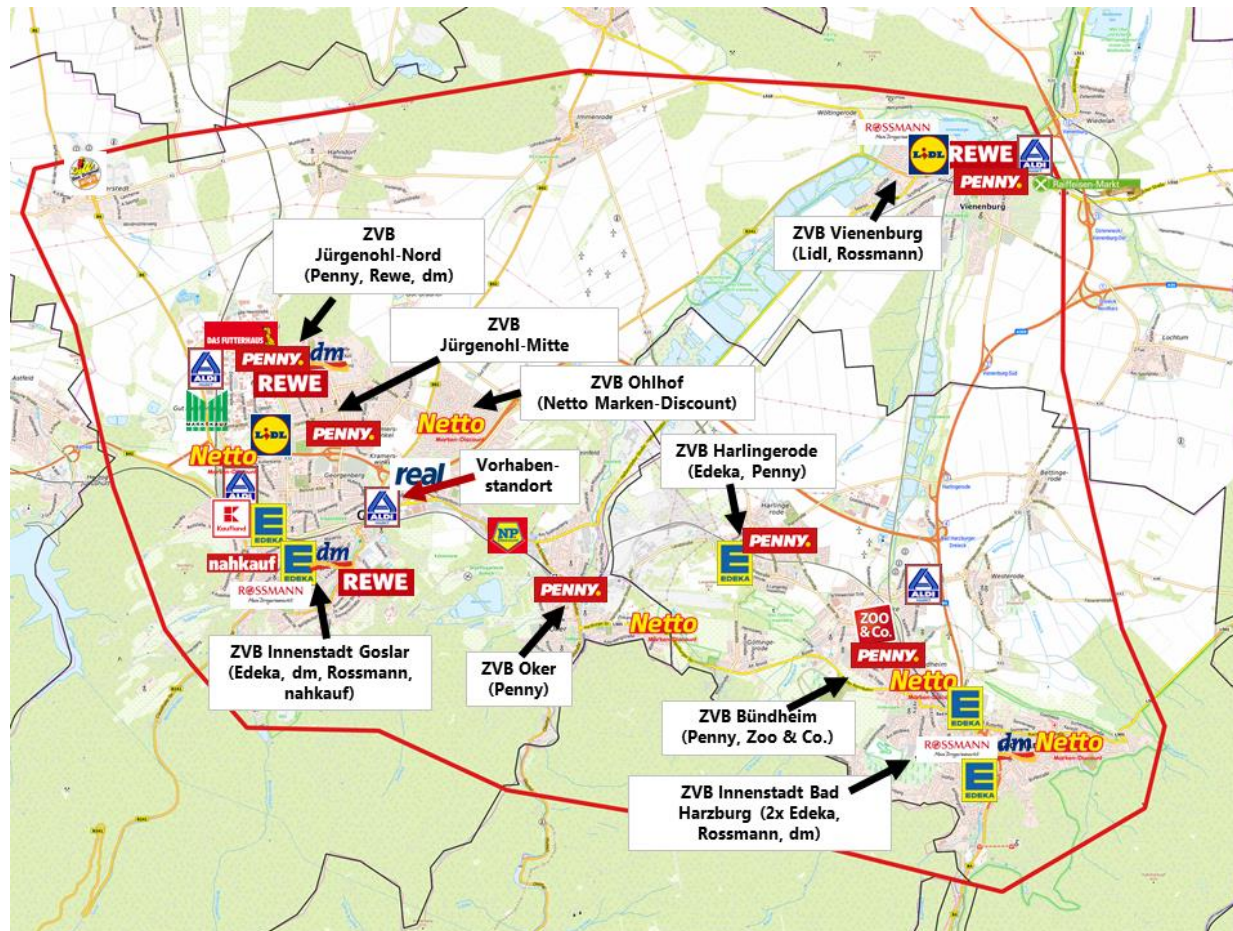
Das Angebot wird abgerundet durch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

³ Das SB-Warenhaus Real wurde im Frühjahr 2021 geschlossen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Planungsrechtes werden die Verkaufsflächen in der folgenden ökonomischen Wirkungsprognose dennoch mit einberechnet.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige bedeutende Wettbewerbslagen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungs-

fähigkeit beschrieben. Die jeweilige Bewertung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung jedes Einzelstandortes im Rahmen einer Begutachtung vor Ort durch die cima.

Abb. 8: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar und EHK 2018 der Stadt Bad Harzburg

3.3 Stadt Goslar

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Goslar befindet sich etwa 1,0 km südwestlich des Vorhabenstandortes und umfasst die historische Altstadt zwischen der Klubgartenstraße und der Bahntrasse im Norden und Kaiserbleek bzw. der Glockengießerstraße im Süden. Im Osten begrenzt die Kornstraße sowie Am Breiten Tor den Zentralen Versorgungsbereich, im Westen stellen die Ziegenstraße/ Frankenberger Straße und die Baringerstraße sowohl funktional als auch räumlich die Innenstadtbegrenzung dar. Alle innerhalb dieser Grenzen vorhandenen Flurstücke sind in den Zentralen Versorgungsbereich integriert.

Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt im aperiodischen Bedarfsbereich. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.), sowie Verwaltungseinrichtungen runden das innerstädtische Einzelhandelsangebot ab.

Im Hauptzentrum Innenstadt finden sich als wettbewerbsrelevante Betriebe im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Filiale des Lebensmittelvollsortimenters Edeka, ein kleinflächiger Nahkauf-Markt sowie das Goslarer Reformhaus. Der Edeka-Markt ist im Untergeschoss der KaiserPassage ansässig und daher vornehmlich auf Mitnahmeinkäufe ausgerichtet. Die Anfahrt dieses Lebensmittelvollsortimenters aus weiter entfernt liegenden Wohngebieten ist eher unkomfortabel. Neben diesen Betrieben umfasst das Angebot in der Goslarer Innenstadt mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelspezialgeschäfte. Im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind die Drogeriemärkte Rossmann sowie dm mit jeweils einer Filiale ansässig. Darüber hinaus werden Drogerie- und Parfümeriewaren in Parfümerien (u.a. Douglas) und als Randsortimente in den aufgeführten Lebensmittelmärkten angeboten. Originäre Tierfuttermärkte sind im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht vorhanden. Zoologische Artikel werden nur als Randsortimente der genannten Lebensmittel- oder Drogeriebetriebe angeboten.

Abb. 9: Anbieter im ZVB Innenstadt Goslar



Quelle: cima 2020

Abb. 10: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesitz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Goslar



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020
 Bearbeitung: cima 2020
 Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar

3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Oker

Im östlichen Stadtgebiet von Goslar befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich Oker. Der Einzelhandelsstandort erstreckt sich entlang der stark frequentierten Bahnhofstraße sowie dem parallel verlaufenden Wehrdamm in Nord-Süd Ausrichtung und dem Höhlenweg und der Hüttenstraße in der Ost-West-Ausdehnung. Alle an die genannten Straßen arrondierenden Grundstücksareale sind in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Auf Grundlage der aktuellen Standortbegehung durch die cima ist im Zentralen Versorgungsbereich Oker als wettbewerbsrelevanter Anbieter der Lebensmitteldiscounter Penny zu nennen. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Bäckereien, eine Fleischerei, einen kleinflächigen internationalen Lebensmittelmarkt und ein Kiosk ergänzt. Einige Gastronomiebetriebe (vornehmlich Imbisse), zwei Apotheken, ein Fachhandel für Elektronik sowie ein ergänzendes Angebot im Dienstleistungssektor (u.a. Kanzlei, Bestatter, Frisör, Arztpraxen, Kosmetikstudios) runden das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich Oker ab.

Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zoobedarf werden lediglich als Randsortimente von dem Lebensmitteldiscounter Penny angeboten.

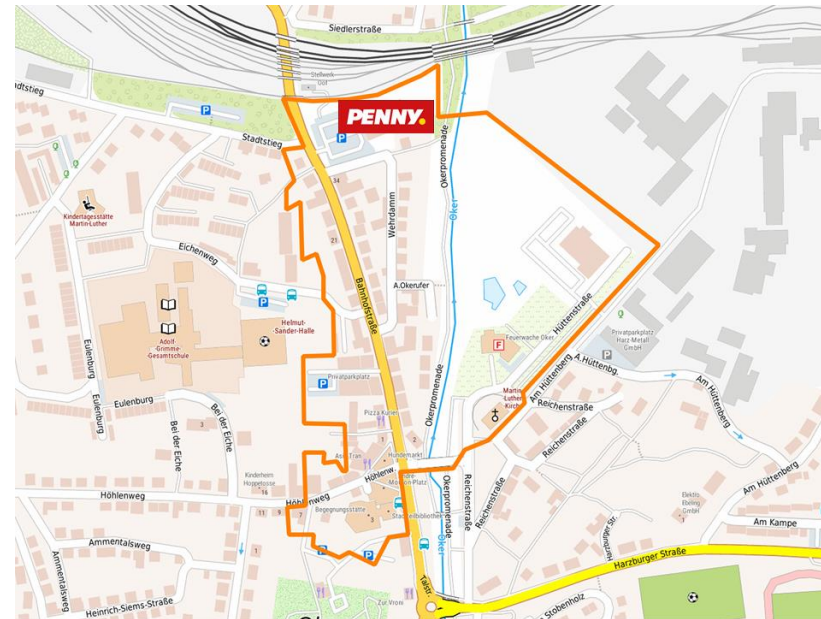
Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort und dem Zentralen Versorgungsbereich Oker beträgt rd. 2,8 km Fahrdistanz.

Abb. 11: Anbieter im ZVB Oker



Quelle: cima 2020

Abb. 12: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Oker



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar

3.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ohlhof

Der Zentrale Versorgungsbereich Ohlhof befindet sich nur etwa 1,7 km nordöstlich des Planvorhabenstandortes und erstreckt sich westlich der Ohlhofbreite in einem kompakten Standortbereich.

Am Standort des ehemals ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Edeka befindet sich mittlerweile ein Neubau des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount im Zentralen Versorgungsbereich. In dem vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind hier zudem zwei Bäckereien ansässig. Wettbewerbsrelevante Anbieter für die Sortimente Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zoobedarf sind im Zentralen Versorgungsbereich Ohlhof nicht ansässig. Diese vorhabenrelevanten Sortimente werden lediglich als Randsortimente von dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount angeboten.

Das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich wird ergänzt durch einige Dienstleistungen (u.a. Gastronomie, Apotheke, Ärzte, Frisör).

Abb. 13: Anbieter im ZVB Ohlhof



Quelle: cima 2020

Abb. 14: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Ohlhof



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar

3.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Jürgenohl-Mitte

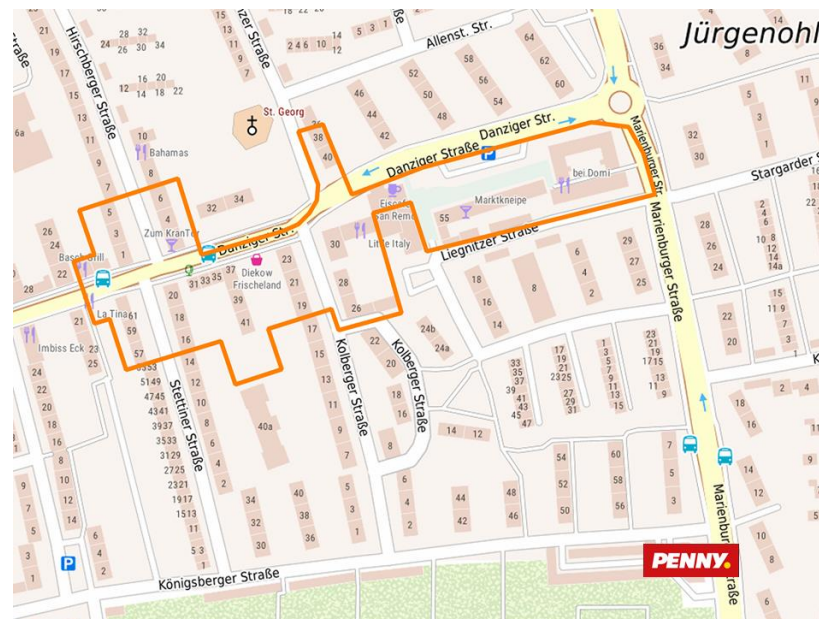
In rd. 2,5 km Fahrdistanz bzw. 5 Min. Fahrzeit Entfernung für den Pkw-Kunden zum Planvorhabenstandort befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich Jürgenohl-Mitte.

Das Standortgefüge erstreckt sich entlang der Danziger Straße westlich der Marienburger Straße bis zur Einmündung der Stettiner Straße. In dem Zentralen Versorgungsbereich sind wichtige Dienstleistungsangebote für den nördlichen Goslarer Stadtteil Jürgenohl konzentriert. Im Hinblick auf den Einzelhandel kommt dem Standort eine untergeordnete Versorgungsfunktion zu, da er heute nur noch über einen sehr rudimentären Einzelhandelsbesatz mit einer verhältnismäßig geringen absoluten Gesamtverkaufsfläche verfügt. Es befinden sich keine vorhabenrelevanten Wettbewerber an diesem Standort.

Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Bäckereibetriebe, eine Fleischerei und zwei Kioske gestellt. Ein kleinflächiger Kosmetiksalon bietet Drogeriewaren auf nicht relevanten Verkaufsflächen an. Zoologische Artikel werden im Zentralen Versorgungsbereich Jürgenohl-Mitte nicht angeboten.

Zudem finden sich am Standort diverse Dienstleistungen (u.a. Versicherung, Kreditinstitute, Gastronomie, Frisöre) und ein Stadtteilbüro.

Abb. 16: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Jürgenohl-Mitte



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar

Abb. 15: Anbieter im ZVB Jürgenohl-Mitte



Quelle: cima 2020

3.3.5 Zentraler Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord

Der zentrale Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord befindet sich im Norden des Goslarer Stadtgebietes im Stadtteil Jürgenohl. Im Rahmen einer städtebaulichen Neustrukturierung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde hier in den letzten Jahren ein neuer Nahversorgungsstandort für die umliegenden Wohnquartiere entwickelt.

In diesem Zuge erfolgte die Neuansiedlung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei sowie die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bislang an der nördlichen Marienburger Straße ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters. Drogerie- und Parfümeriewaren werden durch einen dm-Drogeriefachmarkt angeboten. Abgerundet wird das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord durch einen Textildiscounter (Takko).

Originäre Anbieter für zoologische Artikel sind am Standort nicht ansässig, das Sortiment wird jedoch bei den ansässigen Betrieben (Rewe, Penny und dm) im Randsortiment angeboten.

Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort und dem Zentralen Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord beträgt rd. 3,0 km Fahrdistanz bzw. 6 Fahrminuten für den Pkw-Kunden.

Abb. 17: Anbieter im ZVB Jürgenohl-Nord



Quelle: cima 2020

Abb. 18: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Jürgenohl-Nord



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar

3.3.6 Zentraler Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte

Seit dem 01. Januar 2014 ist die im Osten an Goslar angrenzende Stadt Vienenburg in das Stadtgebiet Goslar eingemeindet. Vienenburg bildet somit einen peripheren Stadtteil im östlichen Stadtgebiet.

Der Zentrale Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte, in rd. 9,3 km Entfernung zum Planvorhabenstandort, erstreckt sich entlang der Goslarer Straße zwischen dem Schachtweg im Westen und der Kaiserstraße im Osten. Innerhalb des räumlich definierten Zentralen Versorgungsbereiches sind eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie vorhanden.

Als wettbewerbsrelevante Anbieter sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der Lebensmitteldiscounter Lidl und im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren der Drogeriefachmarkt Rossmann zu nennen. Ein kleinflächiger Betrieb (Heimtierstube Jendrecki) bietet das Sortiment Zoobedarf zwar im Hauptsortiment, jedoch nur auf geringen Verkaufsflächen an.

Die Angebotsstruktur im Zentralen Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte ist maßgeblich auf den periodischen Bedarf bezogen und wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Abb. 19: Anbieter im ZVB Vienenburg



Quelle: cima 2020

Abb. 20: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesitz im Zentralen Versorgungsbereich Vienenburg-Mitte



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Zentrenkonzept 2016 der Stadt Goslar

3.3.7 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Goslar

Außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar definierten zentralen Versorgungsbereiche befinden sich weitere vorhabenrelevante Anbieter im Untersuchungsgebiet in Goslar.

Nahrungs- und Genussmittel:

- Real⁴, Gutenbergstraße in ca. 0,1 km Entfernung
- Aldi, Liebigstraße in ca. 0,3 km Entfernung
- Edeka, Hildesheimer Straße in ca. 2,0 km Entfernung
- Kaufland, Hildesheimer Straße in ca. 2,0 km Entfernung
- Rewe, Dr.-Wilhelm-Kempe-Straße in ca. 2,1 km Entfernung
- NP, Wolfenbütteler Straße in ca. 2,1 km Entfernung
- Penny, Marienburger Straße in ca. 2,3 km Entfernung
- Aldi, Hildesheimer Straße in ca. 2,7 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Hildesheimer Straße in ca. 2,9 km Entfernung
- Lidl, Bornhardtstraße in ca. 3,5 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Harzburger Straße in ca. 3,9 km Entfernung
- Marktkauf, Carl-Zeiß-Straße in ca. 5,4 km Entfernung
- Aldi, Carl-Zeiß-Straße in ca. 5,4 km Entfernung
- Wiglo Wunderland, Auf der Dingstelle in ca. 9,2 km Entfernung
- Penny, Osterwiecker Straße in ca. 9,8 km Entfernung
- Rewe, Wiedelahe Straße in ca. 9,9 km Entfernung
- Aldi, Wiedelahe Straße in ca. 9,9 km Entfernung

Zoobedarf:

- Das Futterhaus, Alte Heerstraße in ca. 4,9 km Entfernung
- Raiffeisen-Markt, Wiedelahe Straße in ca. 9,9 km Entfernung

Das Angebot wird abgerundet durch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Abb. 21: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Goslar (Auswahl)



Kaufland, Hildesheimer Str.



Marktkauf, Carl-Zeiss-Str.



Das Futterhaus, Alte Heerstraße



Aldi, Liebigstraße

Quelle: cima 2020

⁴ Das SB-Warenhaus Real wurde im Frühjahr 2021 geschlossen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Planungsrechtes werden die Verkaufsflächen in der folgenden ökonomischen Wirkungsprognose dennoch mit einberechnet.

3.4 Stadt Bad Harzburg

3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Harzburg

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bildet das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bad Harzburg und befindet sich in rd. 9,0 km Entfernung zum Planvorhabenstandort. Die Innenstadt übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des gesamten Stadtgebietes und teilweise darüber hinaus.

Die wichtigsten vorhabenrelevanten Anbieter im periodischen Bedarf sind zwei Edeka-Lebensmittelvollsortimenter sowie die beiden Drogeriefachmärkte Rossmann und dm. Während ein Edeka-Markt sowie die Rossmann-Filiale im Bereich der Innenstadt angesiedelt sind, sprechen das Edeka-Center Am Güterbahnhof sowie die dm-Filiale in der Ilsenburger Straße vornehmlich autoorientierte Kunden an.

Das Angebot wird im periodischen Bedarf ergänzt durch ein Reformhaus, mehrere Bäcker, Metzger, Apotheken, Parfümerien und einige Lebensmittelspezialanbieter (Feinkost/ Harz-Spezialitäten, Süßwaren, Obst & Gemüse). Zoologische Artikel finden sich lediglich als Randsortimente in den genannten Nahversorgungsbetrieben.

Abb. 22: Anbieter im ZVB Innenstadt Bad Harzburg



Quelle: cima 2020

Abb. 23: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesitz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Harzburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020
 Bearbeitung: cima 2020
 Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Bad Harzburg

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Harlingerode

In der Stadt Bad Harzburg befindet sich an der Landstraße im Ortsteil Harlingerode ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich. Dieser nimmt die Funktion eines Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Harlingerode wahr und liegt in rd. 6,4 km Entfernung zum Planvorhabenstandort für den Pkw-Kunden.

Als vorhabenrelevante Anbieter sind an diesem Standort ein E-Center nebst Getränkemarkt sowie ein Penny-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Neben einem Bäcker runden ein Kreditinstitut, ein Schuhfachmarkt (Deichmann) sowie ein Textildiscounter (KiK) das Angebot ab.

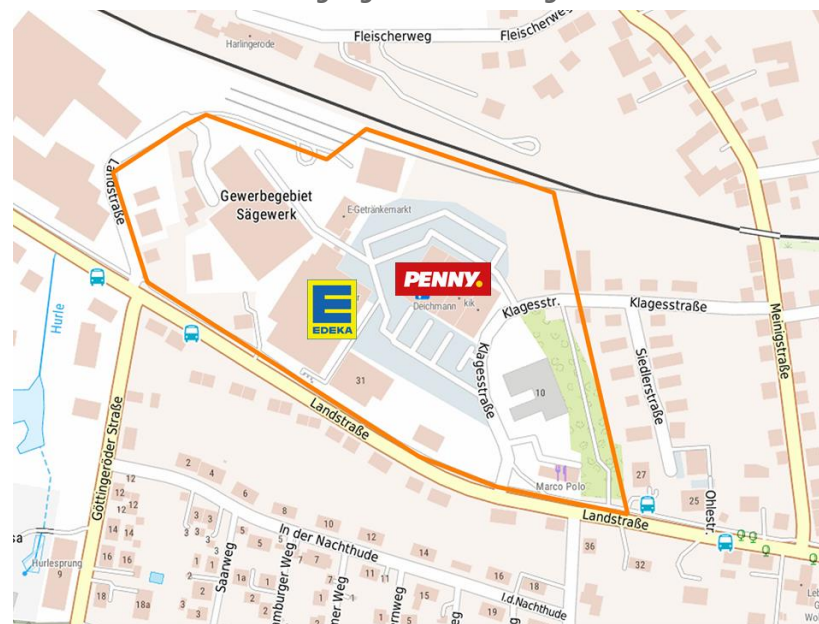
Originäre Betrieb mit den Sortimenten Zoobedarf oder Drogerie- und Parfümeriewaren im Hauptsortiment sind im Zentralen Versorgungsbereich Harlingerode nicht ansässig, die Sortimente werden jedoch von den vorhandenen Nahversorgungsbetrieben im Randsortiment angeboten.

Abb. 24: Anbieter im ZVB Harlingerode



Quelle: cima 2020

Abb. 25: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Harlingerode



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Bad Harzburg

3.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Bündheim

Als dritter Zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Bad Harzburg ist ein Standortgefüge im Stadtteil Bündheim in der Funktion eines Nahversorgungszentrums definiert. Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Breite Straße, ausgehend von der Einmündung Badestraße im Norden bis zum Kreuzungsbereich Dr.-Heinrich-Jasper-Straße im Süden.

Als vorhabenrelevante Wettbewerber sind hier ein Penny-Lebensmitteldiscounter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu nennen sowie das Zoofachgeschäft Zoo & Co im Sortiment Zoobedarf. Es gibt keinen originären Anbieter für Drogerie- und Parfümeriewaren, wenngleich diese im Randsortiment von dem Penny-Markt angeboten werden.

Das Angebot in diesem Zentralen Versorgungsbereich wird u.a. abgerundet durch einige Gastronomiebetriebe, eine Postfiliale, eine Apotheke, ein Pflegeheim und einen mobilen Pflegedienst.

Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort und dem Zentralen Versorgungsbereich Bündheim beträgt rd. 8,2 km Fahrdistanz.

Abb. 26: Anbieter im ZVB Bündheim



Quelle: cima 2020

Abb. 27: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Bündheim



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Bad Harzburg

3.4.4 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Bad Harzburg

Außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg definierten zentralen Versorgungsbereiche befinden sich weitere vorhabenrelevante Anbieter im Untersuchungsgebiet der Stadt Bad Harzburg.

- Netto Marken-Discount, Dr.-Heinrich-Jasper-Straße in ca. 8,3 km Entfernung
- Aldi, Schlewecker Straße in ca. 9,0 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Bodestraße in ca. 10,9 km Entfernung

Das Angebot wird abgerundet durch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Abb. 28: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Bad Harzburg



Aldi, Schlewecker Straße



Netto Marken-Discount, Bodestraße



Netto Marken-Discount, Dr.-Heinrich-Jasper-Straße

Quelle: cima 2020

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Dimension des Planvorhabens

In der Stadt Goslar wird derzeit die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung von zum Teil bereits bestehenden Betrieben im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabenstandortes. Im Zuge des Planvorhabens sollen sowohl der Lidl-Lebensmitteldiscounter (Okerstraße 21) als auch der Drogeriefachmarkt Rossmann und der Tierfutterfachmarkt Fressnapf (beide Liebigstraße 4) an den Planvorhabenstandort umsiedeln. Zusätzlich ist die Neuansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes (denn's Biomarkt) geplant.

In diesem Zuge sollen die aktuellen Verkaufsflächen der Fachmärkte von derzeit 798 qm auf ca. 1.500 qm (Lidl), von 560 qm auf ca. 730 qm (Rossmann) und von 380 qm auf ca. 500 qm (Fressnapf) erweitert werden. Für den geplanten denn's Biomarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm vorgesehen. Somit treten rd. 1.492 qm neu hinzu.

Es wird aufgrund des bestehenden Planungsrechts einbezogen, dass für die Altstandorte von Rossmann und Fressnapf weiterhin Planungsrecht besteht. Es ist daher einzuberechnen, dass die Flächen mit betriebstypgleichen Märkten (Drogeriefachmarkt und Tierfutterfachmarkt) nachbesetzt werden könnten. Nach Informationen des Auftraggebers soll das Planungsrecht am Altstandort des Lidl-Marktes entfallen, sodass nicht mit einer betriebstypgleichen Folgenutzung zu rechnen ist. Bei dem Lidl-Lebensmitteldiscounter müssen demnach nur die neu hinzukommenden Flächen in die Analyse einberechnet werden, bei den Betrieben Rossmann, Fressnapf und denn's Biomarkt jeweils die Gesamtverkaufsflächen. Der Untersuchung wird daher ein maßgeblich relevanter Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.432 qm zugrunde gelegt.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in Goslar angepasst wurden.

Es wird berücksichtigt, dass als Folge der Erweiterung und Modernisierung der bereits bestehenden Märkte (Lidl, Rossmann und Fressnapf) sowie der Neuansiedlung (denn's Biomarkt) die Gesamtattraktivität des Standortes für den Kunden steigen wird.

Durch die nur geringfügige Verlagerung des Lidl-Marktes ist davon auszugehen, dass auch die Umsätze, die derzeit am Altstandorten getätigt werden, vollumfänglich an den neuen Standort verlagert werden. Die erzielten Umsätze der Altflächen haben ihre Marktwirkung in der Vergangenheit bereits erzielt und können somit als verträglich vorausgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung der gesamten Effekte des Planvorhabens ist zu berücksichtigen, dass die bereits bestehenden Märkte (Lidl, Rossmann und Fressnapf) durch die Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen im Zuge der Standortverlagerung auch in ihrer Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein werden. Somit kann voraussichtlich auch auf den bestehenden Verkaufsflächen mehr Umsatz generiert werden. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs entsprechend hoch eingeschätzt wird.

Zwar werden die Märkte aufgrund der Modernisierung ihre Gesamtattraktivität für den Kunden steigern können, allerdings sind den zu erwartenden

Umsätzen aufgrund der sehr starken Wettbewerbssituation in Goslar Grenzen gesetzt.

In den Randsortimenten werden die Märkte einen zusätzlichen Umsatz von max. ca. 0,3 Mio. € erreichen. Die Umverteilungen verteilen sich auf zahlreiche Branchen, sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und verteilen sich zudem auf zahlreiche verschiedene Betriebe, die die projektrelevanten Randsortimente z. T. ebenfalls nur als Randsortimente führen. Wettbewerbswirkungen, aus denen negative städtebauliche Effekte resultieren, können daher mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachgewiesen und daher aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Dabei handelt es sich nach Erfahrungen der cima um die Warengruppen:

- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen, Floristik
- Bekleidung/ Wäsche
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Möbel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Elektroartikel
- Unterhaltungselektronik

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Gesamtvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 9,2 Mio. €** pro Jahr.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsmehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt demnach ca. 4,9 Mio. €.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsmehrumsatz im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren beträgt demnach ca. 3,1 Mio. €.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsmehrumsatz im Sortiment Zooartikel beträgt demnach ca. 0,9 Mio. €.

Abb. 29: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens – Teil 1

Lidl	Bestand		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz		Planung gesamt		Für ökonomische Wirkungsprognose relevant: Verkaufsfläche und Umsatz	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
CIMA Warengruppe								
Periodischer Bedarf gesamt	725	5,6	645	2,7	1.370	8,2	645	2,7
Nahrungs- und Genussmittel	635	5,1	600	2,6	1.235	7,7	600	2,6
Drogerieartikel	70	0,3	20	0,0	90	0,4	20	0,0
Zoobedarf	10	0,0	10	0,0	20	0,1	10	0,0
sonstiger periodischer Bedarf	10	0,1	15	0,1	25	0,1	15	0,1
Aperiodischer Bedarf gesamt	73	0,3	57	0,1	130	0,5	57	0,1
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	798	5,9	702	2,8	1.500	8,7	702	2,8
denn's Biomarkt								
CIMA Warengruppe	Bestand		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz		Planung gesamt		Für ökonomische Wirkungsprognose relevant: Verkaufsfläche und Umsatz	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	-	-	500	2,2	500	2,2	500	2,2
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	480	2,1	480	2,1	480	2,1
Drogerieartikel	-	-	20	0,1	20	0,1	20	0,1
sonstiger periodischer Bedarf	-	-	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Aperiodischer Bedarf gesamt	-	-	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	-	-	500	2,2	500	2,2	500	2,2
Rossmann								
CIMA Warengruppe	Bestand		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz		Planung gesamt		Für ökonomische Wirkungsprognose relevant: Verkaufsfläche und Umsatz	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	546	2,9	144	0,4	690	3,3	690	3,3
Nahrungs- und Genussmittel	40	0,1	30	0,1	70	0,3	70	0,3
Drogerieartikel	486	2,7	109	0,3	595	3,0	595	3,0
Zoobedarf	12	0,0	3	0,0	15	0,0	15	0,0
sonstiger periodischer Bedarf	8	0,0	2	0,0	10	0,0	10	0,0
Aperiodischer Bedarf gesamt	14	0,0	26	0,1	40	0,1	40	0,1
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	560	2,9	170	0,5	730	3,4	730	3,4

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2021

Abb. 30: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens – Teil 2

Fressnapf	Bestand		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz		Planung gesamt		Für ökonomische Wirkungsprognose relevant: Verkaufsfläche und Umsatz	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
CIMA Warengruppe								
Periodischer Bedarf gesamt	380	0,6	120	0,2	500	0,8	500	0,8
Zoobedarf	380	0,6	120	0,2	500	0,8	500	0,8
sonstiger periodischer Bedarf	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Aperiodischer Bedarf gesamt	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	380	0,6	120	0,2	500	0,8	500	0,8
Gesamtes Planvorhaben	Bestand		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz		Planung gesamt		Für ökonomische Wirkungsprognose relevant: Verkaufsfläche und Umsatz	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
CIMA Warengruppe								
Periodischer Bedarf gesamt	1.651	9,0	1.409	5,5	3.060	14,5	2.335	8,9
Nahrungs- und Genussmittel	675	5,3	1.110	4,8	1.785	10,1	1.150	4,9
Drogerieartikel	556	3,0	149	0,4	705	3,4	635	3,1
Zoobedarf	402	0,7	133	0,2	535	0,9	525	0,9
sonstiger periodischer Bedarf	18	0,1	17	0,1	35	0,2	25	0,1
Aperiodischer Bedarf gesamt	87	0,4	83	0,2	170	0,6	97	0,2
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	1.738	9,4	1.492	5,7	3.230	15,1	2.432	9,2

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2021

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang werden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells⁵ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,

- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

⁵ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die

Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abb. 31: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet gesamt	8,38	95
Stadt Goslar, ZVB Innenstadt	0,93	10
Stadt Goslar, ZVB Oker	0,23	3
Stadt Goslar, ZVB Ohlhof	0,24	3
Stadt Goslar, ZVB Vienenburg	0,34	4
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl Mitte	***	0
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl-Nord	0,74	8
Sonstiges Untersuchungsgebiet Goslar	5,07	57
Stadt Bad Harzburg, ZVB Innenstadt	0,34	4
Stadt Bad Harzburg, ZVB Harlingerode	0,20	2
Stadt Bad Harzburg, ZVB Bündheim	0,11	1
Sonstiges Untersuchungsgebiet Bad Harzburg	0,15	2
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,46	5
Gesamtsumme	8,84	100

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: CIMA 2021

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 95 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Märkte Lidl, Rossmann und Fressnapf sowie Neuan-siedlung denn's Biomarkt), finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Stärker betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Liebigstraße auch das SB-Warenhaus Real⁶ sowie auch die jeweils einzuberechnenden Folgemärkte von Rossmann und Fressnapf. Aufgrund der guten Erreichbarkeit sind auch die Lebensmittelmärkte entlang der Hildesheimer Straße (Edeka, Kaufland, Aldi, Netto Marken-Discount) betroffen. Die übrigen Märkte im **sonstigen Untersuchungsgebiet** sind aufgrund der Lage und Konkurrenzsituation weniger stark von Umsatzumverteilungen betroffen (u.a. Marktkauf). Insgesamt werden rd. 57 % des Vorhabenumsatzes von den vorhandenen Märkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gewonnen.

In dem **ZVB Innenstadt Goslar** sind neben den vorhabenrelevanten Lebensmittelmärkten Edeka, Nahkauf und Reformhaus auch die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm angesiedelt. Da es sich bei dem Planvorhabenstandort um einen vorwiegend autokundenorientierten Standort handelt, ist die eher auf Mitnahmeinkäufe ausgerichtete Innenstadt trotz der Nähe zum Vorhabenstandort weniger betroffen als die Märkte im sonstigen Untersuchungsgebiet. Es werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 10 % des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes erwartet.

⁶ Das SB-Warenhaus Real wurde im Frühjahr 2021 geschlossen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Planungsrechtes werden die Verkaufsflächen in der folgenden ökonomischen Wirkungsprognose dennoch mit einberechnet.

Für den nordwestlich des Planvorhabenstandortes gelegenen **ZVB Jürgenohl-Nord** werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 8 % erwartet. Zwar liegen andere ZVB näher am Planvorhabenstandort, allerdings wurde in diesem ZVB erst jüngst ein moderner, autokundenorientierter zentraler Versorgungsbereich entwickelt. Von den Umsatzumverteilungen sind daher die dort ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Penny sowie auch der Drogeriefachmarkt dm mit rd. 8 % betroffen.

Die ausgewiesenen **ZVB Oker** (rd. 3 %), **ZVB Ohlhof** (rd. 3 %) und **ZVB Vienenburg-Mitte** (rd. 4 %) sind aufgrund der Lage, Entfernung zum Planvorhabenstandort und Kundenansprache in deutlich geringerem Maße von den Auswirkungen des Planvorhabens betroffen. Im ZVB Oker ist lediglich der Lebensmitteldiscounter Penny ansässig. Im ZVB Ohlhof stellt der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount das nahversorgungsrelevante Angebot. Die beiden zentralen Versorgungsbereiche stellen die Lebensmittelversorgung für den jeweils umliegenden Nahbereich. Im ZVB Vienenburg-Mitte ist neben einem Lidl-Lebensmitteldiscounter auch eine Filiale der Drogeriekette Rossmann ansässig.

Im **ZVB Jürgenohl-Mitte** ist kein wettbewerbsrelevanter Betrieb ansässig, der Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren oder Zoobedarf im Hauptsortiment anbietet. Die absoluten Umsatzumverteilungen bewegen sich daher unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und werden nicht weiter berücksichtigt.

Aufgrund der Entfernung zum Planvorhabenstandort sind die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Harzburg weit weniger von Umsatzumverteilungen betroffen.

Die Umsatzumverteilungen betreffen im **ZVB Innenstadt Bad Harzburg** die beiden Edeka-Märkte sowie die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm (rd. 4 %), im **ZVB Harlingerode** die ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Penny (rd. 2 %) sowie den Lebensmitteldiscounter Penny und den Tierfutterfachmarkt Zoo & Co. im **ZVB Bündheim** (rd. 1 %). Trotz des ansässigen originären Tierfuttermarktes ist der ZVB Bündheim aufgrund der Lage und Entfernung zum Planvorhabenstandort lediglich von sehr geringen Umsatzumverteilungen betroffen.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Bad Harburg** trägt lediglich mit rd. 2 % zum Vorhabenumsatz bei.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig nur ca. 5 % und ist aufgrund des geringen absoluten Werts von lediglich 0,15 Mio. € nahezu bedeutungslos.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.⁷ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁸ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die CIMA neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch

absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁹

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.¹⁰ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹¹

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹²

⁷ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁸ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁹ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG

Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹¹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹² OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹³ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

¹³ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abb. 32: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ansiedlungs mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße, Goslar			
cima Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	234,7	4,6	2,0
davon			
Stadt Goslar, ZVB Innenstadt	18,3	0,4	2,3
Stadt Goslar, ZVB Oker	4,5	0,2	4,3
Stadt Goslar, ZVB Ohlhof	4,9	0,2	4,3
Stadt Goslar, ZVB Vienenburg-Mitte	7,6	0,1	1,9
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl Mitte	1,2	***	***
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl-Nord	15,0	0,5	3,3
Sonstiges Untersuchungsgebiet Goslar	138,5	2,7	2,0
Stadt Bad Harzburg, ZVB Innenstadt	13,1	0,1	0,9
Stadt Bad Harzburg, ZVB Harlingerode	10,8	0,2	1,6
Stadt Bad Harzburg, ZVB Bündheim	3,6	0,1	1,7
Sonstiges Untersuchungsgebiet Bad Harzburg	17,2	0,1	0,6
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,2	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2021; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des Lebensmitteldiscounters Lidl sowie des Biolebensmittelmarktes denn's dar. Insgesamt gehen 1.150 qm zusätzliche Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 4,9 Mio. €** aus (vgl. Abb. 30).

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die vorhan-

denen Lebensmittelmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche sowie an Standorten im sonstigen Untersuchungsgebiet der Städte Goslar und Bad Harzburg abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Die Umverteilungsquoten bewegen sich insgesamt in einem Bereich von 0,6 % bis 4,3 % und bleiben damit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar** verfügt in der Branche Nahrungs- und Genussmittel über einen vielfältigen und leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz. Die Angebotsstruktur ist durch ein dichtes Netz an Lebensmittelanbietern (Vollsortimenter, Discounter und SB-Warenhäuser) geprägt, sodass die Umverteilungseffekte insgesamt eher gering ausfallen. Ein absoluter Verdrängungsumsatz von ca. 2,7 Mio. € bedeutet aufgrund des hohen Angebotes eine Umverteilungsquote von lediglich 2,0 %. Negative städtebauliche Effekte durch das Planvorhaben können eindeutig ausgeschlossen werden.

Im **ZVB Innenstadt Goslar** sind neben zahlreichen kleinflächigen Fachgeschäften und Lebensmittelhandwerksbetrieben die wettbewerbsrelevanten Anbieter Edeka, Nahkauf und Reformhaus ansässig. Da es sich bei dem Planvorhabenstandort um einen vorwiegend autokundenorientierten Standort handelt, ist die eher auf Mitnahmeeinkäufe ausgerichtete Innenstadt trotz der Nähe zum Vorhabenstandort in geringem Maße betroffen. Die Umverteilungsquote beläuft sich auf rd. 2,3 % bzw. absolut 0,4 Mio. €. Negative städtebauliche Effekte sind nicht zu erwarten.

Die ausgewiesenen ZVB Oker, ZVB Ohlhof, ZVB Jürgenohl Nord und ZVB Vienenburg-Mitte sind aufgrund der Lage, Entfernung zum Planvorhabenstandort und Kundenansprache in deutlich geringerem Maße von den Auswirkungen des Planvorhabens betroffen.

Im **ZVB Oker** ist lediglich der Lebensmitteldiscounter Penny ansässig. Die Umsatzumverteilungseffekte sind lediglich mit rd. 0,2 Mio. € bzw. einer Umverteilungsquote von 4,3 % beziffert.

Im **ZVB Ohlhof** stellt der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount das nahversorgungsrelevante Angebot, dieser stellt die Lebensmittelversorgung für den unmittelbar umliegenden Nahbereich (Stadtteil Ohlhof). Die Umverteilungsquote beläuft sich auf lediglich 4,3 % bzw. 0,2 Mio. €.

Im nordwestlich des Planvorhabenstandortes gelegenen **ZVB Jürgenohl-Nord** sind die vorhabenrelevanten Lebensmittelmärkte Rewe und Penny angesiedelt. An diesem Standort hat sich jüngst ein moderner, autokundenorientierter zentraler Versorgungsbereich entwickelt. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich absolut auf rd. 0,5 Mio. €, dies entspricht einem prozentualen Anteil von 3,3 %.

Im **ZVB Vienenburg-Mitte** ist vorrangig der ansässige Lidl-Lebensmitteldiscounter betroffen. Durch die größere Entfernung zum Planvorhabenstandort sind Umsatzumverteilungseffekte lediglich mit rd. 0,1 Mio. € bzw. einer Umverteilungsquote von rd. 1,9 % beziffert.

Im **ZVB Jürgenohl-Mitte** ist kein wettbewerbsrelevanter Betrieb ansässig, der Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment anbietet. Die Umsatzumverteilung bewegt sich daher unterhalb der definierten Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €.

Negative städtebauliche Effekte sind in den ZVB Oker, ZVB Ohlhof, ZVB Vienenburg-Mitte und ZBV Jürgenohl-Mitte eindeutig nicht zu erwarten.

In der Stadt Bad Harzburg bewegen sich die Umverteilungsquoten insgesamt in einem Bereich von 0,7 % bis 1,7 % und bleiben damit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Die Umsatzumverteilungen betreffen im **ZVB Innenstadt Bad Harzburg** neben kleineren Fachgeschäften und Lebensmittelhandwerksbetrieben vorrangig die beiden Edeka-Märkte (rd. 0,9 % bzw. 0,1 Mio. €), im **ZVB Harlingerode** die ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Penny (rd. 1,6 % bzw. 0,2 Mio. €) sowie im **ZVB Bündheim** den Lebensmitteldiscounter Penny (rd. 1,7 % bzw. 0,1 Mio. €). Das **sonstige Untersuchungsgebiet**

der Stadt Bad Harburg ist kaum vom Planvorhaben betroffen. Ein absoluter Verdrängungsumsatz von ca. 0,1 Mio. € entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von lediglich 0,6 %. Negative städtebauliche Effekte durch das Planvorhaben können für die Stadt Bad Harzburg eindeutig ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel als eindeutig verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umsatzverdrängungseffekte erzeugen würde. Aus Gutachtersicht können durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes klar ausgeschlossen werden.

In erster Linie wird der Aldi-Markt in der Liebigstraße stark von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Der Markt besitzt allerdings keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind.

Durch das Planvorhaben sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgelöste negative städtebauliche Effekte, die sich in einem Funktionsverlust zeigen würden, nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie zur Ansiedlung eines denn's Biomarktes ist in dem geprüften Umfang grundsätzlich tragfähig und wird als städtebaulich verträglich bewertet.

Abb. 33: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Ansiedlungs mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße, Goslar			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	41,1	2,8	6,7
davon			
Stadt Goslar, ZVB Innenstadt	7,7	0,5	6,1
Stadt Goslar, ZVB Oker	0,3	***	***
Stadt Goslar, ZVB Ohlhof	0,4	***	***
Stadt Goslar, ZVB Vienenburg-Mitte	3,3	0,2	5,1
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl Mitte	0,4	***	***
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl-Nord	3,5	0,2	6,5
Sonstiges Untersuchungsgebiet Goslar	14,6	1,7	11,6
Stadt Bad Harzburg, ZVB Innenstadt	8,5	0,2	2,3
Stadt Bad Harzburg, ZVB Harlingerode	0,9	***	***
Stadt Bad Harzburg, ZVB Bündheim	0,4	***	***
Sonstiges Untersuchungsgebiet Bad Harzburg	1,1	***	***
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,2	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2021; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Branche Drogerie- und Parfümeriewaren stellt das Kernsortiment des Drogeriefachmarktes Rossmann dar. Zusätzlich werden Drogerie- und Parfümeriewaren in den beiden Lebensmittelmärkten Lidl und denn's Bio-markt angeboten. Insgesamt gehen 635 qm zusätzliche Verkaufsfläche in der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 3,1 Mio. €** aus (vgl. Abb. 30). Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die

vorhandenen Drogeriefachmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Städte Goslar und Bad Harzburg abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Einzig im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar würden Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die oberhalb der 10 %-Schwelle liegen. Die Umverteilungsquoten bewegen sich insgesamt in einem Bereich von 2,3 % bis 11,6 % und bleiben damit zum Großteil unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar** verfügt in der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren über den größten Verkaufsflächen- und Umsatzanteil. Vorwiegend lässt sich dies auf die Vielzahl der Lebensmittelbetriebe zurückführen, die im Falle von Kaufland, Real, Marktkauf und Edeka das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren auf nicht unrelevanten Verkaufsflächen im Randsortiment anbieten. Zudem ist aufgrund des weiterhin gültigen Planungsrechtes ein Nachfolgemarkt am Altstandort des Rossmann-Marktes in die Analyse mit einberechnet worden. Für das sonstige Untersuchungsgebiet Goslar wurde aufgrund der Angebotsstruktur ein absoluter Verdrängungsumsatz von ca. 1,7 Mio. € berechnet. Dies bedeutet für die betroffenen Betriebe in baurechtlich nicht schützenswerter Lage eine relative Umverteilungsquote von 11,6 %. Vorrangig betroffen ist hiervon der Nachfolgebetrieb des Rossmann-Marktes im unmittelbaren Planvorhabenfeld.

Im **ZVB Jürgenohl-Nord** ist der wettbewerbsrelevante Drogeriefachmarkt dm ansässig. Dieser zentrale Versorgungsbereich wurde erst jüngst entwickelt und soll zukünftig nicht nur die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Jürgenohl sicherstellen, sondern auch für die z.T. bereits in Bau befindlichen Wohngebietslagen auf dem ehemaligen Kasernengelände der Stadt Goslar. Da der Standort auch für PKW-Kunden attraktiv ist, ist er trotz der Entfernung zum Planvorhabenstandort von Umsatzumverteilungen betroffen. Diese belaufen sich auf 6,5 %, bzw. absolut auf rd. 0,2 Mio. €.

Im **ZVB Innenstadt Goslar** sind als vorhabenrelevante Drogeriefachmärkte die Betriebe dm und Rossmann zu nennen. Da es sich bei dem Planvorhabenstandort um einen vorwiegend autokundenorientierten Standort handelt, ist die eher auf Mitnahmeeinkäufe ausgerichtete Innenstadt trotz der Nähe zum Vorhabenstandort in etwas geringem Maße von dem Planvorhaben betroffen. Dennoch beläuft sich die Umverteilungsquote auf rd. 6,1 % bzw. absolut 0,5 Mio. €. Negative städtebauliche Effekte sind hierdurch eindeutig nicht zu erwarten.

Auch der im **ZVB Vienenburg-Mitte** ansässige Drogeriefachmarkt Rossmann ist von Umsatzumverteilungen betroffen. Durch die größere Entfernung zum Planvorhabenstandort sind diese jedoch mit rd. 0,2 Mio. € bzw. einer Umverteilungsquote von rd. 5,1 % beziffert und bewegen sich somit deutlich unter der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Goslar (**ZVB Oker, ZVB Ohlhof** und **ZVB Jürgenohl Mitte**) sind keine originären Drogeriefachmärkte ansässig. Die Umsatzumverteilungen bewegen sich daher unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und werden nicht weiter berücksichtigt.

In der Stadt Bad Harzburg werden aufgrund der Entfernung zum Planvorhabenstandort lediglich im **ZVB Innenstadt Bad Harburg** Umsatzumverteilungen ausgelöst, diese betreffen vorrangig die beiden dort ansässigen Drogeriefachmärkte Rossmann und dm. Die Umverteilungsquote beläuft sich allerdings auf lediglich 2,3 % bzw. 0,2 Mio. €. Negative städtebauliche Effekte durch das Planvorhaben können für den ZVB Innenstadt Bad Harzburg eindeutig ausgeschlossen werden.

In den beiden weiteren zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bad Harzburg (**ZVB Harlingerode** und **ZVB Bündheim**) sowie auch im **sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Bad Harzburg** sind darüber hinaus keine originären Drogeriefachmärkte ansässig. Die Umsatzumverteilungen bewegen sich daher unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und werden nicht weiter berücksichtigt.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren als eindeutig verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umsatzverdrängungseffekte erzeugen würde. Aus Gutachtersicht können durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes klar ausgeschlossen werden.

Einzig im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar wird die abwägungsrelevante 10 %-Schwelle leicht überschritten. Aufgrund des umfangreichen Verkaufsflächenangebotes, welches sich auf eine Vielzahl von Märkten verteilt, ist mit durch das Planvorhaben bedingten Betriebsaufgaben nicht zu rechnen. Bei fast allen betroffenen Märkten handelt es sich jeweils um Lebensmittelmärkte, die ihren weit überwiegenden Umsatzanteil im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel erzielen und Drogerie- und Parfümeriewaren lediglich im Randsortiment anbieten. Die cima geht davon aus, dass in erster Linie der Nachfolgebetrieb des Rossmann-Marktes in der Liebigstraße von nicht irrelevanten Umsatzverlagerungen betroffen sein wird. Auch dieser Markt würde jedoch keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch besitzen, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen wären.

Durch das Planvorhaben sind im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ausgelöste negative städtebauliche Effekte, die sich in einem Funktionsverlust zeigen würden, nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben zur Ansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann ist in dem geprüften Umfang grundsätzlich tragfähig und wird als städtebaulich verträglich bewertet.

Abb. 34: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Zooartikel

Ansiedlungs mehrerer Fachmärkte am Standort Liebigstraße, Goslar			
cima Warengruppe Zooartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	7,7	0,7	8,6
davon			
Stadt Goslar, ZVB Innenstadt	0,2	***	***
Stadt Goslar, ZVB Oker	0,0	***	***
Stadt Goslar, ZVB Ohlhof	0,0	***	***
Stadt Goslar, ZVB Vienenburg-Mitte	0,3	***	***
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl Mitte	-	-	-
Stadt Goslar, ZVB Jürgenohl-Nord	0,2	***	***
Sonstiges Untersuchungsgebiet Goslar	5,4	0,7	12,2
Stadt Bad Harzburg, ZVB Innenstadt	0,2	***	***
Stadt Bad Harzburg, ZVB Harlingerode	0,2	***	***
Stadt Bad Harzburg, ZVB Bündheim	0,8	***	***
Sonstiges Untersuchungsgebiet Bad Harzburg	0,4	***	***
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2021; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Branche Zooartikel stellt das Kernsortiment des Tierfutterfachmarktes Fressnapf dar. Geringfügige Flächen werden in den Lebensmittelmärkten angeboten. Insgesamt gehen 525 qm zusätzliche Verkaufsfläche in der Branche Zooartikel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 0,9 Mio. €** aus (vgl. Abb. 30).

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die

vorhandenen Tierfutterfachmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Städte Goslar und Bad Harzburg abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Im Detail liegen die Umsatzumverteilungen sogar in allen zentralen Versorgungsbereichen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und werden daher nicht weiter dargestellt. Dies lässt sich damit erklären, dass wettbewerbsrelevante Betriebe (Tierfutterfachmärkte) in der Regel nicht in Innenstädten oder auch in zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion von Stadtteil- oder Nahversorgungszentren angesiedelt sind, sondern vermehrt in Fachmarktlagen.

Einzig im **sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar** würden Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die etwas oberhalb der 10 %-Schwelle liegen. Das sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar weist in der Branche Zooartikel mit Abstand den größten Verkaufsflächen- und Umsatzanteil auf. Dies lässt sich sowohl mit den dort ansässigen Wettbewerbern „Das Futterhaus“ (Alte Heerstraße) und dem Raiffeisen-Markt in Vienenburg (Wiedelahrer Straße) als auch dem einzuberechnenden Nachfolgebetrieb am Altstandort des Fressnapf-Marktes in der Liebigstraße erklären. Weiterhin werden Zooartikel im Randsortiment auf nicht unwesentlichen Flächen in Baumärkten und den zahlreichen Lebensmittelmärkten (u.a. Kaufland, Edeka, Marktkauf etc.) angeboten. Aufgrund der dargelegten Angebotsstruktur wird eine Umverteilungsquote von 12,2 % berechnet, dies bedeutet für die betroffenen Betriebe in baurechtlich nicht schützenswerter Lage einen absoluten Verdrängungsumsatz von ca. 0,7 Mio. €. Vorrangig betroffen ist hiervon der Nachfolgebetrieb des Fressnapf-Marktes im unmittelbaren Planvorhabenumfeld.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Zooartikel als eindeutig verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen

ausschließlich Umsatzverdrängungseffekte erzeugen würde, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen. Aus Gutachtersicht können durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes eindeutig ausgeschlossen werden.

Einzig im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar wird die abwägungsrelevante 10 %-Schwelle leicht überschritten. Aufgrund des umfangreichen Verkaufsflächenangebotes (in Tierfutter-, Bau und Lebensmittelmärkten), ist mit durch das Planvorhaben bedingten Betriebsaufgaben nicht zu rechnen. Abgesehen von den originären Tierfutterfachmärkten handelt es sich bei den übrigen Betrieben jeweils um Bau- oder Lebensmittelmärkte, die ihren weit überwiegen den Umsatzanteil mit anderweitigen Hauptsortimenten erzielen und Zooartikel lediglich im Randsortiment anbieten. Die cima geht davon aus, dass in erster Linie der Nachfolgebetrieb des Fressnapf-Marktes in der Liebigstraße von nicht irrelevanten Umsatzverlagerungen betroffen sein wird. Auch dieser Markt würde jedoch keinen baurechtlich legitimized Schutzanspruch besitzen, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen wären.

Durch das Planvorhaben sind im Sortiment Zooartikel ausgelöste negative städtebauliche Effekte, die sich in einem Funktionsverlust zeigen würden, nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben zur Ansiedlung des Tierfutterfachmarktes Fressnapf ist in dem geprüften Umfang grundsätzlich tragfähig und wird als städtebaulich verträglich bewertet.

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Gesamtvorhaben handelt es sich um Standortverlagerungen und Verkaufsflächenerweiterungen von drei Einzelhandelsbetrieben (Lidl, Rossmann, Fressnapf) sowie der Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes (denn's Biomarkt) mit zum Großteil nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Einzig der projektierte Tierfutterfachmarkt Fressnapf würde ein Hauptsortiment führen, das gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Goslar¹⁴ zum Teil als zentrenrelevant und zum Teil als nicht-zentrenrelevant eingestuft wäre. Im Detail wird gemäß der Goslarer Sortimentsliste zoologischer Bedarf (Kleintierhandel, kleinteiliges Sortiment) den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet und zoologischer Bedarf (Großartikel, Großgebilde und Sortimente, die aufgrund von Größe und Gewicht nicht zum Handtaschensortiment zu zählen sind) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet (vgl. Abb. 35).

Abb. 35: Ausschnitt aus der Goslarer Sortimentsliste

Warengruppe	Sortiment	Nicht-zentrenrelevant	
		Zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant
Lebens- und Genussmittel	Lebens- und Genussmittel	X	X
	Feinkost		X
	Getränke	X	X
Gesundheit u. Körperpflege	Drogeriewaren	X	X
	Kosmetik, Parfümerie		X
	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	X	X
	Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren)		X
Blumen, Zoologischer Bedarf	Schnittblumen	X	X
	Zoologischer Bedarf (Kleintierhandel, kleinteiliges Sortiment)		X
	Zoologischer Bedarf (Großartikel/ Großgebilde und Sortimente, die aufgrund von Größe und Gewicht nicht zum „Handtaschensortiment“ zu zählen sind)		

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Goslar 2016

Der Planvorhabenstandort an der Liebigstraße befindet sich nach dem derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes am Fachmarktstandort Gutenbergstraße außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

In den Ausführungen zum Fachmarktstandort Gutenbergstraße sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar folgende Aussagen getroffen worden:

¹⁴ Zentrenkonzept der Stadt Goslar 2016

„Der Fachmarktstandort Gutenbergstraße soll die Möglichkeit zur Modernisierung und Konsolidierung erhalten. Es sollen insgesamt moderne Strukturen geschaffen werden, die auch im regionalen Wettbewerb bestehen können. Weiterhin sollen die Grenzen des Fachmarktstandortes [...] unbedingt eingehalten und keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des definierten Fachmarktzentriums genehmigt werden. Eine darüber hinausgehende räumliche Ausdehnung des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße sowie eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente werden nicht erfolgen. [...]“

Im Rahmen der Analyse wurde einberechnet, dass die Altstandorte von Rossmann und Fressnapf aufgrund des weiterhin gültigen Planungsrechtes mit betriebstypgleichen Märkten nachbesetzt werden können.

Dies stellt zwar die bauplanungsrechtlich relevante, jedoch aus Sicht der cima nicht die realistische Variante dar. Aufgrund der Gebäudestruktur, den Verkaufsflächengrößen und der Nähe zum Planvorhabenstandort ist nicht davon auszugehen, dass sich betriebstypgleiche Nachfolgemärkte ansiedeln werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine Nachbesetzung anderer Art erfolgen würde bzw. der Altstandort einer Neuordnung zur Verfügung stehen würde.

Gleichzeitig wird bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar auf die Problematik des Gebäudes des ehemaligen Max-Bahr-Baumarktes eingegangen, welches im Zuge des Planvorhabens abgerissen werden würde. Die Märkte Lidl, Fressnapf und Rossmann sind derzeit in ihren Modernisierungsmöglichkeiten beschränkt. Das Planvorhaben würde daher wesentlich dazu beitragen eine Aufwertung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße anzustoßen, wobei gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit der Märkte gesichert würde.

In den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar sind weiterhin folgende Aussagen getroffen worden:

„Zum Umgang mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Schwerpunkt sollen nahversorgungsrelevante Sortimente in den Zentralen Versorgungsbereichen (auch Innenstadt) angesiedelt werden (auch großflächig, wenn der Zentrale Versorgungsbereich seiner Versorgungsfunktion nicht gerecht wird). Weiterhin sollen solche Standorte (auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche) entwickelt werden, die heute unterversorgt oder nicht flächendeckend nahversorgt sind.

- *Nahversorgungsstandorte müssen eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner umliegender Wohnbereiche übernehmen*
- *Erweiterungen und Neuansiedlungen dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen (zentrale Versorgungsbereiche) zur Folge haben (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich)*
- *Priorität bei Neuansiedlungen: integrierte Lage, Nähe zu bestehenden Wohngebieten“*

Den ansässigen Fachmärkten Lidl, Rossmann und Fressnapf kommt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion, v.a. für die umliegenden Stadtteile (u.a. Sudmerberg), zu.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

„Zum Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten

[...] Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Dementsprechend gelten als Entwicklungsschwerpunkte für Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich die Zentralen Versorgungsbereiche und sind dort grundsätzlich nur auf bereits bestehenden Verkaufsflächen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz

des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Darüber hinaus sollen keine zentrenrelevanten Sortimente im Hauptsortiment genehmigt werden. [...]

Bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die ihren angestammten Standort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche haben, kann nach sorgfältiger Prüfung des Einzelfalls eine begrenzte Erweiterung ihrer Verkaufsflächen im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes zugestanden werden, sofern dies der langfristigen Sicherung ihres traditionellen Standorts dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die Zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

Großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) bieten jedoch in der Regel neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Randsortimente an. Zukünftig sollen zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 8 % der Gesamtfläche beschränkt werden. Da damit jedoch keine ausreichende Obergrenze festgelegt wird und bei größeren Einzelhandelsbetrieben Randsortimente auf 8 % der Gesamtfläche erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt induzieren können, soll eine zusätzliche maximale Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgelegt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass von den Randsortimenten keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

Mit zentrenrelevanten Randsortimenten soll in großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Fachmarktstandorten von Goslar folgendermaßen umgegangen werden:

- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 8 % der Gesamtfläche
- Beschränkung der Einzelsortimente (zentrenrelevante Randsortimente) auf max. 100 m² Verkaufsfläche
- Beschränkung der max. Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente auf 500 m² insgesamt

- Sicherstellung, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind

Die Beschränkungen der jeweiligen B-Pläne sind jedoch abweichend hiervon zwingend einzuhalten. [...]"

Die Betriebe Lidl, denn's Biomarkt und Rossmann führen jeweils nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment. Der Tierfutterfachmarkt Fressnapf führt vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment.

Auf das Planvorhaben insgesamt betrachte beläuft sich der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 6,0 % der Gesamtfläche und liegt somit unterhalb der von der Stadt Goslar festgelegten 8 %-Schwelle. Kein zentrenrelevantes Randsortiment überschreitet in der Einzelbetrachtung die Grenze von 100 qm Verkaufsfläche. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beläuft sich auf insgesamt 193 qm Verkaufsfläche und bleibt somit ebenfalls unterhalb der angesetzten 500 qm-Schwelle.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Planvorhaben entspricht den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goslar von den Grundsätzen her.

Grundsätzlich räumt das Einzelhandelskonzept Bestandsbetrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Lagen Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten im Sinne des Bestandsschutzes ein. Die Märkte von Lidl, Fressnapf und Rossmann sind bereits seit Jahren am Fachmarktstandort Gutenbergstraße ansässig. Die cima hält eine betriebstypgleiche Nachbesetzung der Flächen von Rossmann und Fressnapf für nicht realistisch. Die Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten im Sinne des Bestandsschutzes treffen insofern auf Lidl, Rossmann und Fressnapf zu.

Einzig bei dem denn's Biomarkt handelt es sich um eine Neuansiedlung.

Der langjährige Leerstand im ehemaligen Max-Bahr Gebäude steht einem leistungsfähigen und zukunftsorientierten Fachmarktstandort Gutenbergstraße entgegen. Weiterhin wurde das nahegelegene SB-Warenhaus Real im Frühjahr 2021 betriebsbedingt geschlossen. Wenngleich auch hier zunächst grundsätzlich das Planungsrecht erhalten bleibt, hält die cima eine zeitnahe Nachbesetzung der gesamten Verkaufsflächen für zweifelhaft. Realistischer erscheint an dieser Stelle zukünftig eine grundsätzliche Neustrukturierung des ehem. Real-Standortes.

Insgesamt würde der Fachmarktstandort Gutenbergstraße durch die Realisierung des Planvorhabens vielmehr die Chance erhalten, auch zukünftig leistungsfähig aufgestellt zu bleiben. Zur Legitimierung empfiehlt die cima an dieser Stelle eine Teilfortschreibung des derzeit gültigen kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goslar.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig

Insgesamt wurden im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sechs Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig festgesetzt (S. 63-69), zu denen nachfolgend hinsichtlich des Planvorhabens jeweils Stellung genommen wird:

1. Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung

- Die Sicherung einer zukunftsfähigen und flächendeckenden Nahversorgung in der Stadt Goslar mit ihrer Funktion als Mittelzentrum, aber v.a. auch im Hinblick auf die grundzentrale Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs, spielt eine besondere Rolle. Das Planvorhaben kann dazu beitragen, die Nahversorgung vorwiegend für das östliche Stadtgebiet (Stadtteile Ohlhof und Sudmerberg) nachhaltig zu sichern.

2. Abbau von Versorgungsdisparitäten

- Die Versorgungsdisparitäten werden im Regionalen Einzelhandelskonzept an der quantitativen Verkaufsflächenausstattung, der qualitativen Nahversorgung (Betriebstypenmix) sowie dem Aspekt der Standortqualität gemessen. Das Kriterium der quantitativen Verkaufsflächenausstattung sollte vielmehr als Vorbeugung des Auftretens von Versorgungsdisparitäten bewertet werden (Szenario: ausbleibende Nachbesetzung des bereits geschlossenen SB-Warenhauses Real). Das Planvorhaben kann daher dazu beitragen, die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Goslar und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Dies gilt auch für die Standort-sicherung Gutenbergstraße und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Ohlhof,

Sudmerberg und den östlichen Teil des Stadtteils Georgenberg, der über keine eigene qualifizierte Nahversorgungsmöglichkeit verfügt. Für die vorweg genannten Wohngebiete stellt der Vorhabenstandort einen wichtigen Nahversorgungsstandort dar. Auch die qualitative Nahversorgung muss in dieser Hinsicht betrachtet werden. Insofern würde der projektierte denn's Biomarkt den ersten originären Biolebensmittelmarkt in dieser Größenklasse (rd. 500 qm Verkaufsfläche) darstellen und so den Betriebstypenmix in Goslar optimieren.

3. Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion

- Da das Planvorhaben hauptsächlich periodische Sortimente umfasst und auch im Hinblick auf das Kongruenzgebot mit dem grundzentralen Kongruenzraum der Stadt Goslar bewertet wurde, ist dieser Aspekt für das Planvorhaben nicht relevant.

4. Sicherung der Zentrenfunktion

- Weder im Versorgungskern (Innenstadt) noch in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Goslar stehen entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung. Das Planvorhaben kann wiederum im Sinne der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot bewertet werden. Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass durch das Planvorhaben keine zentrenschädigenden Wirkungen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind (vgl. Kapitel 4.3).

5. Attraktive Handelslandschaft

- Die Leitlinie zielt vor allem auf die festgelegten Entwicklungsspielräume ab, die für den gesamten Großraum Braunschweig und den Landkreis Goslar bereits vorgestellt worden sind und dabei grundsätzlich noch Potenzial für eine weitere Entwicklung der Handelslandschaft gezeigt haben. Auch das Planvorhaben in der Stadt Goslar würde zum Erhalt einer zukunftssicheren und attraktiven Handelslandschaft im Großraum und vor Ort beitragen.

6. Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung

- Da im Dezember 2020 eine Einzelhandelserhebung in den vorhabenrelevanten Sortimenten durch die cima durchgeführt wurde, besteht Transparenz zu der Handels- und Regionalforschung im Großraum Braunschweig. Die Erhebungsmethodik, Sortimentsabgrenzung, Unterscheidung von Haupt- und Randsortimenten entsprechen vollumfänglich den branchenüblichen Standards.

Unter Beachtung der fortlaufenden Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft von Goslar, v.a. im Hinblick auf die Zukunft des ehem. Real-Standortes, entspricht das Planvorhaben den Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Ersteinschätzung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben

Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentren- und sonstigen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind neben den Versorgungskernen nur in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen gemäß LROP bei einer standortgerechten Dimensionierung zulässig.

Das Planvorhaben umfasst insgesamt vier Märkte, von denen die ersten beiden (Lidl und denn's Biomarkt) Nahrungs- und Genussmittel, der dritte (Rossmann) Drogerie- und Parfümeriewaren und der vierte (Fressnapf) Zooartikel im Hauptsortiment anbieten.

Die cima geht davon aus, dass das Planvorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung des Integrationsgebot bewertet werden kann (vgl. Kapitel 5.3, S. 57-58). Die konkrete Ausgestaltung des Planvorhabens wird in Kapitel 2 beschrieben.

Demnach entspricht das Planvorhaben grundsätzlich der Ersteinschätzung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben im Großraum Braunschweig. Die Ersteinschätzung ist jedoch als Orientierung zu verstehen. Im Detail sollte sich auf die vorliegenden Ergebnisse der

ökonomischen Wirkungsprognose sowie den Aussagen zur Vereinbarkeit des Planvorhabens mit der Raumordnung bezogen werden.

Mindeststandards zur Erstellung von Verträglichkeitsgutachten im Großraum Braunschweig

Für die Erstellung von Verträglichkeitsgutachten zur Prüfung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Großraum Braunschweig wurde im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ein Kriterienkatalog entwickelt, der die Mindestinhalte einer solchen Untersuchung beinhaltet (S. 96-105), denen nachfolgend jeweils das Kapitel der Berücksichtigung zugeordnet wird:

- Darstellung des Anlasses und des Untersuchungsziels der Auswirkungsanalyse
 - Kapitel 1
- Darstellung der Projektdaten (Vorhabenstandort, Planvorhaben)
 - Kapitel 2 und Kapitel 4.1
- Darstellung der Wettbewerbssituation, die Ableitung des Untersuchungsraums sowie der Umsatzerwartung
 - Kapitel 3 und Kapitel 4.1
- Städtebauliche Analyse der Zentralen Versorgungsbereiche sowie im Untersuchungsraum
 - Kapitel 3 und Kapitel 4
- Nachfragesituation im Einzugsgebiet
 - Kapitel 3.1 und Kapitel 5
- Ermittlung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilung
 - Kapitel 4.2 und Kapitel 4.3
- Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen
 - Kapitel 5 und Kapitel 6

Demnach berücksichtigt das vorliegende Verträglichkeitsgutachten alle Mindeststandards für die Prüfung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

5.3 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Zentrenkonzept der Stadt Goslar 2016 und der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (Stadt + Handel 2018) ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2) (Ziel)

„Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde [...] zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 4) (Ziel)

„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5) (Ziel)

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6) (Ziel)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Goslar, welche gemäß LROP die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt.

In Bezug auf periodische Sortimente hat Goslar als Zentraler Ort die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung im grundzentralen Kongruenzraum. Da in der Stadt Goslar zwei Grundzentren abgegrenzt sind, wurde der Kongruenzraum im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (Stadt + Handel 2018) für periodische Sortimente zwischen Goslar und Vienenburg aufgeteilt. Zum grundzentralen Kongruenzraum von Goslar gehören dabei neben der Altstadt auch die Stadtteile Hahnenklee, Oker, Ohlhof, Sudmerberg, Jürgehohl, Baßgeige, Jerstedt, Kramerswinkel und Hahndorf (vgl. Abb. 36).

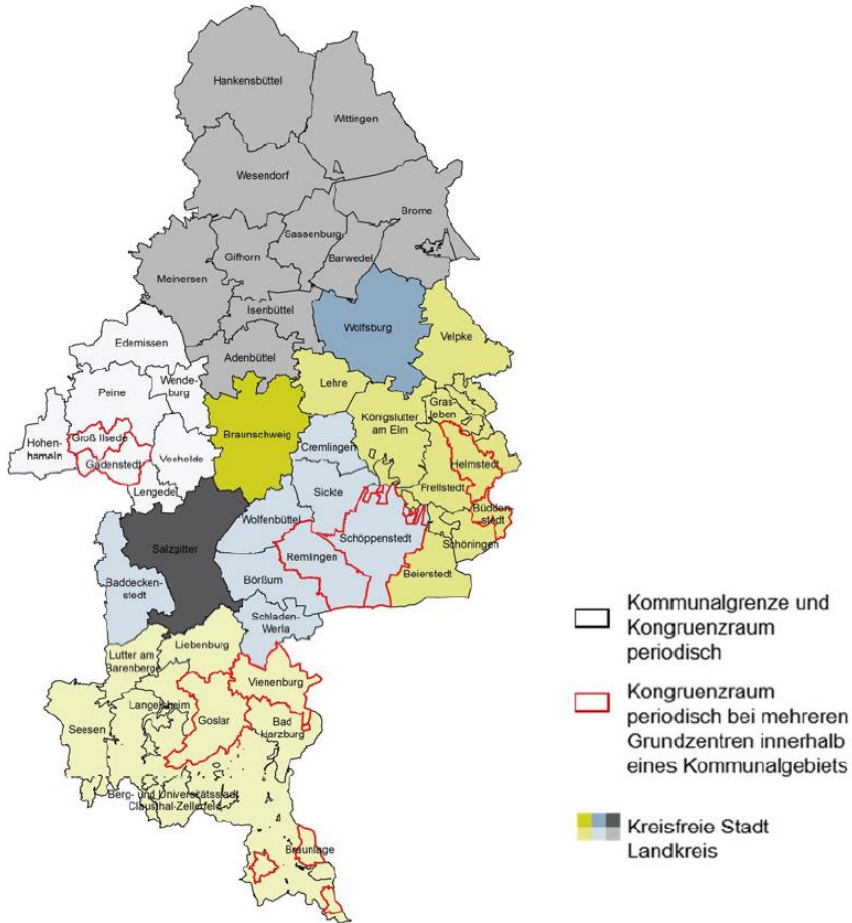
Gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Stadt Goslar aus dem Einzelhandelskonzept 2016 sind die dieser Untersuchung zugrunde liegenden Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Zooartikel dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf zugerechnet¹⁵. Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes sowie in den periodischen Sortimenten der geplanten Märkte (Lidl, denn's Biomarkt, Rossmann und Fressnapf) aus Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes der Stadt Goslar stammen darf.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme wurde auch für die aperiodischen Sortimente des Vorhabens die 30 %-Grenze für diesen Kongruenzraum angenommen. So wird das Vorhaben insgesamt und sortimentsbezogen geprüft.

¹⁵ Der zoologische Bedarf ist gemäß Zentrenkonzept der Stadt Goslar 2016 zum Teil als zentrenrelevant und zum Teil als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Im Detail wird der zoologische Bedarf (Kleintierhandel, kleinteiliges Sortiment) den zentrenrelevanten

Sortimenten zugerechnet und zoologischer Bedarf (Großartikel, Großbinde und Sortimente, die aufgrund von Größe und Gewicht nicht zum Handtaschensortiment zu zählen sind) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet.

Abb. 36: Darstellung des grundzentralen Kongruenzraumes der Stadt Goslar



Quelle: Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig (Stadt + Handel 2018)

Die Prognose zur Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens ist der nachfolgenden Abb. 37 zu entnehmen. Als Worst-Case-Annahme wurde auch für die aperiodischen Sortimente der grundzentrale Kongruenzraum von Goslar als Bewertungsraum angenommen.

Abb. 37: Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens

	Ort der Kaufkrafttherkunft	Kaufkraft-potenzial	Potenzial-bindung	Umsatzanteil	
		In Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Kongruenzraum	84,9	9	8,0	79
	außerhalb			2,1	21
	Summe			10,1	100
Drogerie-artikel	Kongruenzraum	14,9	19	2,8	83
	außerhalb			0,6	17
	Summe			3,4	100
Zooartikel	Kongruenzraum	2,0	33	0,7	73
	außerhalb			0,2	27
	Summe			0,9	
sonstige Randsortimente	Kongruenzraum	50,3	1	0,6	86
	außerhalb			0,1	14
	Summe			0,7	
Einzelhandel insgesamt (inkl. Randsortimente)	Kongruenzraum	152,1	8	12,1	80
	außerhalb			3,0	20
	Summe	152,1		15,1	100

Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima 2021

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von max. 3.230 qm. Der prognostizierte Umsatz des gesamten Vorhabens beträgt rd. 15,1 Mio. €. Die Umsatzschätzung trägt dem Worst-Case-Ansatz Rechnung.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt es im grundzentralen Kongruenzraum der Stadt Goslar ein Nachfragepotenzial von 84,9 Mio. €. Für das Planvorhaben ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Stadtteile insgesamt eine Potenzialbindung von ca. 9 %, die sich aus der gemeinsamen Betrachtung des projektierten neuen Lidl-Lebensmittel-discounters sowie des denn's Biomarktes ergibt. Letzterer würde den ersten originären Biomarkt dieser Größenklasse (rd. 500 qm Verkaufsfläche) in der Region darstellen, was wiederum eine gewisse Anziehungskraft mit sich bringt und den hohen Umsatzanteil von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes von rd. 21 % erklärt. Dennoch bewegt sich der Umsatzanteil unter der im LROP Niedersachsen 2017 festgelegten 30 %-Schwelle.

Eine ähnliche Umsatzherkunft kann auch für den Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren prognostiziert werden. Hier wird durch eine differenzierte Angebotsstruktur ein Umsatzanteil von ca. 83 % am prognostizierten Gesamtumsatz des Planvorhabens erreicht. Somit liegt der Umsatzanteil bei den Drogerie- und Parfümeriewaren von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches mit rd. 17 % deutlich unterhalb der festgesetzten maximalen 30 %-Schwelle.

Im Sortiment Zooartikel wird eine Potenzialbindung von rd. 33 % angenommen. Diese ergibt sich aus der Tatsache, dass neben dem geplanten Neubau des Fressnapf-Marktes lediglich dem Wettbewerber „Das Futterhaus“ (Alte Heerstraße) eine besondere Gewichtung zukommt. Dem einzukalkulierenden Nachfolgebetrieb am Altstandort des Fressnapf-Marktes in der Liebigstraße werden weitaus geringere Wettbewerbsanteile zugerechnet. Hieraus ergibt sich ein Umsatzanteil von rd. 27 % von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes der Stadt Goslar, der somit leicht unterhalb der 30 %-Schwelle liegt.

In den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes mit ca. 14 % deutlich unter der 30 %-Schwelle.

Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von 20 % von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes deutlich unterschritten.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot

„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“ (Abschnitt 2.2, Ziffer 04)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Von der unteren Landesplanungsbehörde ist im Einvernehmen mit der Kommune ein Zentrales Siedlungsgebiet abzugrenzen, sofern für eine Kommune keine entsprechende Abgrenzung vorliegt. Auch für die Stadt Goslar liegt kein Zentrales Siedlungsgebiet vor.

Eine Festlegung dient grundsätzlich der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen sowie im Hinblick auf das Konzentrationsgebot der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Weitere Funktionen dieser Gebiete sind auch die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Der Planzeichenkatalog „Planzeichen in der Regionalplanung – Arbeitshilfe. Grundlagen, Hinweise und Materialien für die zeichnerische Darstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme in Niedersachsen“ (Stand September 2017) gibt einige Abgrenzungskriterien / -grundsätze vor. Hier werden u.a. folgende Aussagen getroffen:

„Planungsgrundlage / Planungskriterien:

[...] Zur Festlegung der Zentralen Siedlungsgebiete ist zum einen auf den baulichen Bestand (d.h. nach §30 oder §34 BauGB zu beurteilende Bebauung) abzustellen, damit sind die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen gemeint; dazu zählen die zentralen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen. Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten haben, zum anderen sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen (vgl. LROP Begründung zu 2.3.04). [...]"

Dabei sollen die Gebiete gemäß LROP mehr als nur die städtebaulich integrierten Gebiete umfassen.

Das RROP für den Großraum Braunschweig weist einen vorhandenen Siedlungsbereich bzw. einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus, in dem sich der Planvorhabenstandort befindet (vgl. Abb. 38). Der Planvorhabenstandort sollte insofern Teil des Zentralen Siedlungsgebietes werden. Begründet ist dies neben den gemeindlichen Planvorstellungen für Einzelhandel entlang der Liebigstraße auch mit der Einbettung in angrenzende Wohnbebauung der Stadtteile Sudmerberg und Georgenberg.

Das Konzentrationsgebot des LROP kann somit als erfüllt betrachtet werden, sofern auch die untere Landesplanungsbehörde den Standort als Teil des Zentralen Siedlungsgebietes einstuft.

Abb. 38: Auszug aus dem RROP für den Großraum Braunschweig



Quelle:

RROP für den Großraum Braunschweig 2008

Bearbeitung:

cima 2021

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„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 Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten. Es handelt sich allerdings nicht um einen städtebaulich integrierten Standort im Sinne des LROP. Der Standort befindet sich auch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Goslar.

Da das Planvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist zu prüfen, ob die Kriterien der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes des LROP erfüllt werden:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind**, sind auf der **Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes** ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen **innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung** zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3)

- ✓ Kriterium „Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente“: Die im Planvorhaben dargestellten Betriebe Lidl, denn’s Biomarkt, Rossmann und Fressnapf führen allesamt periodische Sortimente im Hauptsortiment. Hieraus ergibt sich ein Anteil von rd. 95 % periodischer Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche.
- ✓ Kriterium „Räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten“: Den ansässigen Fachmärkten Lidl, Rossmann und Fressnapf kommt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Sudmerberg, Georgenberg und Ohlhof zu, in denen umfangreiche Wohnbebauung vorhanden ist.
- ✓ Kriterium „Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs“: Die ÖPNV-Anbindung wird durch die unmittelbar am Standort gelegene Haltestelle „Vienenburger Straße“ gewährleistet, von der aus primär durch die Linie 801 im 30-Minuten-Takt eine Anbindung in Richtung Goslar Krankenhaus bzw. Bad Harzburg und durch die Linie 810 im 60-Minuten-Takt eine Anbindung in Richtung Goslar Bahnhof/ZOB bzw. Bad Harzburg besteht.
- Kriterium „Nachweis zur nicht vorhandenen Möglichkeit der Vorhabensansiedlung in städtebaulich integrierter Lage“: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.230 qm. Aus gutachterlicher Sicht wird in den städtebaulich integrierten Lagen der Stadt Goslar nicht die Möglichkeit zur Vorhabensansiedlung gesehen, da die kalkulierten Flächen (v.a. in der Innenstadt) samt vorgelagerten Parkplätzen nicht ersichtlich sind. Die Kommune muss im Bauleitplanverfahren hierzu einen Nachweis erbringen.
- Kriterium „Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes“: Da für die Stadt Goslar keine Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes vorliegt, muss diese für die Beurteilung zunächst von der unteren Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit der Kommune erarbeitet werden. Nach einer Ersteinschätzung (vgl. Konzentrationsgebot) sollte sich der Vorhabenstandort aber innerhalb dieses Gebietes befinden.

- *Kriterium „Vorliegen eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes“:* Ein verbindliches städtebauliches Konzept liegt in Form des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2016 vor. Bei entsprechender Einordnung in das Einzelhandelskonzept und der Prüfung des Planvorhabens wurde festgestellt, dass das Planvorhaben den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goslar derzeit nicht vollumfänglich entspricht. Zur Legitimierung empfiehlt die cima an dieser Stelle eine Teilfortschreibung des derzeit gültigen kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goslar (vgl. Kapitel 5.1).

Das Vorhaben erfüllt damit derzeit nicht vollumfänglich die Vorgaben des Integrationsgebotes. Die Erfüllung der Ausnahmeregelung für das Gesamtvorgaben ist nach Abgleich mit den Kriterien grundsätzlich möglich. Im Detail ist die Ausnahmeregelung noch zu prüfen.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der

Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Lediglich im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Goslar würden in den Sortimenten Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zooartikel Umsatzumverteilungswirkungen erzeugt werden, die die abwägungsrelevante Schwelle von 10 % überschreiten. Die Umsatzverlagerungen verteilen sich dort allerdings auf zahlreiche Betriebe, die die genannten Sortimente zum Großteil auch nur im Randsortiment anbieten.

In stärkerem Maße werden der ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie die Nachfolgebetriebe an den Altstandorten von Rossmann und Fressnapf (alle Liebigstraße) von Umsatzverteilungen betroffen sein. Die Märkte besitzen allerdings keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Bei etwaiger Marktaufgabe kann das Planvorhaben nahezu in gleichem Maße die Nahversorgung, vor allem für die angrenzenden Stadtteile Sudmerberg, Georgenberg und Ohlhof sicherstellen, sodass sich keine räumlichen Nahversorgungslücken ergeben würden. Ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Effekte scheint weiterhin eher unwahrscheinlich.

Das Vorhaben steht dem Beeinträchtungsverbot nicht entgegen.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Goslar wird derzeit die Ansiedlung mehrerer Betriebe am Standort Liebigstraße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung von zum Teil bereits bestehenden Betrieben im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabenstandortes. Im Zuge des Planvorhabens sollen sowohl der Lidl-Lebensmitteldiscounter (Okerstraße 21) als auch der Drogeriefachmarkt Rossmann und der Tierfutterfachmarkt Fressnapf (beide Liebigstraße 4) an den Planvorhabenstandort umsiedeln. Zusätzlich ist die Neuansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes (denn's Biomarkt) geplant.

In diesem Zuge sollen die aktuellen Verkaufsflächen der Betriebe von derzeit 798 qm auf ca. 1.500 qm (Lidl), von 560 qm auf ca. 730 qm (Rossmann) und von 380 qm auf ca. 500 qm (Fressnapf) erweitern werden. Für den geplanten denn's Biomarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm vorgesehen. Somit treten rd. 1.492 qm neu hinzu.

Es wird aufgrund des bestehenden Planungsrechts einbezogen, dass für die Altstandorte von Rossmann und Fressnapf weiterhin Planungsrecht besteht. Es ist daher einzuberechnen, dass die Flächen mit betriebstypgleichen Märkten (Drogeriefachmarkt und Tierfutterfachmarkt) nachbesetzt werden könnten. Nach Informationen des Auftraggebers soll das Planungsrecht am Altstandort des Lidl-Marktes entfallen, sodass nicht mit einer betriebstypgleichen Folgenutzung zu rechnen ist. Bei dem Lidl-Lebensmitteldiscounter müssen demnach nur die neu hinzukommenden Flächen in die Analyse einberechnet werden, bei den Betrieben Rossmann, Fressnapf und denn's Biomarkt jeweils die Gesamtverkaufsflächen. **Der Untersuchung wird daher ein maßgeblich relevanter Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.432 qm zugrunde gelegt.**

Es wurde ermittelt, ob das Planvorhaben verträglich und im Gesamtkontext der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Goslar geeignet ist. Dabei soll eine ausgewogene Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sichergestellt werden.

Der Vorhabenstandort gehört zum Fachmarktstandort Gutenbergstraße und befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt von Goslar, nordöstlich der Innenstadt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches am Standort Liebigstraße. Das Grundstück des Planvorhabenstandortes ist derzeit durch ein leergefallenes Ladenlokal (ehem. Max Bahr Baumarkt) mit anschließender Parkfläche geprägt. Das bestehende Gebäude soll im Zuge der Planvorhabenrealisierung abgerissen werden. Das direkte Standortumfeld besteht überwiegend aus weiteren Handelsnutzungen, sowie arrondieren Betrieben aus dem Dienstleistungsbereich. In den angrenzenden Stadtteilen Georgenberg und Sudmerberg, die selbst z.T. über keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen verfügen und für die der Vorhabenstandort den nächstgelegenen Nahversorgungsstandort darstellt, befinden sich weitläufige Wohnquartiere, darunter sowohl freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser als auch mehrgeschossige Gebäude.

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsdreieck der Bundesstraßen 82, 241 und 498 und weist daher eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Den ansässigen Fachmärkten Lidl, Rossmann und Fressnapf kommt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die unmittelbar am Standort gelegene Haltestelle „Vienenburger Straße“ gewährleistet.

Ökonomische Wirkungsprognose

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich das Planvorhaben im geprüften Umfang **als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** darstellt.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsflächen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zoobedarf als eindeutig verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen jeweils lediglich unwesentliche Umsatzverdrängungseffekte erzeugen würde. Aus Gutachtersicht können durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes klar ausgeschlossen werden.

Durch das Planvorhaben werden in erster Linie die im Umfeld des Vorhabenstandortes ansässigen Märkte von starken Umsatzumverteilungen betroffen sein. Hierzu gehören neben dem bereits ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounter auch die einzuberechnenden Nachfolgebetriebe an den Altstandorten von Rossmann und Fressnapf. Diese Märkte besitzen allerdings keinen baurechtlich legitimized Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Bei etwaiger Marktaufgabe kann das Planvorhaben nahezu in gleichem Maße die Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete (Georgenberg und Sudmerberg) sicherstellen, sodass sich kaum räumliche Nahversorgungslücken ergeben würden. Das an den Planvorhabenstandort angrenzende SB-Warenhaus Real wurde im Frühjahr 2021 betriebsbedingt geschlossen. Aufgrund des weiterhin gültigen Planungsrechtes ist im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose ein Nachfolgemarkt auch an diesem Standort einzukalkulieren. Auch dieser Markt wäre von nicht unwesentlichen Umsatzumverteilungen betroffen.

Die in der ökonomischen Wirkungsprognose einzuberechnende Nachbesetzung von Rossmann und Fressnapf stellt zwar die bauplanungsrechtlich relevante, jedoch aus Sicht der cima nicht die realistische Variante dar. Aufgrund der Gebäudestruktur, den Verkaufsflächengrößen und der Nähe zum Planvorhabenstandort ist nicht davon auszugehen, dass sich betriebstypgleiche Nachfolgemärkte ansiedeln werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine Nachbesetzung anderer Art erfolgen würde bzw. der Altstandort einer Neuordnung zur

Verfügung stehen würde. Auch eine zeitnahe Nachbesetzung der gesamten Verkaufsflächen von Real wird von Seiten der cima nach dessen Betriebsaufgabe als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Realistischer erscheint an dieser Stelle zukünftig eine grundsätzliche Neustrukturierung des ehem. Real-Standortes.

Das Planvorhaben könnte damit die bereits zum heutigen Zeitpunkt gefährdete Nahversorgungssituation im Standortbereich langfristig zu sichern.

Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Es wurde festgestellt, dass das Planvorhaben den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Goslar von den Grundsätzen her entspricht. Grundsätzlich räumt das Einzelhandelskonzept Bestandsbetrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Lagen Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten im Sinne des Bestandsschutzes ein. Die Märkte von Lidl, Fressnapf und Rossmann sind bereits seit Jahren am Fachmarktstandort Gutenbergstraße ansässig. Die cima hält eine betriebstypgleiche Nachbesetzung der Flächen von Rossmann und Fressnapf für nicht realistisch. Die Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten im Sinne des Bestandsschutzes treffen insofern auf Lidl, Rossmann und Fressnapf zu. Einzig bei dem denn's Biomarkt handelt es sich um eine Neuansiedlung. Aufgrund des derzeit gültigen Planungsrechtes wurden in der ökonomischen Wirkungsanalyse entgegen der realistischen Variante die bauplanungsrechtlich relevante Variante (Nachbesetzung von Fressnapf und Rossmann) einberechnet.

Der langjährige Leerstand im ehemaligen Max-Bahr Gebäude steht einem leistungsfähigen und zukunftsorientierten Fachmarktstandort Gutenbergstraße entgegen. Weiterhin wurde das nahegelegene SB-Warenhaus Real im Frühjahr 2021 betriebsbedingt geschlossen, wengleich auch hier zunächst grundsätzlich das Planungsrecht erhalten bleibt. Das Planvorhaben könnte hier zu einer städtebaulichen Aufwertung führen und somit einer negativen Entwicklung des Standortbereiches entgegenwirken.

Insgesamt würde der Fachmarktstandort Gutenbergstraße durch die Realisierung des Planvorhabens die Chance erhalten, auch zukünftig leistungsfähig aufgestellt zu bleiben. Zur Legitimierung empfiehlt die cima eine Teilfortschreibung des derzeit gültigen kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goslar.

Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig

Das Vorhaben entspricht den Leitlinien für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und ist mit der Ersteinschätzung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben vereinbar. Die Mindeststandards für Verträglichkeitsgutachten zur Prüfung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wurden eingehalten.

Unter Beachtung der fortlaufenden Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft von Goslar, v.a. im Hinblick auf die Zukunft des ehem. Real-Standortes, entspricht das Planvorhaben den Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung

Das Gesamtvorhaben entspricht den Vorgaben der Landes-Raumordnung hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, sofern die untere Landesplanungsbehörde eine Einstufung des Standortes als Teil des Zentralen Siedlungsgebietes vornimmt. Die Kriterien der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes können erfüllt werden. Hierzu ist wie auch beim Konzentrationsgebot die Lage im zentralen Siedlungsgebiet nachzuweisen, der vorge-sehene Planvorhabenstandort (Fachmarktstandort Gutenbergstraße) im kommunalen Einzelhandelskonzept entsprechend einzuordnen und der Nachweis erforderlich, dass eine Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen „aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist.“ (LROP 2.3 05 Satz 3).

Zusammenfassend zeigt sich, dass ein gewisses Potenzial für die Umsetzung des Planvorhabens gegeben ist. Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters, eines Rossmann-Drogeriefachmarktes, eines Fressnapf-Tierfuttermarktes sowie der Neuansiedlung eines denn's Biomarktes ist in dem geprüften Umfang grundsätzlich tragfähig und wird als städtebaulich verträglich bewertet. Das Planvorhaben bietet die Möglichkeit die bereits zum heutigen Zeitpunkt gefährdete Nahversorgungssituation im Standortbereich langfristig zu sichern.

Zur Empfehlung der Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch die folgenden wesentlichen Aspekte erforderlich:

- **Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes**
- **Einstufung des Standortes als Teil des Zentralen Siedlungsgebietes durch die untere Landesplanungsbehörde**
- **Nachweis nicht vorhandener Möglichkeiten der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage**

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens in den Städten Goslar und Bad Harzburg wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes im gesamten Untersuchungsgebiet auf Basis einer Vor-Ort-Analyse der cima im Dezember 2020.

Bei der Bestandsanalyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima-Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 39: cima-Warengruppen

CIMA Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2020

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.