



Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt

Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen
Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

im Auftrag der

Ten Brinke
Projektentwicklung GmbH

46399 Bocholt

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

Hamburg, 01. Oktober 2010



**Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort
für einen Bau- und Gartenmarkt**

Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen
eines Ansiedlungsvorhabens

Verträglichkeitsuntersuchung

Projektnummer	10DLP1240
Exemplarnummer	Endfassung TB
Auftraggeber	Ten Brinke Projektentwicklung GmbH Dinxperloer Straße 18-20 46399 Bocholt
Auftragnehmer	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33 hjtorke@aol.com Telefon: 040 / 796 23 91 Fax: 040 / 796 20 00 Mobil: 0172 91 56 004 info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
Projektleitung	Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Torke
Unter Mitarbeit von	Michael Schmidt



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Auftrag und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Konzeption des Ansiedlungsvorhabens	3
2.1	Beschreibung des Ansiedlungsvorhabens	3
2.2	Mikrostandort und Verkehrsanbindung	3
3	Rahmendaten des Makrostandorts Bremerhaven	6
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Stellung	6
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	7
4	Untersuchungsbefunde zur Marktsituation	10
4.1	Vorhabenrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Bau- und Gartenmarktsegment	10
4.2	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur bei den zentrenrelevanten Randsortimenten	14
5	Prospektive Marktposition des Ansiedlungsvorhabens	15
5.1	Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
5.2	Marktanteils- und Umsatzprognose	18
5.3	Wirkungsprognose	19
5.3.1	Vorbemerkungen	19
5.3.2	Prospektive Umverteilungswirkungen im Bau- und Gartenmarktsegment	21
5.3.3	Prospektive Umverteilungswirkungen im Bereich der relevanten Randsortimente	22
6	Raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens	25
6.1	Zu den Zulässigkeitskriterien	25
6.2	Raumordnerische und städtebauliche Bewertung	26
6.3	Raumordnerische Zuordnung	26
6.4	Auswirkungen auf die Versorgung im Raum und die zentralen Versorgungsbereiche	26
6.5	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	27
6.6	Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr	28
7	Zusammenfassende Schlussbemerkungen	30



1 Einführung

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auf dem nordwestlichen Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platz in der Seestadt Bremerhaven ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts des Anbieters OBI mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.900 qm (einschl. Backshop) geplant. Zur Realisierung des Ansiedlungsvorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit ist eine Beurteilung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Ten Brinke Projekteentwicklung, Bocholt, (i.F. „der Auftraggeber“) Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, (i.F. „die Gutachter“ oder „Dr. Lademann & Partner/DLP“) mit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte.

Damit lassen sich für das Ansiedlungsvorhaben zwei zentrale Untersuchungsbereiche ableiten:

- Zum einen ist die Frage nach den Auswirkungen im prospektiven Einzugsgebiet zu beantworten, die durch das Hauptsortiment Bau- und Gartenbedarf hervorgerufen werden.
- Zum anderen ist es notwendig, die möglichen Auswirkungen der Randsortimente auf die zentralen Einkaufslagen im Einzugsgebiet abzuschätzen. Randsortimente sind in der Regel städtebaulich bzw. raumordnerisch unbedenklich. Auswirkungen sind jedoch nicht auszuschließen, wenn ihr Flächenanteil zu groß wird, es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt bzw. keine oder eine nur geringe Verwandtschaft mit dem Kernsortiment vorhanden ist.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Verträglichkeitsbeurteilung die Analyse folgender Punkte erforderlich:

- Bewertung der Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, verkehrliche Erreichbarkeit etc.) für die Einzelhandelsentwicklung;
- Erhebung und Bewertung der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation (Bau- und Gartenmärkte) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Erhebung und Bewertung der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation in ausgewählten Standortbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Baumarkts bei den baumarkttypischen, zentrenrelevanten Randsortimenten (Hausrat, Lampen/Leuchten, Weiße Ware, Fahrradbedarf);
- Vorhabenprognose bzgl. Einzugsgebiet, Umsatz und Marktanteilen im Einzugsgebiet, differenziert nach den Kern- und Randsortimenten des Vorhabens;
- Wirkungsprognose bzgl. der Umsatzverlagerungen für das Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf sowie für die zentrenrelevanten Randsortimente;



- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Anforderungen von § 11 Abs. 3 BauNVO und den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (v.a. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot).

Um die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des statistischen Landesamts und einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens (Bau- und Gartenmärkte);
des Weiteren war eine selektive Bestandserhebung der baumarkttypischen Randsortimente in ausgewählten Standortbereichen im Einzugsgebiet notwendig;
- Begehungen des Mikrostandorts in Bremerhaven-Lehe zur Beurteilung der Eignung des Standortes/Ortsteils für großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Das Gutachten untersucht die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel im engeren Sinne. Als Prognosehorizont wurde von Dr. Lademann & Partner das Jahr 2012 als erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Ansiedlungsvorhabens zu Grunde gelegt.



2 Konzeption des Ansiedlungsvorhabens

2.1 Beschreibung des Ansiedlungsvorhabens

Der auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz im Bremerhavener Stadtteil Lehe geplante Neubau eines OBI-Bau- und Gartenfachmarkts soll über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.780 qm verfügen. Der Anteil baumarktspezifischer zentrenrelevanter Randsortimente beträgt etwa 11 % (ca. 1.050 qm VKF). Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt somit eindeutig in den Bereichen Do-It-Yourself und Gartenbedarf. Zusätzlich soll ein Backshop¹ mit rd. 120 qm integriert werden.

Umsatzprognose des Ansiedlungsvorhabens in Bremerhaven-Lehe	
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm
Baumarkt	9.780
davon Do-it-Yourself	4.900
davon Gartenbedarf	3.830
davon Elektro/Leuchten	450
davon Hausrat	500
davon Fahrradbedarf	100
Backshop**	120
Gesamt	9.900
Quelle: Angaben des Auftraggebers.* einschl. Eisverkauf.	

Dem Ansiedlungsvorhaben sollen rd. 240 Stellplätze zugeordnet werden.

2.2 Mikrostandort und Verkehrsanbindung

Der Vorhabenstandort liegt im Ortsteil Klushof des Bremerhavener Stadtteils Lehe, auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz (Bereich Melchior-Schwoon-Straße/Ecke Werftstraße). Das Grundstück wird derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzt.

Im direkten Umfeld des Standorts befinden sich südlich die Bremerhavener Stadthalle und die neue Eissporthalle (derzeit im Bau). Östlich an der Stresemannstraße ist in rd. 300 m Entfernung als direkter Wettbewerber der Baumarkt Max Bahr ansässig. Westlich des Grundstücks schließt ein Wohngebiet an.

¹ Einschl. Eisverkauf.

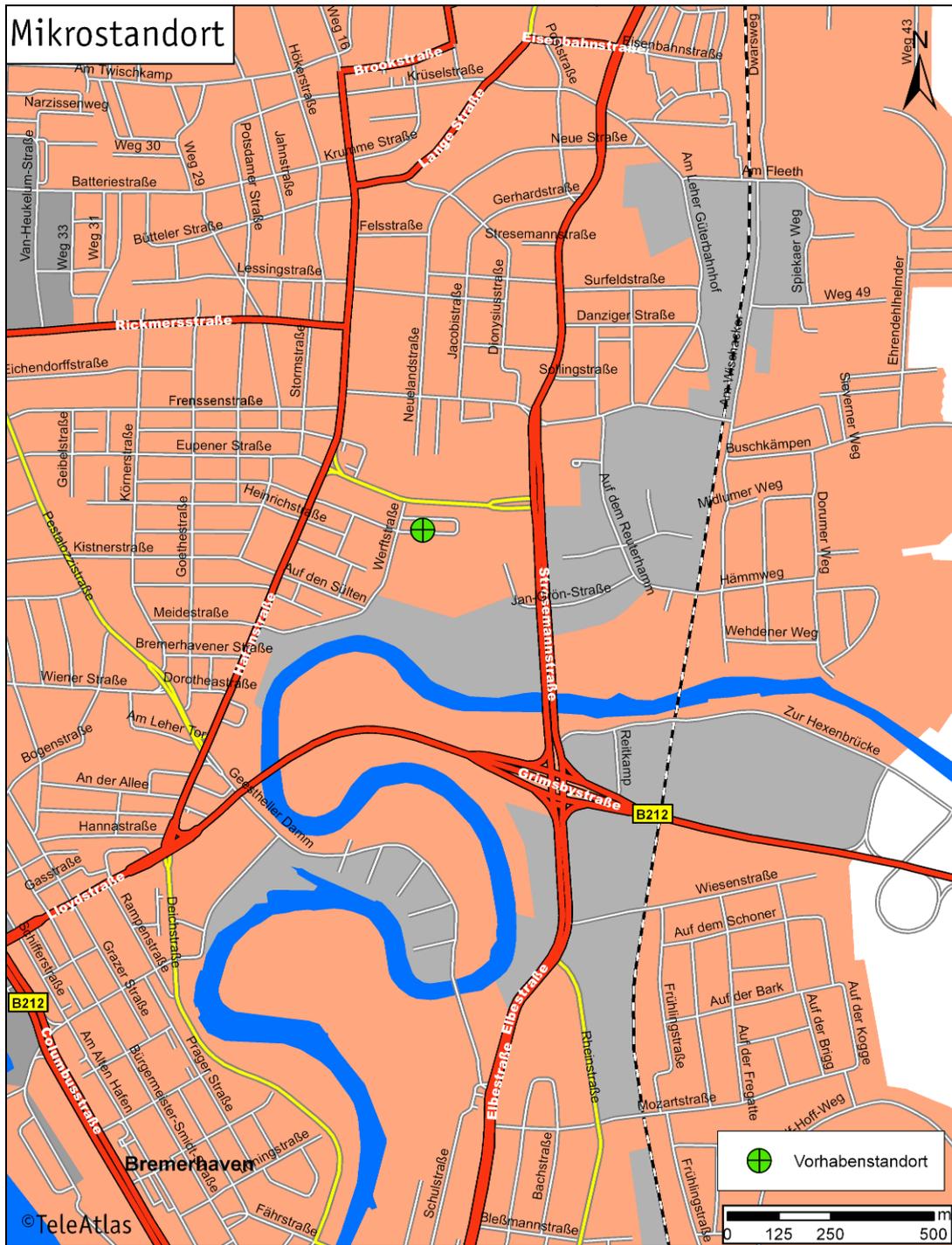


Foto: Vorhabenareal aus östlicher Richtung



Fotos: Stadthalle und Neubau der Eissporthalle (direkt südlich angrenzend)

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenareals in unmittelbarer Anbindung zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptdurchgangsstraße Stresemannstraße (L 135) ist als gut zu bewerten. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die Melchior-Schwoon-Straße. Der LKW-Anlieferungsverkehr wird über eine getrennte Zufahrt von der Werftstraße abgewickelt. An den ÖPNV ist der Vorhabenstandort über Buslinien entlang der Melchior-Schwoon-Straße und Stresemannstraße mit den Bushaltestellen Stadthalle und Stadtverwaltung angebunden.

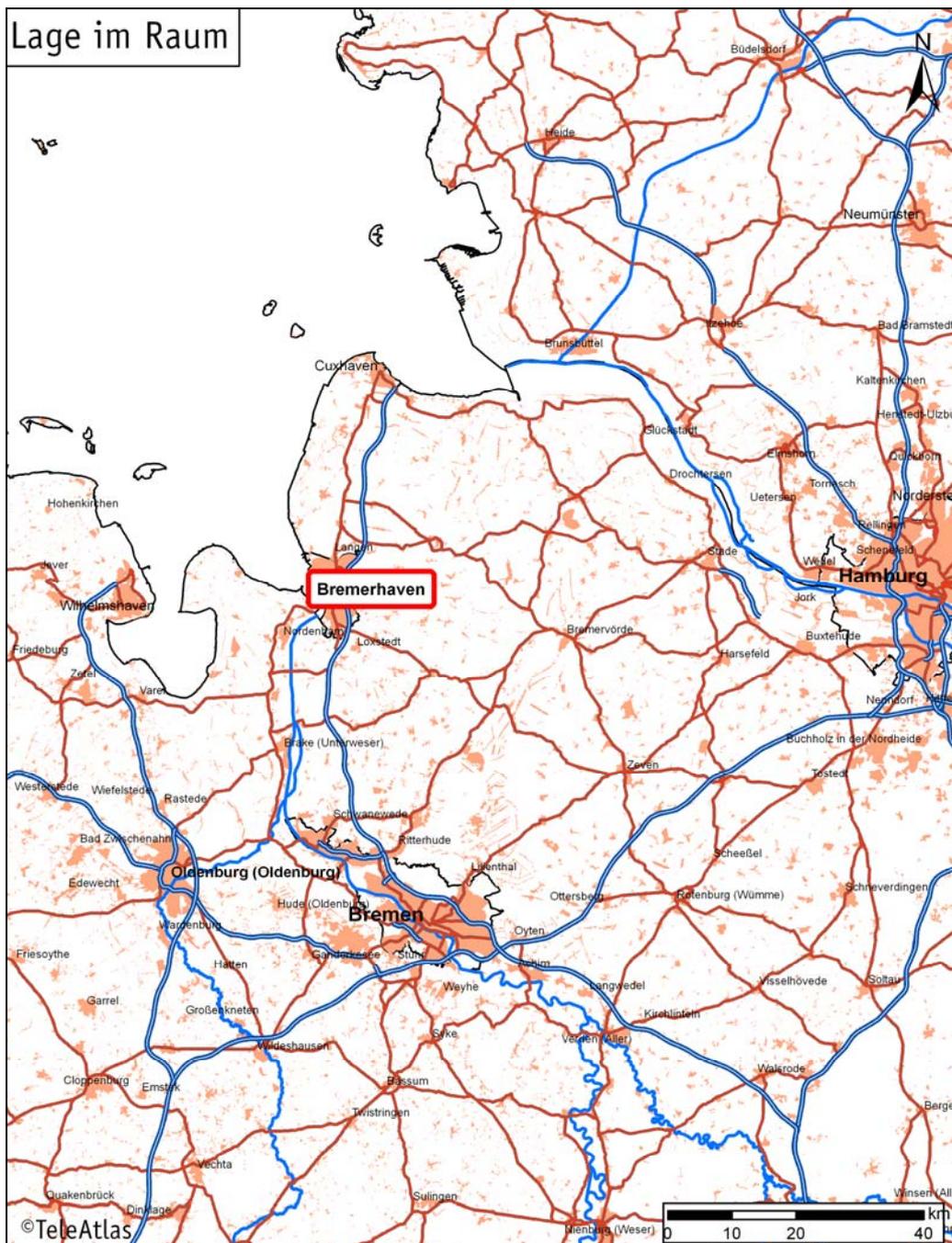




3 Rahmendaten des Makrostandorts Bremerhaven

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Stellung

Die zum Land Bremen gehörende kreisfreie Stadt Bremerhaven liegt unmittelbar an der Mündung der Weser in die Nordsee und am Scheitelpunkt der Metropolregionen Hamburg und Bremen/Oldenburg innerhalb des Weser-Elbe-Dreiecks. Die Stadt ist in die Stadtbezirke Nord und Süd unterteilt mit insgesamt neun Stadtteilen und 23 Ortsteilen.





Landesplanerisch und raumordnerisch ist Bremerhaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die nächstgelegenen Städte mit hochrangiger Versorgungsfunktion sind die niedersächsischen Mittelzentren Nordenham in einer Entfernung von rd. 35 km, Cuxhaven in rd. 42 km und Bremervörde in rd. 50 km. Das Oberzentrum Bremen befindet sich in rd. 60 km Entfernung.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Bremerhaven über die Bremen und Cuxhaven miteinander verbindende BAB 27 gut angebunden. Zusätzlich verlaufen mit den Bundesstraßen 6, 71 und 212 bedeutende regionale Verkehrswege durch das Bremerhavener Stadtgebiet, die eine sehr gute Anbindung des Umlands gewährleisten. Darüber hinaus ist Bremerhaven an das Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Cuxhaven und Bremen sowie an das Streckennetz der EVB (Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser) in Richtung Buxtehude bzw. Hamburg angebunden. Eine Vielzahl von Stadt- und Regionalbuslinien ergänzt das Angebot des ÖPNV.

Dem Überseehafen kommt eine zentrale Rolle in der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung Bremerhavens zu. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird demnach auch erheblich von Wirtschaftszweigen geprägt, die mit dem Hafenbetrieb verbunden sind.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven verlief seit 2004 mit einem jährlichen Rückgang von -0,5 % p.a. negativ. Auch die Bevölkerungsentwicklung der umliegenden Landkreise Cuxhaven und Wesermarsch wiesen mit ebenfalls - 0,5 % p.a. identische Entwicklungen auf, während im selben Zeitraum in den Landkreisen Osterholz und Rotenburg/Wümme der Bevölkerungsstand knapp gehalten werden konnte. Auf Stadtteilebene zeigten sich innerhalb Bremerhavens stark unterschiedliche, wenn auch durchweg negative Entwicklungen. Während in den einwohnerschwachen Stadtteilen Fischereihafen und Weddewarden innerhalb der letzten fünf Jahre mit - 2,3 % bzw. - 1,7 % p.a. deutliche Bevölkerungsrückgänge feststellbar waren, wiesen die einwohnerstarken Stadtteile Geestemünde und Lehe (Standort des Ansiedlungsvorhabens) geringere Einwohnerverluste von - 0,4 % bzw. - 0,2 % p.a. auf. Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die in den Jahren vor dem hier aufgezeigten Betrachtungszeitraum zu beobachtenden Bevölkerungsrückgänge deutlich höher waren; insofern ist eine relative Verbesserung der Einwohnerentwicklung zu konstatieren (abschwächende Verlustraten).

Insgesamt lebten in Bremerhaven Ende 2009

knapp 114.400 Einwohner.



Einwohnerentwicklung in der Seestadt Bremerhaven im Vergleich					
Stadtteil/Stadtbezirk/ Stadt/Landkreis	2004	2009	+/- 09/04		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Weddewarden	587	539	- 48	-8,2	-1,7
Leherheide	16.962	16.043	- 919	-5,4	-1,1
Lehe	37.146	36.730	- 416	-1,1	-0,2
Mitte	12.158	11.940	- 218	-1,8	-0,4
Stadtbezirk Nord	66.853	65.252	- 1.601	-2,4	-0,5
Geestemünde	32.927	32.335	- 592	-1,8	-0,4
Schiffdorferdamm	2.636	2.547	- 89	-3,4	-0,7
Surheide	3.169	3.028	- 141	-4,4	-0,9
Wulsdorf	11.142	10.980	- 162	-1,5	-0,3
Fischereihafen	278	247	- 31	-11,2	-2,3
Stadtbezirk Süd	50.152	49.137	- 1.015	-2,0	-0,4
Stadt Bremerhaven Gesamt	117.005	114.389	- 2.616	-2,2	-0,5
Landkreis Cuxhaven	206.302	201.679	- 4.623	-2,2	-0,5
Landkreis Wesermarsch	94.141	91.665	- 2.476	-2,6	-0,5
Landkreis Osterholz	112.443	112.200	- 243	-0,2	-0,0
Landkreis Rotenburg/Wümme	164.549	164.400	- 149	-0,1	-0,0

* Quelle: Statistisches Amt und Wahlamt Bremerhaven (Stand 31.12.), Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (Stand 30.06.).

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Seestadt Bremerhaven kann in Anlehnung an die eigene Prognose der Stadt Bremerhaven² in Verbindung mit der tatsächlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die negative Einwohnerentwicklung nicht entsprechend der langfristigen durchschnittlichen Verlustrate, sondern nur auf annähernd ähnlichem Niveau wie in den letzten Jahren fortsetzen wird. Im Jahr 2012 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Ansiedlungsvorhabens) ist in Bremerhaven daher mit einer Bevölkerungszahl von

knapp 112.800 Einwohnern

zu rechnen.

Bremerhaven verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer³ von 88,3. Damit liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau unterhalb der Vergleichswerte der umliegenden Landkreise Cuxhaven (98,9) und Wesermarsch (95,6). Seit 2003 hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bremerhavens zudem kontinuierlich verringert.

² Vgl. Eigene Prognose der Stadt Bremerhaven bis 2020.

³ Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2009.



Der Tourismusedwicklung in der Seestadt Bremerhaven hat sich in den letzten Jahren dagegen positiv entwickelt. Seit 2006 sind die Gästeankünfte um rd. 8,5 % p.a. gestiegen. Die Anzahl der Übernachtungen erhöhte sich im selben Zeitraum sogar um rd. 12 % p.a..

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Bremerhaven sind mit Ausnahme der positiven Tourismusedwicklung weiterhin eher als restriktiv zu bewerten. Signifikante Impulse für die vorhabenrelevante Einzelhandelsentwicklung sind diesbezüglich nicht zu erwarten, da dieser Wirtschaftszweig für das Bau- und Gartenmarktsegment keine relevante Rolle spielt.



4 Untersuchungsbefunde zur Marktsituation

4.1 Vorhabenrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Bau- und Gartenmarktsegment

Die Erhebungen von Dr. Lademann & Partner im Juli 2010 ergaben, dass der Einzelhandel im Einzugsgebiet⁴ im Bau- und Gartenbedarfssegment (ohne Randsortimente) über

rd. 50.200 qm Verkaufsfläche verfügt.

Davon entfallen auf das Stadtteil Bremerhaven-Lehe (Zone 1) etwa 9.800 qm, auf das übrige Bremerhavener Stadtgebiet (Zone 2) rd. 28.900 qm und auf das restliche Einzugsgebiet (Zone 3) etwa 11.500 qm.

Struktur des Bau- und Gartenmarkteinzelhandels* im Einzugsgebiet des Vorhabens			
Bereich	Zonen	VKF in qm	Umsatz in Mio. €
Bremerhaven-Lehe	Zone 1	9.820	14,5
Übriges Bremerhaven	Zone 2	28.860	42,4
Loxstedt, Schiffdorf	Zone 3	11.490	16,7
Summe	Zonen 1-3	50.170	73,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *Ohne Randsortimente

An strukturprägenden Betrieben im Bau- und Gartenmarkteinzelhandel innerhalb Bremerhavens sind zu nennen:

- Hornbach Baumarkt, Seeborg, Gewerbegebiet Bohmsiel in Bremerhaven (Zone 2)
- Bauhaus Baumarkt, Rheinstraße, Bremerhaven-Geestemünde (Zone 2)
- Gartencenter Wassenaar, Ringstraße, Bremerhaven-Wulsdorf (Zone 2)
- Gartencenter Wassenaar, Heinrich-Brauns-Straße, Bremerhaven-Lehe (Zone 1)
- Max Bahr Baumarkt, Stresemannstraße, Bremerhaven-Lehe (Zone 1)

⁴ Zur kartographischen Darstellung siehe Kapitel 5.1.





Foto: Hornbach Baumarkt
im Gewerbegebiet Bohmsiel



Foto: Praktiker Baumarkt
in Schiffdor-Spaden



Foto: Raiffeisenmarkt
in Loxstedt



Foto: Raiffeisenmarkt
in Schiffdorf-Wehden

Relevante Anbieter im übrigen Einzugsgebiet sind:

- Praktiker Baumarkt, Neufelder Weg, Schiffdorf-Spaden (Zone 3)
- Raiffeisenmarkt, Helmut. Neynaber-Straße, Loxstedt (Zone 3)
- Raiffeisenmarkt, Debstedter Straße, Schiffdorf-Wehden (Zone 3)

Insgesamt ist im Einzugsgebiet eine durchschnittliche Wettbewerbsdichte anzutreffen.

Aus den Verkaufsflächen und den zu erwartenden Flächenproduktivitäten ergibt sich ein sortimentsspezifischer Umsatz im Einzugsgebiet von

rd. 73,5 Mio. €.

Davon entfallen auf Bremerhaven-Lehe (Zone 1) etwa 14,5 Mio. €, auf die Zone 2 ca. 42,4 Mio. € und auf die Zone 3 rd. 16,7 Mio. €. Die durchschnittliche Flächenleistung im Bau- und Gartenbedarfssegment im Einzugsgebiet liegt somit bei rd. 1.460 € je qm Verkaufsfläche.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt



Der Bau- und Gartenmarkteinzehandel im Einzugsgebiet generiert auf etwa 50.300 qm Verkaufsfläche rd. 74 Mio. € sortimentspezifischen Umsatz.



4.2 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur bei den zentrenrelevanten Randsortimenten

Bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimentsbereiche des Bau- und Gartenmarkts wurden im gesamten Einzugsgebiet Bestandserhebungen durchgeführt und für die zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Lehe und Bremerhavener Innenstadt sowie für das Fachmarktzentrum Schiffdorf-Spaden differenziert betrachtet. Dabei zeigt sich, dass innerhalb der untersuchten Standortbereiche ein relevanter Bestand v.a. in der Bremerhavener Innenstadt und in der Fachmarkttagglomeration Schiffdorf-Spaden vorgehalten wird.

Die Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur, untergliedert nach den einzelnen Standortbereichen und Sortimenten, ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Verkaufsflächenstruktur:

Baumarktrelevante Randsortimente Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens in qm							
Sortiment	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Summe
	STZ Lehe	übriger Stadtteil BHV-Lehe	Bremerhaven Innenstadt	Übriges Stadtgebiet Bremerhavens	FMA Spaden	Restliches Einzugsgebiet	
Hausrat, inkl. Glas/Porzellan/Keramik	-	320	1.520	1.220	1.570	2.185	6.815
Lampen, Leuchten, Weiße Ware	10	640	780	1.505	1.390	315	4.640
Fahrradbedarf	270	350	150	1.650	130	210	2.760
Summe	280	1.310	2.450	4.375	3.090	2.710	14.215

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Umsatzstruktur:

Baumarktrelevante Randsortimente Umsatzstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens in Mio. €							
Sortiment	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Summe
	STZ Lehe	übriger Stadtteil BHV-Lehe	Bremerhaven Innenstadt	Übriges Stadtgebiet Bremerhavens	FMA Spaden	Restliches Einzugsgebiet	
Hausrat, inkl. Glas/Porzellan/Keramik	-	0,8	3,6	2,8	3,5	4,8	15,5
Lampen, Leuchten, Weiße Ware	0,0	2,2	3,4	5,3	4,7	0,9	16,7
Fahrradbedarf	0,8	1,0	0,5	4,7	0,3	0,6	7,9
Summe	0,8	4,0	7,5	12,8	8,4	6,4	40,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Ein signifikantes Angebot an relevanten Randsortimentsbereichen wird bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Bremerhavener Innenstadt sowie am Fachmarktstandort Schiffdorf-Spaden vorgehalten.



5 Prospektive Marktposition des Ansiedlungsvorhabens

5.1 Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

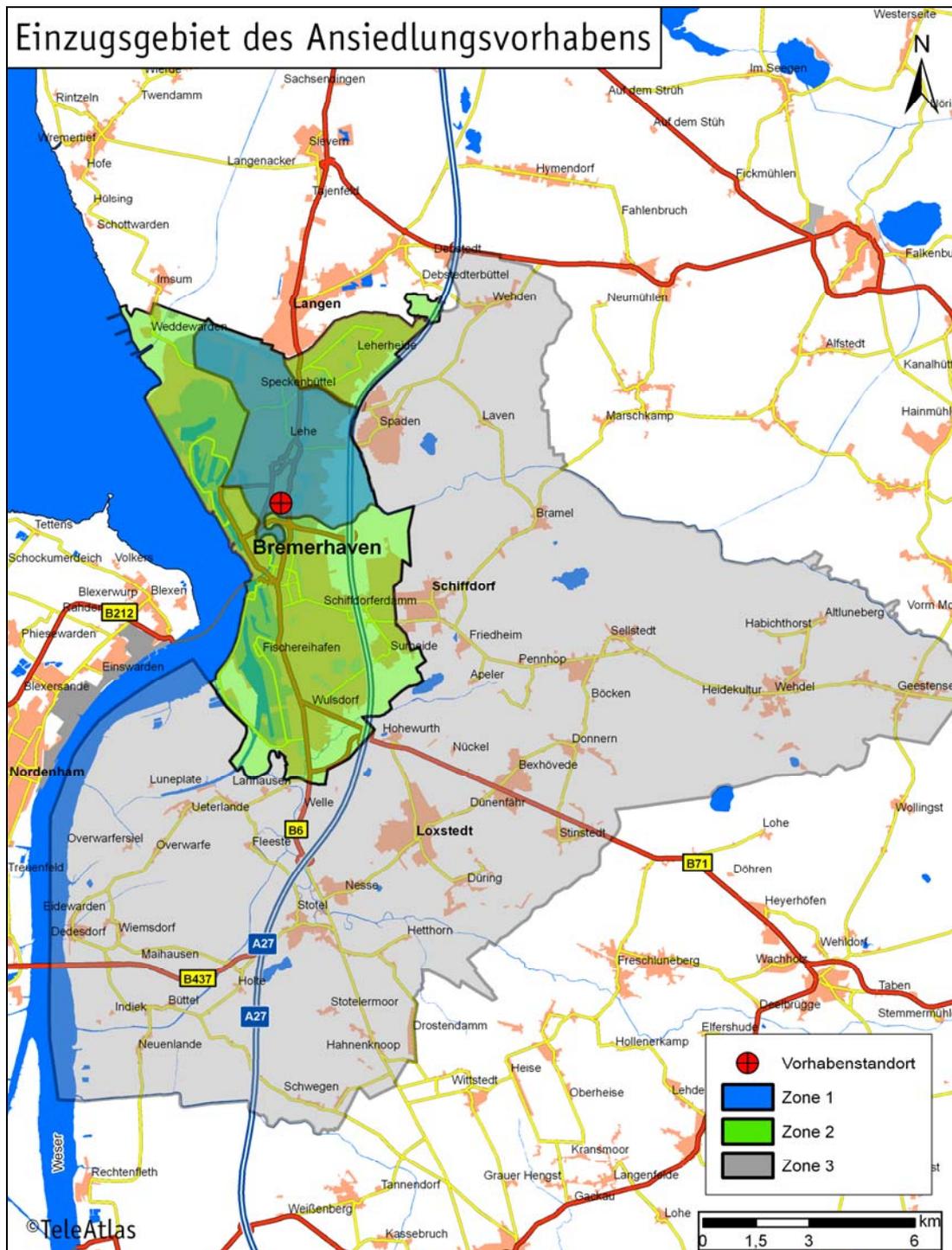
- Die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet die Nachfrageabschöpfung⁵ oder der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann (siehe Marktanteilsprognose).

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Zur Ermittlung des Einzugsgebiets des Vorhabens wurden die Einzugsgebiete vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Bremerhaven-Lehe übertragen. Dabei wurden neben der spezifischen Standortlage die Siedlungsstruktur, die relevante Wettbewerbssituation sowie die Verkehrsverbindungen berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenmarkts wird prospektiv neben der Seestadt Bremerhaven (Zonen 1 und 2) die Nachbargemeinden Schiffdorf und Loxstedt (Zone 3) umfassen. Zusätzlich wird ein Teilgebiet der nördlich angrenzenden Stadt Langen angesprochen, was durch eine erhöhte Potenzialreserve von rd. 10 % des Nachfragepotenzials berücksichtigt wird.

⁵ Dabei sind auch räumliche und topographische Barrieren zu berücksichtigen, die ggf. eine Abschwächung der Einkaufsorientierung auf einen Standort verursachen können.



Im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 144.600 Personen. Im voraussichtlichen Jahr der Marktwirksamkeit 2012 wird das Vorhaben aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen ein Einwohnerpotenzial von insgesamt

rd. 142.900 Einwohnern



erreichen können. Darüber hinaus kann von einer Potenzialreserve von insgesamt 10 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 14.500 Personen) ausgegangen werden⁶. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2012 somit

rd. 157.400 Personen.

Einwohner im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Bremerhaven Lehe			
Bereich	Zonen	2009	2012
Bremerhaven-Lehe	Zone 1	36.730	36.480
übriges Bremerhaven	Zone 2	77.660	76.310
restliches Einzugsgebiet	Zone 3	30.170	30.060
Einzugsgebiet	Zonen 1-3	144.560	142.850
Potenzialreserve	10%	14.710	14.540
Gesamt		159.270	157.390

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen, der sortiments-spezifischen Pro-Kopf-Ausgabesätze und des relevanten Kaufkraftniveaus ergibt sich bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2012 ein Rückgang des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials von rd. -1,3 Mio. € auf

rd. 109,9 Mio. €.

Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial des Baumarkts 2012*					
Sortiment	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Potenzialreserve*	Summe
Kernsortiment					
Bau- und Gartenmarktbedarf	17,8	37,3	17,3	8,1	80,5
Randsortimente	6,5	13,6	6,3	2,9	29,4
<i>Hausrat, inkl. Glas/Porzellan/Keramik</i>	2,0	4,1	1,9	0,9	8,9
<i>Lampen, Leuchten, Weiße Ware</i>	2,8	5,8	2,7	1,3	12,5
<i>Fahrradbedarf</i>	1,8	3,7	1,7	0,8	8,0
Summe	24,4	50,9	23,6	11,0	109,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner, * ohne Backshop, **10 % des Grundnachfragepotenzials. Werte gerundet.

Der Bau- und Gartenmarkt in Bremerhaven-Lehe wird prospektiv über ein Kundenpotenzial (inkl. Potenzialreserve) von rd. 157.400 Personen verfügen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet (inkl. Potenzialreserve) wird bis zur vollen Marktwirksamkeit in 2010 auf rd. 109,9 Mio. € sinken.

⁶ Diese setzt sich überwiegend aus Pendlern sowie Einwohnern zusammen, die schwerpunktmäßig aus der nördlich angrenzenden Stadt Langen kommen.



5.2 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzungskomponenten im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für den Bau- und Gartenmarkt mit seinen rd. 9.900 qm Verkaufsfläche⁷ ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen relevantem Marktanteil von rd. 4 % in seinem Einzugsgebiet erreichen wird. Der prospektiv höchste Anteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps und der geringen Wettbewerbsdichte in der Zone 1 im Bau- und Gartenbedarfssegment in Bremerhaven-Lehe (rd. 21 %) erzielt werden können. Die Marktanteile der relevanten zentrenrelevanten Randsortimente Hausrat, Lampen/Leuchten, Weiße Ware sowie Fahrradbedarf werden insgesamt im Einzugsgebiet prospektiv bei etwa 2 bis 11 % liegen, wobei die höchsten Abschöpfungsanteile wiederum im Bremerhavener Stadtteil Lehe generiert werden (rd. 3 bis etwa 16 %).

Abschöpfungspotenziale des Ansiedlungsvorhabens im Einzugsgebiet*				
	BHV-Lehe (Zone 1)	übriges BHV (Zone 2)	Umland (Zone 3)	Gesamt
Nahversorgungsrel. Sortimente				
Marktpotenzial (Mio. €)	67,4	141,0	65,4	273,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,1	1,0
Marktanteile	0,9%	0,3%	0,1%	0,4%
Hausrat				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,0	4,1	1,9	8,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,5	0,1	0,9
Marktanteile	16%	11%	5%	11%
Lampen, Leuchten, weiße Ware				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8	5,8	2,7	11,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,6	0,1	1,2
Marktanteile	15%	11%	5%	10%
Do-it-Yourself/Gartenbedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,8	37,3	17,3	72,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	5,5	1,2	10,5
Marktanteile	21%	15%	7%	14%
Fahrradbedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,8	3,7	1,7	7,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,2
Marktanteile	3%	2%	1%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	91,8	191,9	89,1	372,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,2	7,1	1,5	13,7
Marktanteile	6%	4%	2%	4%

Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze.

⁷ Einschließlich Backshop.



Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 % errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Bau- und Gartenmarkts auf insgesamt

rd. 15,2 Mio. € belaufen.

Davon werden prospektiv rd. 11,7 Mio. € im Bau- und Gartenbedarfssegment und rd. 2,4 Mio. € mit zentrenrelevanten Randsortimenten generiert. Etwa 1,1 Mio. € wird der Backshop erzielen können. Die durchschnittliche Flächenleistung des Vorhaben liegt damit prospektiv bei etwa 1.530 € je qm Verkaufsfläche.

Die Marktanteile selbst stellen zwar kein prüfungsrelevantes Kriterium dar, sie lassen aber bereits auf mögliche Unverträglichkeiten schließen. Nach den hier ermittelten prospektiven Marktanteilen ist nicht von einer möglichen Marktdominanz auszugehen.

Umsatzprognose des Ansiedlungsvorhabens in Bremerhaven-Lehe			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Baumarkt	9.780	1.440	14,1
davon Do-it-Yourself	4.900	1.600	7,8
davon Gartenbedarf	3.830	1.000	3,8
davon Elektro/Leuchten	450	2.900	1,3
davon Hausrat	500	1.900	1,0
davon Fahrradbedarf	100	1.800	0,2
Backshop**	120	9.000	1,1
Gesamt	9.900	1.530	15,2
Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben des Auftraggebers. * € pro qm. ** einschl. Eisverkauf.			

5.3 Wirkungsprognose

5.3.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet insgesamt und für die Randsortimente zusätzlich bezogen auf den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen auswirken dürfte. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2012 voll versorgungswirksam wird. Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) und des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ermittelt.



Die Wirkungen des Vorhabens im Sortimentsbereich Periodischer Bedarf (Backshop) sowie den sonstigen Randsortimenten (ohne Fahrradbedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über die Marktanteile, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von unter 1 % bei diesen Sortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort die als kritisch angesehene „10 %-Schwelle“ bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in diesen Sortimentsbereichen verzichtet.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind – wie oben bereits erwähnt - nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2012) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe sind von einer Marktschrumpfung infolge von Bevölkerungsverlusten betroffen. Dieser Umstand wird dabei in der Höhe des jeweiligen Marktanteils berücksichtigt. Dieser Effekt wird zwar nicht vom Vorhaben induziert, beeinflusst jedoch die Kompensationsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels.
- Daneben müssen Nachfragezu- und -abflüsse der jeweiligen Einzugsgebietszone berücksichtigt werden. Der mit Kunden aus der Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht zuvor den vor Ort ansässigen Händlern zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt ein neues Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse⁸ auf sich um. Dieser Teil des Vorhabenumsatzes geht dann nicht zu Lasten der örtlichen Händler und muss als Kompensationseffekt in die Berechnungen mit einbezogen werden. Die Höhe der Abflüsse, die gebunden werden, hängt wesentlich davon ab, wie hoch das Volumen der ohnehin bereits mobilen Nachfrage ist und wie gut das Vorhaben erreichbar ist.
- Umgekehrt gehen dem Einzelhandel in den untersuchten Standorten auch Umsätze durch aktuelle Nachfragezuflüsse aus den angrenzenden Einzugsgebietszonen verloren. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt⁹, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe in den untersuchten Standortbereichen umverteilt wird. Dabei muss für die Wirkungsprognose zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Standortbereiche (für die Randsortimente) prognostiziert werden. Einen wichtigen An-

⁸ Diese kommen aktuell Standorten außerhalb des Einzugsgebiets bzw. bezogen auf die Randsortimente peripheren Lagen bzw. Streulagen zu Gute.

⁹ Sofern die Zentralität der Einzugsgebietszone in einem Sortiment unter 100 % liegt, d.h. also die Umsatzabflüsse die Umsatzzuflüsse vor Ort bei weitem übertreffen, wird zur besseren Überschaubarkeit lediglich der Umfang gebundener Umsatzabflüsse aufgeführt.



haltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

5.3.2 Prospektive Umverteilungswirkungen im Bau- und Gartenmarktsegment

Im Bau- und Gartenbedarfssegment wird das Vorhaben nach der Modellrechnung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen einzelhandelswirksamen Umsatz von rd. 10,5 Mio. € generieren. Nach der Berücksichtigung von Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekten beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz prospektiv rd. 5,2 Mio. €. Stellt man diesem dem Umsatz vor Ort gegenüber, errechnet sich eine Umverteilungsquote von

rd. 7 %.

Unterteilt nach den Zonen des Einzugsgebiets zeigt sich folgendes Bild:

Wirkungsprognose des Vorhabens in Bremerhaven-Lehe				
Faktoren	Bau- und Gartenbedarf			
	Zone 1 Stadtteil BHV-Lehe	Zone 2 übriges Bremerhaven	Zone 3 restliches Einzugsgebiet	Einzugs- gebiet gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten des Standortbereichs (unbereinigt)	3,8	5,5	1,2	10,5
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung	0,0	0,1	0,0	0,1
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Abflüssen	- 2,7	- 3,0	- 0,7	- 6,4
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an der Marktschrumpfung	0,1	0,5	0,0	0,6
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	0,4	-	0,4
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	1,2	3,5	0,5	5,2
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	8,3%	8,2%	3,2%	7,1%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.				

Die höchsten Umverteilungswirkungen werden somit im Stadtteil Bremerhaven-Lehe mit rd. 8,3 % erreicht, im übrigen Bremerhavener Stadtgebiet liegt der Wert bei ca. 8,2 % und in restlichen Einzugsgebiet bei etwa 3,1 %.



5.3.3 Prospektive Umverteilungswirkungen im Bereich der untersuchungsrelevanten Randsortimente

Hausrat/GPK

Mit Kunden aus dem Einzugsgebiet wird durch das Vorhaben ein prospektiver Umsatz von rd. 0,9 Mio. € erwirtschaftet werden. Unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfungs- und Kompensationseffekte liegt der umverteilungsrelevante Umsatz bezogen auf die untersuchten Versorgungslagen im Einzugsgebiet bei etwa 0,8 Mio. €. Stellt man diesen Umsatz dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den untersuchten Standortlagen gegenüber, errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von

rd. 5 %.

Die höchsten Auswirkungen sind dabei bezogen auf den Standortbereich übriges Bremerhaven mit rd. 7,8 % zu erwarten. Für die Bremerhavener Innenstadt ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7,7 % und für die Fachmarkttagglomeration Spaden entsprechend rd. 3,1 %. Im Stadtteilzentrum Bremerhaven-Lehe ist im Vorhabensegment Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik kein relevanter Einzelhandelsbestand vorhanden.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Bremerhaven-Lehe 2012							
	Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik						Einzugsgebiet gesamt
	Zone 1		Zone 2		Zone 3		
	Stadtteilzentrum BHV-Lehe	Übriger Stadtteil BHV-Lehe	Bremerhaven Innenstadt	Übriges Bremerhaven	FMA Spaden	Restliches Einzugsgebiet	
Vorhabenumsatz zu Lasten des Standortbereichs (unbereinigt)	-	0,309	0,253	0,199	0,042	0,053	0,855
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung	-	0,002	0,004	0,004	0,000	0,000	0,010
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Abflüssen	-	- 0,275	- 0,081	- 0,064	- 0,002	- 0,003	- 0,426
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an der Marktschrumpfung	-	0,004	0,035	0,027	0,003	0,004	0,073
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	-	0,068	0,052	0,065	0,091	0,275
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	-	0,040	0,278	0,217	0,108	0,145	0,788
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	-	5,2%	7,7%	7,8%	3,1%	3,0%	5,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Lampen/Leuchten, Weiße Ware

Das Vorhaben wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen prospektiven Umsatz von rd. 1,2 Mio. € generieren. Unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfungs- und Kompensationseffekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz bezogen auf die untersuchten Versorgungslagen etwa 1,0 Mio. €. Stellt man diesen Umsatz dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den untersuchten Standortlagen gegenüber, errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von

rd. 6 %.



Die höchsten Auswirkungen werden dabei bezogen auf die Standortbereiche Übriger Stadtteil Bremerhaven-Lehe und Übriges Bremerhaven mit jeweils rd. 7,2 % induziert werden. Für das Stadtteilzentrum Lehe ergibt sich hierbei ein Wert von rd. 4,6 % und für die Bremerhavener Innenstadt ca. 6,8 %.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Bremerhaven-Lehe 2012							
	Lampen/Leuchten, Weiße Ware						Einzugsgebiet gesamt
	Zone 1		Zone 2		Zone 3		
	Stadtteilzentrum BHV-Lehe	Übriger Stadtteil BHV-Lehe	Bremerhaven Innenstadt	Übriges Bremerhaven	FMA Spaden	Restliches Einzugsgebiet	
Vorhabenumsatz zu Lasten des Standortbereichs (unbereinigt)	0,004	0,420	0,229	0,391	0,111	0,020	1,175
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung	0,000	0,003	0,004	0,007	0,000	0,000	0,014
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Abflüssen	- 0,003	- 0,274	- 0,097	- 0,166	- 0,006	- 0,001	- 0,547
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an der Marktschrumpfung	0,000	0,012	0,031	0,052	0,008	0,001	0,104
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	-	0,066	0,103	0,090	0,018	0,277
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,002	0,160	0,233	0,387	0,204	0,038	1,023
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	4,6%	7,2%	6,8%	7,2%	4,4%	4,1%	6,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Fahrradbedarf

Mit Kunden aus dem Einzugsgebiet wird durch das Vorhaben ein prospektiver Umsatz von rd. 0,2 Mio. € erwirtschaftet werden. Unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfungs- und Kompensationseffekte liegt der umverteilungsrelevante Umsatz bezogen auf die untersuchten Versorgungslagen im Einzugsgebiet bei etwa 0,1 Mio. €. Stellt man diesen Umsatz dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den untersuchten Standortlagen gegenüber, errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von

rd. 2 %.

Die höchsten Auswirkungen sind dabei bezogen auf das Stadtteilzentrum Lehe mit rd. 3,3 % sowie den Standort Übriger Stadtteil Bremerhaven-Lehe mit rd. 3,4 % (d.h. in der Zone 1) zu erwarten.



Wirkungsprognose des Vorhabens in Bremerhaven-Lehe 2012							
	Fahrradbedarf						Einzugs- gebiet gesamt
	Zone 1		Zone 2		Zone 3		
	Stadtteil- zentrum BHV-Lehe	Übriger Stadtteil BHV-Lehe	Bremer- haven Innenstadt	Übriges Bremer- haven	FMA Spaden	Restliches Einzugs- gebiet	
Vorhabenumsatz zu Lasten des Standortbereichs (unbereinigt)	0,025	0,033	0,006	0,080	0,006	0,012	0,162
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,002
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Abflüssen	- 0,004	- 0,005	- 0,008	- 0,103	- 0,003	- 0,006	- 0,129
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an der Marktschrumpfung	0,004	0,006	0,004	0,054	0,001	0,002	0,071
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,001	0,001	0,001	0,006	-	-	0,009
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,027	0,036	0,003	0,037	0,005	0,008	0,115
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	3,3%	3,4%	0,6%	0,8%	1,5%	1,4%	1,5%
<small>Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.</small>							

Die prospektiven Umsatzumverteilungsquoten durch das Ansiedlungsvorhaben erreichen in den Segmenten Bau- und Gartenbedarf und Hausrat max. rd. 8 %.

In den Sortimentsbereichen Lampen/Leuchten, Weiße Ware und Fahrradbedarf werden deutliche geringere Auswirkungen generiert werden.

Die Umsatzumverteilungen des Gesamtprojektes bleiben ebenso wie die untersuchungsrelevanten Neben-/Randsortimente deutlich unterhalb der als kritisch anzusehenden Größenordnung. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der branchenrelevanten Versorgungsstrukturen durch die Umsatzbindung des Projektes zu erwarten sein wird.



6 Raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

6.1 Zu den Zulässigkeitskriterien

Großflächige Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO unter folgenden Kriterien zu beurteilen: Sie dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben, vor allem

- keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausüben,
- die verbrauchernahe Versorgung insbesondere der immobilen Bevölkerung und
- den Verkehr nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen
- sowie keine negative Beeinflussung des Orts- oder Landschaftsbildes, der Umwelt und des Naturhaushalts erzeugen.¹⁰

Im Rahmen der Abwägung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sind weiterhin vor allem folgende ökonomische Kriterien bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft;
- ihre mittelständische Struktur;
- das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung;
- der Verkehr einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung durch das Ansiedlungsvorhaben erfolgte im Kapitel 5.2 zur Wirkungsprognose bzw. in Kapitel 5.1 zur Marktanteilsprognose (Periodischer Bedarf). Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren bzw. Gefährdung der Nahversorgung drohen.

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

¹⁰ Die Prüfung dieser Punkte ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.



6.2 Raumordnerische und städtebauliche Bewertung

6.3 Raumordnerische Zuordnung

Das "Kongruenzgebot", wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Ortes entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz wird sich neben dem Bremerhavener Stadtgebiet auf die direkt angrenzenden Nachbargemeinden erstrecken und reicht damit nicht über den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Bremerhaven hinaus. Funktional entspricht es den Aufgaben eines Oberzentrums. Die Realisierung des Vorhabens entspricht damit dem Kongruenzgebot.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht dem raumordnerischen Kongruenzgebot.

6.4 Auswirkungen auf die Versorgung im Raum und die zentralen Versorgungsbereiche

Bei dieser Fragestellung geht es im Grundsatz darum, ob und inwieweit die Vorhabenan-siedlung Auswirkungen auf das Gleichgewicht hinsichtlich der Versorgungsfunktion v.a. bestehender Standorte im Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf, aber auch der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimentsbereiche haben wird. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Zahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung in diesem Sortimentsbereich gefährdet ist und insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Der Schwerpunkt der Beurteilungen für das Vorhaben auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz ist im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente in diesem Zusammenhang auf die zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Lehe und Innenstadt Bremerhaven zu legen. Zusätzlich wurde der Standort Schiffdorf-Spaden gesondert betrachtet.

Nach den Analysen von Dr. Lademann & Partner liegen die prospektiven Umverteilungswirkungen im Bau- und Gartenmarktbereich bei maximal rd. 8 %. Die Umsatzverlagerungen insgesamt erreichen somit im Einzugsbereich und insbesondere im Bremerhavener Stadtteil Lehe und im übrigen Bremerhaven nur Dimensionen, die als rein wettbewerbliche Effekte zu werten sind, aber die Versorgungsstruktur im großflächigen Bau- und Gartenmarkteinzelhandel nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen können. Insgesamt trägt das Vorhaben sogar dazu bei, die oberzentrale Funktionswahrnehmung der Seestadt Bremerhaven zu stärken.



Die maximalen Umsatzrückgänge im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich Haus- rat/Glas/Porzellan/Keramik werden prospektiv eine Größenordnung von knapp 8 % (Stand- ortbereich Innenstadt Bremerhaven) erreichen.

Im Stadtteilzentrum Lehe ist kein relevanter Bestand dieses Sortimentsbereich vorhanden, dadurch entstehen dort auch keine untersuchungsrelevanten Umverlagerungseffekte.

Bezogen auf die Fachmarkttagglomeration Schiffdorf-Spaden werden Umsatzumverteilungs- wirkungen von rd. 3 % generiert. Insgesamt sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkun- gen zu erwarten.

Im Segment Lampen/Leuchten, Weiße Ware sind bezogen auf die untersuchten Zentren die prospektiv höchsten Auswirkungen für die Bremerhavener Innenstadt mit knapp 7 % zu erwarten.

Für das Stadtteilzentrum Lehe ergibt sich ein Wert von rd. 5 %. Mehr als unwesentliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen im Sortimentsbereich Fahrradbedarf sind aufgrund des geringen Ver- kaufsflächenanteils deutliche geringer und betragen max. gut 3 % (Stadtteilzentrum Le- he). Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können für dieses Sortimentssegment ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet auch die wohnortnahe Bereitstellung von Gü- tern des periodischen Bedarfs. Im Bau- und Gartenmarkt auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz ist die Ansiedlung eines Backshops mit max. 100 qm Verkaufsfläche geplant, der überwiegend zur ergänzende Versorgung der Kunden des OBI-Markts beitragen soll. Im Kapitel 5.2 wurde in der Marktanteilsprognose für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in allen drei Zo- nen des Einzugsgebiets Marktanteile von deutlich unter 1 % berechnet (rd. 0,1 bis rd. 0,7 %). Damit kann eine Gefährdung von bestehenden Nahversorgungsstandorten im Einzugs- gebiet ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz im Bremerhaven-Lehe verstößt nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot.

6.5 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Das Umfeld des Vorhabengrundstücks Wilhelm-Kaisen-Platz ist im Norden und Süden durch öffentliche Einrichtungen (Magistrat der Stadt, Stadthalle), im Osten durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen (u.a. der Wettbewerber Max Bahr Baumarkt) und im Westen durch Wohnungen geprägt. Die angrenzende Stresemannstraße gewährleistet als eine der wich- tigsten Verkehrsachsen im Bremerhavener Stadtgebiet zudem eine gute verkehrliche Er- reichbarkeit. Auch an den ÖPNV ist der Vorhabenstandort über eine nahe gelegene Bushal- testelle angebunden.



Die Integration des Vorhabenstandorts ist aus Gutachtersicht gewährleistet.

6.6 Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Hinsichtlich der Verkehrssituation ist zu beachten, inwieweit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht bzw. das vorhandene Straßennetz belastet wird. Zusätzlich sind die Anbindung des Vorhabens an den Verkehr und die Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu bewerten.

Die Gutachter schätzen den Anteil der Autokunden infolge der Lage des Vorhabenstandorts sowie der Größenordnung und Ausrichtung des Vorhabens auf durchschnittlich rd. 95 %. Unter Berücksichtigung der Gesamtumsatzschätzung für das Ansiedlungsvorhaben, einem durchschnittlichen Einkaufsbetrag von etwa 40 € je Kunde, einer täglichen Ladenöffnungszeiten von 12 Stunden sowie einer mittleren Verweildauer von rd. 35 Minuten, errechnen sich folgende Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr:

- Das Gesamtvorhaben würde stündlich im Durchschnitt von ca. 90 – 100 Autokunden aufgesucht werden. In Spitzenzeiten dürfte ein Durchschnitt von ca. 170 - 180 erreicht werden.
- Der mittlere technische Stellplatzbedarf beträgt demnach rd. 55 - 60 Stellplätze, in Spitzenzeiten dürfte der Bedarf auf rd. 100 - 110 Stellplätze ansteigen. Unter absatzwirtschaftlicher Sicht sind diese Stellplatzzahlen wünschenswerterweise zu verdoppeln.

Bei der Frage nach einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben (Netto-Verkehrsbelastung durch das Vorhaben) ist wirkungsmindernd zu berücksichtigen, dass

- große Anteile des Versorgungseinkaufs heute mit ohnehin durchgeführten Fahrten (v.a. Arbeitsweg) gekoppelt werden;
- der Projektstandort unmittelbar an der Hauptdurchgangsstraße Stresemannstraße liegt, die als Nord-Süd-Achse innerhalb Bremerhavens auf größere Verkehrsmengen ausgelegt ist und somit das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ins Gewicht fallen dürfte.

Im Ergebnis ist folglich davon auszugehen, dass sich auch aufgrund o.g. verkehrsreduzierender Faktoren ein zwar erhöhtes, aber insgesamt verträgliches Verkehrsaufkommen einstellen wird. Dieser wird vor allem über die Werftstraße, Melchior-Schwoon-Straße und Stresemannstraße abgewickelt werden. Dadurch wird der innerörtliche Erschließungsverkehr nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Die Gutachter gehen davon aus, dass sich ein verträgliches Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben einstellen wird, das den innerörtlichen Erschließungsverkehr nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt und zu keiner kritischen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt. Der Stellplatzbedarf wird für Spitzenzeiten auf rd. 100 bis 110 PKW-Stellplätze einge-



schätzt. Aus absatzwirtschaftlicher Sicht sind diese Stellplatzzahlen zu verdoppeln. Die geplante Anzahl von mehr als 240 Stellplätzen wird als ausreichend eingeschätzt.



7 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens führt bei Abwägung der prospektiven Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt:

- Das Vorhaben ist in einem Oberzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet.
- Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu Lasten der Anbieter mit Bau- und Gartenmarktrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet des Vorhabens werden prospektiv Werte zwischen rd. 3 und 8 % erreichen und damit deutlich unterhalb der kritischen 10 %-Marke liegen. Bei diesen Umsatzumverteilungsquoten sind vorhabeneinduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben auszuschließen und damit mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.
- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne einer Zentrenschädigung ist durch das Vorhaben in allen relevanten Sortimentsbereichen, wie in der Vorhabens- und Wirkungsanalyse aufgezeigt, nicht zu erwarten.
- Die Integration des Vorhabenstandorts ist gegeben.

Aus gutachterlicher Sicht liegt das Vorhaben mit allen wesentlichen Sortimentssegmente deutlich innerhalb der Verträglichkeitsgrenzen. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten damit Verkaufsflächen mit folgenden maximalen Teilflächen als zulässig festgelegt werden:

Bau- und Gartenmarkt insgesamt max. 10.000qm, darin enthalten Teilflächen für Do-it-Yourself 5.000qm, Gartenbedarf 4.000qm, Elektro/Leuchten 500qm, Hausrat 550qm, Fahrradbedarf 200qm, Backshop 150qm. Eine Addition von Teilflächen mit einer Gesamtfläche von über 10.000qm sollte vermieden werden; die Spielräume innerhalb der Sortimentssegmente dienen vorrangig der Flexibilität für eine Sortimentsoptimierung innerhalb des betriebsüblichen Gesamtauftritts.

Hamburg, 01. Oktober 2010

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Torke

Michael Schmidt

Dr. Lademann & Partner GmbH