Informationen aus den Verfahrensunterlagen des ROV Erweiterung DOS

Zu den Verfahrensunterlagen gehört unter anderem die 'Untersuchung Einzelhandelsverträglichkeit' von Dr. Lademann & Partner (2022). Burgdorf ist darin dem Rand der Zone 30 bis 60 Min Fahrzeit zugeordnet, s. nachfolgende Abbildung.

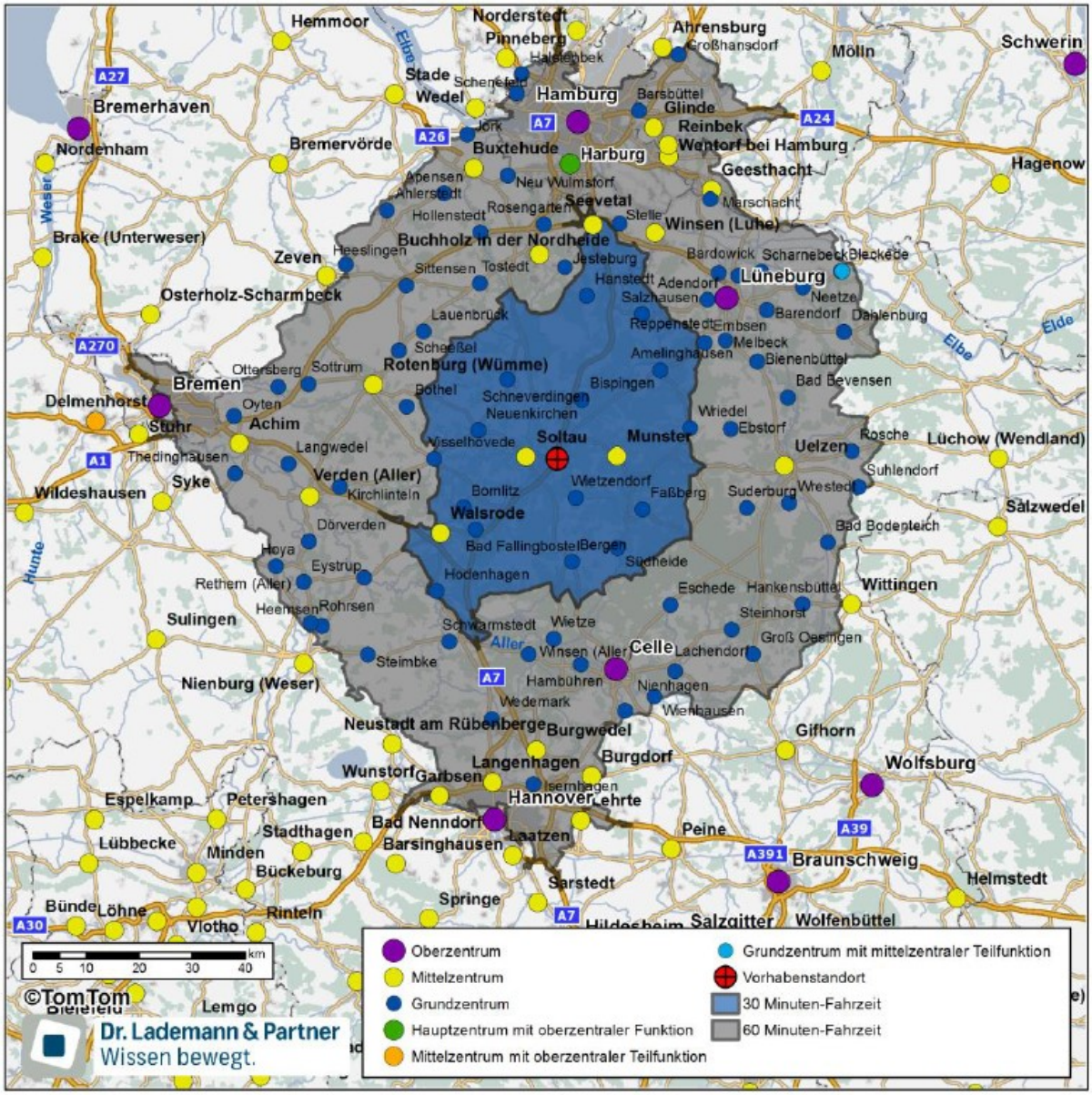

Abbildung 1: Zentrale Orte in der 30- bis 60-Fahrminutenzone[27]

(entnommen Lademann & Partner 2022[1], S. 30)

Aus Besucherbefragungen vor Corona werden in der 'Untersuchung Einzelhandelsverträglichkeit' folgende Schlüsse zur Kundenherkunft und –motivation gezogen (S. 157):

- 71 % der Kunden kommen aus einem Gebiet mit weniger als 90 Fahrminuten-Anreisezeit und gehören damit zur **Hauptkundengruppe** (27,2 % aus der 30 Fahrminuten-Zone + 25,4 % aus der 30 bis 60-Fahrminunten-Zone + 18,8 % aus der 60 bis 90 Fahrminuten-Zone)
- 10 % der Kunden sind **Touristen in der Region**, die mehr als 90 Fahrminuten vom DOS entfernt leben
- 11 % der Kunden sind **Durchreisende**, die mehr als 90 Fahrminuten vom DOS entfernt leben

[1] Alle nachfolgenden Seitenangaben beziehen sich auf die' Untersuchung Einzelhandelsverträglichkeit', Dr. Lademann & Partner 2022.

- 4 % der Kunden sind **Zielkunden**, die bewusst mehr als 90 Minuten fahren, um im DOS einzukaufen
- 4 % der Kunden leben mehr als 90 Fahrminuten vom DOS entfernt und besuchen das DOS aus **sonstigen Gründen** (z.B. beruflicher Aufenthalt in der Region).

Die **Bestandsaufnahme des Einzelhandels in Burgdorf** (Innenstadt) durch Lademann & Partner erfolgte im Spätsommer 2021. Es wurden sechs Leerstände mit insgesamt ca. 400 m² Verkaufsfläche festgestellt - allesamt in Nebenlagen. Demgegenüber seien in den letzten Jahren auch zwei Neueröffnungen in der Marktstraße zu verzeichnen gewesen. Insgesamt wird die Innenstadt wie folgt beurteilt: „Die Innenstadt von Burgdorf zeichnet sich aufgrund der historischen Bausubstanz und des hohen Anteils an inhabergeführtem Einzelhandel durch eine individuelle Prägung aus. Die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt kann als stabil und attraktiv bewertet werden. Überschneidungen mit den angebotenen Markenwaren im DOS sind nur im geringen Maß vorhanden. Vielmehr steht die Burgdorfer Innenstadt im Wettbewerb zur nahe gelegenen Landeshauptstadt Hannover." (S. 132)

Für die relevanten Warensegmente wurden für die Innenstadt Burgdorf die in den folgenden Tabellen wiedergegebenen Verkaufsflächen, Umsätze und Auswirkungen der geplanten Erweiterung ermittelt.
Die **Wirkungsprognose** erfolgt als Worst-Case-Betrachtung und als Realistic-Case-Betrachtung. Die Worst-Case-Betrachtung geht von einer deutlich höheren Verlagerung von Umsatzvolumina vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel aus (z.B. Umsatzverluste an den Onlinehandel in den Warensegmenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren: Worst-Case -40% und Realistic Case – 31%, s. S. 55).

Verkaufsflächen, Umsatz und Wirkungsprognosen Angaben für Burgdorf
(aus Tabellen Lademann & Partner 2022, zum Bestand S.91-100, zur Worst Case Prognose S. 172–183, zur Realistic Case Prognose S. 184-194)

	Bestand 2021			**Worst Case Prognose 2025**			
				ohne DOS	mit Erweiterung DOS		
Warensegment	Betriebe (Anzahl)	Vkf. (m²)	Umsatz (Mio €)	Umsatz (Mio €)	Umsatz (Mio €)	Umsatz-rückgang (Mio €)	Umver-teilung (%)
Bekleidung/Wäsche	19	3.985	10,2	6,20	6,00	0,21	- 3,3
Schuhe/Lederwaren	2	420	1,1	0,66	0,64	0,02	k.A.
Sportbedarf	2	520	1,3	1,08	0,95	0,13	- 12,2
Schmuck/Uhren Sonnenbrillen	6	110	0,9	0,73	0,72	0,01	k.A.
Haushaltselektronik-Kleingeräte	0	40	0,1	0,08	0,08	0,00	k.A.

	Bestand 2021			**Realistic Case Prognose 2025**			
				ohne DOS	mit Erweiterung DOS		
Warensegment	Betriebe (Anzahl)	Vkf. (m²)	Umsatz (Mio €)	Umsatz (Mio €)	Umsatz (Mio €)	Umsatz-rückgang (Mio €)	Umver-teilung (%)
Bekleidung/Wäsche	19	3.985	10,2	7,09	6,88	0,21	- 2,9
Schuhe/Lederwaren	2	420	1,1	0,75	0,74	0,02	k.A.
Sportbedarf	2	520	1,3	1,22	1,09	0,13	- 10,8
Schmuck/Uhren Sonnenbrillen	6	110	0,9	0,79	0,78	0,01	k.A.
Haushaltselektronik-Kleingeräte	0	40	0,1	0,10	0,10	0,00	k.A.

Schlussfolgerung Gesamtbewertung DOS: „Nach den Ergebnissen der Wirkungsprognose für das Realistic-Case-Szenario werden die Umsatzumverteilungswirkungen noch etwas geringer ausfallen. Im Sportsegment liegen die Umverteilungsquoten aber auch in diesem Szenario noch deutlich oberhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Eine Reduzierung des geplanten Erweiterungsumfangs im Segment Sportbedarf erscheint somit geboten." (S. 194)

Für das **Mittelzentrale-Versorgungsgebiet Burgdorf** (Burgdorf + Teile von Uetze, S. 197) wird bzgl. der relevanten Warensortimente Bekleidung/Schuhe/Sport davon ausgegangen, dass im Bestand 1,2% (0,4 Mio €) des Nachfragepotenzials (insgesamt 29,8 Mio €) ins DOS fließen (S. 200). Mit der Erweiterung des DOS erhöhe sich diese Abschöpfungsquote auf 2,1%.
Schlussfolgerung dazu allgemein/Gesamtbewertung: „Das DOS wird weder in Bezug auf die mittelzentralen Versorgungsgebiete noch in Bezug auf die oberzentralen Versorgungsgebiete eine Kaufkraftabschöpfung erreichen, die auf entwicklungshemmende Beeinträchtigungen für die Zentralen Orte schließen lässt." (S. 209)

Beurteilung Auswirkungen Burgdorf:
„Im Mittelzentrum Burgdorf ist die Innenstadt als der wesentliche Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet hervorzuheben. […]
Burgdorf liegt am äußersten Rand der 30- bis 60-Fahrminutenzone, weshalb die Umsatzumverteilungswirkungen erkennbar niedriger ausfallen, als an vielen anderen Standorten innerhalb des Untersuchungsraums. Nur in den Segmenten Bekleidung und Sportbedarf sind überhaupt Umsatzrückgänge rechnerisch nachweisbar. Diese bewegen sich bezogen auf das Segment Bekleidung im Bereich üblicher konjunktureller Schwankungen, sodass vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden können.
Ohnehin fallen die Angebots- und Markenüberschneidungen der kleinteilig strukturierten Innenstadt mit dem DOS überschaubar aus und beschränken sich vor allem auf Teilsortimente der Modehäuser Fehling und Obermayer, die zugleich als Magnetbetriebe der Innenstadt einzuordnen sind und für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt eine wichtige Rolle spielen. Angesichts der geringen Umsatzumverteilungswirkungen kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es zu vorhabeninduzierten Marktaustritten dieser in guter Standortlage angesiedelten Modehäuser kommen wird. Zu dieser Einschätzung trägt auch die stabile Ausgangslage in der Innenstadt bei. Zwar stehen einige Läden leer, diese sind jedoch allesamt in Nebenlagen verortet und zuletzt konnte die Innenstadt auch zwei Neueröffnungen in der Hauptgeschäftslage verzeichnen.
Im Sportsegment ist jedoch eine erhöhte Betroffenheit zu konstatieren, die sich vor allem für die beiden Sportfachgeschäfte Intersport Polch und Sport Goslar (Sport 2000) ergibt. Selbst im Realistic Case ist noch mit einer Umsatzumverteilung von -10,8 % (0,1 Mio. €) zu rechnen, die den kritischen 10 %-Schwellenwert damit leicht übersteigt. Beide Anbieter wirken zudem nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt, sodass zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, dass eines der beiden Sportgeschäfte aus dem Markt ausscheiden könnte. Allerdings würde das die Funktionsfähigkeit der Burgdorfer Innenstadt nicht grundsätzlich in Frage stellen, da es sich hierbei nicht um Magnetbetriebe handelt und das Versorgungsangebot im Sportbedarf durch den verbleibenden Anbieter gesichert wäre." (S. 235 f.)

Zusammenfassung Beurteilung Burgdorf:
„Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Burgdorfer Innenstadt im Sinne einer Störung der Funktionsfähigkeit als Einzelhandelsstandort können insbesondere aufgrund der räumlichen Entfernung und der geringfügigen Angebots- und Markenüberschneidungen ausgeschlossen werden." (S. 236)

Gesamtbewertung DOS:
„Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Raumverträglichkeit der geplanten DOS-Erweiterung bestätigt werden kann, <u>sofern die Verkaufsflächenobergrenze im Segment Sportbedarf von 3.000 qm auf 1.800 qm reduziert wird</u>. Im Gegenzug könnte die geplante Verkaufsfläche im Segment Bekleidung um 800 qm und im Segment Schuhe/-

Lederwaren um 400 qm angehoben werden, ohne dass sich daraus kritische Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne ergeben. Dies gilt sowohl für die detailliert untersuchten Grund- und Mittelzentren in der 30-Fahrminutenzone und die Mittel- und Oberzentren in der 30 bis 60-Fahrminutenzone als auch für sämtliche Zentrale Orte in der 60 bis 90-Fahrminutenzone, für die mittels einer Plausibilitätsabschätzung ebenfalls negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können." (S. 254)