Gut-achten 10/2020

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts in Lotte-Wersen, Gärtnerweg/Atterstraße

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

MT Projekt
Wilhelm-Busch-Straße 33
33415 Verl

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Lena Dehof, M.Sc.

Dortmund den 09. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation und Zielsetzung**	**4**
2	**Methodik**	**5**
3	**Beschreibung des Planvorhabens**	**10**
3.1	Mikrostandort	10
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	11
4	**Markt- und Standortanalyse**	**13**
4.1	Makrostandort	13
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	15
4.3	Angebotsanalyse	17
4.4	Nachfrageanalyse	18
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	30
5	**Marktposition des Planvorhabens**	**32**
5.1	Einzugsgebiet	32
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	34
6	**Auswirkungsanalyse**	**39**
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
6.2	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	40
6.3	Exkurs: Entwicklungsmöglichkeiten Lebensmitteleinzelhandel ZVB Ortszentrum wersen und Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung	45
7	**Zusammenfassung der Ergebnisse**	**49**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)" kenntlich gemacht.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Lotte ist im Ortsteil Wersen im Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 799 m² GVKF geplant. Gemäß der projektierten GVKF von 799 m² handelt es sich um ein kleinflächiges Vorhaben[1]. Der vorgesehene Standort ist aktuell bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt und soll in diesem Zusammenhang angepasst werden, sofern sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als verträglich i. S. der kommunalen Entwicklungszielstellungen zur Einzelhandels-, Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung darstellen sollte.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und zu bewerten.

Als Grundlage für das weitere Verfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Daten und Bewertungen der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Lotte 2016[2];
- Daten und Bewertungen des aktuell in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts für Lotte-Wersen 2020;
- Angaben des Auftraggebers zum Planvorhaben;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

[1] Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen den Schwellenwert von 800 m² deutlich überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 799 m² der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

[2] im Weiteren als EZK Lotte 2016 abgekürzt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Gutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im August 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s.u.) wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 400 m² VKF)[3];
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Überlegungen sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung Planvorhaben

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines möglichen Lebensmittelmarktes wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[4]. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes bilden:

---

[3] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

[4] Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019[5] für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen und des Landesamt für Statistik Niedersachsen[6] und in Ergänzung auf von der GfK veröffentlichten straßenabschnittsbezogenen Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019 bzw. des LROP Niedersachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch einen Lebensmittelmarkt potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitäts-

---

[5] Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

[6] Im Folgenden als IT.NRW und LSN bezeichnet.

naher Worst Case Fall[7] in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Prüfstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung handeln würde, wird ein möglicher Markteintrittszeitpunkt des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes

---

[7] Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Planvorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „*...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt*". Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife eines Lebensmittelbetriebes ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife eines möglichen Lebensmittelmarktes) ist gemäß Prognose IT.NRW bzw. LSN 2019 eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (je rd. 4,3 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bist mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten realisierten Einzelhandelsvorhaben bis Ende 2024 berücksichtigt[8]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare

[8] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

Schließungen von relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

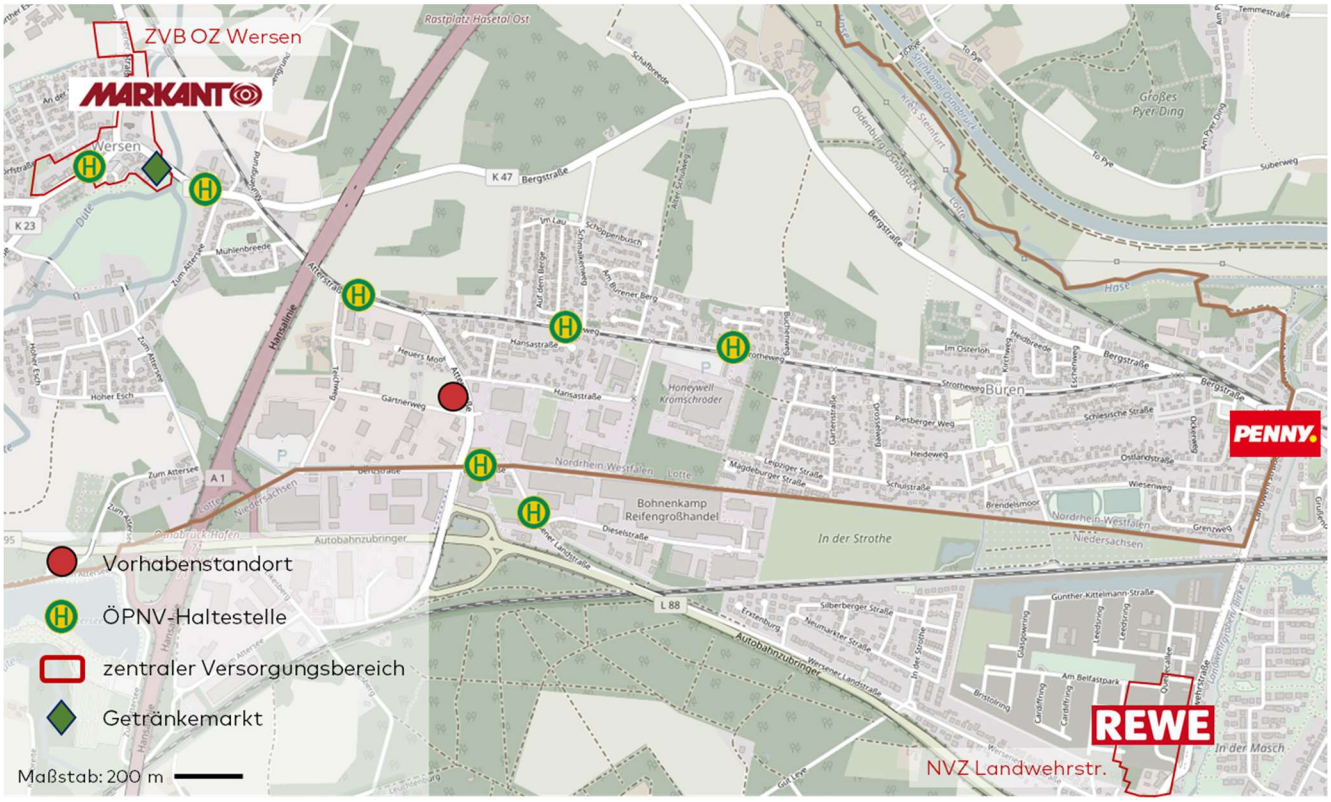
3 Beschreibung des Planvorhabens

In der Gemeinde Lotte ist im Ortsteil Wersen im Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 799 m² GVKF geplant.

3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Gewerbegebiet Heuers Moor im Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße (Ortsteil Wersen). Der Standort grenzt direkt an den östlich anschließenden Ortsteil Lotte-Büren an. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist vorrangig durch Gewerbebetriebe geprägt. Nördlich schließen Wohnbauten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Westlich des Gewerbegebiets Heuers Moor verläuft die Autobahn A 1, welche das Gewerbegebiet vom Kernsiedlungsbereich des Ortsteils Lotte-Wersen trennt.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020; Abgrenzung ZVB: EZK Lotte 2016 und MZK Osnabrück 2019.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Atterstraße (Kreisstraße K 16), über welche in nördlicher Richtung Anschluss an die Siedlungsbereiche des Ortsteils Wersen westlich der A 1 bestehen. In südlicher Richtung besteht zudem Anschluss an die in West-Ost-Richtung verlaufende Landesstraße L 88 mit Anbindung an die A 1. Zudem besteht über die L 88 Anschluss an die östlich des Vorhabenstandortes gelegenen Siedlungsbereiche. Über die Atterstraße erfolgt im Norden durch den Strotheweg der Anschluss

an den Kernsiedlungsbereich des Ortsteils Lotte-Büren. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Professor-Porsche-Straße" (Osnabrück), welcher rd. 350 m südöstlich des Vorhabenstandortes verortet ist sowie über den Bushaltepunkt „Teichweg" (Lotte-Wersen), in rd. 550 m nordwestlicher Richtung. Über die hier verkehrenden Linienbusse besteht Anschluss an die weiteren Siedlungsgebiete der Gemeinde Lotte sowie die benachbarten Kommunen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach gegeben.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Ortszentrum Wersen in rd. 1,2 km Entfernung (östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Neben dem dort verorteten Lebensmittemarkt Markant stellt der Lebensmitteldiscounter PENNY im Ortsteil Lotte-Büren an der Grenze zwischen Lotte und Osnabrück in rd. 2,3 km östlicher Entfernung einen weiteren strukturprägenden Anbieter dar.

3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Der konkrete Betriebstyp des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes steht nach Angaben des Betreibers zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Analyse noch nicht abschließend fest, es steht jedoch die Ansiedlung eines EDEKA Bedienungslos-Marktes in der Diskussion (s. hierzu auch 5.2).

Bei dem Lebensmittemarkt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten i. d. R. bei max. 10 % und dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen. Der Sortimentsschwerpunkt des potenziellen Lebensmittemarktes liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des potenziellen Lebensmittelmarktes

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m²
Nahrungs- und Genussmittel	80	639
Drogeriewaren	10	80
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80
GESAMT	**100**	**799**

Quelle: Verkaufsfläche: Annahmen Stadt + Handel; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beläuft sich auf 639 m².

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 80 m² erreicht.

Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 80 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische" Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.2) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

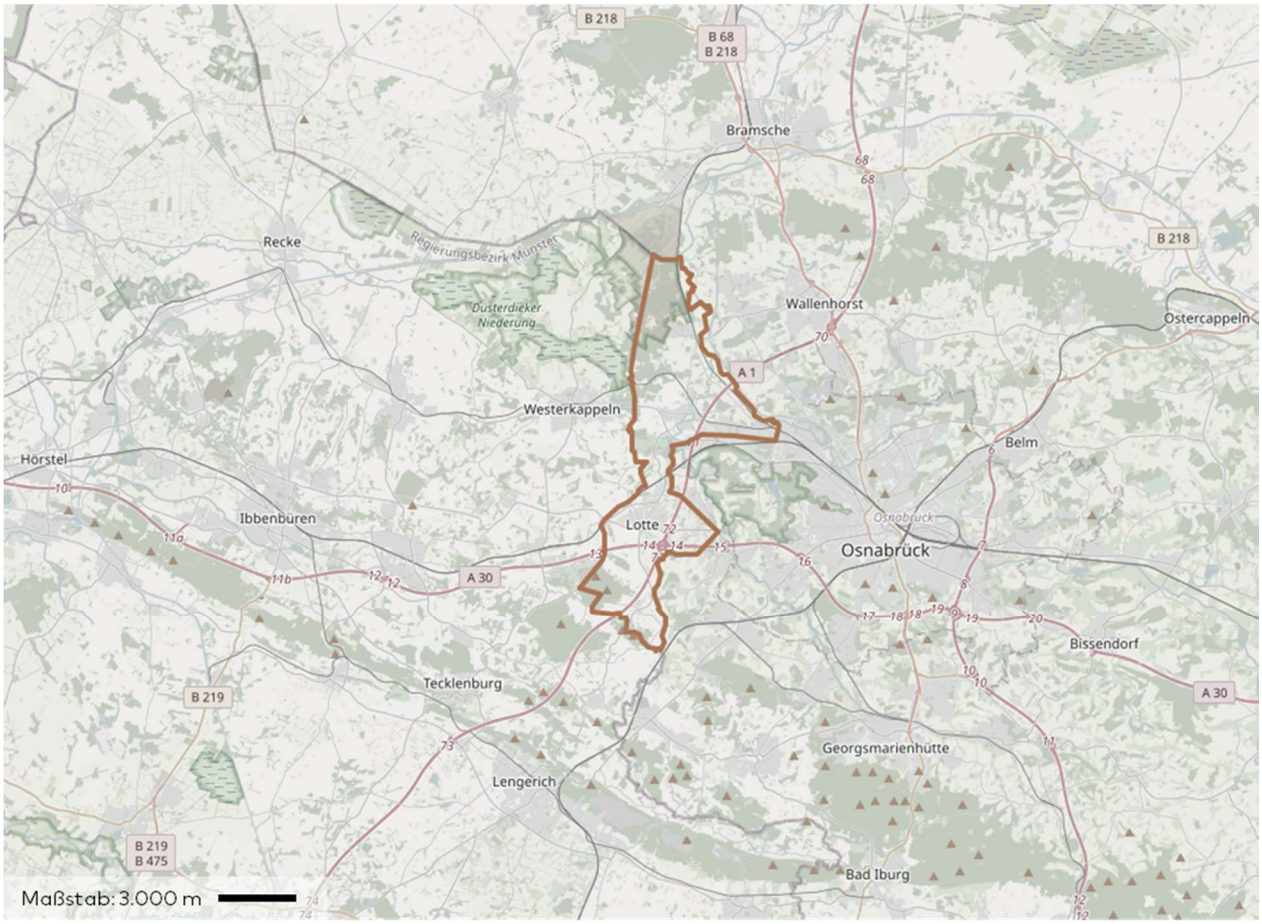
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Lotte fungiert als Grundzentrum im Tecklenburger Land im nördlichen Bereich des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und liegt an der Grenze zum Bundesland Niedersachsen und dem östlich angrenzenden Oberzentrum Osnabrück. Nach aktuellen Angaben lebten im Juli 2020 14.363 Einwohner in der Gemeinde Lotte[9]. Die Gemeinde gliedert sich in vier Ortsteile, wovon der Ortsteil Lotte mit rd. 4.999 Einwohnern den einwohnerstärksten Teil darstellt.

Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Lotte



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

[9] Quelle: Gemeinde Lotte; Bevölkerungsstand zum 08.07.2020.

Tabelle 2: Bevölkerung in Lotte nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Lotte	4.999	35
Büren	4.526	32
Wersen	3.425	24
Halen	1.353	9
Außerhalb	60	< 1
GESAMT*	**14.363**	**100**

Quelle: Gemeinde Lotte 2020 (Stand: 08.07.2020); Einwohner nach Hauptwohnsitz. * Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Nachbarkommunen der Gemeinde Lotte sind in Nordrhein-Westfalen Lengerich und Westerkappeln sowie in Niedersachsen die Gemeinde Wallenhorst und die Stadt Osnabrück. Die genannten Kommunen sind alle in einem Umkreis von bis zu max. 15 km um die Gemeinde Lotte verortet.

Das nächstgelegene Oberzentrum stellt die östlich angrenzende Stadt Osnabrück dar, welche den Ortsteil Büren umgibt.

Verkehrsinfrastruktur

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über das Autobahnkreuz der A 1 und A 30, welches sich im südlichen Gemeindegebiet von Lotte befindet. Die A 1 bietet Anschluss an die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren in Nord-Süd-Richtung. Zudem besteht durch die Anschlussstelle 71 Osnabrück Hafen der A 1 auch eine Anbindung der Ortsteile Wersen und Büren wie auch des Vorhabenstandorts an die A 1. Durch die A 30 wird ein Anschluss in West-Ost-Richtung, durch die A 1 in Nord-Süd-Richtung gewährleistet. Aufgrund des direkten Anschlusses an das genannte Autobahnkreuz ist eine sehr gute überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben. Eine Anbindung an die Kommunen im Umland der Gemeinde Lotte wird sowohl über die Autobahnen als auch über die verschiedenen Landstraßen gewährleistet.

Lotte verfügt über einen zentralen Bahnhaltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs im nördlichen Ortsteil Halen. Über diesen besteht Anschluss an die Oberzentren Osnabrück, Oldenburg und Bremen. Die drei räumlich abgesetzten Ortsteile Büren, Wersen und Lotte sind nicht an den Bahnverkehr angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in diesen Gemeindeteilen durch das Buslinienetz.

Bevölkerungsprognose

Für die Gemeinde Lotte wird gemäß Bevölkerungsprognose IT.NRW für Ende 2024 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 3,8 % prognostiziert[10]. Für die weiteren

[10] Die Bevölkerungsentwicklung bezieht sich auf die für die Berechnung zugrunde gelegte Einwohnerzahl vom 31.12.2019 des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

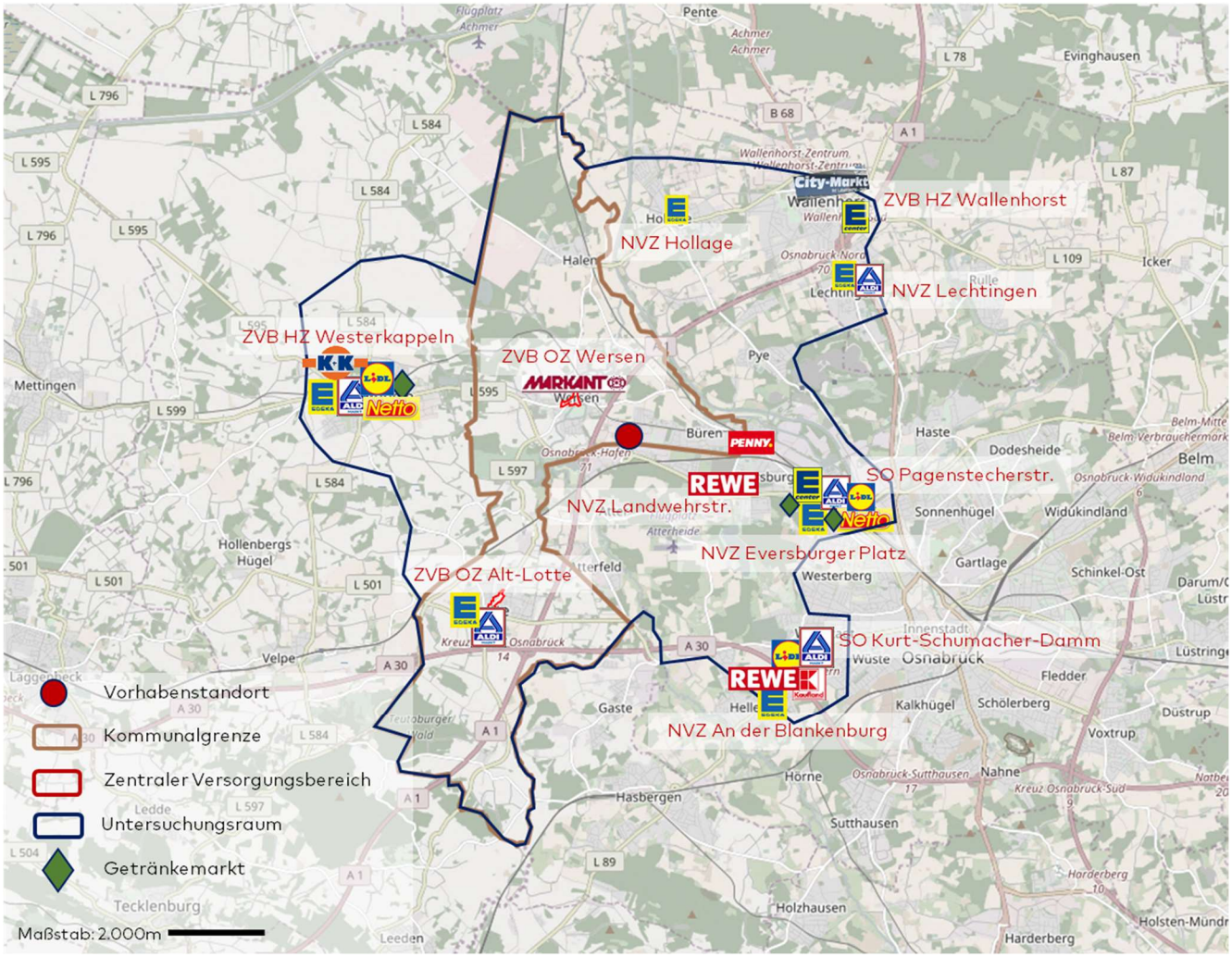
Kommunen des Untersuchungsraumes werden gemäß IT.NRW und LSN die folgenden Entwicklungen bis Ende 2024 prognostiziert: + rd. 0,9 % in Westerkappeln, + rd. 1,0 % in Wallenhorst sowie + rd. 5,1 % für die im Untersuchungsraum liegenden Stadtteile von Osnabrück. Grundsätzlich ist somit von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum auszugehen.

4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (s. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020; ZVB-Abgrenzungen: EZK Lotte 2016 (Stadt + Handel), EHK Osnabrück 2019 (cima), EHK Wallenhorst 2018 (cima), Verträglichkeitsanalyse Westerkappeln 2014 (Stadt + Handel).

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Lotte sowie einen Großteil der westlich angrenzenden Nachbargemeinde Westerkappeln. Des Weiteren schließt der Untersuchungsraum im Nordosten die Ortsteile Hollage Lengerich und Wallenhorst der Gemeinde Wallenhorst sowie (Teil-) Bereiche der Osnabrücker Stadtteile Atter, Eversburg, Hafen, Westerberg, Weststadt und Hellern mit ein. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der dort jeweils vorhandenen Angebotsstrukturen sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der hier zu Grunde gelegten Dimensionierung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der Lage des Planvorhabens sowie dessen gute Verkehrsanbindung zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende planungsrechtlich gesicherten Vorhaben bekannt:

- Ansiedlung eines REWE-Supermarktes im NVZ Landwehrstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m².

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind 11 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.250 m² VKF und durchschnittlich 1.000 m² auf. Des Weiteren sind 12 Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 400 m² und 2.000 m² VKF und durchschnittlich rd. 1.300 m² VKF auf.

Das Angebot wird durch zwei Verbrauchermärkte (E-Center) mit Verkaufsflächen bis zu 4.000 m² sowie einem weiteren SB-Warenhaus der Fa. Kaufland mit einer Verkaufsfläche von 6.500 m² ergänzt.

Des Weiteren wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch drei Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich 16 der 29 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m² VKF NuG/EW)[11]. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen am SO Pagenstecherstraße in Osnabrück sowie das vorgenannte SB-Warenhaus im südöstlichen Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen. Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

[11] **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Lotte	OZ Alt-Lotte	2.300	12,1
	OZ Wersen	800	2,5
	sonstige Lagen**	1.300	5,8
Osnabrück	NVZ An der Blankenburg	2.800	10,0
	NVZ Eversburger Platz	900	4,0
	NVZ Landwehrstraße	1.300	5,0
	SO Kurt-Schumacher-Damm	4.400	22,7
	SO Pagenstecherstraße	3.200	15,6
	sonstige Lagen**	5.700	26,4
Wallenhorst	ZVB Ortskern Wallenhorst inkl. Ergänzungsbereich	2.500	11,7
	NVZ Hollage	1.400	6,2
	NVZ Lechtingen	2.500	16,5
Westerkappeln	OZ Westerkappeln	4.300	19,6
	sonstige Lagen**	1.300	3,2
GESAMT*		**34.700**	**161,3**

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2019/2020; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** nur strukturprägende Angebotsstrukturen – Kommune Lotte inkl. Planvorhaben

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist für den Untersuchungsraum zu konstatieren, dass sich die Angebotsschwerpunkte überwiegend auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche konzentrieren. Hinsichtlich der Angebotsstrukturen innerhalb von ZVB sind insbesondere die jeweiligen Ortszentren der Kommunen mit Ausnahme des Ortszentrums Wersen zu nennen, welche über eine gute Ausstattung verfügen.

4.4 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 101 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt im bundesdeutschen Durchschnitt. In der Gemeinde Lotte ist das Kaufkraftniveau mit einer Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2019) leicht unterdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 185,8 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel
Lotte	**14.363**	**34,4**
(Alt-) Lotte	4.999	12,0
Büren	4.526	10,8
Wersen	3.425	8,2
Halen	1.353	3,2
außerhalb	60	0,1
Westerkappeln**	6.936	16,7
Wallenhorst**	17.903	44,4
Osnabrück**	35.779	90,3
GESAMT*	**74.980**	**185,8**

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen IT.NRW (Stichtag 31.12.2019) und straßenabschnittsbezogenen Einwohnerzahlen der Gfk; Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche der jeweiligen Kommunen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 102 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Es ist folglich zu konstatieren, dass es im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu leichten Kaufkraftzuflüssen im Untersuchungsraum kommt. Demgegenüber beträgt die Zentralität in der Gemeinde Lotte rd. 61, was auf einen deutlichen Kaufkraftabfluss schließen lässt.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Mit einer Marktreife des Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation bis Ende 2024 von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von je + rd. 4,3 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 8,0 % bzw. rd. 14,8 Mio. Euro auf rd. 200,7 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

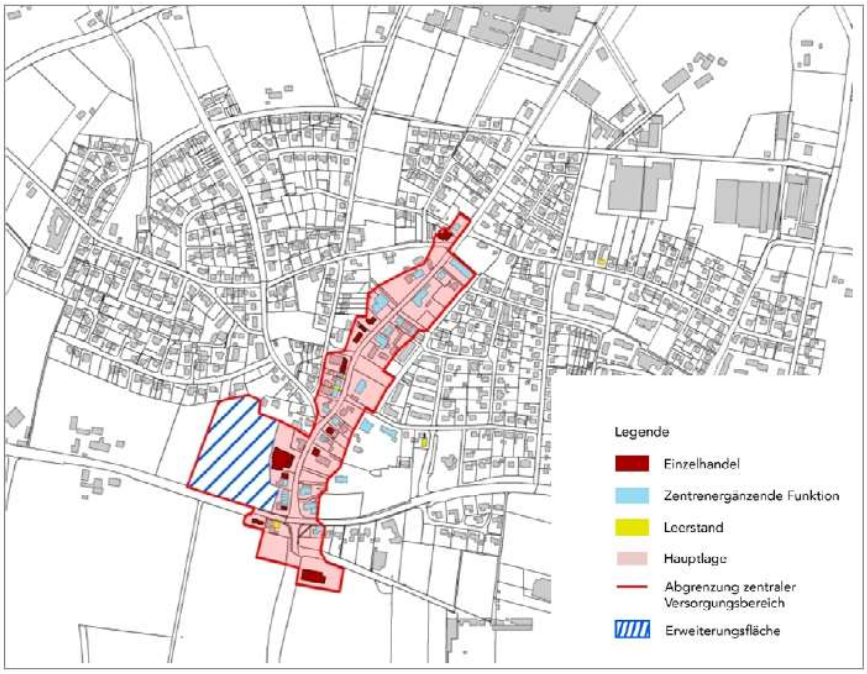
4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EZK Lotte 2016 (Stadt + Handel), EHK Osnabrück 2019 (cima), EHK Wallenhorst 2018 (cima) sowie die Verträglichkeitsanalyse Westerkappeln 2014 (Stadt + Handel) zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB Ortszentrum Alt-Lotte

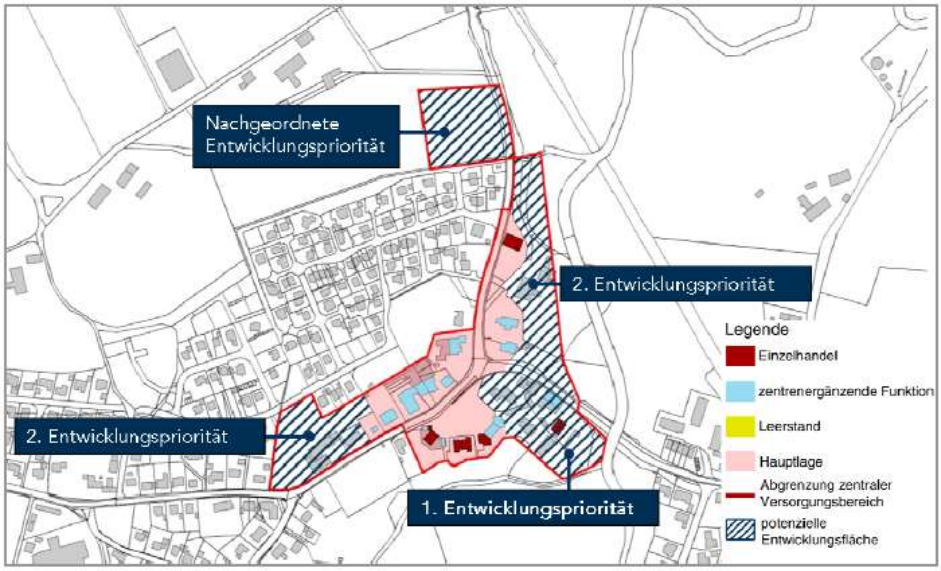
Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Alt-Lotte

Lage	
Verortung	Lotte, Ortsteil (Alt-) Lotte
Ausdehnung	Der ZVB OZ Alt-Lotte umfasst den Hauptgeschäftsbereich entlang der Bahnhofstraße. Im Süden wird der ZVB vom Standort des Lebensmitteldiscounters ALDI Nord und im Norden durch den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und Boyersweg begrenzt. Östlich und westlich der Bahnhofstraße wird der ZVB durch die erste Reihe der Bebauung begrenzt. Eine Erweiterungsfläche findet sich im nordwestlichen Bereich, westlich des Lebensmittelsupermarktes EDEKA.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht überwiegend aus Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen.
Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem MIV sowohl über die Lengericher Straße, Ibbenbürener Straße und Osnabrücker Straße erreichbar, welche im weiteren Verlauf wiederum Anschluss an die Autobahn A 30 bieten.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Lotte L 501“ und „Lotte Kindergarten“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem MIV sowohl über die Lengericher Straße, Ibbenbürener Straße und Osnabrücker Straße erreichbar, welche im weiteren Verlauf wiederum Anschluss an die Autobahn A 30 bieten.
Versorgungsfunktion	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Lotte L 501“ und „Lotte Kindergarten“.
Abgrenzung des ZVB	 **Quelle:** Stadt + Handel (2016): Teilfortschreibung des EZK Lotte, S. 6

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel (2016): Teilfortschreibung des EZK für die Gemeinde Lotte.

Tabelle 6: Standortprofil ZVB Ortszentrum Wersen

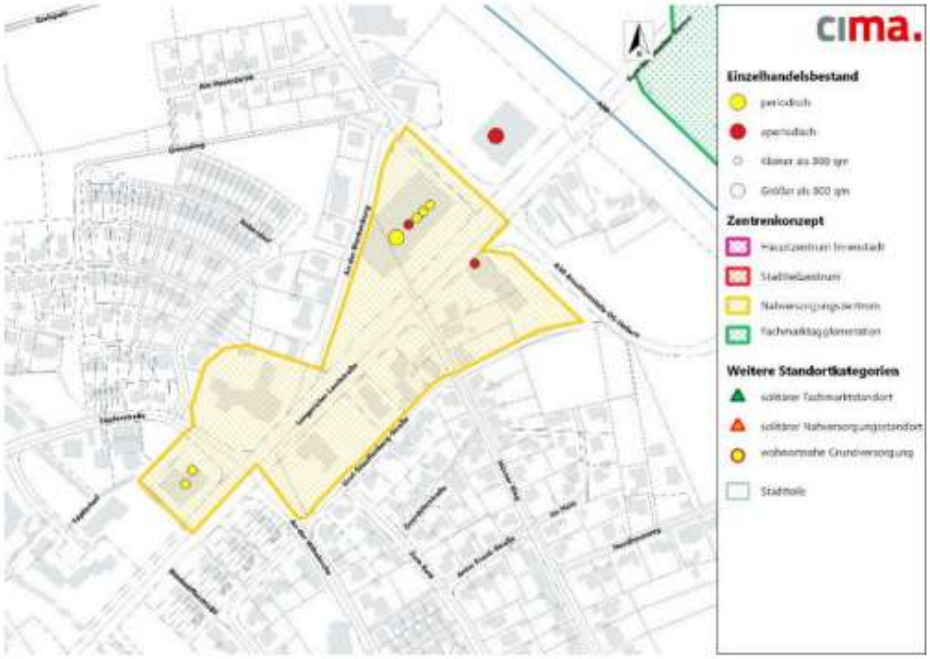
Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Wersen

Lage	
Verortung	Lotte, Ortsteil Wersen
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Kreuzungsbereich zwischen der in West-Ost-Richtung verlaufenden Westerkappelner Straße sowie der Halener Straße. Zusätzlich werden dem ZVB insgesamt drei Erweiterungsflächen zugestanden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot umfasst vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische und öffentliche Einrichtungen.
Magnetbetriebe	Markant
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die Westerkappelner Straße und Halener Straße an die weiteren Siedlungsgebiete der Gemeinde Lotte angebunden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltpunkte „Wersen (Lotte) Rathaus" und „Wersen (Lotte) Bahnhof".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Ortszentrum ist hauptsächlich im Kreuzungsbereich Westerkappelner Straße und Halener Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
Abgrenzung des ZVB	 **Quelle:** Stadt + Handel (2016): Teilfortschreibung des EZK Lotte, S. 6

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel (2016): Teilfortschreibung des EZK für die Gemeinde Lotte.

Tabelle 7: Standortprofil ZVB NVZ An der Blankenburg/Lengericher Straße

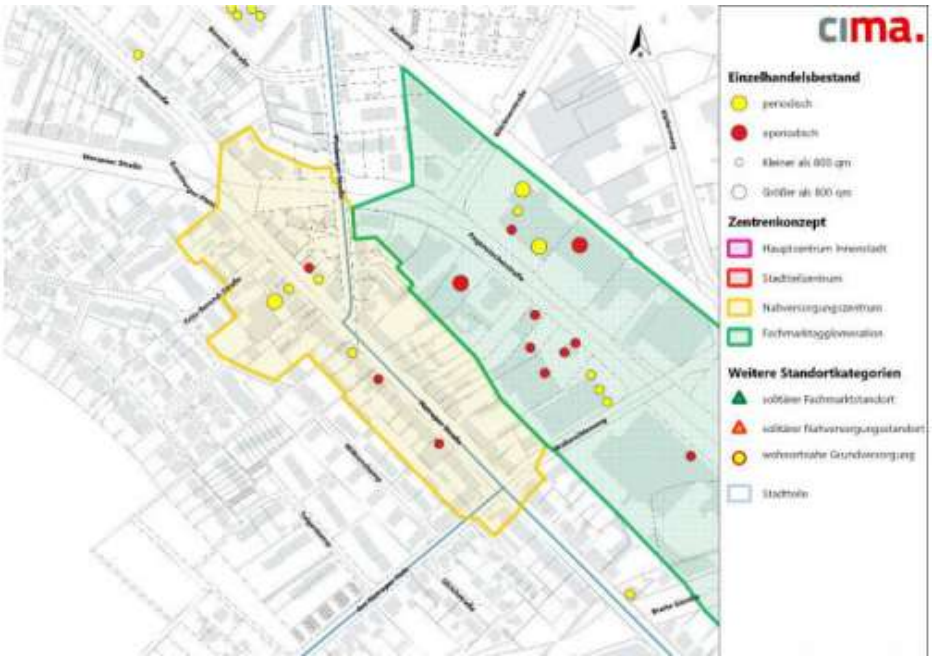
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum An der Blankenburg/Lengericher Straße

Lage	
Verortung	Osnabrück, Stadtteil Hellern
Ausdehnung	Der ZVB NVZ erstreckt sich über den nördlichen Bereich der Lengericher Landstraße und wird im weiteren Verlauf durch die Autobahn A 30 begrenzt. Südlich wird der ZVB NVZ durch den Lebensmittelsupermarkt EDEKA begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB NVZ kennzeichnet sich insbesondere durch Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des mittelfristigen Bereichs.
Magnetbetriebe	EDEKA, REWE
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist vorrangig über die Lengericher Landstraße zu erreichen, welche Anschluss an die umliegenden Gemeinden sowie die Autobahn A 30 ermöglicht.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Osnabrück Töpferstraße“ und „Osnabrück Hellern Zur Spitze“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB NVZ ist im Wesentlichen entlang der Lengericher Landstraße als Hauptverkehrsachse organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Hellern.
Abgrenzung des ZVB	 **Quelle:** cima (2019): Fortschreibung MZK Stadt Osnabrück 2019, S. 105.

Quelle: Eigene Darstellung nach cima (2019): Fortschreibung MZK Stadt Osnabrück 2019.

Tabelle 8: Standortprofil ZVB NVZ Eversburger Platz

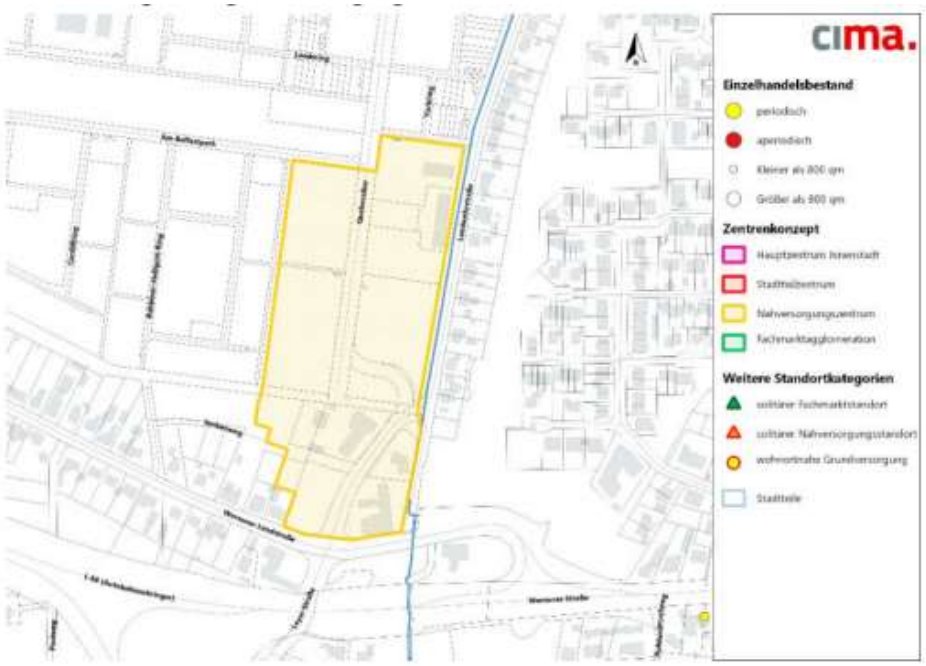
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eversburger Platz

Lage	
Verortung	Osnabrück, Stadtteil Eversburg
Ausdehnung	Der ZVB verläuft entlang des nördlichen Bereichs der Natruper Straße und wird im Osten durch die direkt angrenzende Fachmarktagglomeration Pagenstecherstraße begrenzt. Nördlich wird der ZVB NVZ durch den Eversburger Platz und im Süden durch die Walkmühlenstraße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB NVZ ist vorrangig geprägt durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird dieses Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV über die Natruper Straße zu erreichen, welche im südlichen Verlauf Anschluss an die Bundesstraße B 68 bietet.
ÖPNV	Der ZVB ist über die Bushaltepunkte „Eversburger Platz" und „Walkmühlenweg" an den ÖPNV angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB NVZ ist entlang der Natruper Straße in unmittelbarer Nähe zur Pagenstecherstraße organisiert
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnquartiere in den Stadtteilen Eversburg, Hafen und Westerberg.
Abgrenzung des ZVB	 Quelle: cima (2019): Fortschreibung MZK Stadt Osnabrück 2019, S. 78.

Quelle: Eigene Darstellung nach Eigene Darstellung nach cima (2019): Fortschreibung MZK Stadt Osnabrück 2019.

Tabelle 9: Standortprofil ZVB NVZ Landwehrstraße (perspektivisch)

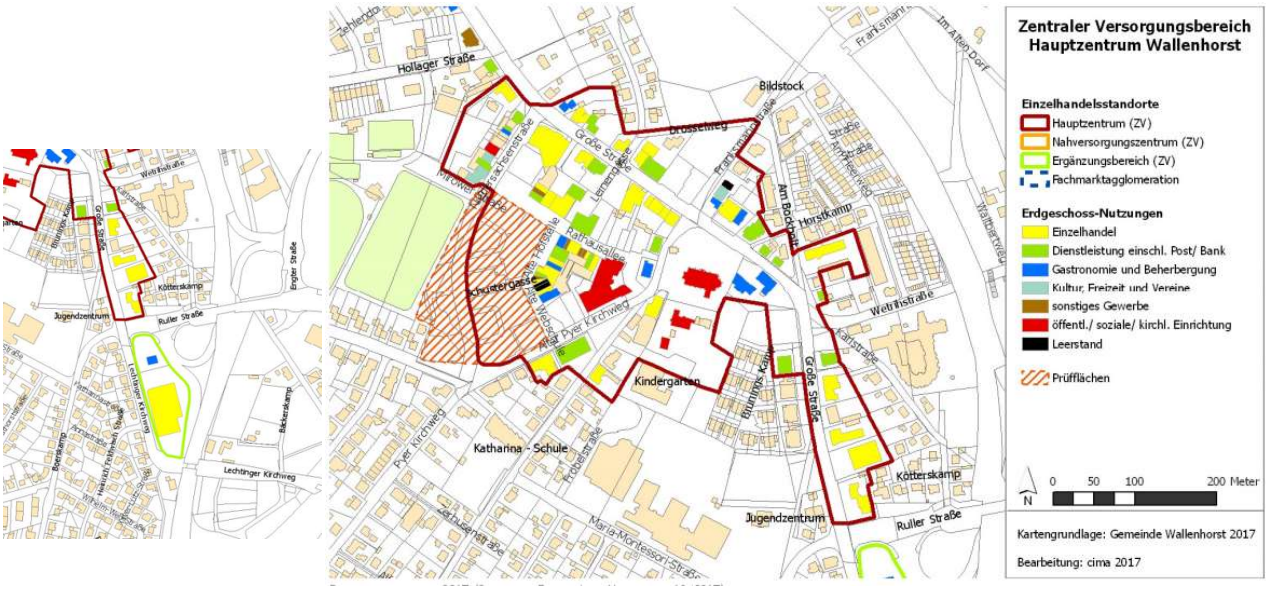
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Landwehrstraße

Lage	
Verortung	Osnabrück, Stadtteil Atter
Ausdehnung	Der persp. ZVB verläuft entlang der Quebecallee und wird im Osten durch die Landwehrstraße begrenzt. Nördlich dient der Yorkring als Grenze und im Süden der Kreisverkehr zwischen Landwehrstraße und Wersener Landstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Eine genaue Angebotsstruktur ist derzeit noch nicht vorhanden, da der Standort aktuell baulich erschlossen wird.
Magnetbetriebe	REWE (perspektivisch)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der persp. ZVB ist für den MIV über die Landwehrstraße und die daran angrenzende Landstraße L 88 erreichbar.
ÖPNV	Der persp. ZVB ist über den Bushaltepunkt „Osnabrück Am Belfastpark" an das Netz des ÖPNV angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen baulichen Erschließung kann die Organisationsstruktur nicht endgültig beschrieben werden.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das neu entstehende Landwehrviertel.
Abgrenzung des ZVB	 **Quelle:** cima (2019): Fortschreibung MZK Stadt Osnabrück 2019, S. 109.

Quelle: Eigene Darstellung nach cima (2019): Fortschreibung MZK Stadt Osnabrück 2019.

Tabelle 10: Standortprofil ZVB Ortskern Wallenhorst (inkl. Ergänzungsbereich)

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Wallenhorst

Lage	
Verortung	Wallenhorst, zentrales Siedlungsgebiet
Ausdehnung	Der ZVB Ortskern erstreckt sich entlang der Großen Straße und verläuft nördlich ab dem Friedhof bis an die Ruller Straße im Süden. Östlich wird der ZVB durch die Straße Am Bockholt und im Westen durch den Alten Pyer Kirchweg begrenzt. Südlich der Ruller Straße schließt ein Ergänzungsbereich an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Ortskerns beinhaltet Waren aller Bedarfsbereiche und wird durch zentrenergänzende Nutzungen wie einzelhandelsnahe Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.
Magnetbetriebe	EDEKA Center
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV vorrangig über die Große Straße sowie die daran anknüpfende Bundesstraße B 68 erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist über mehrere Bushaltepunkte wie beispielsweise „Wallenhorst Rathaus“ an das ÖPNV-Netz angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Großen Straße und mit dem strukturprägenden Anbieter EDEKA Center im Ergänzungsbereich des ZVB organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.
Abgrenzung des ZVB	

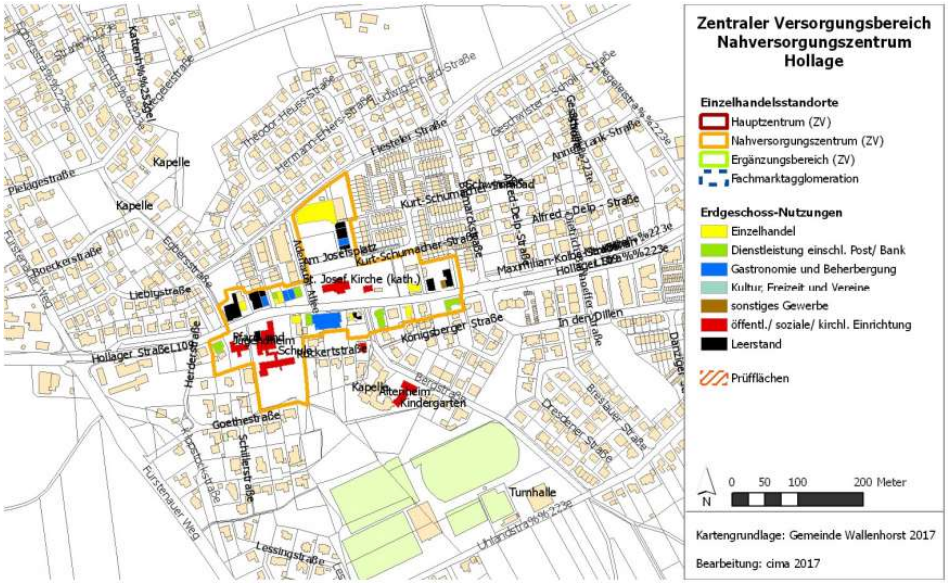
Quelle: cima (2018): EHK für die Gemeinde Wallenhorst, S. 63

Quelle: Eigene Darstellung nach cima (2018): EHK für die Gemeinde Wallenhorst.

Tabelle 11: Standortprofil ZVB NVZ Hollage

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hollage

Lage	
Verortung	Wallenhorst, Ortsteil Hollage
Ausdehnung	Der ZVB NVZ erstreckt sich zu beiden Seiten entlang der Hollager Straße und wird im Westen durch die Egbersstraße und im Osten durch die Bismarckstraße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB NVZ ist vorrangig durch Waren aus dem kurzfristigen und nachfolgend mit Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen.
Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB NVZ ist für den MIV über die Hollager Straße erreichbar und bietet Anschluss an des Zentrum der Gemeinde Wallenhorst sowie den angrenzenden Ortsteil Halen der Gemeinde Lotte.
ÖPNV	Der ZVB ist über den Bushaltpunkt „Hollage Zentrum" an das ÖPNV-Netz angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz (EDEKA) im Bereich des Josefsplatzes organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion Ortsteil Hollage.
Abgrenzung des ZVB	

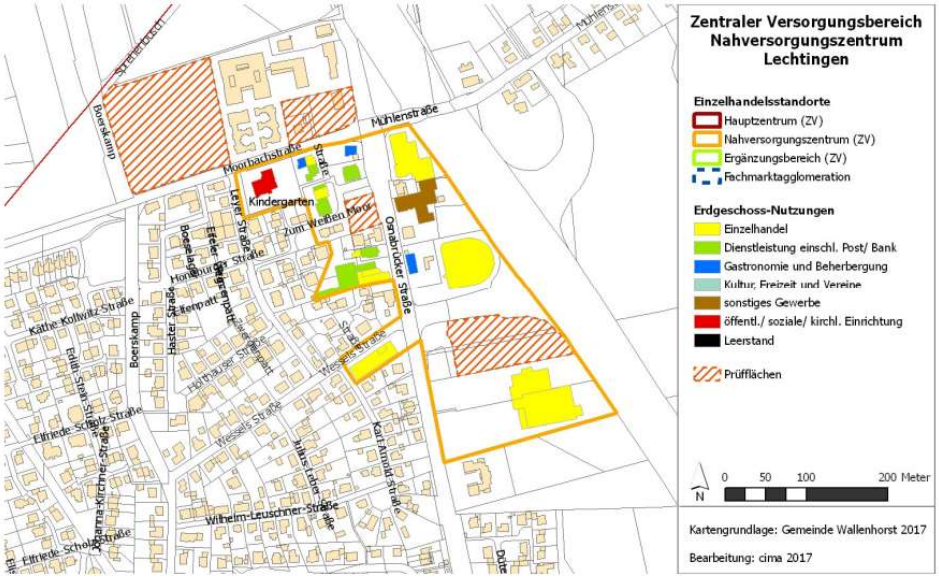


Quelle: cima (2018): EHK für die Gemeinde Wallenhorst, S. 69.

Quelle: Eigene Darstellung nach cima (2018): EHK für die Gemeinde Wallenhorst.

Tabelle 12: Standortprofil ZVB NVZ Lechtingen

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lechtingen

Lage	
Verortung	Wallenhorst, Ortsteil Lechtingen
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Osnabrücker Straße im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Lechtingen. Im Norden wird der ZV NVZ durch die Moorbachstraße und im Süden durch den Standort des EDEKA-Marktes begrenzt. Östlich dient die Bundesstraße B 68 als Grenze und der westlichste Bereich des ZVB NVZ wird durch die Leyer Straße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB NVZ ist durch Waren aus dem kurzfristigen und ergänzend durch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs gekennzeichnet. Diverse zentrenergänzende Funktionen arrondieren das Angebot.
Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB NVZ ist für den MIV über die Bundesstraße B 68 als direkte Ab- bzw. Auffahrt erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB NVZ ist über die Bushaltepunkte „Lechtingen Wessels Straße" und „Lechtingen Weißes Moor" an das ÖPNV-Netz angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz zwischen Osnabrücker Straße und der Bundesstraße B 68 organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion Ortsteil Lechtingen und umliegende Siedlungsgebiete.
Abgrenzung des ZVB	 **Quelle:** cima (2018): EHK für die Gemeinde Wallenhorst, S. 77.

Quelle: Eigene Darstellung nach cima (2018): EHK für die Gemeinde Wallenhorst.

Tabelle 13: Standortprofil ZVB OZ Westerkappeln

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Westerkappeln

Lage	
Verortung	Westerkappeln, zentraler Siedlungsbereich
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich rund um den zentral in der Gemeinde liegenden Kirchplatz und wird im Süden durch die Straßen Am Döhlhof und die Osnabrücker Straße begrenzt. Im Westen bilden die Bestandsbetriebe K+K und ALDI Nord die Grenze. Nördlich erstreckt sich der Bereich bis zur Bramscher Straße und im Osten bis zur Friedensstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Ortszentrums ist vorrangig durch Waren aus dem kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Arrondiert wird das Angebot durch öffentliche sowie gastronomische Einrichtungen.
Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord, K+K, LIDL
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV über die die Landstraßen L 584 und L 595 als überörtliche Verbindungen erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist z. B. über den Bushaltepunkt „Westerkappeln Bahnhof" an das ÖPNV-Netz angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz westlich und östlich der Heerstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.
Abgrenzung des ZVB	 **Quelle:** Stadt + Handel (2014): Verträglichkeitsanalyse LIDL Westerkappeln, S.10

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt + Handel (2014): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Westerkappeln, Heerstraße gemäß §34 Abs. 3 BauGB.

4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Gewerbegebiet Heuers Moor im Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße (Ortsteil Wersen). Der Standort grenzt direkt an den östlich anschließenden Ortsteil Lotte-Büren an. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist vorrangig durch Gewerbebetriebe geprägt, der Standort kann perspektivisch eine Versorgungsfunktion für das nördlich angrenzende Wohngebiet des Ortsteils Büren sowie das Gewerbegebiet übernehmen.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Atterstraße (Kreisstraße K 16) über welche in nördlicher Richtung Anschluss an die Siedlungsbereiche des Ortsteils Wersen westlich der A 1 sowie über den Strotheweg an den Kernsiedlungsbereich des Ortsteils Büren bestehen. In südlicher Richtung besteht zudem Anschluss an die in West-Ost-Richtung verlaufende Landesstraße L 88 mit Anbindung an die A 1. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Professor-Porsche-Straße“ (Osnabrück), welcher rd. 350 m südöstlich des Vorhabenstandortes verortet ist sowie über den Bushaltepunkt „Teichweg“ (Lotte-Wersen), in rd. 550 m nordwestlicher Richtung. Über die hier verkehrenden Linienbusse besteht Anschluss an die weiteren Siedlungsgebiete der Gemeinde Lotte sowie die benachbarten Kommunen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach gegeben.
- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Ortszentrum Wersen in rd. 1,2 km Entfernung (östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Neben dem dort verorteten Lebensmittemarkt Markant stellt der Lebensmitteldiscounter PENNY im Ortsteil Lotte-Büren an der Grenze zwischen Lotte und Osnabrück in rd. 2,3 km östlicher Entfernung einen weiteren strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar.
- Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 101 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt im bundesdeutschen Durchschnitt. Bis Ende 2024 ist eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 8,0 % bzw. rd. 14,8 Mio. Euro auf rd. 200,7 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.4). Somit ist von einem steigenden Nachfragepotenzial auszugehen.
- Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Lotte rd. 61 und im gesamten Untersuchungsraum rd. 102 (unter Berücksichtigung der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfasster

kleinflächiger Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

- Aufgrund der quantitativen Ausstattungswerte im Untersuchungsraum führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelanbieter ergeben.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereich ist mit Streuumsätzen zu rechnen. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen sowie der verkehrlichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in drei übergeordnete Zonen unterteilen:

Zone I (=Nahbereich) umfasst den Siedlungsbereich nördlich des Prüfstandortes sowie die in östlicher, südlicher und westlicher Richtung angrenzenden gewerblichen Einrichtungen. Für diese stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Osten wird durch den an der Grenze zwischen Lotte-Büren und Osnabrück verorteten strukturprägenden Lebensmitteldiscounter PENNY sowie den geplanten REWE im NVZ Landwehrstraße in Osnabrück limitiert. In Richtung Westen ist eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugseinzugsgebietes aufgrund der Barrierewirkung der Autobahn A 1 nicht gegeben. Nördlich und südlich des Vorhabenstandortes erfolgt aufgrund fehlender direkt

anschließender Siedlungsbereiche keine weitere Ausdehnung des Nahbereichs. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich neben dem Planvorhaben kein weiterer strukturprägender Anbieter. In Zone I ist absehbar die stärkste Marktdurchdringung zu erwarten.

Zone II umfasst überwiegend den östlich des Planvorhabens gelegenen Siedlungsbereich des Ortstiels Lotte-Büren. In diesem Bereich ist von einer leicht geringeren Marktdurchdringung wie in Zone I auszugehen, da neben dem geplanten EDEKA der Lebensmitteldiscounter PENNY als weiterer strukturprägender Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt ist. Zudem wird Zone II im südöstlichen Bereich durch das Einzugsgebiet des im NVZ Landwehrstraße entstehenden Lebensmittelsupermarkts REWE, als systemgleichen Anbieter, begrenzt.

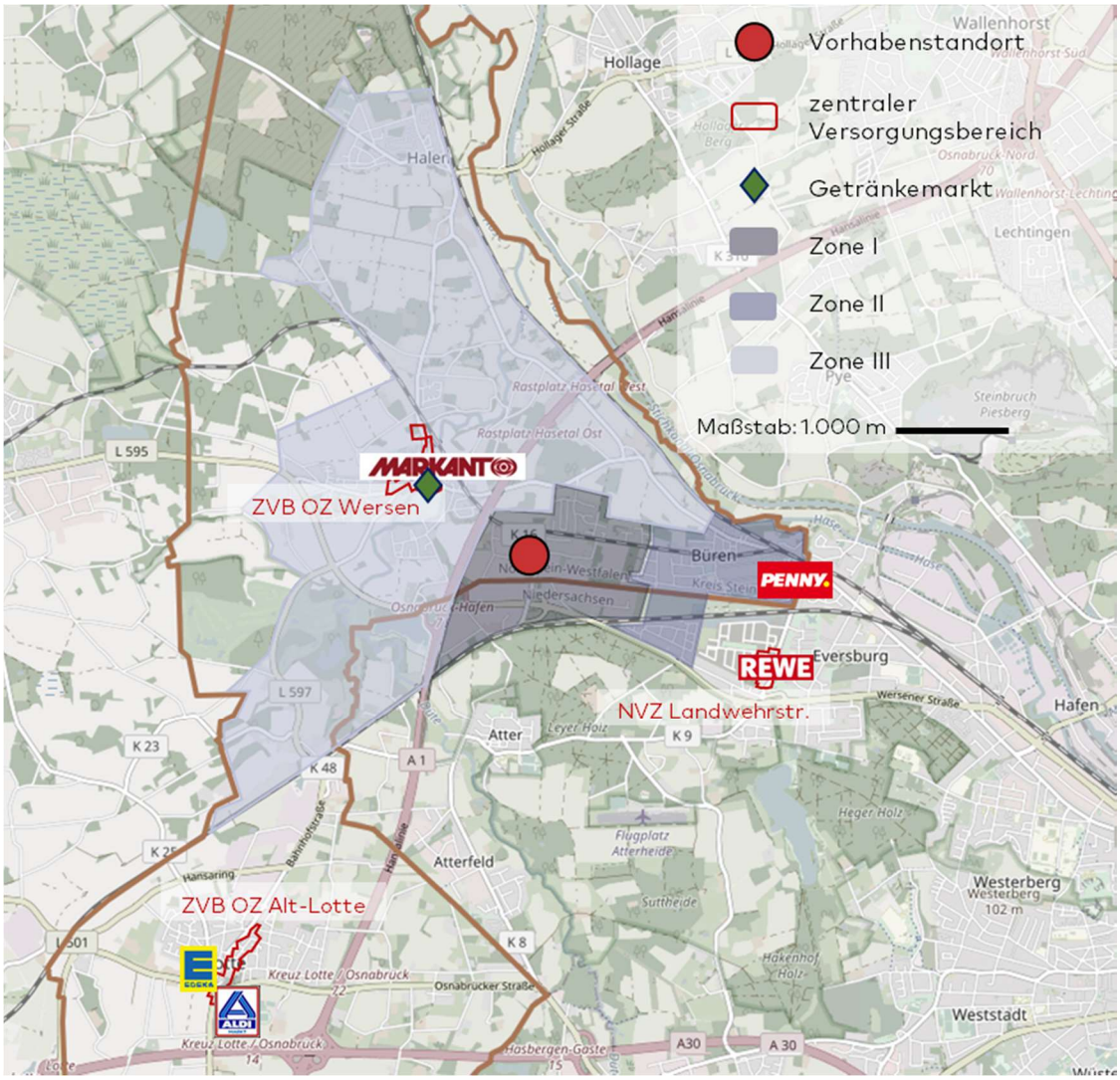
Zone III umfasst die westlich der Autobahn A 1 gelegenen Ortsteile der Gemeinde Lotte mit Halen im Norden und Wersen im westlichen Bereich. Im Süden wird Zone III durch den Verlauf der Bahnstrecke begrenzt. In Wersen findet sich mit dem Lebensmittelmarkt Markant ein strukturprägender Betrieb, während in Halen keine eigene Nahversorgung durch strukturprägende Lebensmittelmärkte vorzufinden ist, sodass von einer teilweisen Mitversorgung durch das Planvorhaben auszugehen ist. Die genannten Siedlungsbereiche befinden sich teilweise auch in Einzugsgebieten weiterer Wettbewerber im Untersuchungsraum, so dass in Verbindung mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in Zone III mit der geringsten Marktdurchdringung durch das Vorhaben zu rechnen ist.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens über Zone III hinaus, ist vor dem Hintergrund steigender Raum-Zeit-Distanzen sowie den Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umfeld nicht zu begründen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts im Gewerbegebiet Heuers Moor ist davon auszugehen, dass der Betrieb auch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets und des Untersuchungsraums durch Besucher und Beschäftigte des Gewerbegebiets generieren kann.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;
Erhebung: 08/2020; ZVB-Abgrenzungen: EZK Lotte 2016 (Stadt + Handel) und EHK Osnabrück 2019 (cima),

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens EDEKA abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Im Sinne eines gerichtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ist für den Lebensmittelmarkt, trotz einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße für einen gängigen EDEKA-Supermarkt, von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität des Anbieters auszugehen. Die Beschreibung des Planvorhabens stellt sich wie folgt dar:

"Die EDEKA Bedienungslos-Märkte sind ein Hybrid-Konzept zwischen den klassischen NP-Märkten und den EDEKA Vollversorgern. Auf einer Fläche bis 799 m² Verkaufsfläche wird in diesen ein Warensortiment von über 10.000 Artikel präsentiert. Somit kann die qualifizierte Nahversorgung der Bevölkerung auch gewährleistet werden, wenn sich am Standort ein klassischer EDEKA Vollversorger wirtschaftlich nicht tragen würde. Neben einer umfangreichen Frische-

abteilung ist in diesen Märkten auch eine Salatbar und Fisch in Selbstbedienung vorgesehen. Neubauten präsentieren sich in einem hochwertig und modernen Design und unterstreichen so den Anspruch der EDEKA. Werbetechnisch präsentieren sich die EDEKA Bedienungslos-Märkte als klassische EDEKA Märkte ohne einer optischen Unterscheidung von außen." (Quelle: Edeka)

Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelsupermarkt EDEKA[12] liegt bei rd. 4.460 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.234 m².

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität des Lebensmittelmarktes sind zudem folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 101; vgl. IfH 2019).
- Die Gemeinde Lotte, in der das Vorhaben realisiert werden soll und in der die höchste Marktdurchdringung des Planvorhabens anzunehmen ist (s Kapitel 5.1), weist – im Gegensatz zum gesamten Untersuchungsraum – ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 97; IfH 2019). Das bedeutet, die Kaufkraft in der Gemeinde Lotte liegt rd. 3 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 102. Die Zentralität in der Gemeinde Lotte beträgt rd. 61. Es sind somit aus Lotte deutliche Kaufkraftabflüsse in den Untersuchungsraum festzustellen, was sich insbesondere auf die umliegenden Wettbewerbsstrukturen, v. a. an den Osnabrücker Sonderstandorten, zurückführen lässt.
- Der Vorhabenstandort verfügt aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet Heuers Moor nur über eine eingeschränkte Mantelbevölkerung. In Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Konzeptionierung des Planvorhabens (VKF, keine Bedienungstheken) kann dieses demnach die Kaufkraftpotenziale in seinem Einzugsgebiet nur eingeschränkt binden.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich bis zu vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens (2024) eine überdurchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. + rd. 8,0 % bzw. rd. 14,8 Mio. Euro auf rd. 200,2 Mio. Euro.

[12] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

Der Vorhabenstandort verfügt nur über eine eingeschränkte Mantelbevölkerung. Wenngleich aus Lotte Kaufkraftabflüsse festzustellen sind, dürften diese durch das Planvorhaben aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage und der Verortung der Wettbewerbsstrukturen teilweise zurückgebenden werden können. Dies spricht für eine niedrigere Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA.	

Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit rd. 0,52 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)[13] einzustufen. In der Gemeinde Lotte hingegen ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,34 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich einzustufen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum weist auf ein relativ dichtes Angebotsnetz bzw. einen ausgeprägten Wettbewerb im Untersuchungsraum hin. Aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes ist dieser Umstand jedoch etwas zu relativieren, wenngleich das Planvorhaben insbesondere auch in Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen in Osnabrück steht.
- Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben mit einer geplanten GVKF von 799 m² einen der kleineren Betrieb des Lebensmittelsegments im Untersuchungsraum darstellen wird, was zu einem Wettbewerbsnachteil führen wird.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens (Zone I-III) sind neben zwei Lebensmitteldiscountern (PENNY und ALDI Nord) noch zwei weitere Lebensmittelsupermärkte verortet, wovon der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA im ZVB Alt-Lotte einen betreibergleichen Anbieter mit einer größeren VKF darstellt. Für die Einwohner der Zonen II und III des Einzugsgebiets bestehen grundsätzlich Versorgungsalternativen durch größere Märkte in vergleichbarer bzw. kürzerer Entfernung.

Angesichts des begrenzten Einzugsgebiets, der Größe des Planvorhabens im Vergleich zu den ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen sowie der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist aus fachgutachterlicher Sicht von einem Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers EDEKA auszugehen.	

[13] Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019.

Standortspezifischen Rahmenbedingungen und Vorhabenkonzeption

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Gewerbegebiet Heuers Moor im Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße und schließt an den Ortsteil Lotte-Büren an. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist vorrangig durch Gewerbebetriebe geprägt. Lediglich im Norden schließt Wohnbebauung an, wodurch der Vorhabenstandort keine nennenswerte Mantelbevölkerung im näheren Umfeld aufweist.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine eingeschränkte ÖPNV-Anbindung sowie eine gute Einsehbarkeit (Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße) auf.
- Das Vorhaben weist durch das geplante Selbstbedienungskonzept ohne Frischtheken gegenüber klassischen Supermärkten und durch die geplante VKF von 799 m² VKF einen deutlichen Wettbewerbsnachteil gegenüber standardisierten Supermärkten auf. So weist ein klassischer EDEKA Markt eine durchschnittliche VKF von 1.243 m² auf und verfügt zudem über Bedien- bzw. Frischetheken.

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entspricht den grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der Lage des Planvorhabens und der fehlenden Mantelbevölkerung in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen ist ein Absinken der Flächenproduktivität gegenüber dem Durchschnitt des Betreibers EDEKA ergeben. Durch die Konzeptionierung (VKF, keine Bedienungstheken) des Planvorhabens können zudem nicht die Qualitäten und Leistungsmerkmale eines klassischen Supermarkts erreicht werden. In der Zusammenschau sprechen diese Aspekte für ein deutliches Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens gegenüber dem Bundesdurchschnitt des Betreibers EDEKA.	

In Zusammenführung der vorstehenden Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Realisierung eine Flächenproduktivität von 3.800 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² VKF für die Berechnung angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze im Worst Case:

Tabelle 14: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Flächen-produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro
Lebensmittelmarkt EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	3.800 - 4.000	2,4 – 2,6
Drogeriewaren		~ 0,3
sonstige Sortimente		~ 0,3
GESAMT*	-	**3,0 – 3,2**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2019/2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 3,0 – 3,2 Mio. Euro prognostiziert. Rund 2,4 – 2,6 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 0,3 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,3 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (teilweise zentren- und nicht zentrenrelevanten) Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Hierzu werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie wirkt sich das Planvorhaben auf den ZVB Ortszentrum Wersen gemäß EHK aus und welchen Beitrag liefert das Planvorhaben zur Nahversorgung?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in den folgenden Tabellen für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2024 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Umsatzes des Planvorhabens umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario dar.

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lotte	OZ Alt-Lotte	13,1	0,1	1
	OZ Wersen	2,7	0,2	7
	sonstige Lagen*	3,5	0,2	6
Osnabrück	NVZ An der Blankenburg	11,0	***	***
	NVZ Eversburger Platz	4,3	0,2	5
	NVZ Landwehrstraße	5,5	0,2	4
	SO Kurt-Schumacher-Damm	24,9	0,1	1
	SO Pagenstecherstraße	17,1	0,1	1
	sonstige Lagen	29,0	0,3	1
Wallenhorst	ZVB Ortskern Wallenhorst inkl. Ergänzungsbereich	12,3	***	***
	NVZ Hollage	6,6	0,1	1
	NVZ Lechtingen	17,4	0,3	2
Westerkappeln	OZ Westerkappeln	20,6	0,2	1
	sonstige Lagen	3,4	0,1	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Umsatzes des Planvorhabens			~ 0,3	
GESAMT**		**171,4**	**2,6**	**-**

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich. *** Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro).

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 2,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Gemeinde Lotte

Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Alt-Lotte

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese tangieren v. a. den Lebensmittelsupermarkt EDEKA, als systemähnlichen Anbieter sowie nachrangig den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord. Angesichts der geringen monetären wie prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließungen/-umstrukturierungen) für die Bestandsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Alt-Lotte in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Wersen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf das Ortszentrum Wersen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 7 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den am Standort befindlichen Lebensmittelsupermarkt Markant als systemähnlichen Anbieter. Trotz der zeitlich geringen Entfernung und der vergleichsweise ähnlichen Verkaufsflächenausstattung zum Planvorhaben profitiert der Betrieb durch seine Lage im ZVB Ortszentrum Wersen und der im Umfeld lebenden Mantelbevölkerung von einem relativ eigenständigen Einzugsgebiet. Zudem fungiert die Autobahn A 1 als städtebauliche Barriere in Richtung des Planvorhabens. Die durch das Vorhaben induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deuten dennoch auf eine Wettbewerbsintensivierung hin. Angesichts der Höhe der monetären und prozentualen Umsatzumverteilung (deutlich unter 10 %) ist für den Betrieb jedoch nicht von negativen Auswirkung (z. B Umstrukturierung oder Marktaufgabe) auszugehen, zumal der Betrieb durchaus auch die Möglichkeit zu Repositionierung im Wettbewerbsumfeld aufweist[14] (vgl. Kapitel 6.3 für tiefergehende Untersuchung).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

---

[14] Bspw. durch Modernisierung/Erweiterung am Bestandsstandort oder Verlagerung/Erweiterung innerhalb des ZVB an einen der Potenzialstandorte gemäß des Einzelhandelskonzepts für Lotte-Wersen 2020.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Wersen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Lotte

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Lotte i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 6 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den Lebensmitteldiscounter PENNY in Büren als einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den sonstigen Lagen in Lotte. Durch die Lage des Marktes am östlichen Rand des Siedlungsbereichs der Gemeine Lotte (Ortsteil Büren) weist der Betrieb ein relativ eigenständiges Einzugsgebiet auf. Angesichts der monetär und prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für den Bestandsbetrieb PENNY nicht zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen sind nicht zu erwarten.

Osnabrück

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Eversburger Platz

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Eversburger Platz i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren den am Standort befindlichen Lebensmittelsupermarkt EDEKA als betreibergleichen Anbieter zum Planvorhaben in Lotte. Der ZVB NVZ Eversburger Platz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fachmarktagglomeration Pagenstecherstraße und weist zudem eine wohnortnahe Lage auf. Der Standort profitiert von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Einsehbarkeit durch seine direkte Lage an der Natruper Straße. Durch die Entfernung zum Planvorhaben (> 5 Min.) und die deutlich größere Verkaufsfläche sind trotz der monetären und prozentualen Umsatzumverteilung von 5 % keine negativen Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für den Bestandsbetrieb zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Eversburger Platz in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den perspektivischen ZVB NVZ Landwehrstraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die geplanten nahversorgungsrelevanten Strukturen im perspektivischen NVZ Landwehrstraße

i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 % induziert. Diese tangieren perspektivisch insbesondere den am Standort geplanten Lebensmittesupermarkt REWE. Der Markt profitiert zukünftig durch seine Lage im perspektivischen zentralen Versorgungsbereich NVZ Landwehrstraße von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der im NVZ neu entstehenden Wohnbebauung. Das NVZ Landwehrstraße übernimmt perspektivisch mit dem geplanten strukturprägenden Anbieter eine wichtige Versorgungsfunktion für die aktuelle und in Teilen zukünftige Bevölkerung. Aufgrund des zu erwartenden modernen und leistungsfähigen Marktauftritts des geplanten REWE sowie der vorgenannten Aspekte sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den perspektivischen strukturprägenden Betrieb des NVZ, wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen, nicht zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Landwehrstraße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere Lagen in Osnabrück (ZVB NVZ An der Blankenburg/Lechtinger Straße, SO Kurt-Schumacher-Damm, SO Pagenstecherstraße und sonstige Lagen)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die genannten Lagen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. rd. 0,3 % bzw. rd. 1 % induziert. Anhand der geringen Höhe der monetären und prozentual absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich unter 5 %) sind für die Betriebe in den genannten Lagen keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, v. a. die des ZVB NVZ An der Blankenburg/Lechtinger Straße, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum An der Blankenburg/Lechtinger Straße, die SO Kurt-Schumacher-Straße und Pagenstecherstraße sowie den sonstigen Lagen sind nicht zu erwarten.

Wallenhorst

Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Wallenhorst (inkl. Ergänzungsbereich) sowie den ZVB NVZ Hollage

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Ortskern Wallenhorst sowie das Nahversorgungszentrum Hollage i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren die an den beiden Standorten befindlichen Betriebe EDEKA (NVZ Hollage) sowie den Verbrauchermarkt E-Center im Ergänzungsbereich des ZVB Ortskern Wallenhorst. Angesichts der geringen monetären wie prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirk-

ungen (Marktschließungen/-umstrukturierungen) für die Bestandsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Wallenhorst (inkl. Ergänzungsbereich) sowie den ZVB Nahversorgungszentrum Hollage in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Lechtingen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Lechtingen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert. Diese tangieren v. a. den Lebensmittelsupermarkt EDEKA als betreibergleichen Anbieter. Neben dem EDEKA stellt der Lebensmitteldiscounter ALDI Nord den einzigen weiteren strukturprägenden Anbieter am Standort dar, wodurch sich die Betriebe in ihrem Angebotsspektrum gut ergänzen. Angesichts der geringen monetären wie prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließungen/-umstrukturierungen) für die Bestandsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Lechtingen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Westerkappeln

Auswirkungen auf den ZVB Ortzentrum Westerkappeln und sonstige Lagen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf die genannten Standortbereiche aus. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere den im ZVB Ortszentrum Westerkappeln betreibergleichen Anbieter EDEKA sowie nachrangig die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter wie K+K, ALDI Nord und LIDL. In den sonstigen Lagen der Gemeinde Westerkappeln in räumlicher Nähe zum Ortszentrum befindet sich zusätzlich noch der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount, welcher auch in einem deutlich geringen Ausmaß von dem Planvorhaben tangiert wird. Angesichts der geringen monetären wie prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließungen/-umstrukturierungen) für die Bestandsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, v. a. die im Ortszentrum Westerkappeln, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Westerkappeln in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen sind nicht zu erwarten.

> **Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.**

6.3 EXKURS: ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN LEBENSMITTELEINZELHANDEL ZVB ORTSZENTRUM WERSEN UND BEITRAG DES PLANVORHABENS ZUR NAHVERSORGUNG

Im folgenden Exkurs werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Ortszentrum Wersen kurz dargelegt. Es erfolgt die Bewertung eines (rechnerisch) tragfähigen Entwicklungspotenzials für den Ortsteils Wersen, speziell des ZVB Ortszentrum Wersen im Segment Nahversorgung[15] in Hinblick auf die gemeindeentwicklungspolitische Zielstellung der Gemeinde Lotte des Ausbaus des Lebensmittelangebots im ZVB Ortszentrum Wersen.

Für die Ableitung einer im Sinne ausgeglichener und flächendeckender Versorgungsstrukturen nachfragegerechten und tragfähigen Entwicklung des Lebensmittelangebotes ist als wesentliche Eingangsgröße die hier vorhandene Kaufkraft (Prognose 2024) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Wersen von Bedeutung.

Für den Ortsteil Wersen ergibt sich gemäß des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts für Lotte-Wersen 2020 ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt 8,7 Mio. Euro. In der potenziell im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum zu bindenden Kaufkraft sind auch die perspektivisch zu generierenden Umsätze, beispielsweise aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), enthalten. Deren perspektivischer Anteil wird für den Ortsteil Wersen mit rd. 20 % angesetzt.

---

[15] Die Berechnung ist nicht als Kontingentierung von VKF für den Bezugsraum zu verstehen, sondern als Grundlage für weitergehende und sodass städtebaulich begründete Empfehlungen; insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

Von das gesamte Kaufkraftpotenzial des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. 8,7 Mio. Euro können von strukturprägenden Lebensmittelmärkten Ende 2024 rechnerisch rd. 80 % bzw. rd. 7,0 Mio. Euro gebunden werden.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen rd. 53 % des Kaufkraftpotenzials für strukturprägende Lebensmittelmärkte auf **Lebensmittelvollsortimenter** und rd. 47 % auf die **Lebensmitteldiscounter**[16].

Tabelle 16: Entwicklungspotenziale im Sortimentsbereich NuG im Ortsteil Wersen

	Lebensmittel-vollsortimenter	**Lebensmittel-discounter**
Kaufkraftpotenzial NuG 2024 Ortsteil Wersen	8,7 Mio. Euro	
Kaufkraft strukturprägende Lebensmittelmärkte	7,0 Mio. Euro (= 80% der Kaufkraft)	
Anteil Kaufkraft	53 %	47 %
	rd. 3,7 Mio. Euro	rd. 3,3 Mio. Euro

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für den Ortsteil Lotte-Wersen (vgl. EHK Lotte 2020).

Das rechnerische Kaufkraftpotenzial für Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil Lotte-Wersen beläuft sich auf 3,7 Mio. Euro.

In den Ortsteilen Lotte-Halen und Lotte-Büren beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für den Bereich Lebensmittelvollsortimenter auf 1,5 Mio. Euro bzw. 4,9 Mio. Euro. Die Nahversorgung im Lebensmittelvollsortiment soll für die Ortsteile Halen und Büren nach dem sich in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts für Lotte-Wersen 2020 auch durch die Angebotsstrukturen des ZVB Ortszentrum Wersen gewährleistet werden.

In Anlehnung an die Berechnungen des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts für Lotte-Wersen 2020 wird in Tabelle 17 geprüft, welches absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial (Prognosehorizont 2024) theoretisch durch ein modernes vollsortimentiertes Lebensmittelangebot im ZVB Ortszentrum Wersen unter Berücksichtigung des Planvorhabens erreicht werden kann.

[16] Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI (2020).

Tabelle 17: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial modernes Lebensmittelvollsortiment im ZVB Ortszentrum Wersen unter Berücksichtigung des Planvorhabens

	Wersen	Halen	Büren
Überschlägiges Kaufkraftpotenzial Vollsortiment 2024	3,7 Mio. Euro	1,5 Mio. Euro	4,9 Mio. Euro
Abschöpfung	50 %	20 %	15 %
	1,8 Mio. Euro	0,3 Mio. Euro	0,7 Mio. Euro
Streuumsatz		20 %	
Kaufkraftpotenzial NuG 2024 gesamt		**3,1 Mio. Euro**	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Ortsteile Lotte-Wersen, Lotte-Halen und Lotte-Büren (vgl. EHK Lotte 2020).

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens ergibt sich ein theoretisches absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial (Prognosehorizont 2024) für ein modernes vollsortimentiertes Lebensmittelangebot im ZVB Ortszentrum Wersen i. H. v. rd. 3,1 Mio. Euro die für eine weitere Umsetzung im nahversorgungsrelevanten Bereich in Wersen zur Verfügung stehen.

Die Berechnungen zeigen, dass nach Realisierung des Planvorhabens unter Berücksichtigung einer Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² VKF zunächst noch ein Potenzial von rd. 1.000 m² GVKF für das Lebensmittelvollsortiment gegeben im ZVB Ortszentrum Wersen gegeben sein wird.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des EuGH darf diese Berechnung nicht als Kontingentierung von VKF für den Bezugsraum verstanden werden. Vielmehr bildet diese eine Grundlage für eine weitergehende städtebaulich begründete Bewertung des Planvorhabens im Kontext der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Ortszentrum Wersen. Das Ortszentrum Wersen weist durch seine Ausweisung als ZVB grundsätzlich die konzeptionellen wie auch planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten auf. Durch die zentrale Lage im Kernsiedlungsbereich von Wersen und die Erreichbarkeit aus Lotte-Halen sowie Lotte-Büren verfügt das Ortszentrum Wersen über ein ausreichendes Einwohnerpotenzial für die Ansiedlung eines modernen, großflächigen vollsortimentierten Lebensmittelangebots. Grundsätzlich kann demnach angesichts der betreiberseitigen Standortanforderungen davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortszentrum Wersen einen attraktiven Standort für ein vollsortimentiertes Lebensmittelangebot darstellt. Demnach sollte ein entsprechendes Planvorhaben aus dem Lebensmittelvollsortiment im ZVB Ortszentrum Wersen auch nicht auf die voranstehend ermittelte GVKF von 1.000 m² begrenzt werden, was im Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung des EuGH stehen würde. Vielmehr ist für einen perspektivischen Lebensmittelvollsortimenter - da es sich bei dem ZVB Ortszentrum Wersen um einen konzeptionell positiv und städtebaulich begründeten sowie sinnvollen Standort zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung in Lotte-Wersen handelt - im Rahmen einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse unabhängig vom

hier geprüften Planvorhaben eine verträgliche Verkaufsflächengröße ermittelt werden.

> **Da es sich bei dem ZVB Ortszentrum Wersen um einen konzeptionell positiv und städtebaulich begründeten sowie sinnvollen Standort zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung in Lotte-Wersen handelt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenters - unabhängig vom Planvorhaben - weiterhin gegeben.**

Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung

Die Ansiedlung des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes würde für die den Vorhabenstandort umgebenden gewerblichen Einrichtungen sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Norden, zu einer Verbesserung der **quantitativen** und zugleich auch **räumlichen** Nahversorgungssituation beitragen. Aus quantitativer Sicht beträgt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den beiden für das Planvorhaben untersuchungsrelevanten Ortsteilen Lotte-Wersen und Lotte-Büren aktuell rd. 0,19 m² VKF NuG/EW. Die Verkaufsflächenausstattung ist folglich als deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)[17] für die beiden Ortsteile Lotte-Wersen und Lotte-Büren einzustufen. Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme durch das in Rede stehende Vorhaben sowie der für die Gemeinde Lotte prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, ergäbe sich perspektivisch eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,27 m² VKF NuG/EW. Dieser Werte liegt weiterhin deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts und deutet damit auf die **weiterhin gegebenen Entwicklungspotenziale für die Schaffung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelangebots im Ortsteil Lotte-Wersen hin**.

Neben einem quantitativen und räumlichen Beitrag zur Nahversorgung, ergibt sich durch das in Rede stehende Vorhaben auch eine **qualitative** Verbesserung. Der geplante Lebensmittelsupermarkt EDEKA als Hybrid-Konzept zwischen den klassischen NP-Märkten und den EDEKA Vollversorgern (s. Kapitel 5.2) kann die Versorgung der Ortsteile im Einzugsgebiet, speziell die des Ortsteils Büren, insbesondere vor dem Hintergrund der gegenwärtig bestehenden discountierten Nahversorgung durch den Lebensmittelsupermarkt PENNY, qualitativ ergänzen.

> **Durch das Planvorhaben kann die Nahversorgung des bisher nicht nahversorgten Bereichs östlich der Autobahn A 1 der Ortsteile Lotte-Wersen und Lotte-Büren perspektivisch sowohl quantitativ und räumlich als auch qualitativ verbessert werden. Trotz des Planvorhabens sind weiterhin noch deutliche und ausreichende Entwicklungspotenziale für die Schaffung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelangebots im Ortsteil Lotte-Wersen im ZVB Ortszentrum Wersen gegeben.**

---

[17] Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Gemeinde Lotte im Ortsteil Wersen ist im Kreuzungsbereich Gärtnerweg/Atterstraße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 799 m² GVKF geplant. Gemäß der projektierten GVKF von 799 m² handelt es sich um ein kleinflächiges Vorhaben[18].

Im vorliegenden Gutachten wurden folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und 6.2).

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Exkurs: Entwicklungsmöglichkeiten Lebensmitteleinzelhandel ZVB Ortszentrum Wersen und Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung

- Da es sich bei dem ZVB Ortszentrum Wersen um einen konzeptionell positiv und städtebaulich begründeten sowie sinnvollen Standort zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung in Lotte-Wersen handelt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenters - unabhängig vom Planvorhaben - weiterhin gegeben.
- Konkret schränkt das in Rede stehende Planvorhaben, mit der Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit 799 m² Gesamtverkaufsfläche, den Entwicklungsspielraum im ZVB Ortszentrum Wersen nicht wesentlich ein.
- Trotz des Planvorhabens sind weiterhin noch deutliche und ausreichende Entwicklungspotenziale für die Schaffung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelangebots im Ortsteil Lotte-Wersen im ZVB Ortszentrum Wersen gegeben.
- Durch das Planvorhaben kann die Nahversorgung des bisher nicht nahversorgten Bereichs östlich der Autobahn A 1 des Ortsteils Lotte-Büren per-

[18] Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen den Schwellenwert von 800 m² deutlich überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 700 m² der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

spektivisch eingeschränkt sowohl quantitativ und räumlich als auch quantitativ verbessert werden.

Durch das Planvorhaben sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem ergeben sich durch die Auswirkungsanalyse des vorliegenden Planvorhabens keine negativen Auswirkungen auf die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten im ZVB Ortszentrum Wersen, i. S. einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters.

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

cima (2019): 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück, Hannover.
cima (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wallenhorst – Fortschreibung, Hannover.
EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln
Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.
Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.
IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.
Stadt + Handel (2016): Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Lotte – Fortentwicklung der Nahversorgung in den Ortsteilen Alt-Lotte und Wersen, Dortmund.
Stadt + Handel (2014): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Westerkappeln, Heerstraße gemäß §34 Abs. 3 BauGB, Dortmund.

SONSTIGE QUELLEN

Gemeinde Lotte (2020): Bevölkerungsstand zum 08.07.2020.
IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand nach Gemeinden (Stand: 31.12.2019).
IT NRW (2019): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040.
LSN (2019): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens 10
Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Lotte 13
Abbildung 3: Untersuchungsraum 16
Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens 34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des potenziellen Lebensmittelmarktes 11
Tabelle 2: Bevölkerung in Lotte nach Ortsteilen 14
Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) 18
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum 19
Tabelle 5: Standortprofil ZVB Ortszentrum Alt-Lotte 21
Tabelle 6: Standortprofil ZVB Ortszentrum Wersen 22
Tabelle 7: Standortprofil ZVB NVZ An der Blankenburg/Lengericher Straße 23
Tabelle 8: Standortprofil ZVB NVZ Eversburger Platz 24
Tabelle 9: Standortprofil ZVB NVZ Landwehrstraße (perspektivisch) 25
Tabelle 10: Standortprofil ZVB Ortskern Wallenhorst (inkl. Ergänzungsbereich) 26
Tabelle 11: Standortprofil ZVB NVZ Hollage 27
Tabelle 12: Standortprofil ZVB NVZ Lechtingen 28
Tabelle 13: Standortprofil ZVB OZ Westerkappeln 29
Tabelle 14: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens 38
Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 40
Tabelle 16: Entwicklungspotenziale im Sortimentsbereich NuG im Ortsteil Wersen 46
Tabelle 17: Abschöpfungsquoten für das absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial im Vollsortiment im Ortsteil Wersen 47

Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43