



Potenzialanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Einzelhandelsentwicklung im Landwehrviertel in Osnabrück

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im März 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	5
3 Makro- und Mikrostandort	8
3.1 Makrostandort	8
3.2 Mikrostandort	9
4 Untersuchungsraum	14
5 Nachfragesituation im wirtschaftlichen Einzugsgebiet	24
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	27
6.1 Angebotsstrukturen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet	27
6.2 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	28
6.2.1 Osnabrück - Nahversorgungszentrum Eversburger Platz	28
6.2.2 Osnabrück - solitärer Nahversorgungsstandort Bürener Str.	30
6.2.3 Osnabrück - Fachmarktagglomeration Pagenstecher Straße	30
6.2.4 Osnabrück - Sonstige Standortlagen	32
6.2.5 Lotte – ZVB Ortszentrum Wersen	32
6.2.6 Lotte - Sonstige Standortlagen	33
6.3 Angebotsstrukturen im Überblick	33
7 Tragfähigkeitsanalyse	35
8 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
8.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
8.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben	40
8.3 Bedeutung von Schwellenwerten	42
8.4 Sortimentsstruktur	44
8.5 Umlenkungswirkungen	45

9 Städtebauliche Bewertung	47
10 Empfehlungen.....	51
10.1 Ergänzende Nutzungen.....	51
10.2 Einordnung in das Märkte- und Zentrenkonzept.....	53
10.3 Planungsrechtliche Einordnung.....	55
10.4 Einordnung in die Regionalplanung	56
11 Zusammenfassung	59
12 Abbildungsverzeichnis	61

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Auf dem ehemaligen britischen Kasernengelände der Landwehrkaserne im Osnabrücker Stadtteil Atter soll die „Quartiersmitte Landwehrviertel“ entwickelt und in einem Bebauungsplan abgesichert werden. Grundlage ist ein Siegerentwurf der ARGE Schüler Architekten, Düsseldorf / faktor-grün, Freiburg im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Ziel ist die Stärkung der Lebensqualität in den Stadtteilen Atter und Eversburg durch eine Verbesserung der örtlichen Infrastruktur, wobei insbesondere der Nahversorgung eine wesentliche Rolle zukommt. Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung werden folgende Planungsziele verfolgt:

Planungsziele
Einzelhandel

- Entwicklung eines Wohnstandortes mit attraktiver Nahversorgung
- Verbesserung der Nahversorgungsqualitäten für die bestehenden Wohnnachbarschaften und das Landwehrviertel

Als mögliche Ansiedlungen sollen demzufolge vorrangig nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote für die Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte untersucht werden, die ergänzt werden können um kleinere Ladenlokale mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten.

Hierbei ist zu untersuchen, welche städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Einzelhandelsentwicklungen tragfähig sind. In der Untersuchung werden die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte behandelt:

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- Welches wirtschaftliche Markteinzugsgebiet kann erschlossen werden?
- Wie stellen sich die Ausgangssituation und die Entwicklungspotenziale im Einzugsgebiet dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch mögliche Planungen in schützenswerten Lagen und an den sonstigen Standorten ausgelöst?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der örtlichen Zentrenstruktur?

- zentraler Versorgungsbereiche?
- der wohnungsnahen Versorgung?
- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen?
- Welche Flächenpotenziale ergeben sich aus den absatzwirtschaftlichen sowie den wirtschaftlich tragfähigen Berechnungen?
- Wie ist das Vorhaben in das städtische Märkte- und Zentrenkonzept einzuordnen?
- Welche Empfehlungen können für die Bauleitplanung gegeben werden?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Januar 2015 durch die ESOS- Energieservice Osnabrück GmbH beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Grundlage der Untersuchungen und Empfehlungen ist die Gewinnung und Auswertung aktueller Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer umfangreichen städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Analyse der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Osnabrück bzw. im Untersuchungsraum. Im Rahmen der Untersuchung werden sowohl primär- als auch sekundärstatistische Daten verwendet.

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich insbesondere um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatische
Daten

- Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Aktualisierung und Fortschreibung 2009 / 2010, CIMA
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lotte, Stadt und Handel, 2010
- Auszug aus der Bestandserhebung des Osnabrücker Einzelhandels

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2014

- IFH Retail Consultants, Köln 2014
- Einwohnerstatistik nach Stadtteilen, Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, 2014
- Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), 2014

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die vorhabenrelevanten Sortimente vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen Standortlagen zu Grunde. Die Untersuchung basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten sowie wesentlicher Verflechtungsbeziehungen. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

Grundlage sowohl der Potenzialermittlung als auch der Prüfung städtebaulicher Verträglichkeiten ist die Ermittlung des Einzugsgebietes bzw. des Untersuchungsraumes. Aus diesem werden nicht nur mögliche wirtschaftliche Potenziale geschöpft, sondern auch etwaige städtebauliche Folgewirkungen im Zuge der eintretenden Wettbewerbsveränderungen hervorgerufen.

Grundlage
Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes werden die Betriebsstätten hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)¹ vorgenommen.

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2014.

Nachfrageanalyse

Auf Grundlage der untersuchten örtlichen Angebots- und Nachfragestrukturen werden in den räumlich abgestuften Einzugsbereichen die abschöpfbaren Marktanteile und somit tragfähige Umsatzpotenziale ermittelt. Diese sind Grundlage für ableitbare Flächenpotenziale und mögliche Betreiberformate.

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird zudem eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus

Städtebauliche Analyse

¹ Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen sowie der dortigen Betriebsstätten wird eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen ermöglicht.

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten erfolgt auf Basis der prognostizierten Umsatzleistungen sowie absatzwirtschaftlicher Umsatzumverteilungen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der jeweiligen tatsächlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Beurteilung städte-bauli-
cher Auswirkungen

Die Bewertung tragfähiger Nutzungen einerseits sowie verträglicher Planungen andererseits führt im Ergebnis zu Empfehlungen möglicher zukünftiger Angebotsstrukturen im Landwehrviertel.

Empfehlungen

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Neben quantitativen Größen wie etwa Flächenausstattungen oder rechnerische Bindungsquoten spielen nachfolgende qualitative Faktoren eine wesentliche Rolle:

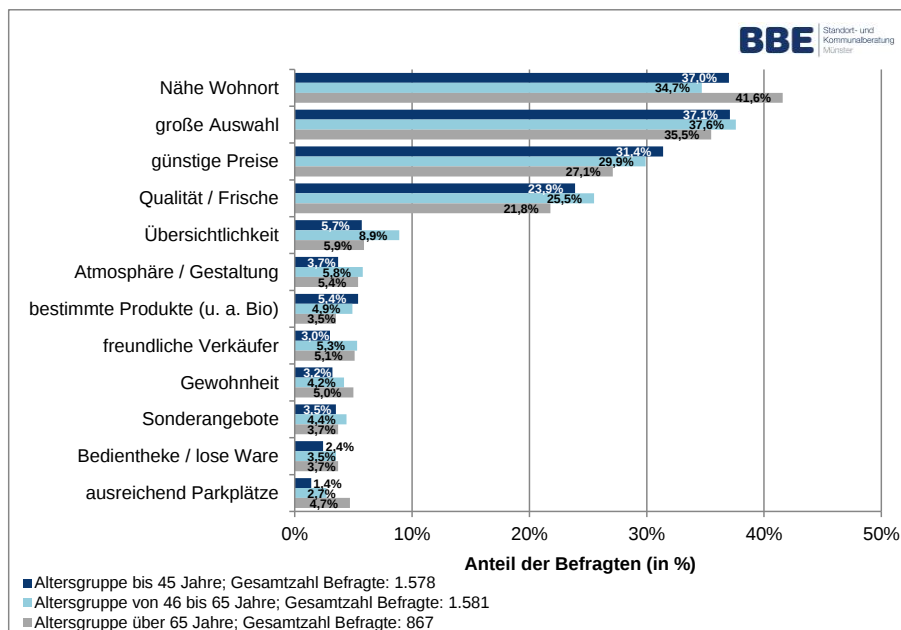
Qualitative Faktoren

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Gleichwohl spielt aus Sicht der Verbraucher insbesondere die räumliche Nähe zum eigenen Wohnort die entscheidende Rolle bei der Wahl der Einkaufsstätte.

Einkaufsstättenwahl

Abb. 1: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

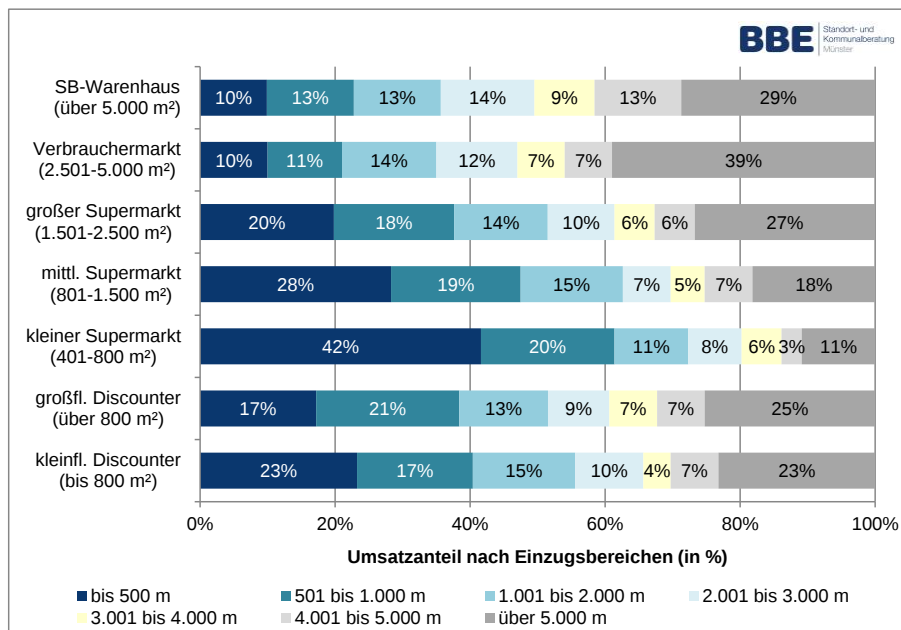


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich. Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine wesentliche Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 2: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfü-

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

gige Zunahme von Betriebsstätten bzw. sogar ein Rückgang in 2012 gegenüber dem Vorjahr. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

Diese Marktentwicklung geht mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen einher. So liegt mittlerweile die Markteintrittsgröße je nach Betreiber bei Discountmärkten zwischen 1.000 und 1.300 qm Verkaufsfläche, bei Anbietern mit Vollsortiment bei mindestens 1.400 bis 1.800 qm Verkaufsfläche. Auch die vielerorts geplante oder realisierte Erweiterung der bestehenden Discountmärkte auf obige Dimensionierungen ist ein deutliches Zeichen der aufgezeigten Entwicklung.

Steigende Verkaufs-flächenansprüche

Die deutlich gestiegenen Verkaufsflächengrößen gehen einher mit gestiegenen Anforderungen an moderne Betriebsstätten sowie der demografischen Entwicklung:

- Großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- Breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- Bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- Verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung und ohne Erhöhung der Produktanzahl führt mittelbar zu deutlich sinkenden Flächenleistungen bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächenausstattung pro Betriebsstätte.

Sinkende Flächenleistungen

Die dargestellten Entwicklungen bedingen somit auch für das Landwehrviertel die Schaffung marktgerechter und zukunftsfähiger Formate, um somit den städtebaulichen Zielen im Landwehrviertel auch hinsichtlich der gewünschten und notwendigen wohnortnahen Versorgung gerecht werden zu können.

3 Makro- und Mikrostandort

3.1 Makrostandort

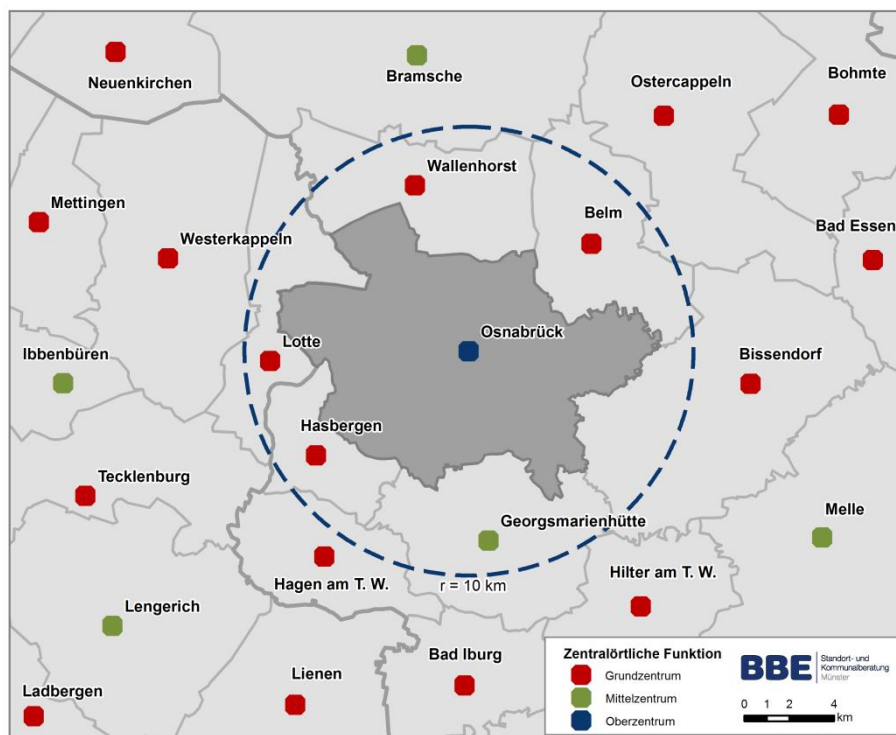
Die Stadt Osnabrück liegt im südwestlichen Niedersachsen unmittelbar an der Grenze zum benachbarten Bundesland Nordrhein-Westfalen. Nachbargemeinden sind im Norden die Gemeinde Wallenhorst, im Osten die Gemeinden Belm und Bissendorf, im Süden die Gemeinde Georgsmarienhütte sowie im Südwesten die Gemeinde Hasbergen. Westlich der Stadt Osnabrück schließen sich die Gemeinden Lotte und Westerkappeln im Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen) an.

Lage im Raum

Die kreisfreie Stadt Osnabrück ist Sitz des gleichnamigen Landkreises und übernimmt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Oberzentrums.

Ausgewiesenes
Oberzentrum

Abb. 3: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Zum 31.10.2014 weist die Stadt einen Bevölkerungsstand von 159.186 Einwohnern² auf und ist hiermit nach Hannover und Braunschweig die drittgrößte Stadt Niedersachsens. Bei einer Fläche von insgesamt

Etwa 159.200 Einwohner

² Einwohnerzahlen der Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, Stichtag 31.10.2014

119,8 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 1.329 Einwohnern je km².

Das Stadtgebiet Osnabrücks unterteilt sich hierbei in insgesamt 23 Stadtteile. Der Stadtteil Atter, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, liegt im westlichen Stadtgebiet und grenzt an die nordrhein-westfälische Nachbargemeinde Lotte. Der Stadtteil Atter weist aktuell 4.227 Einwohner auf.

Stadtteil Atter

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) wird sich die Einwohnerzahl der Gesamtstadt bis 2030 auf insgesamt rd. 157.900 Einwohner verringern.

Leicht rückläufige
Bevölkerungsprognose

Die Stadt Osnabrück verfügt mit einer Kennziffer von 151 %³ über eine hohe Zentralität innerhalb der Region. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt bei 97,82⁴ Prozentpunkten.

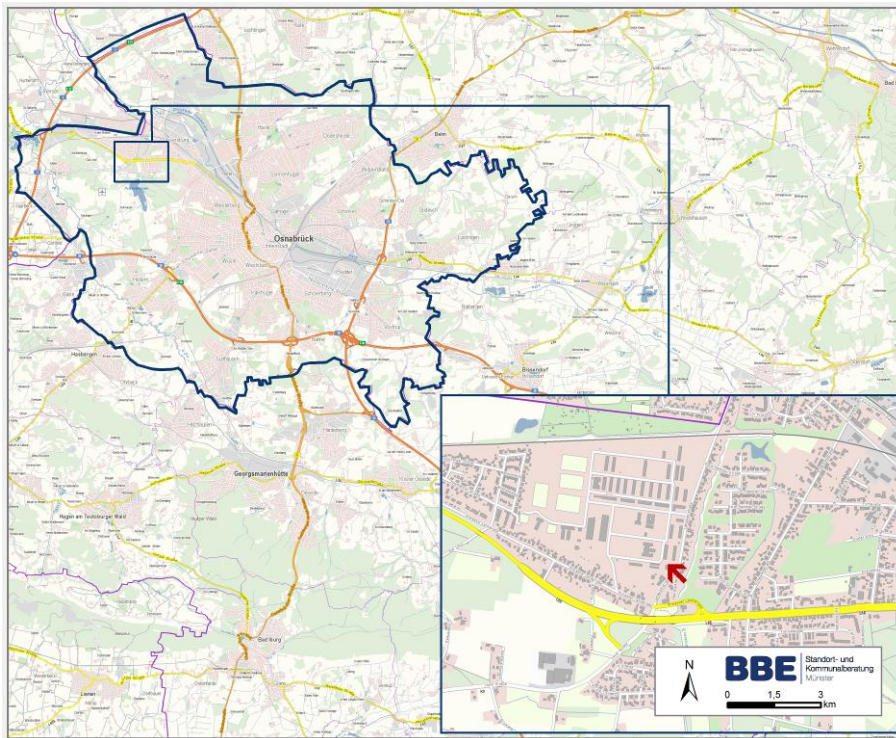
Zentralitäts- und
Kaufkraftkennziffer

3.2 Mikrostandort

Auf dem Gelände einer ehemals britischen Kaserne im Osnabrücker Stadtteil Atter soll ein neues Wohnquartier mit Nahversorgungseinrichtungen, Freizeit- und Sportstätten sowie weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten geschaffen werden. Die ehemalige Landwehrkaserne befindet sich hierbei im Hauptsiedlungsgebiet von Osnabrück innerhalb des Stadtteils Atter. Die Entfernung zur Innenstadt der Stadt Osnabrück beträgt mindestens 5,0 km Fahrdistanz.

³ Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück, 2009 / 2010

⁴ IFH Retail Consultants Köln, 2014

Abb. 4: Lage im Raum

Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Auf dem derzeit größtenteils brachliegenden Gelände haben sich einige Sporteinrichtungen sowie vereinzelte Wohnnutzungen am Rand des ehemaligen Kasernengeländes etabliert.

Planstandort

Abb. 5: Fotos Entwicklungsgelände

Quelle: eigene Fotos

Unmittelbar angrenzend an das Gelände findet sich Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich des Bereiches sind auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die aber möglicherweise im Rahmen der geplanten Erschließung des Areals weichen könnten.

Standortumfeld

Abb. 6: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Auf dem Entwicklungsgelände sollen etwa 800 neue Wohneinheiten entstehen, für deren Bewohner als auch für die umliegenden Wohnquartiere wohnortnahe Versorgungseinrichtungen geschaffen werden sollen.

Etwa 800 Wohneinheiten

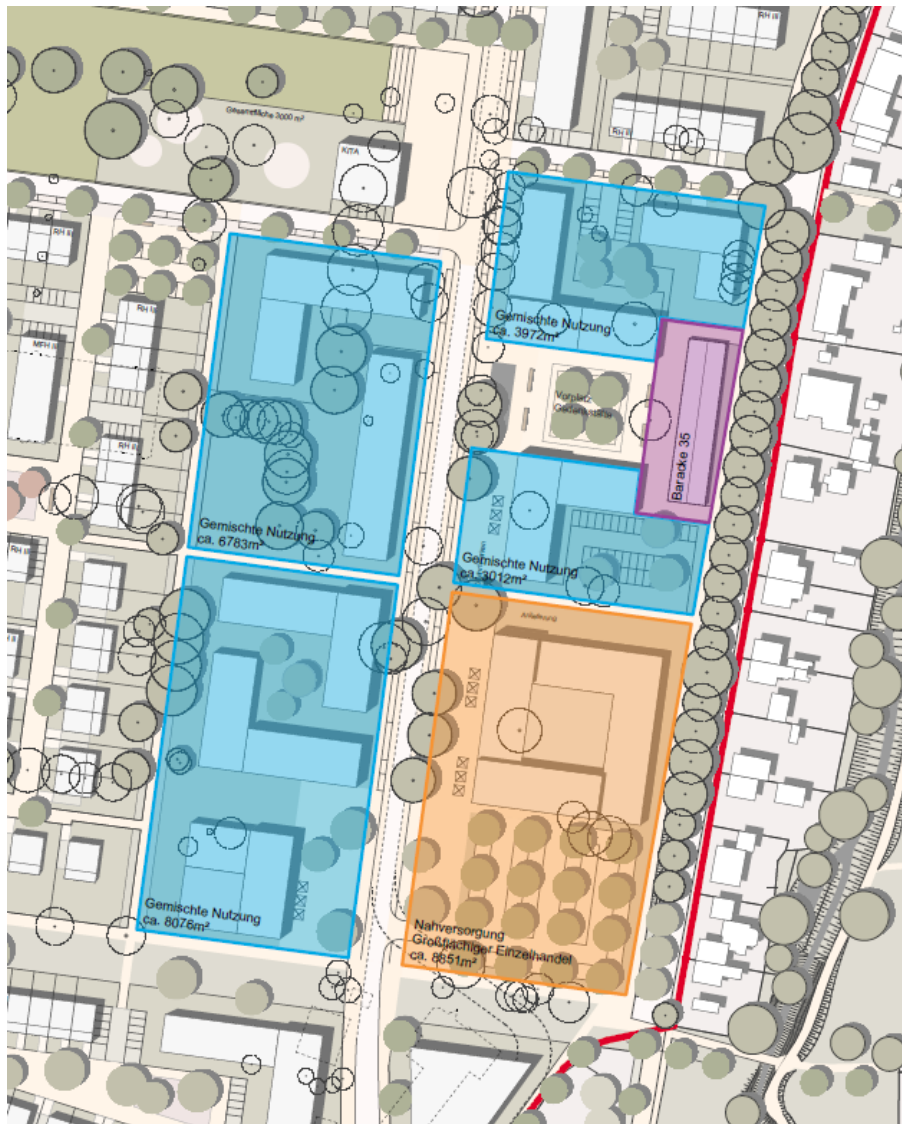
Abb. 7: Karte Wohntypologien

Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

In den Planungen zur Entwicklung des Landwehrviertels ist eine Fläche für großflächigen Einzelhandel nebst ergänzenden kleinteiligen Nutzungen vorgesehen. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von etwa 8.800 qm erlaubt die Errichtung marktgerechter Formate des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels.

Grundstücksgröße
angemessen

Abb. 8: Karte Strukturplan



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

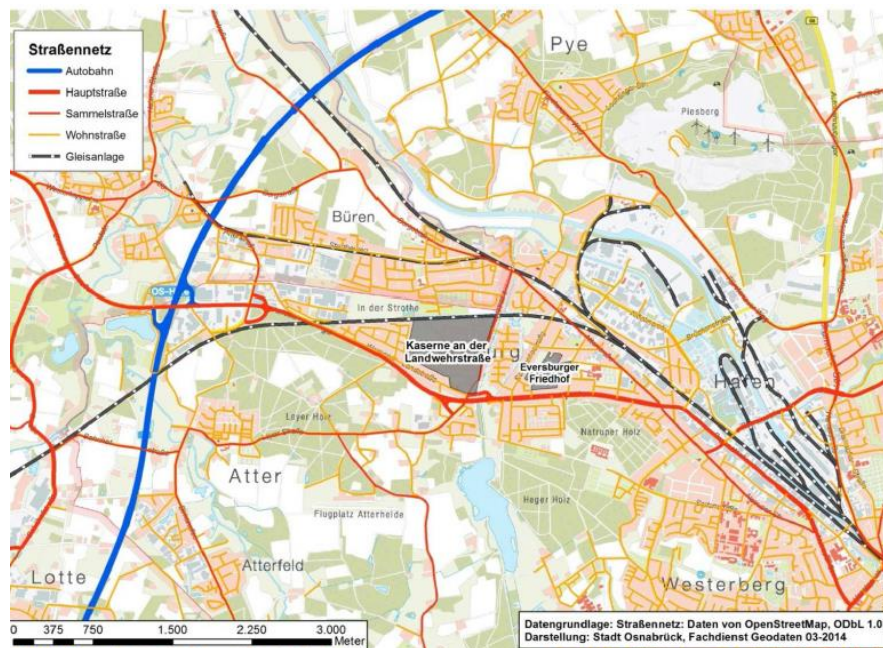
Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Landwehrstraße, die in ihrer Verlängerung einen Anschluss an den Autobahnzubringer und somit mittelbar zur Innenstadt von Osnabrück sowie zur Nachbarkommune Lotte herstellt. Mittelfristig soll möglicherweise eine neue Erschließungsachse von Süden kommend über die derzeit gewerblich genutzten Grundstücke geschaffen werden.

Im Plangebiet selber sind derzeit keine Haltestellen des ÖPNV vorhanden. Allerdings befinden sich in räumlicher Nähe einige Buslinien wie die Linien 32, 33 sowie 21. Nördlich des Plangebiets verkehren darüber hinaus über die Atterstraße die Linien 11, 12, 13 und R11.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Einbindung in das
ÖPNV-Netz

Abb. 9: Karte großräumige Verkehrsanbindung



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Weitere Entwürfe zur direkten Einbindung des Landwehrviertels in den ÖPNV liegen vor und würden somit die Erreichbarkeit auch des Planstandortes noch mal deutlich erhöhen.

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Osnabrück liegt noch keine Einordnung des Standortes vor, so dass auf Grundlage der Untersuchungen hierzu auch eine Empfehlung des Gutachterbüros vorgelegt werden soll.

Keine Einordnung in das
Zentrenkonzept

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes dient der Ermittlung wirtschaftlicher Potenziale sowie der Analyse absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und somit möglicher städtebaulicher Folgewirkungen. Für die Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie aufgrund möglicher räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich insbesondere nach dem Sortimentsschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie der relevanten Wettbewerbsstandorte ein. Wesentliche weitere Einflussgrößen bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie die verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und
- die Einkaufsverflechtungen zwischen den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund

Einflussgrößen

ihrer Dimensionierung eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

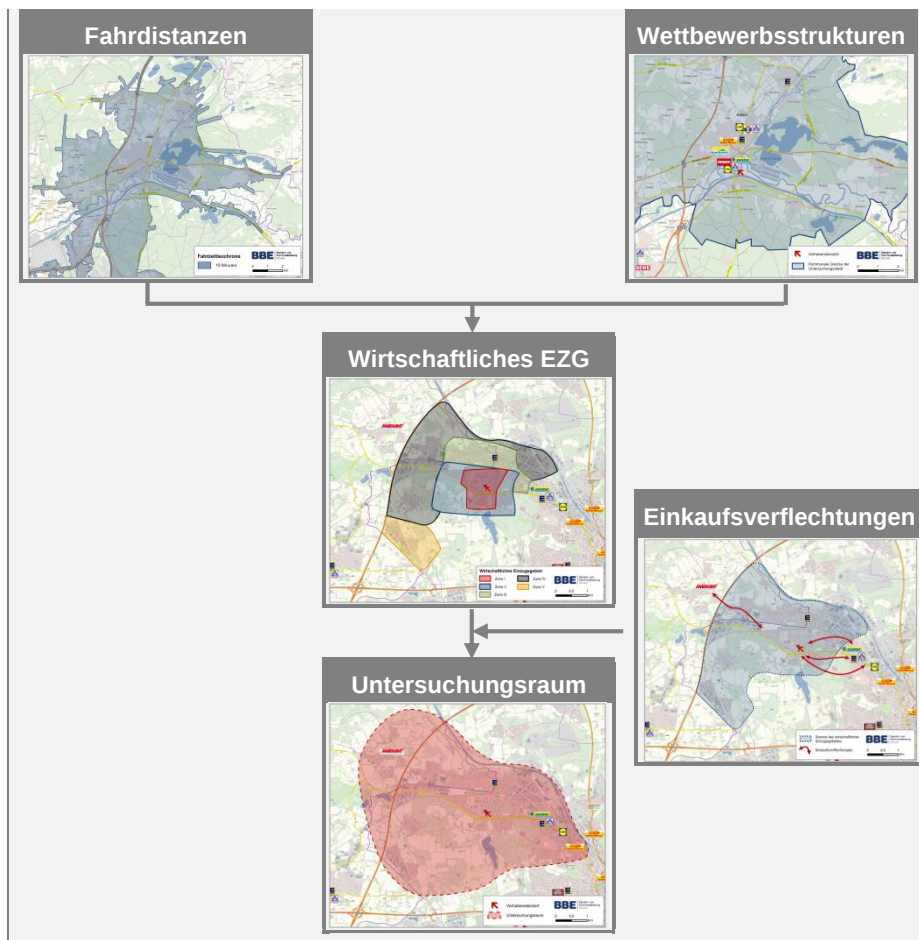
Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren zunächst folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

Anhaltspunkte zur
Festlegung des
Untersuchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 5 Minuten erschließen?
- Welche wesentlichen Angebotsstätten sind im Umfeld vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Existieren weitere Einkaufsverflechtungen, die über das unmittelbare wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 10: Arbeitsschritte zur Ermittlung des Untersuchungsraumes



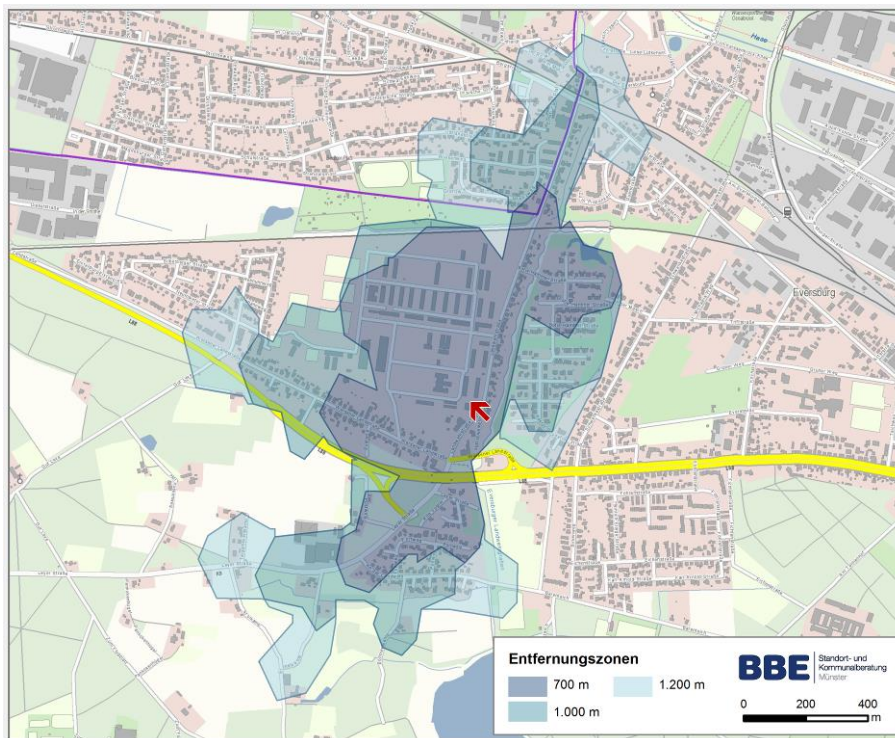


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine unmittelbare wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes beider Märkte nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht bestehendem weiterem Wettbewerb im Naheinzugsbereich u. a. aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Allerdings ist im fußläufigen Naheinzugsbereich davon auszugehen, dass hier die Abschöpfbarkeit des Kaufkraftpotenzials am höchsten ist.

Verhältnis zum
Nahbereich

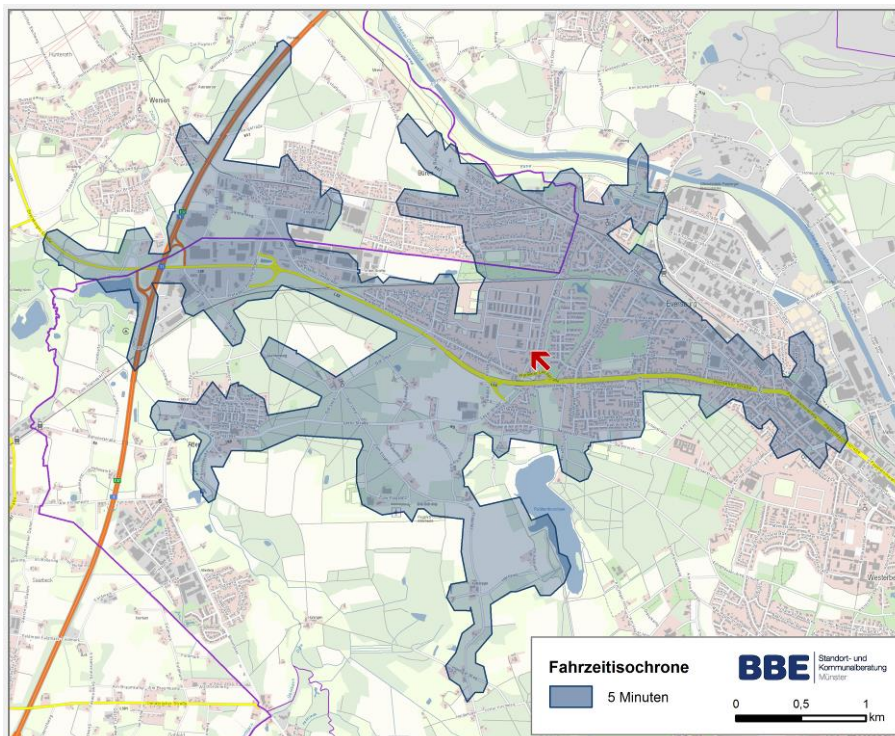
Abb. 11: Fußläufige Erreichbarkeit⁵

Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Zur weiteren Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Plan-standort bzw. das Vorhaben kann in der 5-Min-Fahrisonchrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

⁵ Die Ermittlung des obigen fußläufigen Bereichs basiert auf den Berechnungen des verwendeten Geo-Informationssystems ArcGIS und weicht somit geringfügig von den Berechnungen des GIS-Systems der Stadt Osnabrück ab. Das Verfahren stellt jedoch lediglich einen Schritt zur Festlegung des Untersuchungsraumes dar und führt letztlich nicht zu abweichenden Bewertungen.

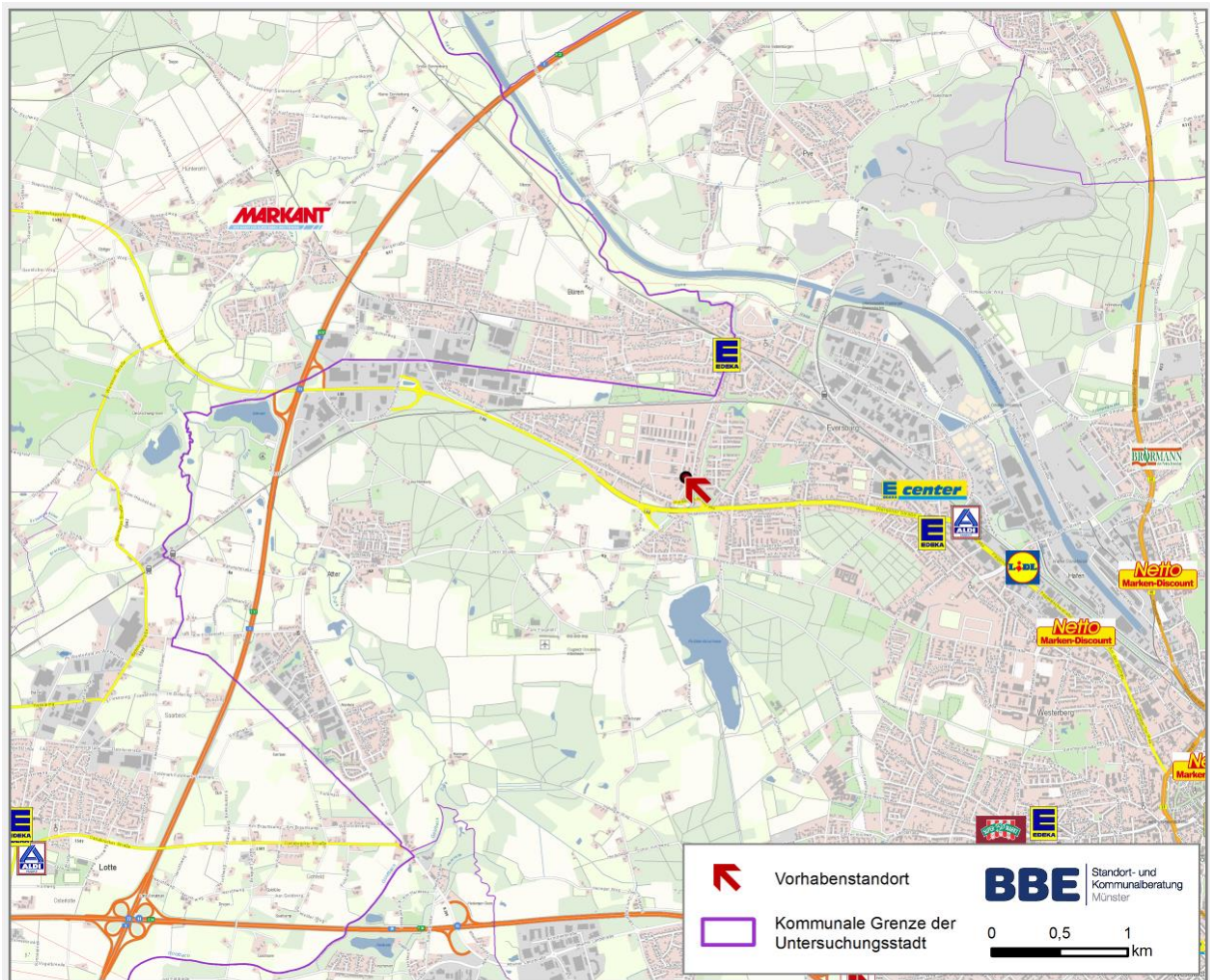
Abb. 12: 5-Min-Fahrzeitisochrone

Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Daneben stellen weitere Angebotsstätten innerhalb des Stadtgebiets mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 13: Wettbewerbsstrukturen



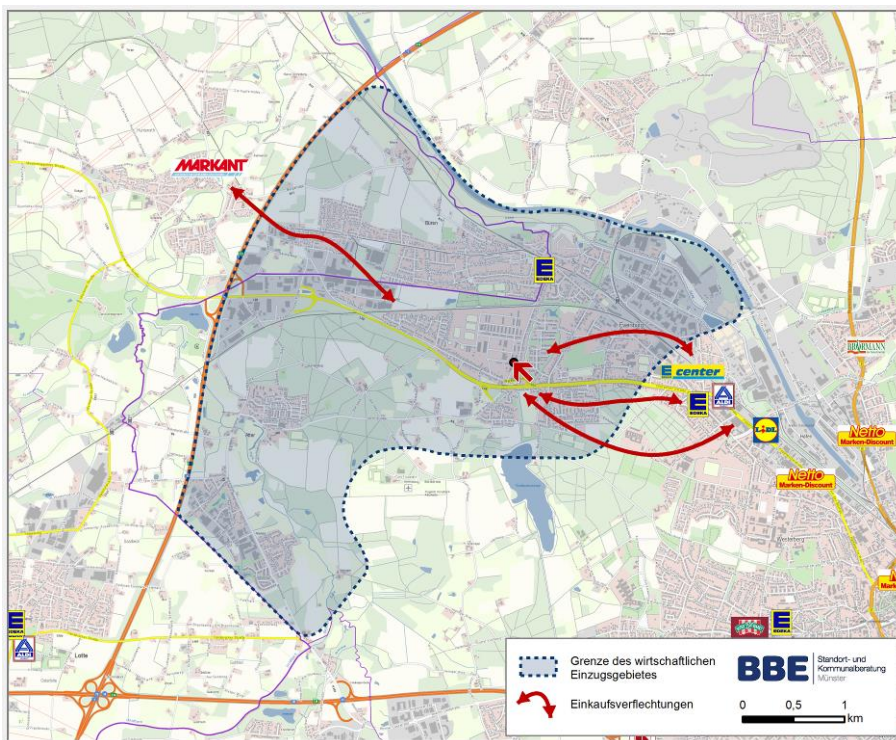
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet, welches wesentliche Grundlage für die Tragfähigkeitsprüfung (Kap. 7) ist, ab.

Ergebnis: Abgrenzung
wirtschaftliches
Einzugsgebiet

mittelbaren Umsätze aus diesem Raum und ist somit auch nicht als wirtschaftliches Einzugsgebiet zu bewerten. Gleichwohl können aus Lagen, die an das wirtschaftliche Einzugsgebiet angrenzen, mögliche Neuorientierungen erfolgen und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Verflechtungsbeziehungen sind somit bei der Prüfung der Verträglichkeit möglicher Vorhaben (Kap. 8 und 9) zu berücksichtigen.

Abb. 15: Einkaufsverflechtungen



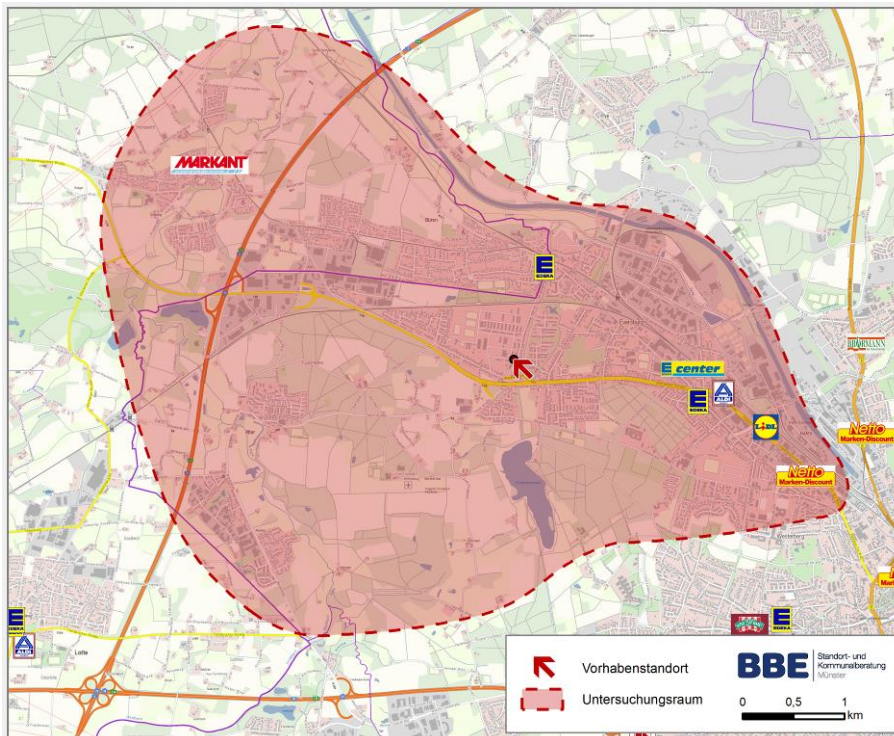
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen zu weiteren Standortlagen in den Untersuchungsraum einbezogen.⁶

Abgrenzung
Untersuchungsraum

⁶ Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler (insb. aus der Nachbargemeinde Lotte), Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse allerdings „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Angebotsstandorte die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Bestandsumsätzen weiter relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des
„Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Stadtteile:

- Atter
- Eversburg
- Hafen (Teile davon)
- Büren (zu Lotte)

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes beschränken.

Kritische Würdigung begrenzender Angebotsstandorte

5 Nachfragesituation im wirtschaftlichen Einzugsgebiet

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im wirtschaftlichen Einzugsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben⁷ zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2014 pro Kopf insgesamt 6.064 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 17: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	1.958
Bäckerei / Metzgerei	289
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	257
Gesamt	2.505

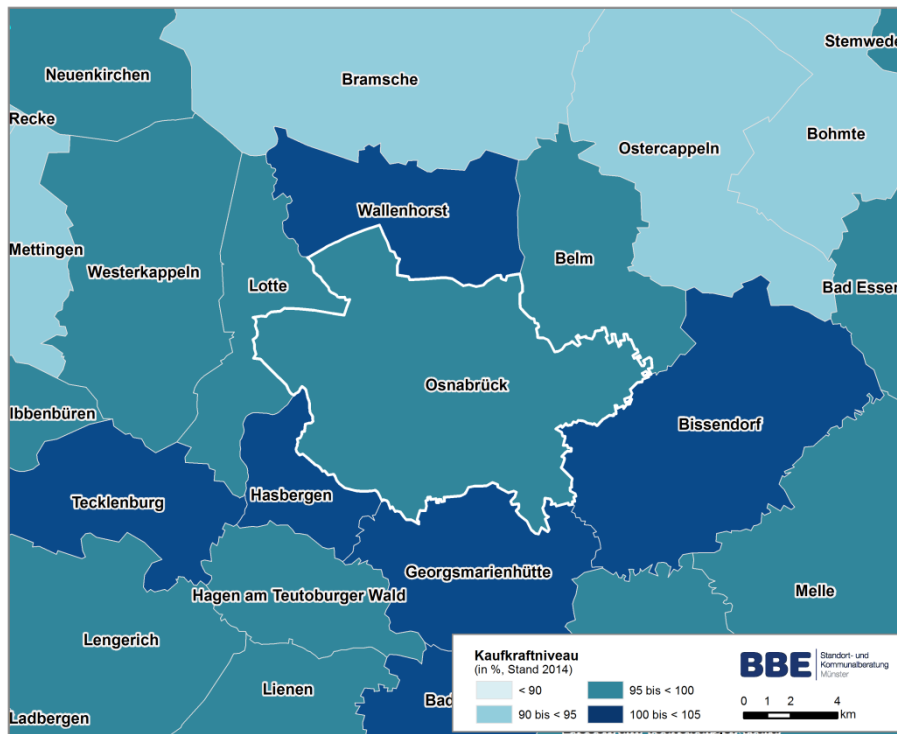
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2014

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer in die Potenzialermittlung gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2014 in der Stadt Osnabrück eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,82 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 2,18 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Nachbarkommune Lotte liegt bei 96,84 %. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um für die Region überwiegend typische Werte, wenngleich einzelne Nachbarkommunen auch einen über den Bundesdurchschnitt liegenden Kaufkraftwert vorweisen.

Kaufkraftkennziffer

⁷ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 18: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2014;
© GeoBasis-DE / BKG 2014

Auch wenn für das Plangebiet aufgrund der Sozialstruktur vor Ort von einem leicht unter der Gesamtstadt liegenden Kaufkraftniveau auszugehen ist, soll für die nachfolgenden Berechnungen dieser Wert angesetzt werden, zumal ein belastbarer Alternativwert nicht vorliegt. Darüber hinaus handelt es sich bei Gütern des täglichen Bedarfs um Sortimente, die nur einer sehr bedingten Flexibilität der Nachfrage unterliegen und somit in den Verbrauchsausgaben nicht so sehr schwanken wie etwa bei Bekleidung oder langfristigen Konsumgütern.

Bei Nahversorgungssortimenten ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet in Höhe von insgesamt rd. 38,1 Mio. € für das Jahr 2014.⁸

Flexibilität der Nachfrage

Kaufkraftpotenzial

⁸ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 19: Kaufkraftpotenzial

Gebiet		Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	EZG	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
OS - Atter/Eversburg	I	2.407	15,5%	97,82	4.621	680	599	5.901
Zusätzliches EW-Potenzial Landwehrviertel	I	1.200	7,7%	97,82	2.304	339	299	2.942
OS - Atter/Eversburg	II	2.385	15,3%	97,82	4.579	674	594	5.847
OS - Atter/Eversburg	III	2.219	14,3%	97,82	4.260	627	553	5.440
Lotte - Büren	III	3.000	19,3%	96,84	5.708	838	736	7.282
OS - Atter	IV	1.090	7,0%	97,82	2.093	308	271	2.672
OS - Hafen	IV	144	0,9%	97,82	276	41	36	353
Lotte - Büren	IV	1.600	10,3%	96,84	3.044	447	393	3.884
OS - Atter	V	1.525	9,8%	97,82	2.928	431	380	3.739
Gesamt		15.570	100%		29.814	4.385	3.860	38.059

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2014

Das räumlich abgestufte Einzugsgebiet umfasst somit insgesamt rd. 15.600 Einwohner:

Einzugsgebietszonen

- Das Einzugsgebiet I (3.607 Einwohner) erstreckt sich auf Teile des Stadtteils Atter/Eversburg inkl. des zusätzlichen Einwohnerpotenzials durch die geplante Wohnbauentwicklung auf dem Kasernengelände der Landwehrkaserne.
- Das Einzugsgebiet II (2.385 Einwohner) umfasst weitere Teile des Stadtteils Atter/Eversburg.
- Das Einzugsgebiet III (5.219 Einwohner) erstreckt sich ebenfalls auf Teile von Atter/Eversburg sowie auf Teile des Lotter Ortsteils Büren und weist gegenüber den Einzugsgebieten I und II bereits eine deutlich geringere Abschöpfung auf, was insbesondere aus der vorhandenen Eigenversorgung sowie einer zunehmenden Orientierung seitens der Kunden auf Wettbewerbsstandorte resultiert.
- Das Einzugsgebiet IV (2.834 Einwohner) umfasst weitere Teile des Lotter Ortsteils Büren sowie Wohnquartiere in den Osnabrücker Stadtteilen Atter und Hafen.
- Das Einzugsgebiet V (1.525 Einwohner) erstreckt sich letztlich auf den Siedlungsbereich Atterfeld. Aufgrund der zunehmenden Entfernung sowie der Orientierung auf weitere Wettbewerbsstandorte sind hier die geringsten Bindungsquoten zu erwarten.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die Angebotsstrukturen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet zu erheben, zum anderen aber auch absatzwirtschaftlich möglicherweise betroffene Betriebe sowie deren städtebauliche Bedeutung und Funktion zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Zunächst sollen die Angebotsstrukturen innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes untersucht werden.

6.1 Angebotsstrukturen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet

Innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes ist nur ein sehr eingeschränktes Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfes gegeben, so dass bei einer möglichen Ansiedlung neuer Angebote im Landwehrviertel sich das Versorgungsangebot insgesamt deutlich verbessern ließe.

Die größte Angebotsstätte im wirtschaftlichen Einzugsgebiet liegt nördlich des Plangebietes im Gemeindegebiet der Nachbarkommune Lotte. Im Kreuzungsbereich zweier Erschließungsstraßen hat sich hier ein EDEKA-Markt mit einem Backshop in der Vorkassenzone etabliert. Dem Standort ist trotz einer Bedeutung für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung jedoch keine Funktion im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lotte zugewiesen worden.

EDEKA in Büren

Abb. 20: Foto EDEKA Markt Büren



Quelle: eigenes Foto

Neben diesem Angebot finden sich weitere kleinteilige Anbieter in Streulagen in Osnabrück und Büren. In der Summe finden sich zwar somit 18 Betriebsstätten, die aber zusammen lediglich eine Verkaufsfläche von etwa 1.600 qm aufweisen.

Dem rechnerischen Kaufkraftpotenzial von 38,1 Mio. € innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes steht lediglich ein gebundener Umsatz von etwa 6,9 Mio. € gegenüber, was somit einen Abfluss von 31,2 Mio. € und somit mehr als 80 % der örtlichen Kaufkraft bedeutet.

UKR etwa 18 %

Der somit im wirtschaftlichen Einzugsgebiet gebundene Umsatz macht lediglich etwa 18 % der örtlichen Kaufkraft aus, was nicht nur die Notwendigkeit einer Angebotsverbesserung, sondern auch eine relativ gute wirtschaftliche Grundlage für die Entwicklung tragfähiger Modelle darstellt.

6.2 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Die Angebotsstrukturen und Standortlagen im Untersuchungsraum begrenzen zum einen das wirtschaftliche Einzugsgebiet, sind zum anderen aber auch zumindest mittelbar durch mögliche Angebotsveränderungen im Einzugsgebiet absatzwirtschaftlich betroffen. Die wesentlichen Standortlagen sollen auch für die notwendige absatzwirtschaftliche Betrachtung nachfolgend näher beschrieben werden, wobei insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche durch ihre Einordnung im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte einen besonderen Schutz genießen.

6.2.1 Osnabrück - Nahversorgungszentrum Eversburger Platz

Das Nahversorgungszentrum Eversburger Platz liegt im nördlichen Bereich der Natruper Straße zwischen Walkmühlenweg und Pagenstecher Straße und damit auch in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Fachmarkt-agglomeration Pagenstecher Straße.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 21: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Eversburger Platz



Quelle: Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück, 2009 / 2010

Magnetbetrieb in dem zentralen Versorgungsbereich ist ein Supermarkt des Betreibers EDEKA. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot um weitere kleinteilige Nutzungen sowohl im periodischen als auch aperiodischen Bedarfsbereich. Auch verfügt das Nahversorgungszentrum über einige Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen, so dass der zentrale Versorgungsbereich eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere wahrnehmen kann.

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Abb. 22: Fotos Nahversorgungszentrum Eversburger Platz



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich hier 4 vorhabenrelevante Betriebe mit etwa 1.100 qm Verkaufsfläche.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter⁹

6.2.2 Osnabrück - solitärer Nahversorgungsstandort Bürener Str.

Der flächenmäßig größte Anbieter innerhalb des Untersuchungsraumes hat sich an der Bürener Straße mit einem E-CENTER etabliert. Wenngleich die Betriebsanlage u. a. durch mehrere separate Parkplatzanlagen nicht idealtypisch ist, so stellt doch der Betrieb mit seinen weiteren Nutzungen in der Vorkassenzone den leistungsfähigsten Anbieter innerhalb des Untersuchungsraumes dar.

E-CENTER, Bürener Str.

Abb. 23: Foto E-CENTER Bürener Straße



Quelle: eigenes Foto

6.2.3 Osnabrück - Fachmarkttagglomeration Pagenstecher Straße

Vom Eversburger Platz im Nordwesten entlang der Pagenstecher Straße als eine der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt Osnabrück bis zur Wachsbleiche im Südosten erstreckt sich im Stadtteil Hafen die Fachmarkttagglomeration Pagenstecher Straße.

Räumliche Ausdehnung

⁹ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Fachmarkttagglomeration Pagenstecher Straße



Quelle: Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück, 2009 / 2010

In der Fachmarkttagglomeration haben sich zahlreiche, zumeist großflächige Anbieter überwiegend mit diskontierenden Angeboten etabliert. Einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Einzelhandelsangebot. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt, womit dem Bereich im Konzept auch keine städtebaulich schützenswerte Funktion zugewiesen wird.

Als vorhabenrelevante Anbieter sind insbesondere die Discountmärkte ALDI, LIDL und NETTO zu benennen.

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Abb. 25: Fotos Anbieter Pagenstecher Straße



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich in der Lage 11 Betriebe mit etwa 4.200 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente), so dass der Standort eine stadtteilübergreifende Attraktivität aufweist.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

6.2.4 Osnabrück - Sonstige Standortlagen

Neben den beschriebenen Lagen finden sich weitere kleinteilige Angebotsstrukturen in Solitärlagen. Im Stadtgebiet von Osnabrück sind dies insgesamt weitere 5 Angebotsstätten mit zusammen etwa 160 qm Verkaufsfläche.

6.2.5 Lotte – ZVB Ortszentrum Wersen

Eine weitere zusammenhängende Einkaufslage findet sich in der Nachbargemeinde Lotte im Ortsteil Wersen. Dieser ist im gemeindlichen Konzept als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden. Das Ortszentrum Wersen ist hierbei zentral im Gemeindegebiet gelegen und erstreckt sich vorrangig entlang der Westerkappelner Straße, an die sich der Rathausplatz anschließt und die in nördlicher Richtung zur Halener Straße wird.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – ZVB Wersen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lotte, 2010

Hierbei handelt es sich quantitativ um einen vergleichsweise kleinen Einkaufsstandort, der aber dennoch gesamtgemeindlich von Bedeutung ist. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im kurzfristigen Be-

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

darfsdeckungsbereich. Magnetbetrieb ist ein kleiner MARKANT-Supermarkt. Im Ortszentrum Wersen tragen ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Attraktivität des Zentrums bei.

Abb. 27: Fotos Ortszentrum Wersen



Quelle: eigene Fotos

Innerhalb des Zentrums befinden sich derzeit 5 vorhabenrelevante Betriebe mit zusammen etwa 950 qm Verkaufsfläche.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

6.2.6 Lotte - Sonstige Standortlagen

Neben den beschriebenen Lagen finden sich weitere kleinteilige Angebotsstrukturen in Solitärlagen. Im Gemeindegebiet von Lotte sind es 2 Angebotsstätten mit zusammen etwa 170 qm Verkaufsfläche.

6.3 Angebotsstrukturen im Überblick

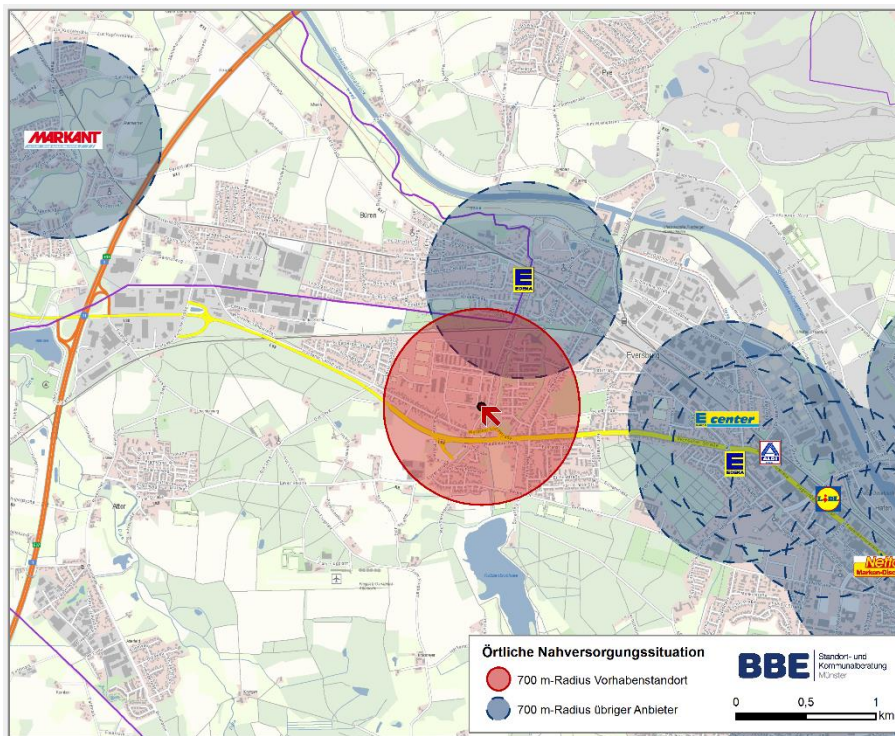
Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 49 Betriebe (zzgl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 12.800 qm untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche erhoben worden. Hiervon befinden sich im wirtschaftlichen Einzugsbereich allerdings lediglich 18 Betriebe mit etwa 1.600 qm Verkaufsfläche, so dass für diesen Raum eine Unterversorgung besteht.

49 Betriebe

Diese räumliche Versorgungslücke wird auch deutlich, wenn, wie in der nachfolgenden Karte dargestellt, fußläufige Radien über die größeren Angebotsstätten im Untersuchungsraum gelegt werden.

Räumliche Versorgungslücke

Abb. 28: Nahversorgungsradien



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Auf Grundlage der örtlichen Angebots- und Nachfragestrukturen soll die wirtschaftliche Tragfähigkeit möglicher Nutzungen im nachfolgenden Kapitel prognostiziert werden.

7 Tragfähigkeitsanalyse

Mit Hilfe eines Simulationsmodells werden die generierbaren Marktanteile und damit das erzielbare Umsatzpotenzial aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet ermittelt. Dieses Modell berücksichtigt neben den Erfahrungen aus der Beratungstätigkeit der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster sowie den bereits angeführten Parametern aktuelle Ergebnisse und Entwicklungen aus Marktforschungsuntersuchungen.

Grundlage bei der Ermittlung der erzielbaren Marktanteile sind neben den Einwohnerzahlen, des regionalen Kaufkraftniveaus sowie der gewichteten relevanten Verbrauchsausgaben darüber hinaus die für ein Gravitationsmodell typischen Parameter:

- die räumliche Distanz zum Standort sowie zu alternativen Wettbewerbsstandorten
- die Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität der örtlichen Wettbewerbsstrukturen

Bei der Ermittlung der Umsatzerwartung im Plangebiet werden mittels der Szenario-Technik zwei mögliche Entwicklungsszenarien gebildet. Die Szenario-Technik ist eine Methode der strategischen Planung, die auf der Prognose und Analyse möglicher Entwicklungen in der Zukunft beruht. Die Szenario-Technik berücksichtigt mögliche Extremszenarien (Best-case; Worst-case) und gibt somit die Grenzen eines möglichen Entwicklungskorridors, d. h. die Spannbreite möglicher Umsatzpotenziale wider.

- Best-case:

Diesem Szenario liegt die Annahme zu Grunde, dass es gelingt, eine attraktive und wettbewerbsfähige Nutzung zu etablieren. Die Parameter einer solchen Entwicklung sind neben einem attraktiven Betreiberkonzept auch eine attraktive Anlagengestaltung, eine gute verkehrliche Anbindung sowie die Einbindung ergänzender und frequenzerzeugender weiterer Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie, der Dienstleistung und des Gemeinbedarfs.

- Worst-case:

Bei diesem Szenario wird unterstellt, dass eine vollständige und zeitnahe Umsetzung insbesondere der o. a. Parameter wie Verkehrsanbindung sich nicht vollumfänglich oder aber erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren lässt.

Grundlage
Gravitationsmodell

Szenario-Technik

Best-case

Worst-case

Für mögliche Vorhaben ist davon auszugehen, dass bestimmte Formate auch nur begrenzte Anteile des rechnerischen Marktpotenzials als Umsatz generieren können, auch wenn im Einzugsgebiet nur sehr schwache Angebotsstrukturen vertreten sind. Die begrenzte Bindungsfähigkeit einzelner Vorhaben hängt mit den unterschiedlichen Vertriebsformen und somit auch mittelbar mit damit zusammenhängenden Verbraucherpräferenzen zusammen.

So ist z. B. davon auszugehen, dass bei einem Marktanteil der Lebensmitteldiscounter von etwa 42 % des bundesweiten Marktvolumens sich auch bei fehlenden Angeboten in einem Teilraum nur geringe Anteile auf andere Angebotsformen umlenken lassen. Anders ausgedrückt steht dieses Potenzial anderen Anbietern nur in einem sehr geringen Umfang zur Verfügung, da die Verbraucher bereit sind, auch mögliche längere Wege in Kauf zu nehmen, anstatt auf andere Angebotsformen wie etwa Vollsor-timenter oder Ladenhandwerksbetriebe auszuweichen. Ähnliches gilt für sonstige Anbieter wie Drogeriefachmärkte oder auch „Spezialisten“ wie Bio-Fachmärkte oder Betriebe des Ladenhandwerkes.

Bei dem Best-case-Szenario ergibt sich ein zu erwartender Umsatz inkl. MwSt. gemäß nachfolgender Übersicht:

Bindungsfähige
Marktanteile

Abb. 29: Umsatzprognose Best-case

Einzugsgebiet	Marktpotenzial in T€	maximale Abschöpfung	Umsatzprognose in T€
EZG I	8.843	25%	2.211
EZG II	5.847	20%	1.169
EZG III	12.722	15%	1.908
EZG IV	6.909	8%	553
EZG V	3.739	5%	187
Streuumsätze			300
Gesamt	38.059		6.328

Quelle: eigene Berechnungen

In der Umsatzerwartung enthalten sind etwaige, räumlich nicht näher zu quantifizierende Streuumsätze, die sich aus zufallsbedingten oder verkehrlich bedingten Verflechtungen ergeben.

Gemäß der Annahme, dass sich insbesondere die verkehrliche Erschließung sowie die Arrondierung mit anderen Nutzungen nicht in vollem Umfang realisieren lässt, sind insbesondere aus räumlich weiter abgerückten Teilräumen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes geringere Abschöpfungsquoten anzunehmen.

Abb. 30: Umsatzprognose Worst-case

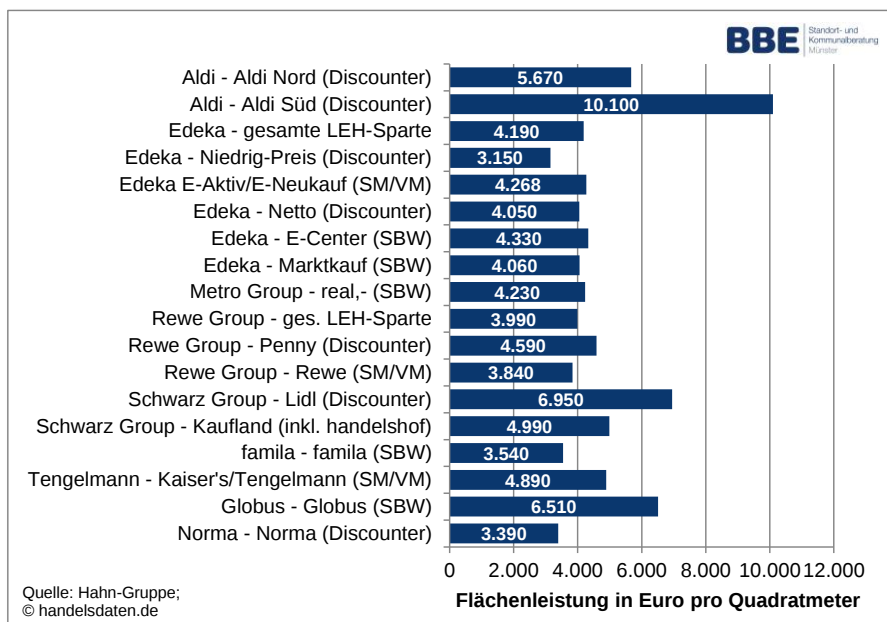
Einzugsgebiet	Marktpotenzial in T€	maximale Abschöpfung	Umsatzprognose in T€
EZG I	8.843	25%	2.211
EZG II	5.847	20%	1.169
EZG III	12.722	10%	1.272
EZG IV	6.909	5%	345
EZG V	3.739	3%	112
Streuumsätze			200
Gesamt	38.059		5.310

Quelle: eigene Berechnungen

Im arithmetischen Mittel beider Szenarien ist somit eine durchschnittliche Umsatzerwartung von etwa 5,7 - 5,8 Mio. € zu prognostizieren. Allerdings erreichen unterschiedliche Vertriebsformen und Betreiber auch recht unterschiedliche Flächenleistungen, die in einer Spannbreite von etwa 3.100 € pro qm Verkaufsfläche (NP) bis hin zu 6.950 € pro qm (LIDL) liegen.

5,7 Mio. € im Mittel

Abb. 31: Flächenleistungen Betreiber



Quelle: EHI, Hahn Gruppe Handels-Daten, eigene Berechnungen und Darstellung

Angesichts der hohen Discounterdichte im Untersuchungsraum mit nahezu allen Betreibern (ALDI, LIDL, NETTO) ist die zusätzliche Errichtung einer Discountfiliale im Landwehrviertel eher unwahrscheinlich, zumal auch die unmittelbare verkehrliche Anbindung des Standortes aus Sicht

der Discountbetreiber nicht die erforderliche Lagequalität mit unmittelbarer Anbindung an eine Hauptverkehrsachse hat.

Auch aus versorgungsstruktureller Sicht ist für das Landwehrviertel die Etablierung eines Anbieters mit möglichst umfassendem Angebot wünschenswert, so dass bei Ansatz der durchschnittlichen Flächenleistung eines Vollsortimenters sich eine Verkaufsfläche von etwa 1.400 qm bis 1.600 qm ergeben würde.

Vollsortimenter mit etwa
1.400 - 1.600 qm VKF

Dieses Angebot sollte durch ergänzende kleinere Einheiten mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden (siehe Kap. 10 „Empfehlungen“), die somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von etwa 200 bis 300 qm in Anspruch nehmen würden.

Ergänzende Nutzungen

Aufgrund des zur Verfügung stehenden Potenzials mit einem räumlich begrenzten Einzugsgebiet würde die Ansiedlung weiterer leistungsstarker Fachmärkte wie z. B. eines Drogerie-Fachmarktes das wirtschaftliche Potenzial des Standortes überfordern.

Keine weiteren
Fachmärkte

In den letzten Jahren hat sich die Flächenleistung nahezu aller Anbieter auch bei Nahversorgungssortimenten deutlich verringert. Verantwortlich hierfür sind insbesondere gestiegene Ansprüche an Präsentation, Ladengestaltung oder auch Bequemlichkeit (vgl. Kap. 2). Verbunden ist dies auch mit einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes, bei dem insbesondere kleinere Einheiten aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit aufgegeben werden.

Diese Entwicklung wird sich nach heutiger Einschätzung auch in den nächsten Jahren fortsetzen, so dass es sich empfiehlt, die notwendigen Bauflächen sowie baulichen Voraussetzungen für eine mögliche spätere Erweiterung in der Planung der Anlage vorzuhalten.

Mittelfristige Erweiterun-
gen

8 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die ermittelte Umsatzprognose ist zugleich auch Grundlage der absatzwirtschaftlichen und letztlich auch städtebaulichen Beurteilung der Planungen.

8.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches in der vorliegenden Untersuchung als Grundlage dient. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten sowie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Gravitationsmodell

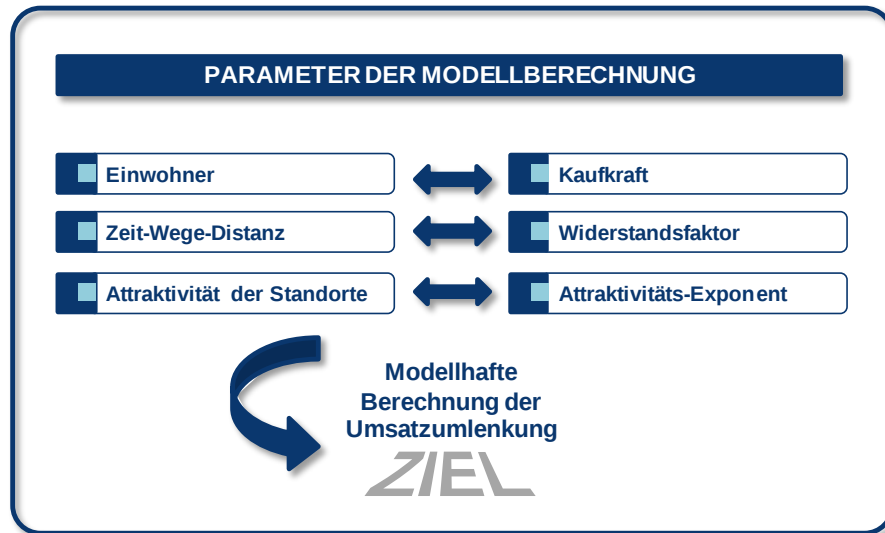
In dem Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Modellparameter

Abb. 32: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Es ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Weitere Indikatoren, die Hinweise über die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen geben können, können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen sein. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung¹⁰ vor, die eindeutig Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

8.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben möglicherweise aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren sowie darüber hinaus eine neue zusätzliche Anziehungskraft

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Neue Verflechtungen

¹⁰ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des vorhandenen Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

schaffen. Diese liegen durch die schwache Angebotsausstattung im Einzugsgebiet vor.

Neben den obigen Effekten sind in einem, wenn auch geringen Umfang, so genannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler (z. B. aus Lotte), Touristen oder sonstige Ortsfremde. Dieser Anteil wird wie in der gutachterlichen Praxis üblich, pauschal mit 10 % der prognostizierten Umsatzleistung angesetzt.

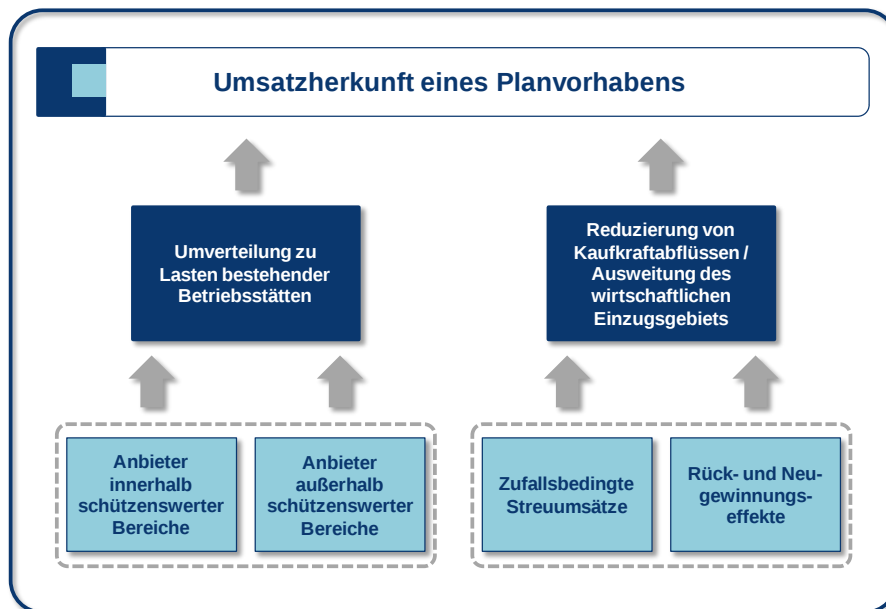
Streuumsätze

Wie die Situationsanalyse darüber hinaus deutlich machen konnte, fließen derzeit aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet etwa 31,2 Mio. € und somit mehr als 80 % der örtlichen Kaufkraft ab. Angesichts dieser heute deutlichen Unterversorgung ist davon auszugehen, dass zukünftig zumindest Anteile der heute abfließenden Kaufkraft, die teilweise auch an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes abfließt, gebunden werden können. Der Ansatz von 10 % der prognostizierten Umsatzleistung entspricht somit einem Rückholungseffekt von lediglich 1,5 % der örtlichen Kaufkraft und ist somit sicherlich als sehr moderat im Sinne einer worst-case-Betrachtung anzusehen.

Rückholungseffekte

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 33: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Die Rückholungs- und Neugewinnungseffekte sind nicht gegenüber den Bestandsumsätzen als verteilungsrelevant einzuordnen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungs-zusammen-
hänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

In der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind zudem ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

8.3 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie¹¹ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Angemerkt wurde im Rahmen der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

¹¹ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, bei denen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.¹² Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.¹³ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.¹⁴

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden und somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen vorliegt. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu analysieren, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Funktionsstörung

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Angebotsvielfalt

¹² OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

¹³ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

¹⁴ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht in der Summe eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 6,3 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung.

Maximal 6,3 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente einzuordnen.
- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

8.4 Sortimentsstruktur

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden auch bei Vollsortimentern Randsortimente vorgehalten, wenngleich auch in einem vergleichsweise geringem Umfang. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. In der Regel sind dies Schreibwaren und Zeitschriften, Haushaltshelfer oder Batterien.

Randsortimente

Die Sortimentsaufteilung sowie die absatzwirtschaftliche Leistung der Teilsortimente kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Abb. 34: Absatzwirtschaftliche Leistung

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Supermarkt						
Food	1.275	85%	4.200	5.355	3.800	4.845
Non Food I	150	10%	4.200	630	3.800	570
Non Food II	75	5%	4.200	315	3.800	285
Gesamt	1.500	100%		6.300		5.700

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

Der in der Vorkasse üblicherweise vorzufindende Backshop wird mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 240 T€ erwirtschaften.

Backshop

Abb. 35: Absatzwirtschaftliche Leistung des Backshops

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Ladenhandwerk						
Food	40	100%		240		200
Gesamt	40	100%		240		200

Quelle: eigene Berechnungen; gutachterliche Erfahrungswerte

8.5 Umlenkungswirkungen

Bei Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum liegenden Standorte dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung sowie Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens werden durch die Betrachtung maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

sind damit methodisch nicht valide herleitbar¹⁵, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Abb. 36: Umlenkungswirkungen¹⁶

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Sonstige Standortlagen OS - EZG	11	600	2.450	212	8,7%	191	7,8%
Sonstige Standortlagen Lotte - EZG	7	1.000	4.450	858	19,2%	774	17,3%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
NVZ Eversburger Platz (OS)	4	1.100	4.900	334	6,8%	302	6,2%
Solitärer Nahversorgungsstandort (OS)	4	4.700	17.450	1.630	9,3%	1.470	8,4%
Fachmarkt Agglomeration Pagenstecherstr. (OS)	11	4.200	20.000	1.647	8,2%	1.485	7,4%
Sonstige Standortlagen OS - U-Raum	5	150	950	---*	---*	---*	---*
OZ Lotte-Wersen	5	950	3.900	287	7,4%	259	6,7%
Sonstige Standortlagen Lotte - U-Raum	2	200	400	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	---	---	---	623		562	
Rückholungseffekte**	---	---	---	623		562	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** moderate Annahme: aufgrund derzeit fehlender Angebotsstrukturen im Kernbereich werden die Rückholungseffekte voraussichtlich deutlich über 10 % liegen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streuumsätze

Neben den genannten Streuumsätzen sind Rückholungseffekte einbezogen worden, die aus dem sehr schwachen Angebotsbesatz im Einzugsgebiet resultieren. Dies betrifft heute aus dem Untersuchungsgebiet abfließende Kaufkraft, welche somit nicht umverteilungsrelevant gegenüber dem Besatz ist.

¹⁵ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

¹⁶ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel)

9 Städtebauliche Bewertung

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgebend für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, mögliche städtebaulich negative Auswirkungen eines Vorhabens näher zu betrachten.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein¹⁷:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substantiellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie insbesondere der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Abwägungsrelevante
Spannbreite

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

¹⁷ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Um möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen werden.

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den sonstigen Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet zu Umlenkungseffekten von maximal 8,7 % (Osnabrück) bzw. 19,2 % (Lotte) der Bestandsumsätze bei Nahversorgungssortimenten. Die Umlenkungswirkungen liegen oberhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. im Falle der Standortlagen in Lotte sogar oberhalb von 10 %. Die in der Relation hohen Werte sind zugleich Ausdruck des schwachen Angebotsbesatzes, womit sich Wettbewerbsveränderungen in Relation zum Bestand rechnerisch stark bemerkbar machen.¹⁸

Absatzwirtschaftlich betroffen ist in erster Linie der EDEKA-Markt in Büren, der bis dato der einzige größere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Einzugsbereich ist. Durch diese Alleinstellung ist jedoch zugleich eine wirtschaftlich gute Grundlage gegeben, sich einem Wettbewerb stellen zu können. Auch genießt der Standort im Einzelhandelskonzept der Gemeinde keine besondere Schutzwürdigkeit, wenngleich der Markt in Lotte-Büren eine wesentliche Versorgungsfunktion nicht nur für die eigene Wohnbevölkerung, sondern auch für die angrenzenden Osnabrücker Stadtteile übernimmt. Der Planstandort in städtebaulich integrierter Lage¹⁹ stellt hierbei eine sinnvolle qualitative Ergänzung zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in den Osnabrücker Stadtteilen dar.

Durch die besondere Lagegunst des geplanten Marktes in einer städtebaulich integrierten Lage sowie eine mögliche (empfohlene) Einordnung des Standortes als zukünftiges Nahversorgungszentrum innerhalb des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück wird zudem die besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit des Standortes deutlich. Die ermittelten Umverteilungswirkungen gegenüber dem nicht als schützenswert eingeordneten Standort EDEKA Büren sind somit städtebaulich abwägbar, zumal sich auch bei einer möglichen

Umschlagen der
Auswirkungen

Sonstige Lagen im EZG

EDEKA

Abwägungsempfehlung

¹⁸ Es ist erneut anzumerken, dass nur sehr moderate Rückholungseffekte angesetzt worden sind.

¹⁹ Auf die planungsrechtliche Einordnung des Planstandortes wird im Kapitel „Empfehlungen“ gesondert eingegangen.

Betriebsaufgabe des EDEKA-Standortes die versorgungsstrukturelle Situation im Untersuchungsraum nicht verschlechtern wird.

Neben dem EDEKA-Markt sind weitere kleinteilige Angebotsstrukturen absatzwirtschaftlich betroffen. Auch hier sind trotz der deutlichen Umverteilungseffekte keine flächendeckenden Betriebsaufgaben zu erwarten. Zudem sind die genannten Betriebe nicht als städtebaulich prägend zu bezeichnen.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Eversburger Platz finden sich in einer maximalen Größenordnung von 6,8 % der Bestandsumsätze und somit unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs.

NVZ Eversburger Platz

Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier insbesondere der EDEKA-Markt. Dieser hat sich jedoch heute in einem Wettbewerb insbesondere mit dem solitären E-CENTER sowie den Anbietern an der Pagenstecher Straße behauptet, so dass eine Wettbewerbszunahme durch eine Entwicklung im Landwehrviertel nur eine bedingte wettbewerbliche Veränderung darstellt. Eine Betriebsaufgabe als Folge dieser Veränderung ist auszuschließen.

- Für den solitären Nahversorgungsstandort an der Bürener Straße kommt es im Zuge der Realisierung zu Umverteilungseffekten von maximal 9,3 % der augenblicklichen Bestandsumsätze.

E-CENTER, Bürener Str.

Trotz einiger Anlagenmängel handelt es sich um einen der leistungsfähigsten Anbieter im westlichen Osnabrücker Stadtgebiet, der bis dato auch maßgeblich von der schwachen Angebotssituation im westlichen Untersuchungsraum partizipiert hat. Durch seine starke Wettbewerbsstellung ist eine Betriebsaufgabe auszuschließen, zumal sich der Umlenkungseffekt noch unter dem 10 % Schwellenwert bewegt.

- Neben dem E-CENTER stellt die Fachmarktagglomeration an der Pagenstecher Straße den zweiten wesentlichen Angebotsschwerpunkt im Untersuchungsraum dar. Die Umsatzzumlenkungen betragen hier maximal 8,2 %.

Pagenstecher Straße

Die hier ansässigen Discounter verfügen über größtenteils leistungsfähige Anlagen und profitieren zudem von ihrer Agglomerationslage, so dass Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Zudem handelt es sich um eine aus städtebaulicher Sicht nicht schützenswerte Lage.

- Gegenüber dem Ortszentrum in Wersen treten Umlenkungseffekte von maximal 7,4 % auf. Der Wert liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, aber im abwägungsrelevanten Bereich.

ZVB Ortszentrum
Wersen

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der örtliche MARKANT-Markt. Dieser ist aufgrund des Wettbewerbs auch mit anderen

MARKANT

Standorten in Lotte selber bereits heute konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet. Auch wenn er mittelbar auf Umsätze aus den benachbarten Stadtteilen von Osnabrück wird teilweise verzichten müssen, so ist doch eine Betriebsaufgabe in Folge der Planungen auszuschließen.

Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im Untersuchungsraum belaufen sich unterhalb definierter Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Wie angeführt, lassen sich mögliche Auswirkungen nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten.

Sonstige Standortlagen
im Untersuchungsraum

Festzustellen ist, dass durch die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind. Zudem kann eine wesentliche Verbesserung der versorgungsstrukturellen Situation mit Schließung einer räumlichen Versorgungslücke erreicht werden.

10 Empfehlungen

Die Untersuchungen haben die Tragfähigkeit sowie die Verträglichkeit eines etwa 1.500 qm großen Supermarktes im Plangebiet Landwehrviertel darlegen können. Neben den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen wie etwa der Kindertagesstätte soll die Versorgungsfunktion für das Quartier sowie die angrenzenden Stadtteile durch weitere Nutzungen bzw. Einrichtungen gestützt werden. Dem geplanten Supermarkt kommt hierbei einerseits die entscheidende Magnetfunktion zu, andererseits wird auch dieser an einer attraktiven Nutzungsmischung partizipieren.

10.1 Ergänzende Nutzungen

Denkbar und auch wünschenswert sind hierbei insbesondere Nutzungen, die im Bereich des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anzusiedeln sind. Neben ihrer Versorgungsfunktion tragen entsprechende Nutzungen zu einer Belebung der Frequenz bei und bieten somit zugleich die Chance, sich zu einem Treff- und Kommunikationspunkt innerhalb des Quartiers zu entwickeln.

Ergänzende Nutzungen

Wie auch die Ergebnisse des Modellprojektes Nahversorgung²⁰ deutlich aufzeigen konnten, spielt für die wirtschaftliche und letztlich auch städtebauliche Stabilität die Einrichtung eines Café-Bereiches in Verbindung mit einer Bäckerei eine entscheidende Rolle. Bei einer Berücksichtigung eines entsprechenden Ladenhandwerksbetriebes sollte daher ein Verzehr-bereich nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster berücksichtigt werden.

Bäckerei mit Café

Zur Stützung der Quartiersfunktion sowie mittelbar auch als Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität des Magnetbetriebes sind weitere kleinteilige und ergänzende Handelsnutzungen denkbar. Durch den Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich stellen kleinteilige Angebote derselben Bedarfsfristigkeit somit auch wirtschaftlich tragfähige und ergänzende Nutzungen dar. Vorstellbar sind u. a.:

Weitere Nutzungen

- ein Schreibwarenladen mit Lotto-Annahmestelle
- ein Blumenladen
- ergänzende Dienstleistungen entweder in Verbindung mit anderen Nutzungen (z. B. Postagentur) sowie als eigenständige Lösung (z. B. Friseur)

²⁰ Modellprojekt „Die Zukunft der Nachbarschaftsläden“ mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2011

Abb. 37: ergänzende Angebotsstrukturen

ergänzende Serviceleistungen	ergänzende Handelsnutzungen	ergänzende Dienstleistungsangebote
Lieferservice	Apotheke	Postagentur
Stehcafe / Cafe	Blumen	Bank / EC-Automat
Partyservice	Tchibo	Reinigungsannahme
Mittagstisch / Snackbar	Lottoannahmestelle	Versandhandelannahme
...	Direktvermarktung	Ticketshop
	...	Veranstaltungsagentur
		Kopier- / Fotoservice
		Internet-Service
		Reisebüro
		Friseur
		Schuhreparaturservice
		Versicherungsagentur
		Kommunale Dienstleistung
		...

Quelle: eigene Darstellung

Hierbei steht eine mögliche Frequenzwirkung im Vordergrund. Unabdingbare Voraussetzung ist hier allerdings die unmittelbare räumliche Nähe, um die Synergieeffekte ausschöpfen zu können. Allerdings gibt es gewisse weitere Mindestanforderungen wie die nachfolgende Tabelle an ausgewählten Bausteinen aufzeigt.

Abb. 38: Anforderungen ausgewählter Ergänzungsbausteine

Baustein	Anbieter	Voraussetzung	Vergütungsbasis	Besonderheiten
Backshop	örtliche / überörtliche Anbieter	> 1.000 EW im EZG; ca. 20-30 qm Fläche möglichst in der Vorkassenzzone	Miete (Fest-, Umsatzmiete)	-
Fleischerei	örtliche Handwerksbetriebe	> 3.000 EW im EZG; ca. 6-10 mtr Wandabwicklung, Fleischvorbereitung; Kühlung	Miete (Fest-, Umsatzmiete), Provision	hoher Investitionsaufwand
Café	örtliche Betreiber	3.000 EW im EZG; ca. 40 qm Fläche in der Vorkassenzzone; möglichst abtrennbar	Miete, Provision	hoher Platzbedarf
Lotto-Annahmestelle	Westlotto	> 5.000 EW; ca. 5-10 qm; Lizenz durch Lotteriegesellschaft	Provision	restriktive Vergabe durch Westlotto
Postagentur / stelle (evtl. mit Bank)	Deutsche Post	ab ca. 2.000 EW; ca. 10 qm	Provision	arbeitsaufwendig; finanzielles Risiko bei Bankgeschäften
Paketannahme	DHL, Hermes	ca. 10-20 qm	Provision	-
Fahrkartenverkauf	örtliche und regionale Verkehrsbetriebe	ca. 5 qm	Provision	relativ geringe Provision
Reinigungsannahme	überörtliches Textilreinigungsunternehmen	ca 5 qm; möglichst räumlich abgetrennt	Provision	-
Mittagstisch	ggfs. Zusammenarbeit mit örtlichem Fleischer	> 2.000 EW; ca. 20 qm; möglichst in der Vorkassenzzone	Verkauf über Kasse	-
Kaffeedepot	Tchibo	> 5.000 EW im EZG; ca. 10 qm Fläche	Provision	Mindestabnahmen; relativ geringe Provision

Quelle: eigene Darstellung

Weitergehende Angebote etwa der Persönlichen Ausstattung (z. B. Bekleidung) sind hingegen eher als kritisch hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit anzusehen.

10.2 Einordnung in das Märkte- und Zentrenkonzept

Mit einer Realisierung der Planungen entstände somit ein attraktives Quartierszentrum moderner Prägung, dem im Rahmen der städtischen Zentrenstruktur eine Bedeutung und letztendlich auch Schutzwürdigkeit zukäme. Zur planungsrechtlichen Absicherung sowie dem möglichen Ziel, diesem Standort eine Schutzfunktion auch gegenüber anderen Entwicklungen zukommen zu lassen, wäre eine Einordnung in das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück vorzunehmen.

Einordnung in das Märkte- und Zentrenkonzept

anzuwendenden Rechtsgrundlagen²² sind das Hauptzentrum, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen. Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentrengefüges dar.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Einbeziehung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Osnabrück sowie der Standortstruktur und Zentrenhierarchie.

Festlegung durch die
Stadt Osnabrück

Für die Planungen im Landwehrviertel sind somit die Voraussetzungen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches gegeben. Hinsichtlich der Bedeutung und Funktion des geplanten Quartierszentrums ist aus gutachterlicher Sicht die Ausweisung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.

Empfehlung: Nahversor-
gungszentrum

Eine Begründung für die Ergänzung des städtischen Konzeptes könnte wie folgt lauten:

Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 11 beschlossen worden. Es bildet somit die städtebauliche Grundlage für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Osnabrück.

Als ein wesentliches Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der Gesamtstadt definiert worden mit einem besonderen Fokus auf die Verbesserung der Nahversorgung in bislang unterversorgten Gebieten.

Die geplanten Entwicklungen innerhalb des Landwehrviertels leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag. Mit der Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen entsteht ein attraktives und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum, denen somit auch die Schutzfunktion und die planungsrechtliche Privilegierung als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Landwehrviertel“ zukämen.

10.3 Planungsrechtliche Einordnung

Zugleich soll zur Sicherung der geplanten Nutzungen eine Ausweisung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ empfohlen werden. Folgende textliche Festsetzung wäre denkbar:

Empfehlung:
Ausweisung SO-Gebiet

²² u. a. i. S. V. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

„Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Osnabrücker Liste) im Hauptsortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sowie Läden / Shops und Schank- / Speisewirtschaften zulässig.

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten im Hauptsortiment wird auf maximal ... m² begrenzt. Die Verkaufsflächenobergrenze einzelner Betriebsformen wird wie folgt begrenzt:

Lebensmittelvollsortimenter 1.500 qm

Bäckerei mit Café 100 qm

...“

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens wird eine enge Abstimmung mit der Stadt Osnabrück empfohlen.

10.4 Einordnung in die Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012 enthält die Rechtsgrundlage für die regionalplanerische Einzelhandelssteuerung in Niedersachsen und damit die Zielvorgaben der Raumordnung mit den folgenden raumordnerischen Festlegungen:

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Abstimmungsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse können diesbezüglich folgende gutachterliche Bewertungen vorgenommen werden:

- Neue großflächige Einzelhandelsvorhaben sind ausschließlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Das sog. Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote der Daseinsvorsorge an

Konzentrationsgebot

zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte sowie zur Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur in den zentralen Orten.

Das Planvorhaben befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Osnabrück. Am Vorhabenstandort ist eine Mischung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geplant und damit ein multifunktionales Angebot im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, neue großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten zudem nur innerhalb der (städtebaulich) integrierten Lagen (mit Einbindung in das ÖPNV-Netz) zulässig. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche zu wahren und zu stärken. Solche Lagen verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.²³

Integrationsgebot

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Stadtteil Atter innerhalb eines zukünftig im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrums. Der Markt verfügt demnach über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich innerhalb des Landwehrquartiers. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist gegeben.

- Nach dem Kongruenzgebot müssen Verkaufsflächen und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich dabei auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Sofern der Einzugsbereich des Planvorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot.

Kongruenzgebot²⁴

Die Umsätze des gesamten Planvorhabens werden auch aufgrund der Relevanz der Kernsortimente (= nahversorgungsrelevante Sortimente) ausschließlich innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes

²³ Siehe Begründung zum LROP 2008 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen)

²⁴ Anmerkung: Dem Kongruenzgebot hat das OVG Lüneburg in seinen Urteilen vom 15.03.2012 (Neue Mitte Garbsen) mangels hinreichender Bestimmtheit die Zielqualität abgesprochen. Im Rahmen der Novellierung ist jedoch davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot, wenn auch in abgewandelter Form, wieder Bestandteil der Raumordnung und Landesplanung sein wird.

generiert. Darüber hinaus liegt der Gesamtumsatz des Vorhabens mit 6,3 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kernsortimente deutlich unter der Kaufkraft von allein 38,1 Mio. € im wirtschaftlichen Einzugsgebiet.

- Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue großflächige Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[Beeinträchtigungsverbot](#)

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ist auf die Ausführungen des hier vorliegenden Gutachtens zu verweisen.

11 Zusammenfassung

Die vorliegenden Untersuchungen haben die Machbarkeit und Verträglichkeit großflächiger Entwicklungen im Plangebiet „Landwehrviertel“ dargelegt. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender wesentlicher Ergebnisse:

Tragfähige und verträgliche Entwicklungen

- im wirtschaftlichen Einzugsgebiet wohnen etwa 15.600 Verbraucher
- diesen steht eine sortimentspezifische Kaufkraft bei Nahversorgung von etwa 38,1 Mio. € zur Verfügung
- im wirtschaftlichen Einzugsgebiet besteht eine deutliche Unterversorgung, es werden lediglich etwa 18 % der vorhandenen Kaufkraft gebunden, der Rest fließt an Wettbewerbsstandorte außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes
- das geplante Quartierszentrum kann eine quantitative und räumliche Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet von Osnabrück schließen helfen
- die Angebots- und Nachfrageanalyse ergibt ein prognostiziertes Umsatzpotenzial von maximal 6,3 Mio. €
- als Format soll die Errichtung eines Supermarktes empfohlen werden, die Realisierung eines Discountmarktes erscheint angesichts des Discountbesatzes im Umfeld des Landwehrviertels sowie der fehlenden direkten Anbindung des Standortes an eine Hauptverkehrsachse eher unwahrscheinlich.
- für eine empfohlene Nutzung des Standortes entspräche dies einer Flächengröße von etwa 1.500 qm Verkaufsfläche
- neben der Errichtung eines Supermarktes sollten ergänzende Nutzungen der kurzfristigen Bedarfsdeckung berücksichtigt werden
- insbesondere sollte die Einbeziehung eines Backshops mit Café-Bereich als Treff- und Kommunikationspunkt berücksichtigt werden
- über die ergänzenden kleinteiligen Nutzungen hinaus sind weitere großflächige Nahversorgungseinrichtungen wirtschaftlich nicht darstellbar
- um eine weitere Marktentwicklungen flexibel reagieren zu können, sollten geeignete Bauflächen sowie bauliche Voraussetzungen für spätere Erweiterungen berücksichtigt werden
- die Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen Lotte, hier insbesondere gegenüber dem örtlichen EDEKA-Markt in Büren,

liegen oberhalb der Schwellenwerte, sind jedoch städtebaulich und versorgungsstrukturell abwägbar

- die Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen liegen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % der Bestände
- die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte sind als städtebaulich verträglich einzuordnen
- für den Standortbereich ist eine Einordnung als Nahversorgungszentrum in das städtische Märkte- und Zentrenkonzept zu empfehlen
- zur planerischen Absicherung ist zudem die Ausweisung eines Sondergebietes zu empfehlen
- das Vorhaben entspricht aus gutachterlicher Sicht den Anforderungen des LROP

Für die Realisierung sind somit wirtschaftlich tragfähige und zugleich städtebaulich verträgliche Nutzungen möglich.

Münster, 13.03.2015

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

12 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	5
Abb. 2: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	6
Abb. 3: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	8
Abb. 4: Lage im Raum.....	10
Abb. 5: Fotos Entwicklungsgelände	10
Abb. 6: Fotos Standortumfeld.....	11
Abb. 7: Karte Wohntypologien.....	11
Abb. 8: Karte Strukturplan	12
Abb. 9: Karte großräumige Verkehrsanbindung	13
Abb. 10: Arbeitsschritte zur Ermittlung des Untersuchungsraumes	15
Abb. 11: Fußläufige Erreichbarkeit.....	17
Abb. 12: 5-Min-Fahrzeitisochrone	18
Abb. 13: Wettbewerbsstrukturen	19
Abb. 14: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	20
Abb. 15: Einkaufsverflechtungen	21
Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	22
Abb. 17: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	24
Abb. 18: Regionales Kaufkraftniveau	25
Abb. 19: Kaufkraftpotenzial	26
Abb. 20: Foto EDEKA Markt Büren.....	27
Abb. 21: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Eversburger Platz.....	29
Abb. 22: Fotos Nahversorgungszentrum Eversburger Platz	29
Abb. 23: Foto E-CENTER Bürener Straße.....	30
Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Fachmarkttagglomeration Pagenstecher Straße.....	31
Abb. 25: Fotos Anbieter Pagenstecher Straße	31
Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – ZVB Wersen.....	32

Abb. 27: Fotos Ortszentrum Wersen.....	33
Abb. 28: Nahversorgungsradien.....	34
Abb. 29: Umsatzprognose Best-case.....	36
Abb. 30: Umsatzprognose Worst-case	37
Abb. 31: Flächenleistungen Betreiber	37
Abb. 32: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	40
Abb. 33: Umsatzquellen von Planvorhaben	41
Abb. 34: Absatzwirtschaftliche Leistung.....	45
Abb. 35: Absatzwirtschaftliche Leistung des Backshops.....	45
Abb. 36: Umlenkungswirkungen.....	46
Abb. 37: ergänzende Angebotsstrukturen	52
Abb. 38: Anforderungen ausgewählter Ergänzungsbausteine	53
Abb. 39: Zentrenstruktur der Stadt Osnabrück	54