Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Stadt Osnabrück

- Bericht -

BBE Standort- und Kommunalberatung Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ▪ 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 Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung ... 1

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung ... 1

1.2 Methodische Vorgehensweise ... 3

2 Bedeutung der Nahversorgung ... 6

2.1 Einordnung in das Planungsrecht ... 6

2.2 Qualität der Nahversorgung ... 7

2.3 Einordnung in die Marktentwicklung bei Discountmärkten ... 9

2.4 Online-Handel ... 12

3 Planstandort & Planvorhaben ... 14

3.1 Makrostandort ... 14

3.2 Mikrostandort ... 15

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens ... 19

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens ... 21

4 Untersuchungsraum ... 27

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum ... 39

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum ... 42

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum ... 42

6.1.1 Nahversorgungszentrum Iburger Straße ... 42

6.1.2 Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße ... 45

6.1.3 Stadtteilnebenzentrum Holzhausen ... 47

6.1.4 Sonstige integrierte Standortlagen ... 49

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum ... 52

6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum ... 54

6.4 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation ... 54

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ... 57

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ... 57

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben ... 59

7.3 Exkurs: Randsortimente ... 60

7.4 Umlenkungswirkungen ... 62

8 Städtebauliche Bewertung ... 66

8.1 Bedeutung von Schwellenwerten ... 66

8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum ... 69

8.2.1 Szenario I ... 69

8.2.2 Szenario II ... 73

8.2.2.1 Nahversorgung ... 73

8.2.2.2 Zoo- / Heimtierbedarf ... 74

8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens ... 75

9 Bewertung weiterer Fragestellungen ... 77

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt ... 77

9.1.1 Exkurs: Funktionszuweisung im Rahmen des räumlich-funktionalen Zentrenmodells der Stadt ... 78

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung ... 82

9.3 Nutzungsalternativen für das Bestandsobjekt ALDI ... 84

9.4 Exkurs: Einordnung möglicher verkehrlicher Auswirkungen ... 86

10 Zusammenfassung & Empfehlungen ... 90

11 Abbildungsverzeichnis ... 94

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Großflächige Planung

In der Stadt Osnabrück liegen Planungen zur Erweiterung bzw. Errichtung großflächiger Vorhaben in der Fachmarktagglomeration „Am Wulfter Turm“ vor. Es handelt sich um nachfolgende Planungen[1]:

- Erweiterung des ALDI Discountmarktes von 750 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche durch Verlagerung und Neubau
- Mögliche Nachnutzung des ALDI-Altstandorts mit 782 qm durch einen weiteren Einzelhandelsbetrieb (ggf. Drogeriemarkt oder Tierfachmarkt)
- Ansiedlung eines Blumenfachgeschäftes mit rd. 50 qm innerhalb der Vorkassenzone des E-CENTERS

Bei den Vorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß BauNVO bzw. um eine großflächige Agglomeration.

Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Osnabrück sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LROP Niedersachsen 2017 eintreten können. Dies wird bei Betrieben mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche vermutet. Diese Vermutungsregel ist aber gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

Untersuchungsrelevante Fragestellungen

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?

[1] Gemäß Angaben des Auftraggebers; Gegenstand der Untersuchung ist damit nicht die Überprüfung planungsrechtlich bereits abgesicherter, jedoch nicht genutzter Flächenpotenziale beim EDEKA-Markt.

- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der örtlichen Zentrenstruktur,
  - zentraler Versorgungsbereiche,
  - der wohnungsnahen Versorgung,
  - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
  - zukünftiger Entwicklungspotenziale

  landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?
- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Weitere Bewertungen

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. Raumordnung sowie anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Empfehlungen ZVB

Gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück ist der Standortbereich als Fachmarktagglomeration festgelegt. Eine Ausweitung der Agglomeration durch Ansiedlung weiterer Betriebe (mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) wird hiernach nicht empfohlen. Begründete Abweichungen vom Sortiments- und Zentrenkonzept müssen stadtplanerisch abgewogen werden. Neben einer möglichen Neubewertung des Agglomerationsbereiches „Am Wulfter Turm“ sollen mögliche Empfehlungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs für die Stadtteile Nahne und Sutthausen vorgelegt werden.

Nutzungsalternativen

Im Zusammenhang mit einer möglichen Nachnutzung des Bestandsobjektes ALDI-Markt sollen zudem Nutzungsalternativen aufgezeigt werden, die auch im Kontext einer möglichen Neubewertung des Agglomerationsbereiches einzuordnen sind.

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Mai 2017 durch die Stadt Osnabrück 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

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des LROP Niedersachsen 2017.

Datengrundlage

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Osnabrück bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Sekundärstatistische Daten

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

- Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Aktualisierung und Fortschreibung 2009/2010, CIMA
- Auszug aus der Bestandserhebung des Osnabrücker Einzelhandels, Stand: Sommer 2008[2]
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

[2] Erhebungsstand der Vollerhebung ist 2008; die Daten werden laufend aktualisiert bzw. ergänzt.

Marktforschung

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

- EHI Retail Institute, Köln 2016
- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2017

Primärerhebungen

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 wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Beurteilung der Angebotsstrukturen

Die Betriebsstätten werden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (ein-schließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)[3] vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten[4] erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Nachfrageanalyse

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 2016.

Städtebauliche Analyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Beurteilung städte-baulicher Auswirkungen

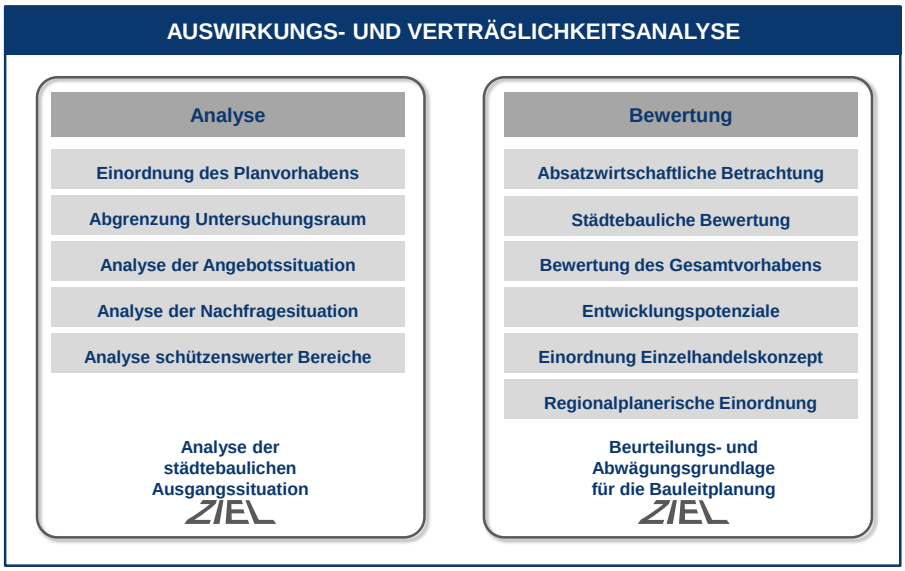
Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen bzw. raumordnerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des

[3] Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.
[4] EHI Retail Institute, Köln 2016

Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

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.

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

Großflächigkeitsgrenze 800 qm VKF

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Widerlegung „Regelvermutung“

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Die auch vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.11.2005[5] angesprochene Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Auch das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 formuliert das Ziel, dass Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Landesplanung und Raumordnung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.2) eingegangen werden.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Qualitätsmerkmale Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

- 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

sog. 35 %-Regel

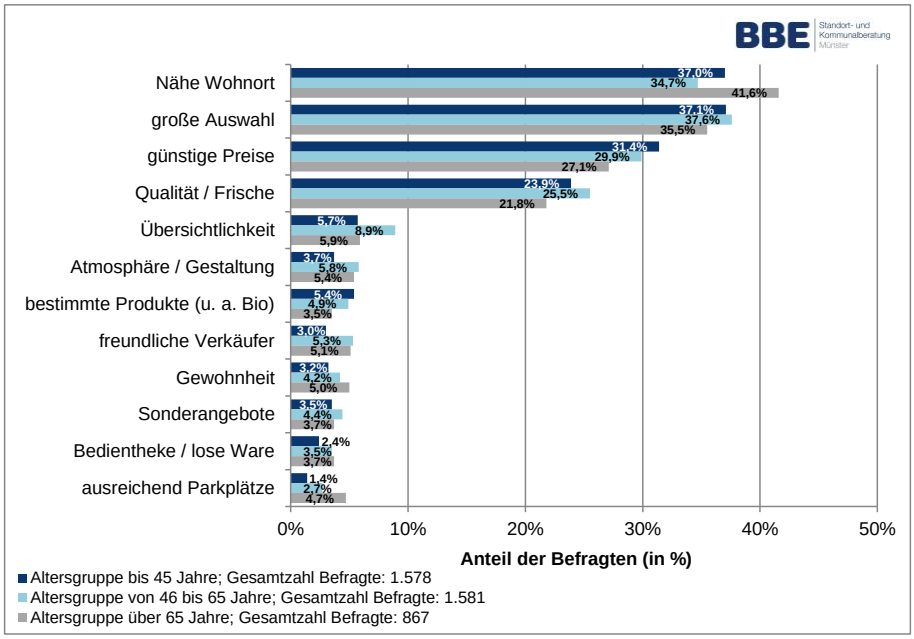
Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie z. B. die sogenannte 35 %-Regel lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.[6]

[5] BVerwG (24.11.2005), Az: 4 C 10/04

[6] Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt worden. Hier wird,

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.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes



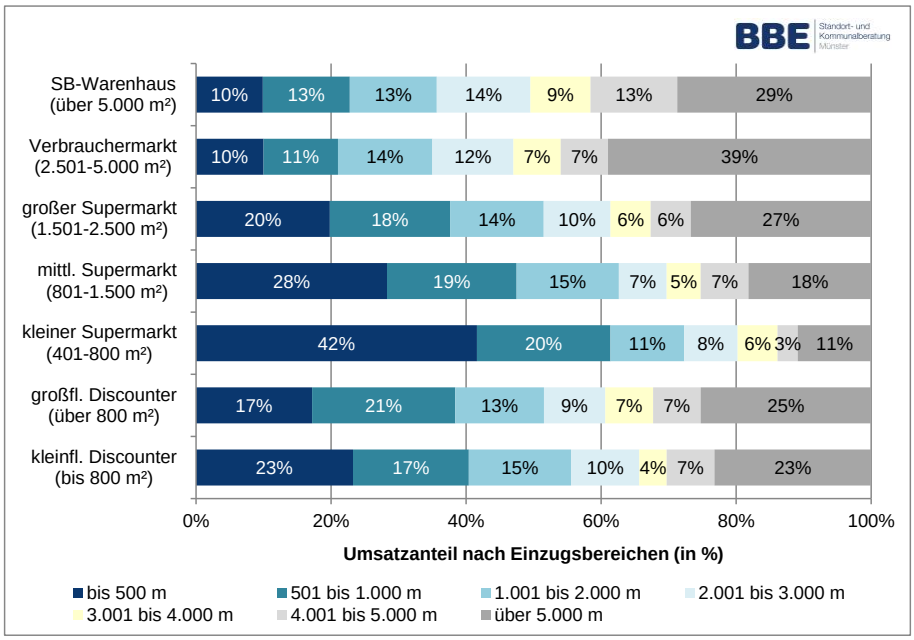
Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Determinanten des Einzugsbereiches

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 der Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



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

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel 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.

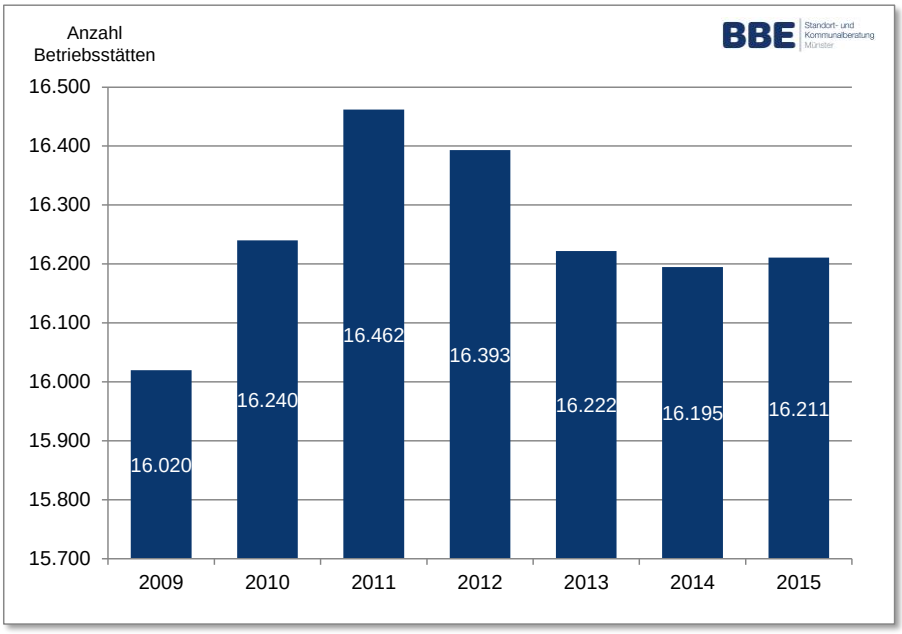
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung bei Discountmärkten

Die geplante Neupositionierung der Verkaufsfläche des Discountmarktes steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2011 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

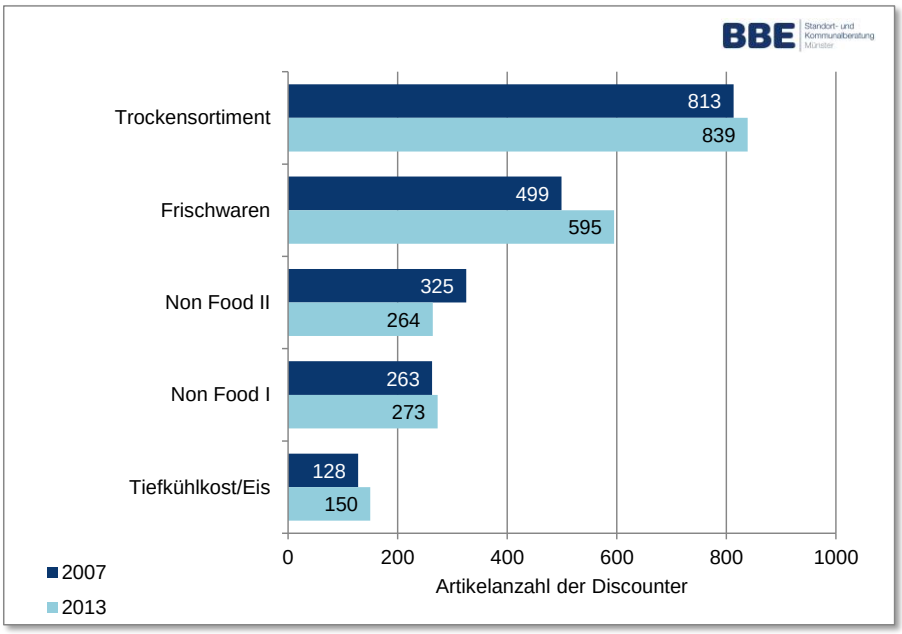


Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Veränderte Sortimentsgestaltung

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben bei Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl bei Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Steigende Verkaufs-flächenansprüche

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind u. a. gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

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

Veränderte Flächenleistungen

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl[7] führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

worst-case-Ansatz

[7] Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen unterschätzt werden.

2.4 Online-Handel

Bedeutungszuwachs Online-Handel

Der Online-Einkauf ist in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus vieler Verbraucher gerückt, so dass der Online-Handel in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte. Laut einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel (bevh) werden mittlerweile vier von zehn Einkäufen online getätigt. Wiederum geben immerhin noch rund 59 Prozent der Deutschen an, bevorzugt im klassischen Einzelhandel einzukaufen.

Online-Handel mit Lebensmitteln

Die Online-Affinität richtet sich stark nach der jeweiligen Sortimentsgruppe. Während die Bedeutung des Online-Handels in Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik stetig wächst, konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. So werden Lebensmittel in Deutschland immer noch zu gut 93 % im stationären Einzelhandel gekauft.[8] Es gibt zwar zunehmend Möglichkeiten für den Online-Bezug von Lebensmitteln, insgesamt ist dieser Markt in Deutschland allerdings noch vergleichsweise schwach ausgeprägt. Gleichwohl bieten zahlreiche deutsche Lebensmittelketten (u. a. REWE, EDEKA, REAL, LIDL) mittlerweile die Möglichkeit des Online-Einkaufs an. Zum Teil ist dieses Angebot allerdings noch auf einige Städte oder Teilbereiche des Sortiments (z. B. ohne Frischwaren) beschränkt.

AMAZON

Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin und München besteht seit Mai letzten Jahres über AMAZON NOW auch ein Expressversand (Lieferung innerhalb von 1-2 Stunden) im Frischesegment, und somit von Produkten, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Der Lieferdienst AMAZON FRESH ist in Deutschland seit Frühjahr 2017 zumindest in Berlin und Potsdam am Markt.

Gute Nahversorgungssituation in Deutschland

Die bis dato eher geringe Durchdringung des Lebensmittelmarktes durch den Online-Handel dürfte an dem vergleichsweise dichten Standortnetz

[8] vgl. Sommer-Umfrage 2015: Einkaufspräferenzen im Online-und Versandhandel sowie im klassischen Einzelhandel, bevh 2015

von Lebensmittelsupermärkten und -discountern in Deutschland liegen. Online-Angebote im Lebensmittelbereich konzentrieren sich aktuell noch relativ stark auf deutsche Großstädte (z. B. REWE-Lieferservice). In ländlichen Räumen, in denen eine zusätzliche Versorgung manchmal wünschenswert wäre, wird die Logistik vor größere Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund des erfolgten Markteintritts von AMAZON FRESH beispielsweise ist allerdings langfristig auch mit Veränderungen zu rechnen.

Online-Handel mit Nischenprodukten

Bei Nischenprodukten im Lebensmittelbereich, die der stationäre Handel bislang nur bedingt oder gar nicht abdeckt, kann der Online-Handel hingegen ein stärkeres Wachstum verzeichnen. Dies zeigt sich u. a. an der Erfolgsgeschichte von MY MÜSLI. Ursprünglich als reiner Online-Vertrieb von individuellen Müslimix-Variationen kann das Unternehmen mittlerweile mit eigenen stationären Geschäften aufwarten und ist bei diversen Handelsketten (u. a. REWE, EDEKA, DM) vertreten. Diese Strategie, Online-Produkte in die Geschäfte zu bringen, bietet dem stationären Handel einen Weg auf den Online-Handel zu reagieren.

Weitere Vertriebswege mit Mischcharakter

Neben den klassischen Betriebsformaten des stationären Einzelhandels oder dem reinen Vertriebskanal Online-Handel existieren bei der Nahversorgung mittlerweile diverse Spezial- und Mischformen der Vertriebswege. Weit verbreitet insbesondere im Nachbarland Frankreich ist seit einiger Zeit das Geschäftsmodell „drive through“, bei dem der Verbraucher seine Waren online bestellt, die Waren dann bei einem örtlichen Händler in einen separaten Durchfahrtsbereich oder Terminal abholt und somit den Laden selbst nicht mehr aufsucht.

Abholservice

Die Verbreitung eines solchen Abholservice ist in Deutschland nicht so weit fortgeschritten, allerdings sind bei einzelnen Anbietern vorrangig in deutschen Großstädten auch erste Ansätze erkennbar. So bietet die Firma REWE beispielsweise in Berlin und Frankfurt einen entsprechenden Abholservice. Nach einer Onlinebestellung kann die vorkommissionierte Ware an einer separaten Abholstation mit extra gekennzeichneten „Drive-Parkplätzen" am Markt abgeholt werden. Ebenso bietet KAUFLAND in Berlin bereits neben seinem Lieferservice eine derartige Abholstation für Lebensmittel an. Auch EDEKA und REAL verfügen in einigen Städten über ähnliche Angebote.

Zukünftige Entwicklung

Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch im deutschen Lebensmitteleinzelhandel der Anteil des Online-Handels erheblich ansteigen wird. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt auch angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines Discountmarktes auf ein benachbartes Grundstück bei gleichzeitiger Nachnutzung des Altstandorts durch einen weiteren Fachmarkt. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

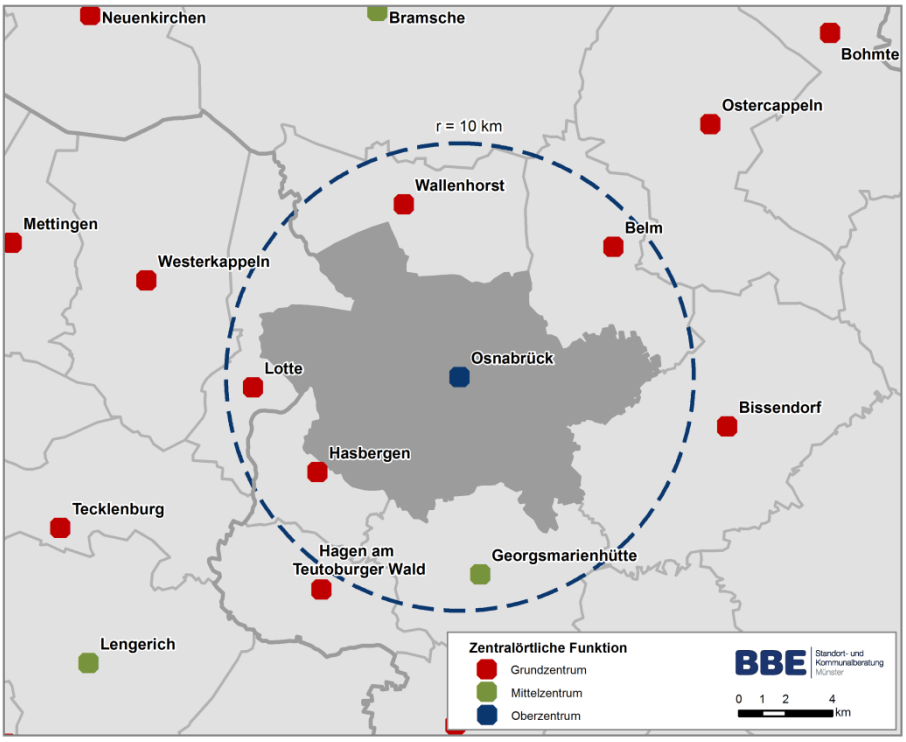
Lage im Raum

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 des Kreises Steinfurt (Nordrhein-Westfalen) an.

Ausweisung als Oberzentrum

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

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Etwa 168.100 Einwohner

Zum 31.12.2016 weist die Stadt einen Bevölkerungsstand von 168.145 Einwohnern[9] auf und ist hiermit nach Hannover und Braunschweig die drittgrößte Stadt Niedersachsens. Bei einer Fläche von 119,8 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 1.403 Einwohnern je km².

Rückläufige Bevölkerungsprognose

Nach den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf rd. 164.301 Einwohner verringern.[10]

Stadtteil Nahne

Das Stadtgebiet Osnabrücks unterteilt sich in insgesamt 23 Stadtteile. Der Stadtteil Nahne, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, liegt im Süden der Stadt. Benachbarte Stadtteile sind im Südwesten Sutthausen, im Norden Kalkhügel und Schölerberg sowie im Osten Voxtrup. Im Süden grenzt Nahne an die Stadt Georgsmarienhütte. Der Stadtteil Nahne weist aktuell rd. 2.300 Einwohner[11] auf. Bei einer Fläche von insgesamt 4,85 km² entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von etwa 470 Einwohnern / km².

3.2 Mikrostandort

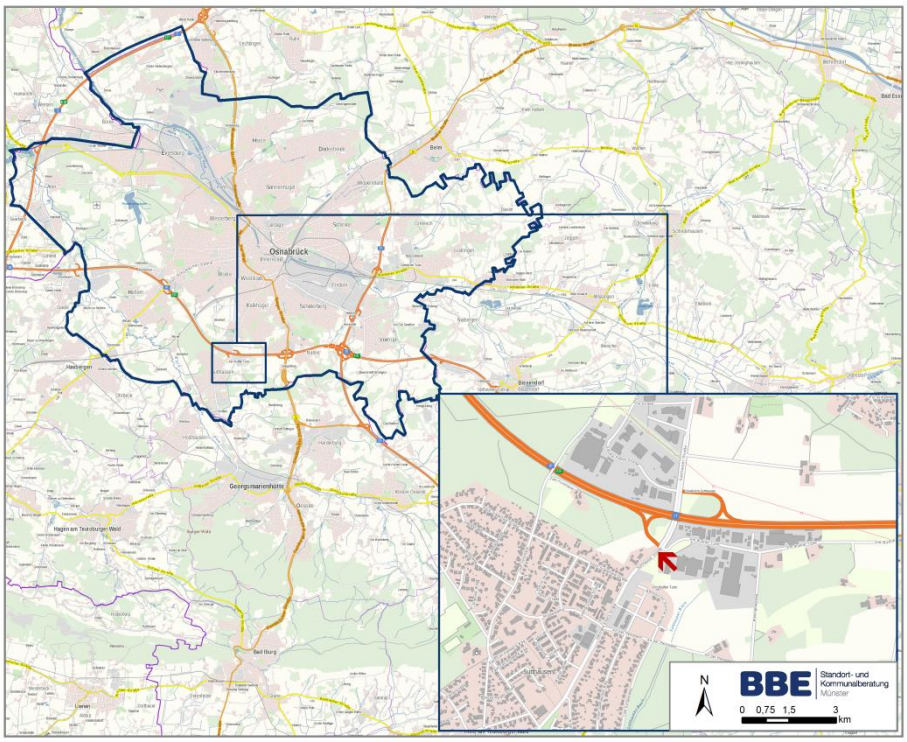
Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Stadtteils Nahne im unmittelbaren Übergangsbereich zum südwestlich angrenzenden Stadtteil Sutthausen.

[9] Referat Strategische Steuerung und Rat, Strategische Stadtentwicklung und Statistik – Osnabrück aktuell 04/2016; nur Hauptwohnsitze

[10] Stadt Osnabrück, Einwohnermeldedatei, dmbT- Bevölkerungsprognose, 2013; die aktuellen politischen Entwicklungen (Zuwanderungen etc.) sind hier noch nicht (umfassend) berücksichtigt.

[11] Einwohnerzahlen nach Stadtteilen der Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Teilintegrierte Lage

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht teilintegrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Osnabrück ein. Nachfolgende Kriterien liegen der Einordnung zugrunde:

Abb. 8: Integration

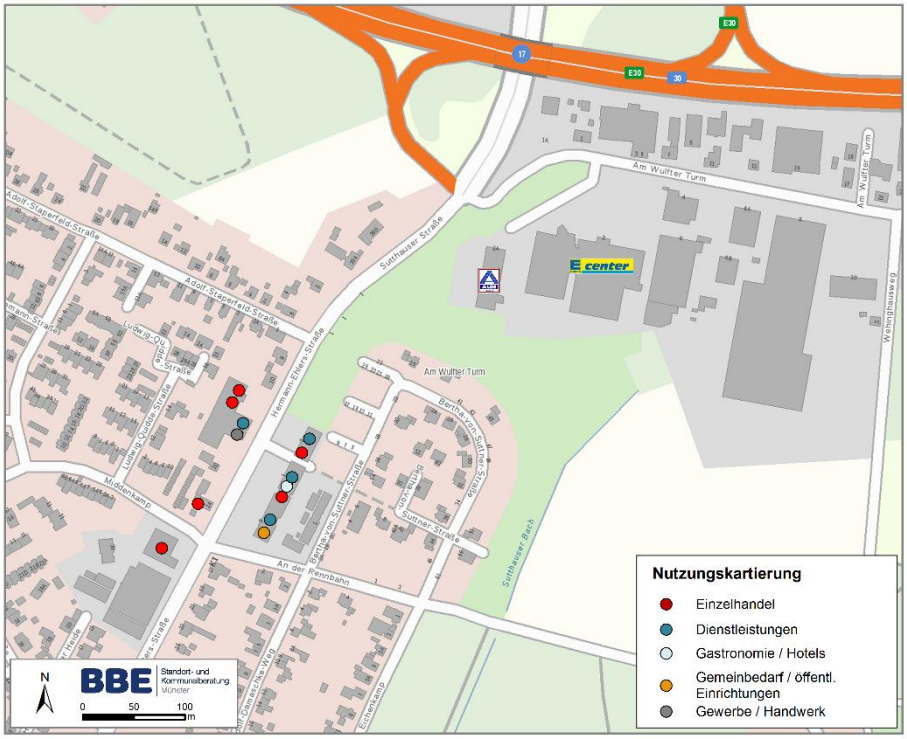
Lage im zentralen Siedlungsgebiet / im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang	Der Planstandort nimmt eine Lage innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs mit seinen baulich (teil-) verdichteten Siedlungsstrukturen ein.
Fußläufiger Einzugsbereich vorhanden	Aufgrund der Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt mit teilweise Wohnnutzungen (Neubaugebiete) im Standortumfeld ist ein fußläufiger Einzugsbereich im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung zumindest in südwestliche Richtung gegeben.
Angebot an weiteren öffentlichen und privaten Versorgungs- / Dienstleistungseinrichtungen im (erweiterten) Standortumfeld vorhanden	Das weitere Umfeld wird in südwestlicher Richtung durch Wohn- und in den weiteren Richtungen durch gewerbliche Nutzungen sowie Freiflächen bestimmt. Eine Mischung örtlich bedeutsamer öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen und damit ein multifunktionales Angebot sind im unmittelbaren Standortumfeld nicht gegeben. Nach rd. 300 m schließt sich indes eine Ansammlung unterschiedlicher Nutzungen (lt. EHK: Standort der wohnortnahen Grundversorgung) an.
Anbindung an den ÖPNV gegeben	Es besteht eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV-Linien 71, 72).

Quelle: eigene Darstellung

Standortumfeld

Das nähere Standortumfeld wird in südwestlicher Richtung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung (Neubaugebiete) sowie einige, ergänzende Nutzungsstrukturen innerhalb des Stadtteils Sutthausen bestimmt. Die fußläufige Anbindung des Standortes an die südlich angrenzenden Wohnquartiere konnte in den vergangenen Jahren bereits durch neue Wegeverbindungen verbessert werden[12], wenngleich noch weitere Potenziale bestehen. Ansonsten sind im weiteren Standortumfeld neben einzelnen Freiflächen gewerbliche Nutzungen vorzufinden.

Abb. 9: Nutzungsstruktur Sutthausen



Quelle: eigene Erhebung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Abb. 10: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

[12] In der Karte (= Abb. 9) noch nicht dargestellt.

Agglomerationseffekte

Aufgrund der Standortgemeinschaft von einem Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen in der Vorkassenzone, einem Discountmarkt sowie künftig einem weiteren geplanten Fachmarkt sind im Rahmen der weiteren Untersuchung Agglomerationseffekte zu berücksichtigen.

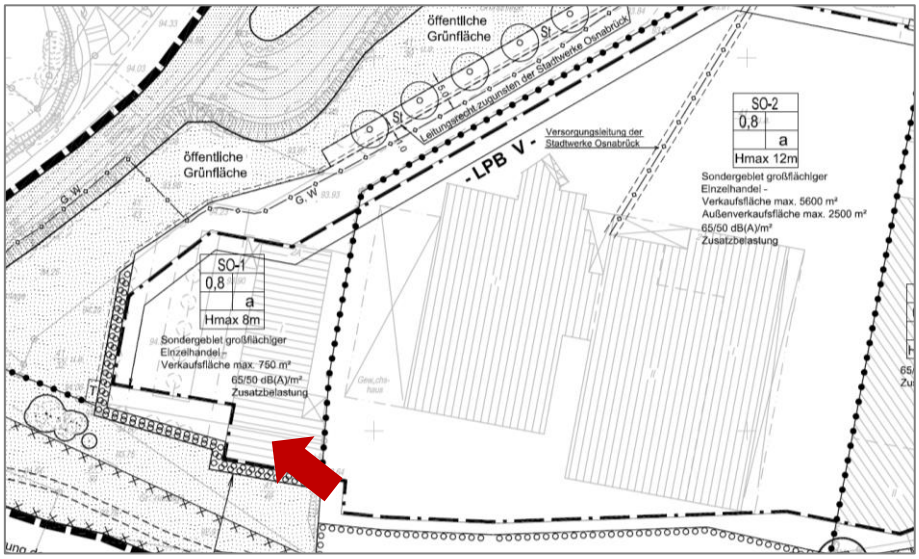
Einbindung in das Verkehrsnetz

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage direkt an der BAB 30, Abfahrt Osnabrück-Sutthausen. Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptausfallstraße K 1 („Sutthauser Str. / Hermann-Ehlers-Str.“), die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss an die nördlich gelegene Osnabrücker Innenstadt sowie in südlicher Richtung an den Stadtteil Sutthausen sowie im weiteren Verlauf auch an die Nachbarstadt Georgsmarienhütte, Stadtteil Holzhausen, herstellt.

Planungsrechtliche Einordnung

Der Planstandort befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 535, Am Wulfter Turm. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Sondergebiet (SO 1 bzw. SO 2) festgesetzt. Während im SO 1 ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm zulässig ist, ist im SO 2 ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.500 qm sowie eine Gartenfachmarkt mit 2.100 qm zzgl. 2.500 qm Außenfläche zulässig.

Abb. 11: Bebauungsplan

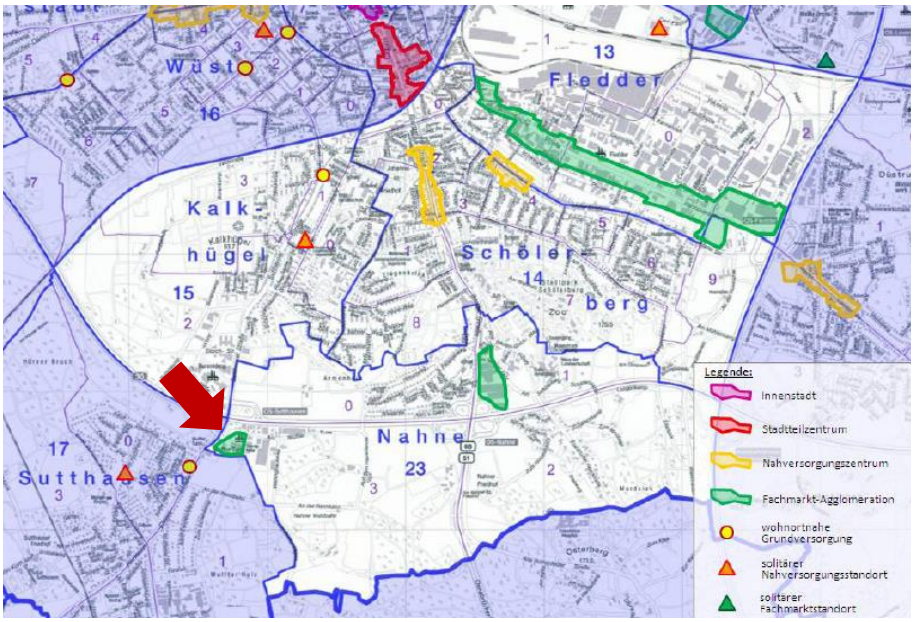


Quelle: eigene Darstellung; BPlan der Stadt Osnabrück

Einordnung in das Zentrenkonzept

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Osnabrück ist der Standort des Vorhabens als Fachmarktagglomeration eingeordnet worden. Eine mögliche Neubewertung des Standortes soll im vorliegenden Gutachten geprüft werden.

Abb. 12: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



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

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Stellung und Flächenzuschnitt

Im Zuge betrieblicher Marktanpassungen soll der Discountmarkt des Betreibers ALDI auf dem Grundstück des ehemaligen Gartencenters MÜNSTERLAND auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert bzw. vollständig neu errichtet werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Das ALDI-Altobjekt soll dann durch einen weiteren Fachmarkt nachgenutzt werden, während beim E-CENTER zunächst keine wesentlichen Veränderungsabsichten bestehen.

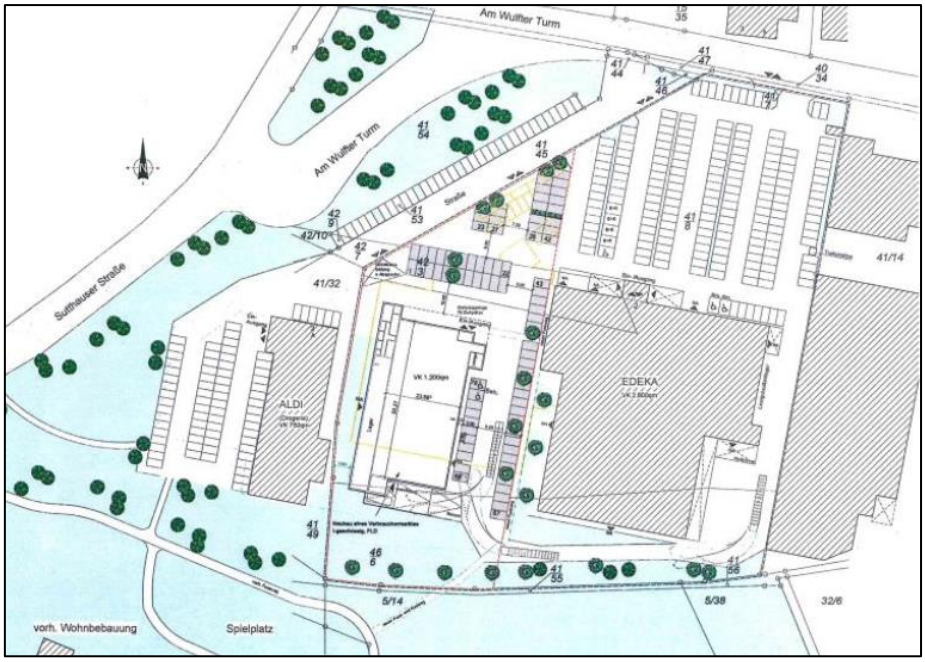
Abb. 13: Fotos Planstandort (Bestand)

Quelle: eigene Fotos

Stellplatzangebot

Die ebenerdige, gemeinsam genutzte Stellplatzanlage ist den einzelnen Baukörpern zumeist günstig vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 385 Parkflächen[13] gut bemessen.

Abb. 14: Anlagen- / Objektplanung



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Endanbindung

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt über die Erschließungsstraße diese Gebietes (Am Wulfter Turm), die in ihrer Verlängerung per beampeltem Kreuzungspunkt in die Ausfallstraße „Sutthauser Straße / Hermann-Ehlers-Straße“ mündet.

[13] E-CENTER: rd. 190 Stellplätze, ALDI: rd. 120 Stellplätze; Fachmarkt: rd. 75 Stellplätze

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Messgröße: Flächenleistung

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens.

Bestandsbetrieb

Für den ALDI-Bestandsbetrieb wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur oder Angebotsstrukturen ein geschätzter Bestandsumsatz von rd. 4,4 Mio. € angenommen.

Abb. 15: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes – ALDI

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung Bestand	
Discounter	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	563	75%	5.900	3.319
Non Food I	90	12%	5.900	531
Non Food II	98	13%	5.900	575
Gesamt	**750**	**100%**		**4.425**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Flächenleistung

In der Rechtsprechung[14] ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.[15] Es wird eine maximale Flächenleistung[16] angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.[17] Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.170 € pro qm Verkaufsfläche aus.

[14] OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11
[15] Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.
[16] Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.
[17] Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Bewertung Gesamtvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung. Die aktuelle Rechtsprechung[18] erfordert jedoch eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.[19]

Allerdings werden im Zuge betrieblicher Marktanpassungen (siehe Kap. 2.3) die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet, um so den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl führt damit mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Worst-case-Ansatz

Im Zuge des Planverfahrens wird allerdings Planungsrecht geschaffen, in dem die Erreichung einer maximalen Flächenleistung zumindest nicht ausgeschlossen ist, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität voraussichtlich nicht eintreten wird. Hierdurch soll auch der gesteigerten Attraktivität der bisherigen Bestandsfläche bzw. der höheren Ausstrahlungskraft des künftigen Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb Rechnung getragen werden. Somit wird gewährleistet, dass bei Ansatz einer Maximalleistung keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

Erweiterungssaldo

Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird somit zum einen die maximale Umsatzleistung der zusätzlich geplanten Flächen angesetzt:

[18] BVerwG, 4 B.72.05
[19] OVG Münster, 10A 1417/07 bzw. 10A 2601/07

Abb. 16: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos – ALDI

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung wahrscheinlich	
Discounter	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	338	75%	6.170	2.082	5.900	1.991
Non Food I	54	12%	6.170	333	5.900	319
Non Food II	59	13%	6.170	361	5.900	345
Gesamt	**450**	**100%**		**2.777**		**2.655**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Attraktivitätssteigerung des Bestandes

Darüber hinaus wird im Sinne eines worst-case Ansatzes auch für die bisherige Bestandsfläche eine gesteigerte Attraktivität berücksichtigt, indem die Differenz zwischen der zukünftigen erhöhten Flächenleistung und der bisherigen Flächenleistung auf den Bestandsflächen ebenfalls in die Umverteilungsrechnung eingestellt wird.

Abb. 17: Zusätzliche Leistung der Bestandsfläche – ALDI

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung Bestand		Mehr-Umsatz Bestand
Discounter	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in Tsd. €**
Food	563	75%	6.170	3.471	5.900	3.319	152
Non Food I	90	12%	6.170	555	5.900	531	24
Non Food II	98	13%	6.170	602	5.900	575	26
Gesamt	**750**	**100%**		**4.628**		**4.425**	**203**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Rd. 3,0 Mio. € zusätzlich

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 450 qm Verkaufsfläche inklusive einer im worst-case angenommenen Attraktivitätssteigerung des Bestands wird das Planvorhaben zukünftig demnach eine zusätzliche absatzwirtschaftliche Leistung von knapp 3,0 Mio. € generieren.

Abb. 18:Absatzwirtschaftliche Leistung gesamt – ALDI

Sortiment	Absatzwirtschaftliche Leistung Bestand	Absatzwirtschaftliche Leistung Mehr-Umsatz	Absatzwirtschaftliche Leistung Saldo	Absatzwirtschaftliche Leistung gesamt
Discounter	**in Tsd. €**	**in Tsd. €**	**in Tsd. €**	**in Tsd. €**
Food	3.319	152	2.082	5.553
Non Food I	531	24	333	888
Non Food II	575	26	361	963
Gesamt	**4.425**	**203**	**2.777**	**7.404**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Etwa 87 % nahversorgungsrelevant

Rund 87 % der Verkaufsflächen im Saldo (392 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen[20] den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel[21]) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 59 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3). Nach Abzug des Umsatzanteils der Randsortimente bzw. der Aktionswaren bleibt für das Planvorhaben ein zusätzlicher umverteilungsrelevanter Umsatz von rd. 2,6 Mio. €.

Nachnutzung ALDI

Der ALDI-Altstandort soll durch einen Fachmarkt nachgenutzt werden. Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können weitere mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Mit den Sortimenten „Drogerie“ bzw. „Zoo- / Heimtierbedarf“ stehen hierbei zwei alternative Nutzungen in der Diskussion, die sich in ihrer absatzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unterscheiden.

Drogeriemarkt

Für die beiden gängigen Drogeriemarktbetreiber DM und ROSSMANN weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 7.000 € (DM) bzw. 5.010 € (ROSSMANN) pro qm Verkaufsfläche aus. Dies entspricht einer absatzwirtschaftlichen Leistung des Drogeriemarktes von rd. 5,5 Mio. € (worst-case) oder 3,9 Mio. € (moderate-case).

[20] In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

[21] Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente bzw. Aktionsartikel vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente bzw. Aktionswaren wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

Abb. 19: Absatzwirtschaftliche Leistung Drogeriemarkt

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung wahrscheinlich	
Drogeriemarkt	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	94	12%	7.000	657	5.010	470
Non Food I	469	60%	7.000	3.284	5.010	2.351
Non Food II	219	28%	7.000	1.533	5.010	1.097
Gesamt	**782**	**100%**		**5.474**		**3.918**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Tierfachmarkt

Bei Nachnutzung des ALDI-Altobjektes durch einen „Tierfachmarkt“ entstehen zusätzliche Flächen im Sortimentsbereich „Zoo- / Heimtierbedarf“. Für diesen zusätzlichen Anbieter wird die nachfolgende Flächenleistung prognostiziert.

Abb. 20: Absatzwirtschaftliche Leistung Tierfachmarkt

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung wahrscheinlich	
Tierfachmarkt	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Zoo- / Heimtierbedarf	782	100%	1.800	1.408	1.200	938
Gesamt	**782**	**100%**		**1.408**		**938**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016; BBE München – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel; gutachterliche Erfahrungswerte

Szenario I

Für das Entwicklungsszenario I aus einer Erweiterung des ALDI-Marktes sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes ergibt sich ein zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Planumsatz von rd. 6,5 Mio. € (worst-case).

Szenario II

Beim Szenario II wird mit der Erweiterung von ALDI sowie der Ansiedlungen eines Tierfachmarktes ein Planumsatz von rd. 2,6 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sowie maximal 1,4 Mio. € bei Zoo- / Heimtierbedarf (worst-case) prognostiziert.

Blumengeschäft

Das für die Vorkassenzone des E-CENTER vorgesehene Blumenfachgeschäft stellt mit seiner Verkaufsflächengröße von rd. 50 qm einen kleinteiligen Betrieb mit dem Sortimentsschwerpunkt „Schnittblumen“ dar, der unterhalb der Größengrenze zum „Osnabrücker Laden“[22] liegt. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis 200 qm Verkaufsfläche ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern nicht gezielt ausgeschlossen (z. B. in Gewerbegebieten).

[22] Bis maximal 200 qm

Mit dem planungsrechtlich abgesicherten, ehemals am Standort ansässigen Gartenmarkt war bislang ein deutlich höheres Angebot im betreffenden Sortimentsbereich angesiedelt. Im Ergebnis werden zukünftig durch das vorgesehene Angebot faktisch deutlich geringere Umsätze generiert als dies vorher der Fall war. Auch wird das Angebot eines Blumengeschäftes bislang bereits innerhalb des E-CENTERS angeboten und kommt damit lediglich einer Sortimentsneuordnung innerhalb der bestehenden Flächen gleich, so dass davon auszugehen ist, dass die anzunehmenden Umsätze bereits heute generiert werden. Letztlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Betrieben in einer derartigen Größenordnung aufgrund ihrer Geringfügigkeit aus gutachterlicher Sicht nicht valide herleitbar. Aus den genannten Gründen wird auf eine absatzwirtschaftliche Betrachtung des Blumengeschäftes verzichtet. Städtebaulich negative Auswirkungen sind auszuschließen.

4 Untersuchungsraum

Zeit-Wege-Aufwand

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der 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. n der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Differenzierung nach Fristigkeit

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich 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 (hier u. a.: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

Einflussgrößen

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine 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 mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Qualitäten 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 determinieren neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

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

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 5 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 21: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

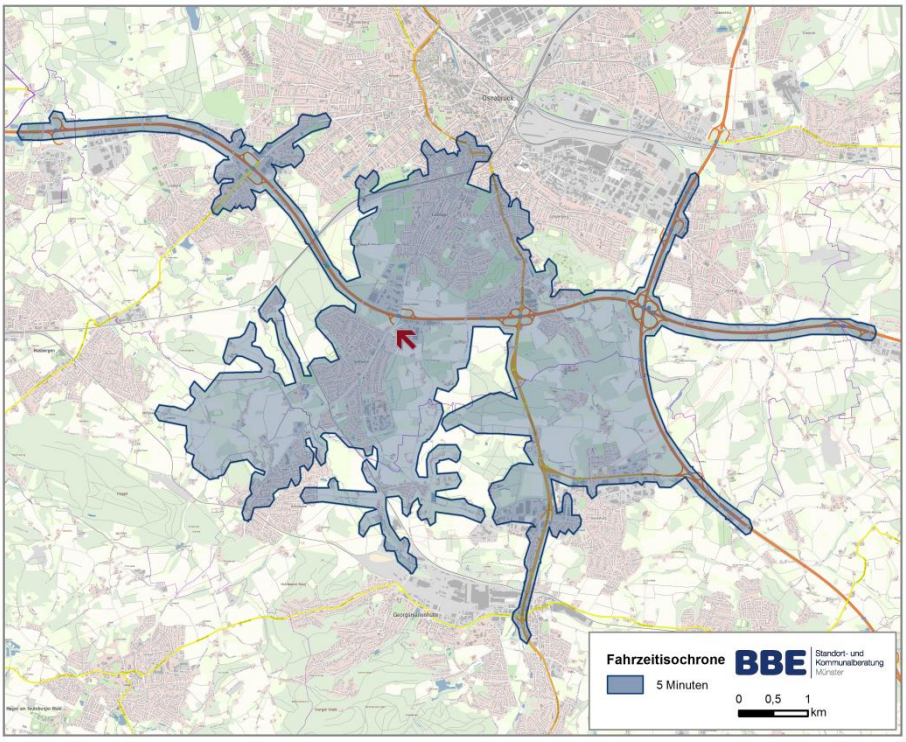
Verhältnis zum Nahbereich

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

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius hinzugezogen. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 5-Min-Fahrisochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Abb. 22: 5-Min-Fahrzeitisochrone

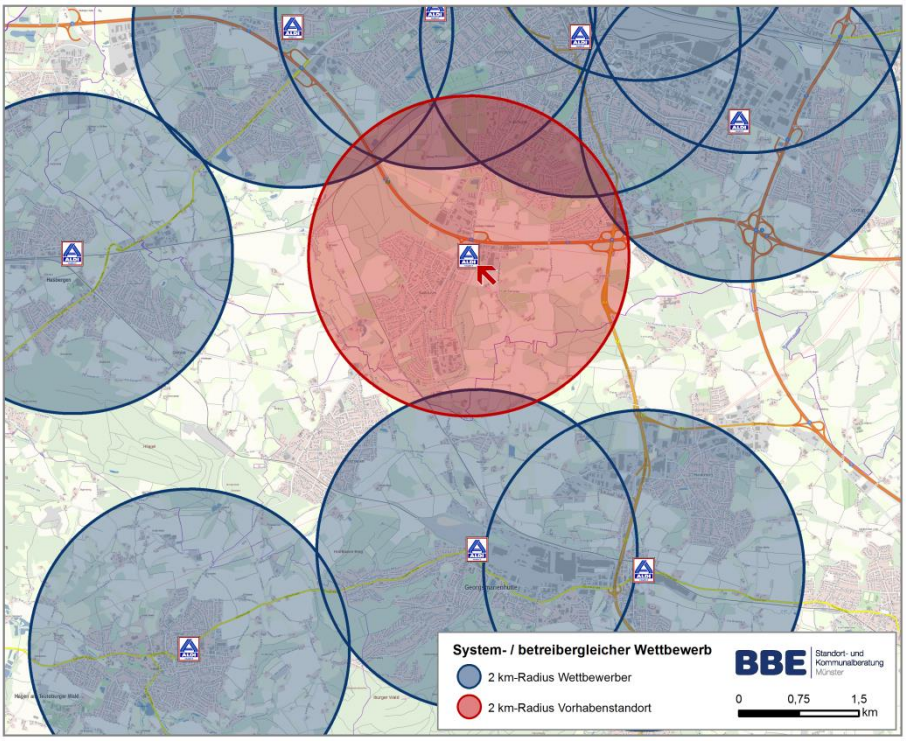


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Anhaltspunkt: regionale Verbreitung

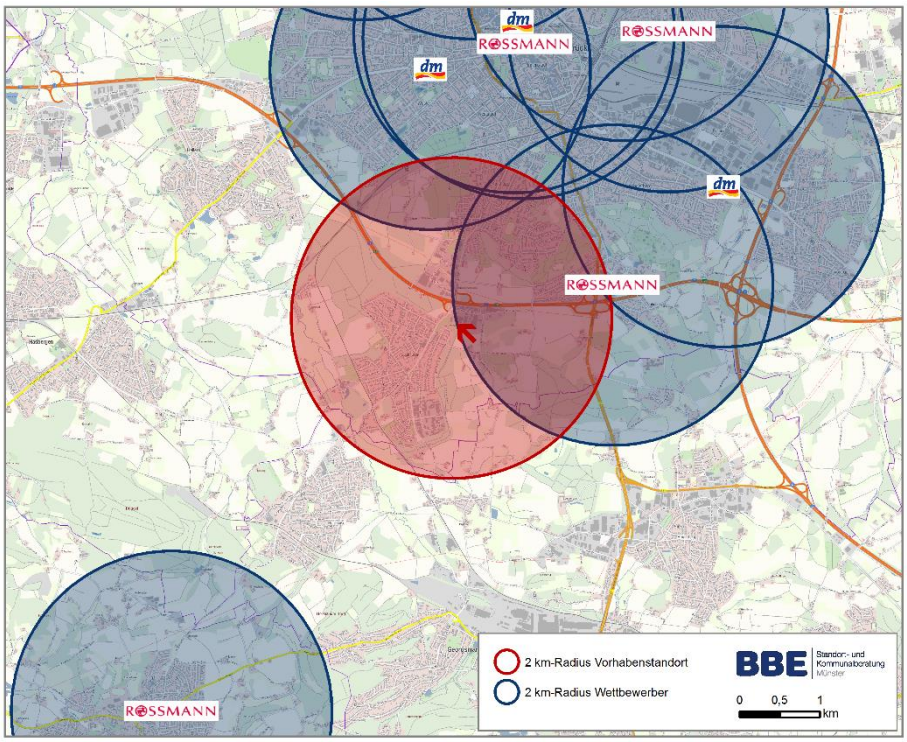
Darüber hinaus spielen die weiteren Angebotsstätten des Betreibers im Stadtgebiet bzw. in der Region eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit die Einzugsgebiete begrenzen.

Abb. 23: Radiale Abgrenzung (r=2 km) betreibergleicher Märkte (ALDI)



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Abb. 24: Radiale Abgrenzung Drogeriemärkte[23]



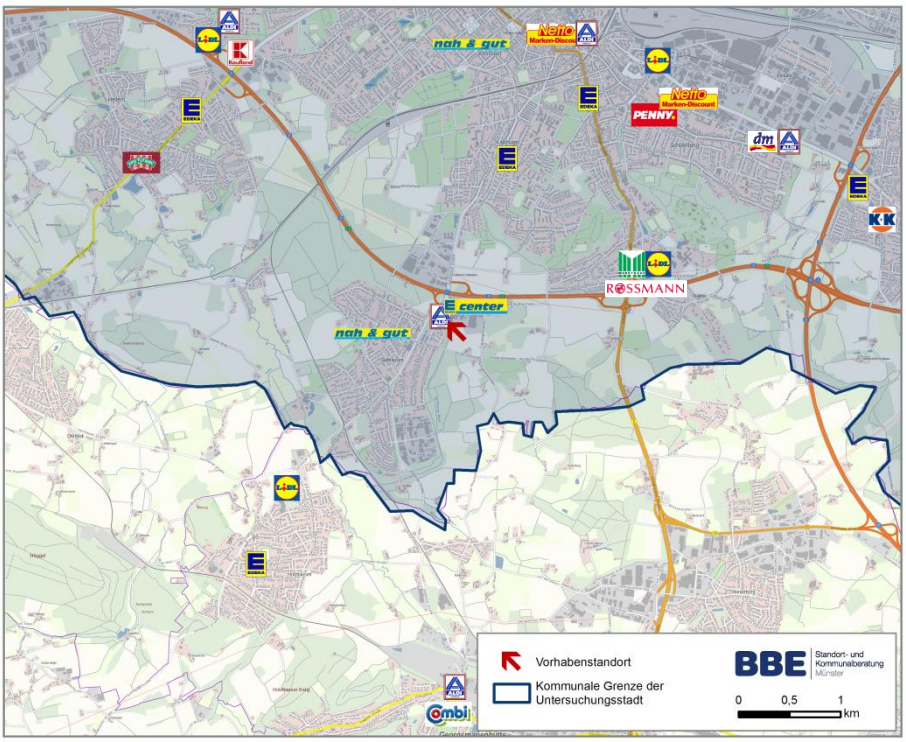
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

[23] Angebotsstrukturen ohne Darstellung der planungsrechtlich abgesicherten Nutzungen am ehemaligen Standort MAX BAHR in Hellern. Realisiert werden hier im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ein Verbrauchermarkt sowie ein Drogeriemarkt mit ergänzendem Backshop.

Anhaltspunkt: Wettbewerbsstrukturen

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

Abb. 25: Wettbewerbsstrukturen im Umland[24]



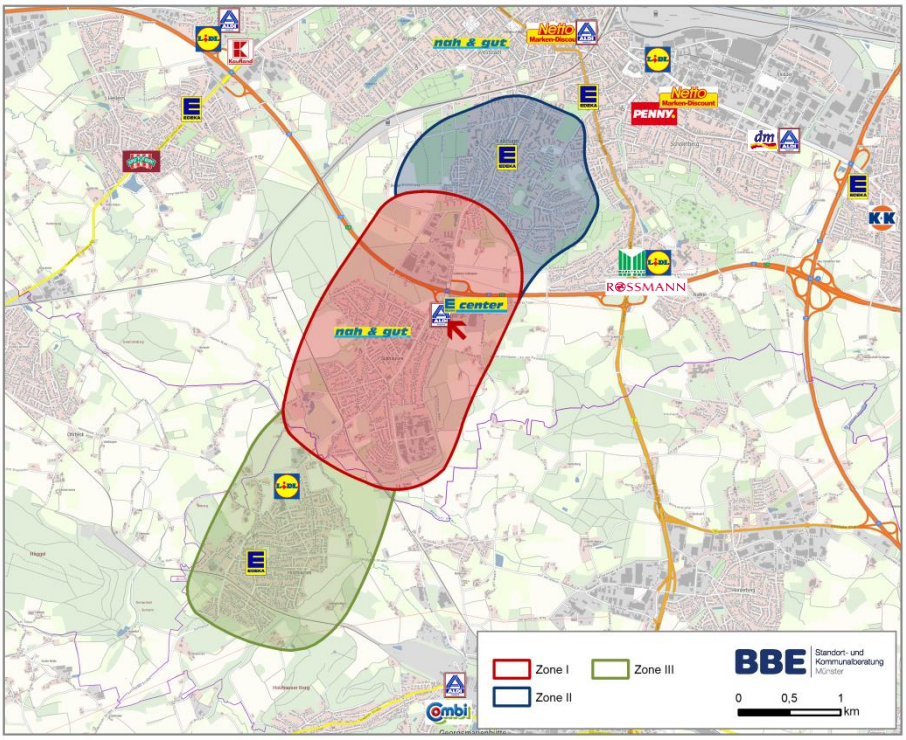
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-D E / BKG 2017

[24] Angebotsstrukturen ohne Darstellung der planungsrechtlich abgesicherten Nutzungen am ehemaligen Standort MAX BAHR in Hellern. Realisiert werden hier im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ein Verbrauchermarkt sowie ein Drogeriemarkt mit ergänzendem Backshop.

Wirtschaftliches Einzugsgebiet

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

Abb. 26: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Unterschiedliche Einkaufsintensitäten

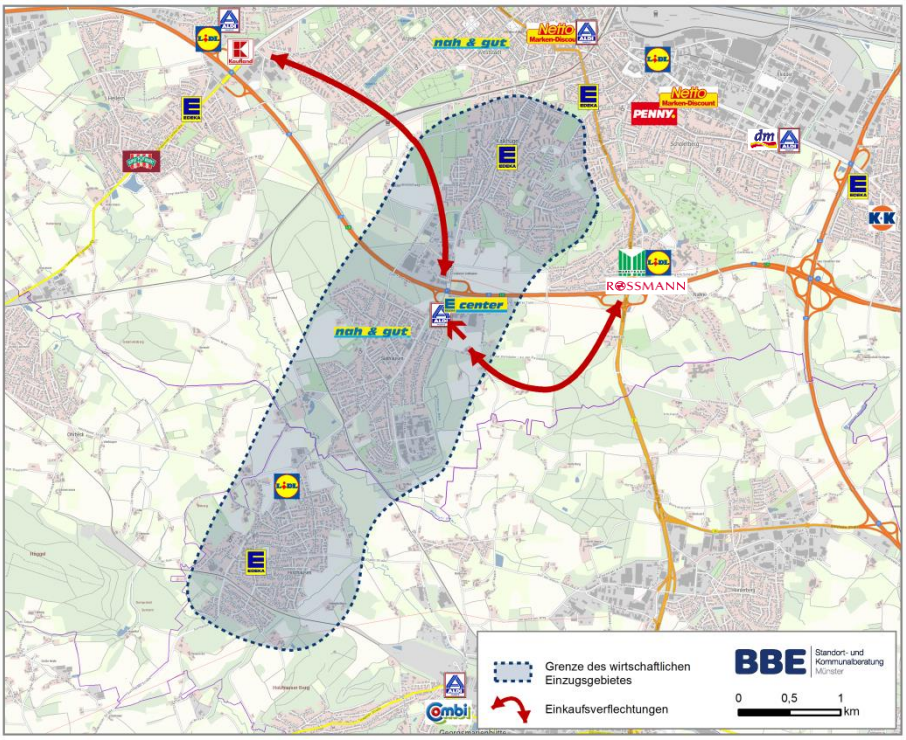
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des Stadtteils Sutthausen sowie des südlichen Bereichs von Kalkhügel / Nahne eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Stadtteile und -quartiere eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft keine originären Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können durch die Aufwertung des Angebotes aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, Neuorientierungen resultieren und auf diese Weise mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich

untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Abb. 27: Einkaufsverflechtungen[25]



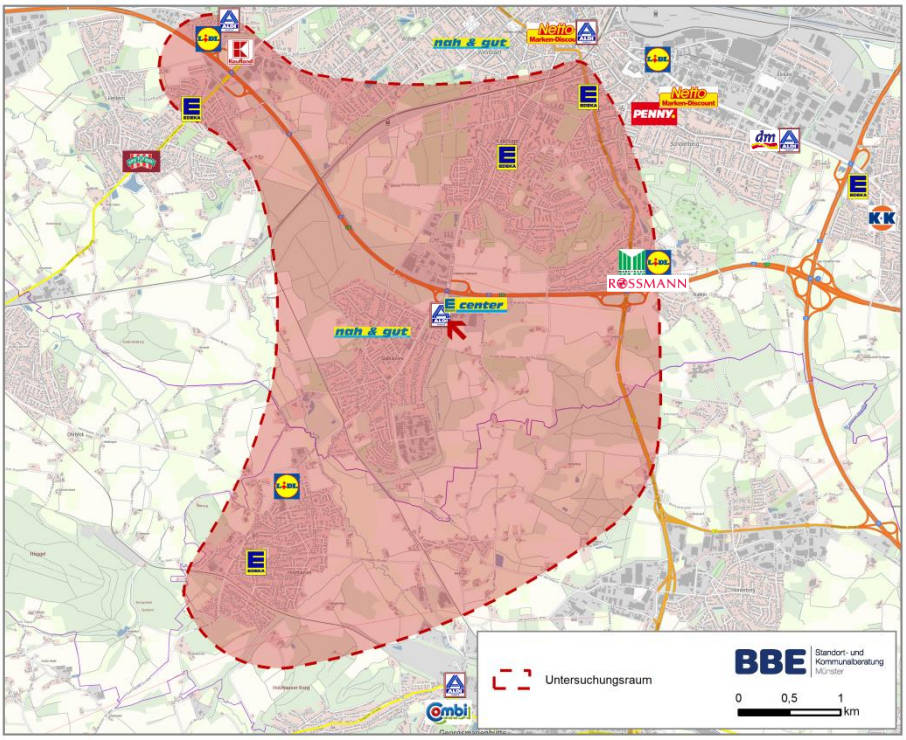
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

[25] Inkl. der Verflechtungen zu den planungsrechtlich abgesicherten Nutzungen am ehemaligen Standort MAX BAHR in Hellern.

Abgrenzung Untersuchungsraum

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinaus werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.[26]

Abb. 28: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Streuumsätze

Es handelt sich um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Diese sogenannten Streuumsätze sind u. a. zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Gefahr des „Verwässerns“

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen verringern würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

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

- OS-Nahne
- OS-Kalkhügel
- OS-Schölerberg (tlw.)
- OS-Sutthausen
- OS-Hellern (tlw.)
- Georgsmarienhütte-Holzhausen

Kritische Würdigung begrenzender Angebotsstandorte

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 determinieren.

Differenzierung nach Lagequalitäten

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche[27]) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

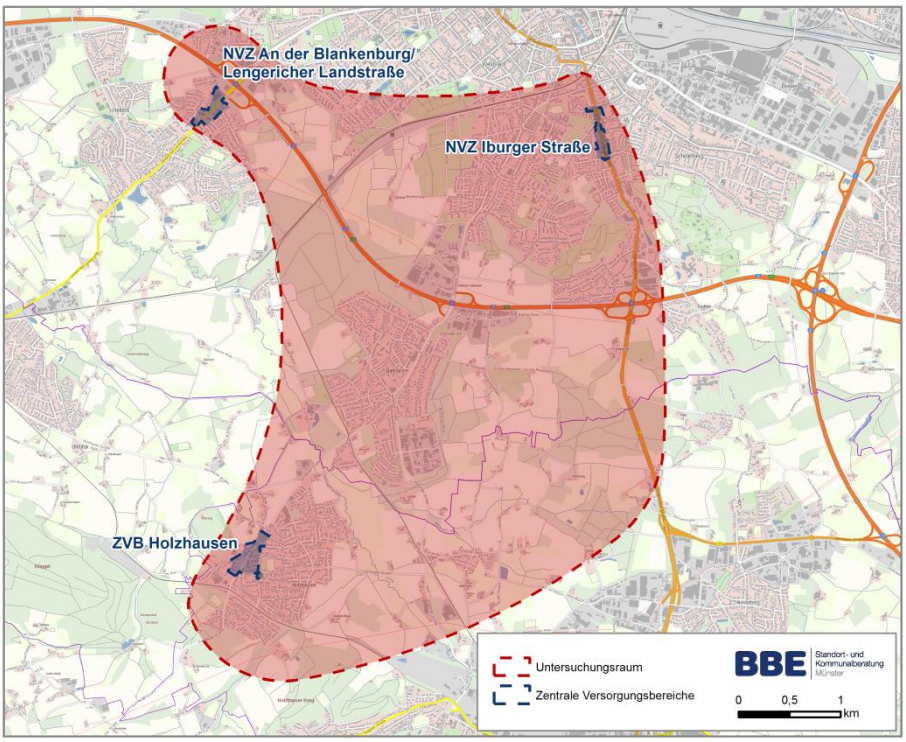
Standortkategorien

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert und die absatzwirtschaftlich betroffen sind:

- Nahversorgungszentrum Iburger Straße
- Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße
- Stadtteilnebenzentrum Holzhausen (Georgsmarienhütte)

[27] Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 29: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Weitere schützenswerte Bereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung und damit insbesondere nachfolgende Standortkategorien einbezogen:

- Solitäre Nahversorgungsstandorte
- Standorte der wohnortnahen Grundversorgung

Sonstige Standorte

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Neben sonstigen Lagen handelt es sich um nachfolgende Fachmarktagglomerationen:

- Fachmarktagglomerationen Am Wulfter Turm
- Fachmarktagglomerationen Im Nahner Feld
- Fachmarktagglomerationen Kurt-Schumacher-Damm

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Verbrauchsausgaben

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben[28] zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Abb. 30: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.063
Bäckerei / Metzgerei	292
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	267
Gesamt	**2.622**
Sortiment	**Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt**
	in EUR
Zoo- / Heimtierbedarf	44

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

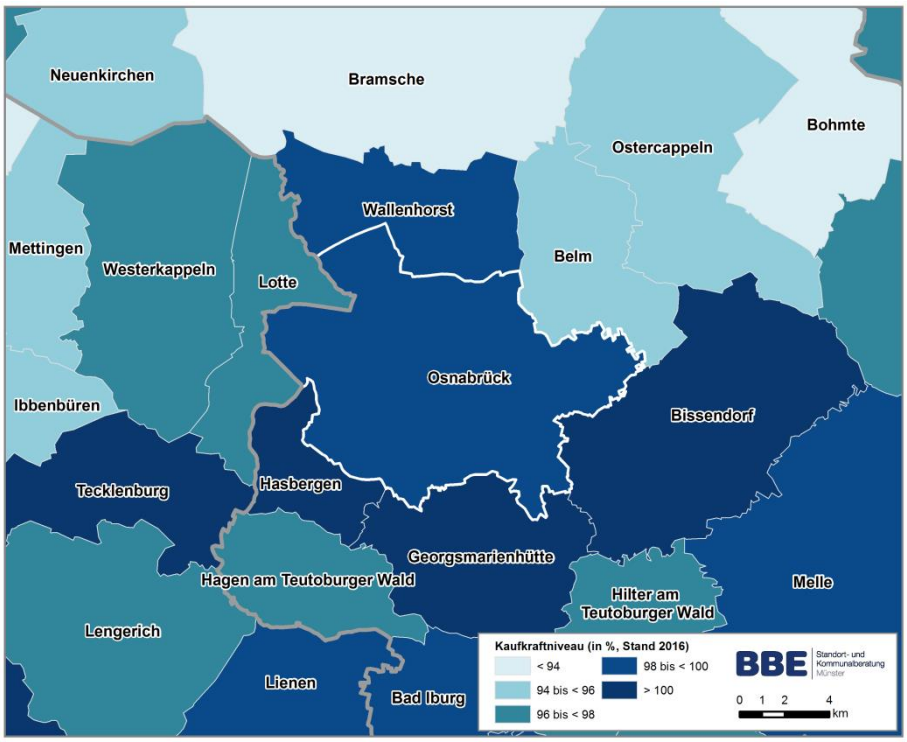
Kaufkraftkennziffer

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Osnabrück eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 98,07 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 1,93 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Die ebenfalls im Untersuchungsraum liegende Stadt

[28] 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.

Georgsmarienhütte verfügt mit 100,74 % über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um für die Region typische Werte.

Abb. 31: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Kaufkraftpotenzial

Bei Nahversorgung ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Stadtteil Sutthausen bzw. im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 11,9 Mio. € bzw. 64,1 Mio. € für das Jahr 2016.[29]

[29] 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. 32: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial - Nahversorgung

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Ein-wohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
OS-Nahne	2.221	8,9%	98,07	4.500	634	577	5.711
OS-Kalkhügel	6.212	25,0%	98,07	12.587	1.775	1.613	15.975
OS-Schölerberg (tlw.)	5.800	23,4%	98,07	11.752	1.657	1.506	14.915
OS-Sutthausen	4.616	18,6%	98,07	9.353	1.319	1.199	11.870
OS-Hellern (tlw.)	1.400	5,6%	98,07	2.837	400	364	3.600
GM-Hütte-Holzhausen	4.570	18,4%	100,74	9.491	1.345	1.235	12.070
Gesamt	**24.819**	**100%**		**50.521**	**7.129**	**6.492**	**64.142**

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Für das Sortiment Zoo- / Heimtierbedarf ergibt sich für den Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von mehr als 1 Mio. €.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Grundlage: Begehungen

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die örtlichen Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Schützenswerte Standortbereiche im Untersuchungsraum

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

- Nahversorgungszentrum Iburger Straße
- Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße
- Stadtteilnebenzentrum Holzhausen (Georgsmarienhütte)

Im Rahmen der Untersuchung gilt es die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Sonstige Standortlagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung in die Modellrechnung einbezogen worden:

- Solitäre Nahversorgungsstandorte
- Standorte der wohnortnahen Grundversorgung

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

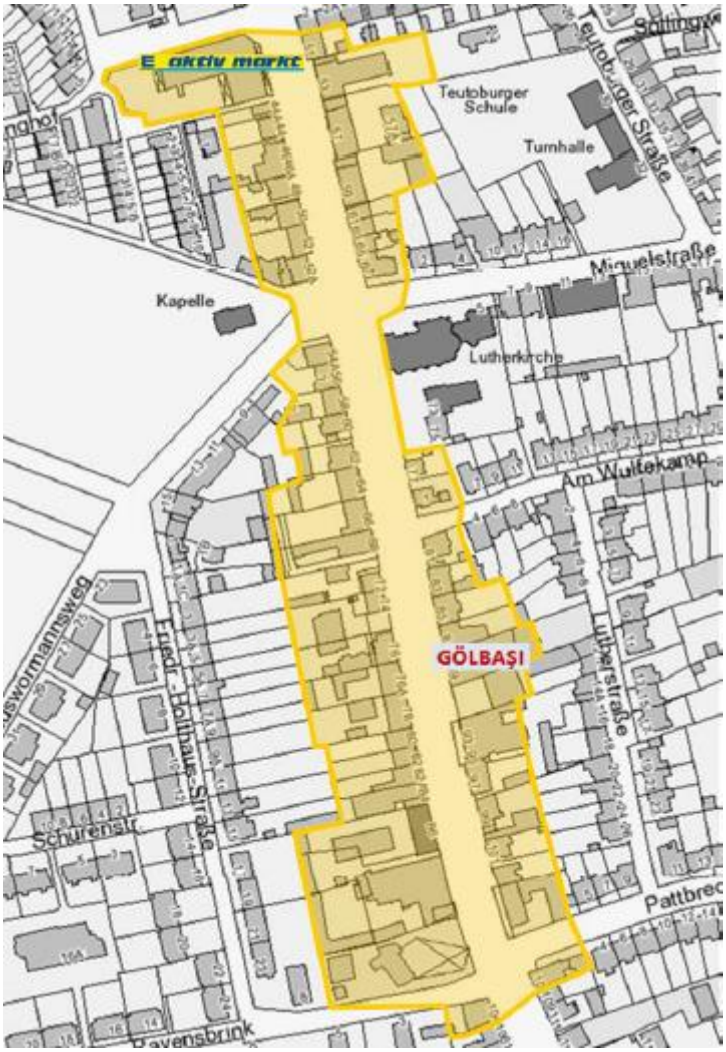
Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

6.1.1 Nahversorgungszentrum Iburger Straße

Räumliche Ausdehnung

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Stadtteil Schölerberg und erstreckt sich von der Einmündung Siebensternstraße im Norden entlang der Iburger Straße bis zum Einmündungsbereich Ravensbrink im Süden.

Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Iburger Straße



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

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einzelne kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs. Ergänzt werden die Nutzungen im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich.

Abb. 34: Fotos Nahversorgungszentrum Iburger Straße

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe

Wesentliche Magnetbetriebe des Nahversorgungszentrums sind die größeren Lebensmittelanbieter. Neben dem türkischen Lebensmittelmarkt GÖLBASI mit seinen rd. 500 qm Verkaufsfläche prägt ein EDEKA-Supermarkt im nördlichen Bereich des Zentrums die örtlichen Angebotsstrukturen. Der Markt befindet sich im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Die Stellplatzanlage des Marktes befindet sich rückwärtig hierzu. Der Markt übt mit den vorliegenden Objekteigenschaften eine Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere aus und profitiert in Teilen von der im Nahversorgungszentrum bestehenden Frequenzen sowie von der Einbindung in das ÖPNV-Netz (mehrere Linien).

Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Ausstattung projektrelevanter Anbieter[30]

Insgesamt finden sich im Nahversorgungszentrum 6 Betriebe mit etwa 1.400 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

[30] Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Der zentrale Versorgungsbereich kann seiner Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich gerecht werden.

6.1.2 Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße

Räumliche Ausdehnung

Das Nahversorgungszentrum liegt im Stadtteil Hellern im Übergang zum Stadtteil Weststadt. Es erstreckt sich vom Kreuzungsbereich der Lengericher Landstraße mit der Straße An der Blankenburg in südwestliche Richtung bis zum EDEKA-Markt an der Töpferstraße.

Abb. 36: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße

Quelle: Kurzfassung des Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück, 2009/ 2010 inkl. Änderungen

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Da innerhalb des Nahversorgungszentrums an der Lengericher Landstraße sowie im Umfeld des örtlichen EDEKA-Marktes an der Töpferstraße keinerlei Potenziale zur Sicherung und Entwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgung bestehen, wurde neuerdings das Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Straße neu festgelegt.

Durch die Nachnutzung des ehemaligen MAX BAHR-Objektes bietet sich die Möglichkeit zur Etablierung eines großflächigen Nahversorgungsangebotes für den Stadtteil Hellern.

Abb. 37: Fotos Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße

Quelle: eigene Fotos

Moderne Anbieter der Nahversorgung

Das Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase. Die geplanten Betriebe sind noch nicht am Markt, planungsrechtlich aber bereits abgesichert. Etabliert werden soll hier ein Verbrauchermarkt, ein Drogeriemarkt sowie ein Backshop ergänzt um einen Textilfachmarkt. Innerhalb des bestehenden Baukörpers ist von der Realisierung moderner und leistungsfähiger Betriebsstätten auszugehen, wenngleich die vergleichsweise geringe Stellplatzzahl sowie deren nicht ganz optimale Anordnung die Gesamtattraktivität einschränken wird.

EDEKA-Bestandsmarkt

Der bestehende EDEKA-Markt an der Töpferstraße wird aufgrund der räumlichen Nähe ebenfalls in das Nahversorgungszentrum einbezogenen. Der inhabergeführte Markt verfügt über eine eher geringe Flächenausstattung, die nicht mehr den Markterfordernissen für einen modernen Vollsortimenter entspricht.

Abb. 38: Beispiele untersuchungsrelevanter Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt wird das Nahversorgungszentrum nach Realisierung über 5 Betriebe und etwa 3.100 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten) verfügen.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

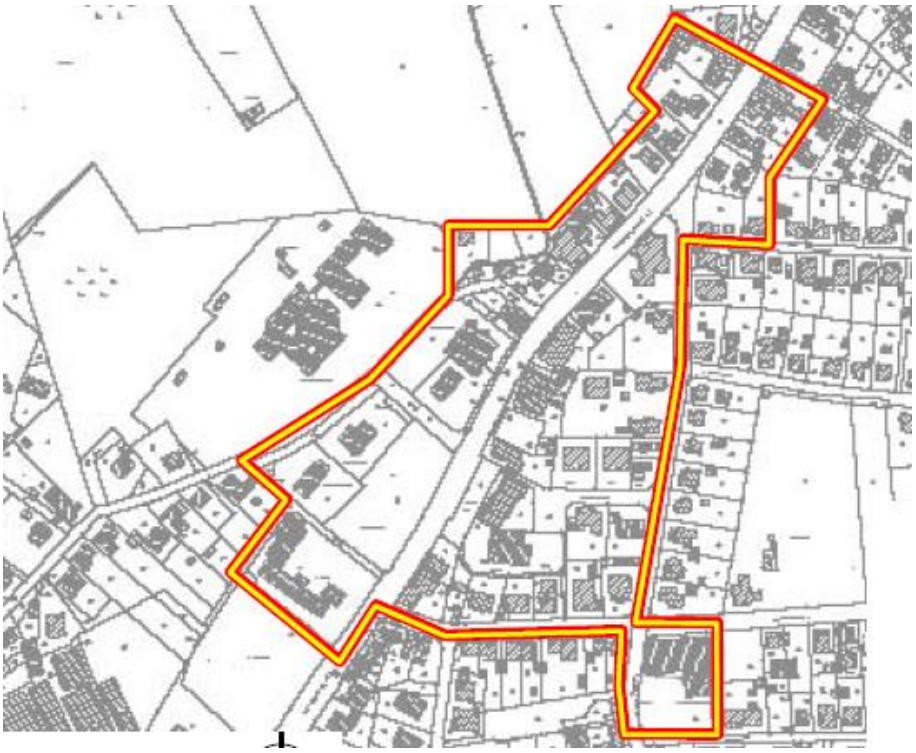
- Durch die Realisierung der Planungen kann das neue Nahversorgungszentrum künftig eine leistungsfähige Nahversorgung innerhalb des Stadtteils Hellern sicherstellen und somit zu einer höheren Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtteils beitragen.

6.1.3 Stadtteilnebenzentrum Holzhausen

Räumliche Ausdehnung

Das Stadtteilnebenzentrum Holzhausen erstreckt sich vom Einmündungsbereich der Straße Im Erlengrund entlang der Sutthauser Straße in südliche Richtung bis zur Einmündung der Von-Galen-Straße. Die Abgrenzung des Zentrenbereiches orientiert sich im Westen entlang der Straße Am Boberg sowie im Osten entlang der Kreuzstraße und schließt den EDEKA-Standort im Kreuzungsbereich Kreuzstraße / Von-Galen-Straße ein.

Abb. 39: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilnebenzentrum Holzhausen



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Georgsmarienhütte, 2008

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Das Stadtteilnebenzentrum übernimmt Versorgungsfunktionen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Wesentliche Magnetbetriebe stellen ein EDEKA-Markt in leicht zurückgesetzter Lage innerhalb des Wohngebietes sowie ein Getränkemarkt unmittelbar an der Sutthauser Straße dar. Ergänzt werden diese beiden größeren Anbieter um einige kleinflächige Ladenhandwerksbetriebe sowie eine Apotheke. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Außerdem sind ergänzende Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote sowie einige öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule) im Zentrum vorhanden.

Abb. 40: Fotos Stadtteilnebenzentrum Holzhausen

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe

Neben dem Getränkemarkt ist o. g. EDEKA-Supermarkt wesentlicher Magnetbetriebe für den ZVB Holzhausen. Dieser übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion von Holzhausen, wenngleich der Markt hinsichtlich seiner Anlageneigenschaften nicht mehr den heutigen Anforderungen an einem modernen Vollversorgeranbieter entspricht.

Abb. 41: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt finden sich im Zentrum 6 Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Stadtteilnebenzentrum weist aufgrund der geringen Besatzdichte zwar einen eher geringen Zentrencharakter auf, kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion für die Grundversorgung im Stadtteil aber grundsätzlich gerecht werden. Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation kann damit als stabil eingestuft werden.

6.1.4 Sonstige integrierte Standortlagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht unmittelbar innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage u. a. eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Sie sind schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Standorte der wohnortnahen Grundversorgung

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind die Standorte mit kleinteiligen Nahversorgungsfunktionen (Standorte der wohnortnahen Grundversorgung[31]) hervorzuheben. Hierbei handelt es sich in aller Regel um mindestens zwei kleinere Geschäfte des periodischen Bedarfs sowie ggf. ergänzt um weitere Nutzungen in städtebaulich integrierter Lage sowie mit einer entsprechenden Nahversorgungsfunktion für direkt angrenzende Wohnsiedlungsbereiche.

Sutthauser Straße

Dies sind innerhalb des Untersuchungsraumes die wohngebietsintegrierten Standorte im Bereich der Sutthauser Straße 105 - 108, Ortsteil Kalkhügel, sowie entlang der Hermann-Ehlers-Straße, Ortsteil Sutthausen, wobei erstgenannter Standortbereich nach Schließung einzelner, kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen seiner Versorgungsfunktion derzeit nur noch in Teilen gerecht werden kann.

Hermann-Ehlers-Straße

Entlang der Hermann-Ehlers-Straße in Sutthausen, unmittelbar angrenzend an den Planstandort bestehen Nutzungsverdichtungen des kleinteiligen Einzelhandels sowie ergänzender, handelsaffiner Nutzungen. Nach Schließung von SCHLECKER hat sich in dessen Altobjekt eine Nachfolgenutzung (TK-Discounter FRISCH & FROSTIG) angesiedelt und durch die Realisierung von Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hermann-Ehlers-Straße inklusive Etablierung einer WELLMANN-Bäckerei konnten die Strukturen dieses Versorgungsbereichs gefestigt werden.

[31] Vgl. Kriterien zur Abgrenzung von Standorten der wohnortnahen Grundversorgung; Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück, 2009/2010; S. 56

Abb. 42: Standorte der wohnortnahen Grundversorgung, Hermann-Ehlers-Straße

Quelle: eigenes Foto

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Hervorzuheben sind neben diesen eher quartiersbezogenen Standorten die solitären Nahversorgungsstandorte[32], die ebenfalls wesentliche Versorgungsfunktionen für die Wohngebiete im jeweiligen Standortumfeld übernehmen. Die sonstigen Voraussetzungen für die Ausweisung schützenswerter Standortbereiche sind jedoch nicht gegeben.

NAH&GUT, Zum Forsthaus

Der NAH&GUT Markt an der Straße Zum Forsthaus bildet einen solchen solitären Nahversorgungsstandort innerhalb des Stadtteils Sutthausen unweit des Vorhabenstandorts.

Abb. 43: NAH&GUT, Sutthausen

Quelle: eigenes Foto

EDEKA-Markt, Lissy-Rieke-Straße

Einen weiteren solitären Nahversorgungsstandort stellt der EDEKA-Markt an der Lissy-Rieke-Straße dar, der alleiniger großflächiger Lebensmittelmarkt innerhalb des Osnabrücker Stadtteils Kalkhügel ist und demzufolge eine wesentliche Versorgungsfunktion im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung übernimmt.

[32] = Standorte von einem oder zwei Lebensmittelnahversorgern; siehe Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück, 2009/2010; S. 56

Abb. 44: EDEKA-Markt, Lissy-Rieke-Straße

Quelle: eigenes Foto

ALDI, LIDL, Weststadt

Zu erwähnen sind darüber hinaus die beiden Discountfilialen der Betreiber ALDI und LIDL im Stadtteil Weststadt am Rand des Untersuchungsraumes, die mit ihren modernen und leistungsfähigen Betriebsanlagen eine Versorgungsfunktion für die im Nahbereich ansässige Bevölkerung übernehmen, zugleich aber auch auf Pkw-Zieleinkäufe ausgerichtet sind und hiermit aus einem erweiterten Einzugsgebiet Marktanteile generieren.

Abb. 45: ALDI, LIDL, Weststadt

Quelle: eigene Fotos

LIDL, Holzhausen

Im Stadtteil Holzhausen der Nachbarstadt Georgsmarienhütte hat sich in siedlungsintegrierter Lage eine moderne Discountfiliale des Betreibers LIDL etabliert. Dieser übernimmt im Zusammenhang mit den Angebotsstrukturen im Stadtteilnebenzentrum eine Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils, wenngleich dieser im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes keine weitergehende Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen hat.[33]

[33] Lage in dezentralem Agglomerationsbereich

Abb. 46: LIDL, Holzhausen

Quelle: eigenes Foto

Sonstige integrierte Lagen

Neben den genannten Betriebsstätten werden die nahversorgungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung bzw. Abwägung relevant sind.

Fachmarkt-agglomerationen

Hierbei handelt es sich um die Fachmarktagglomerationen:

- Am Wulfter Turm, welche zugleich Standort des Erweiterungsvorhabens ist, mit dem E-CENTER-Verbrauchermarkt inklusive ergänzender Nutzungen in der Vorkassenzone
- Im Nahner Feld mit u. a. MARKTKAUF, LIDL und ROSSMANN sowie zahlreichen weiteren Fachmärkten
- Kurt-Schumacher-Damm mit u. a. KAUFLAND.

Abb. 47: Beispiel für nicht integrierte Lagen

E-CENTER, Am Wulfter Turm	MARKTKAUF[34], Im Nahner Feld	LIDL, Im Nahner Feld
ROSSMANN, Im Nahner Feld	**KAUFLAND, K.-Schumacher-Damm**	

Quelle: eigene Fotos

Zoo- / Heimtierbedarf

In der Fachmarktagglomeration „Im Nahner Feld“ findet sich mit FRESSNAPF auch der einzige größere Fachmarktanbieter für Zoo- und Heimtierbedarf.

Abb. 48: Beispiel für nicht integrierte Lagen

Quelle: eigenes Foto

Ansonsten wird dieses Sortiment insbesondere als Teilsortiment in den Super- und Verbrauchermärkten, aber auch bei den Discountanbietern sowie den Drogeriemärkten angeboten.

[34] Der MARKTKAUF wird derzeit modernisiert, es wurde bereits die nach Modernisierung geplante Fläche berücksichtigt.

6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

58 Betriebe; 24.250 qm VKF

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 58 nahversorgungsrelevante Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 24.250 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

Abb. 49: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	10	17,2%	17.500	72,2%	75.700	67,5%
Discountmärkte	5	8,6%	3.800	15,7%	22.750	20,3%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	23	39,7%	1.350	5,6%	5.800	5,2%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	9	15,5%	750	3,1%	5.350	4,8%
sonstige Angebotsformen*	11	19,0%	850	3,5%	2.550	2,3%
Gesamt	**58**	**100,0%**	**24.250**	**100,0%**	**112.150**	**100,0%**

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.
** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)
*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Gemessen am Marktanteil der Discountmärkte im Lebensmittelhandel ist der Umsatzanteil der im Untersuchungsraum erhobenen Discountanbieter deutlich unter dem Durchschnitt. Dies ist im Besonderen auf das Vorhandensein großflächiger Angebotsformen (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) in den vorgenannten Fachmarktagglomerationen zurückzuführen, die einen verhältnismäßig hohen Marktanteil generieren.

6.4 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

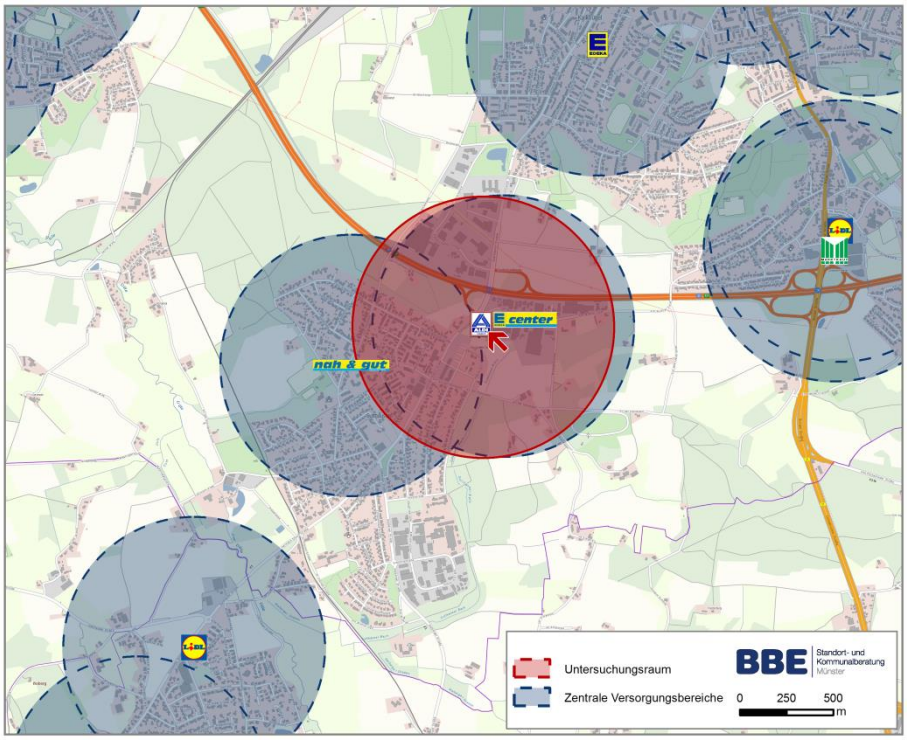
Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten als auch kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Fußläufige Erreichbarkeit

Neben der quantitativen Ausstattung ist die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen

werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius[35] gezogen worden.

Abb. 50: Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Einordnung Planvorhaben

Auch wenn das Erweiterungsvorhaben aufgrund seiner (teil-)integrierten Siedlungslage zwischen den Ortsteilen Sutthausen, Kalkhügel und Nahne nur Teilbereiche der Siedlungsgebiete räumlich abdecken kann, die zudem noch durch weitere Anbieter räumlich versorgt werden, so übernimmt der Vorhabenstandort eine Versorgungsfunktion für Sutthausen.[36] In siedlungsintegrierter Lage innerhalb von Sutthausen befindet sich ansonsten ausschließlich ein kleinflächiger NAH&GUT-Lebensmittelmarkt, der aufgrund seiner Lage sowie seiner Flächendimensionierung eine vollständige Versorgung der Wohnbevölkerung des Stadtteils nicht ausfüllen kann. Ein zentraler Versorgungsbereich ist innerhalb des Stadtteils aktuell nicht ausgewiesen worden.

Für die dezentrale Versorgung der Bevölkerung in den genannten Stadtteilen kommt somit den Planvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Auf

[35] Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

[36] Dies ist auch schon im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes festgehalten worden: „Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteil Sutthausen übernimmt die Fachmarktagglomeration eine wichtige Versorgungsfunktion für diesen Stadtteil“; Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück, 2009 / 2010; S. 96

eine mögliche Neubewertung des Agglomerationsbereiches „Am Wulfter Turm“ vor dem Hintergrund aktueller Wohnbauentwicklungen und Nutzungsstrukturen im Umfeld sowie einer nachhaltigen Sicherstellung der Versorgung für den Stadtteil Sutthausen soll in Kap. 9.1.1 näher eingegangen werden.

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar[37], wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Gravitationsmodell

In der 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 auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie 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.

Absatzwirtschaftliche Umverteilung

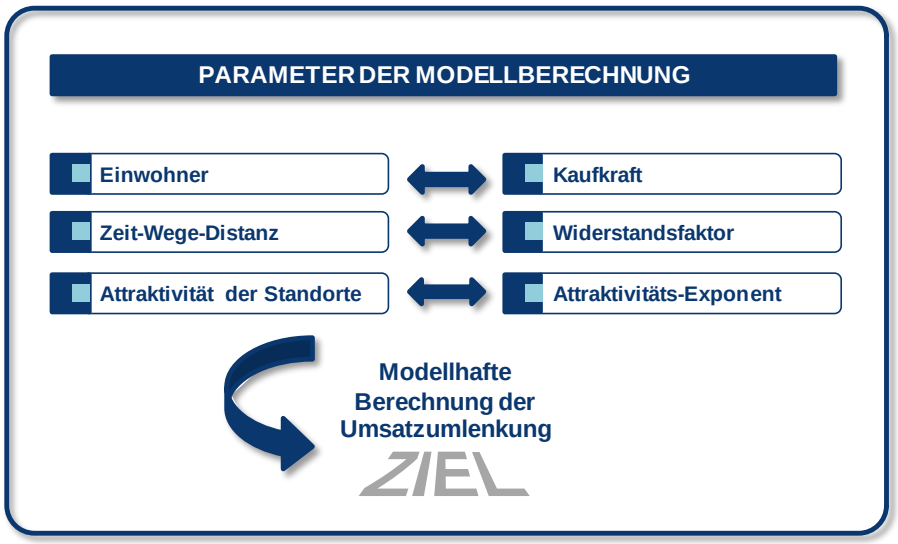
Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

Modellparameter

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

[37] Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 51: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Basis der städtebaulichen Bewertung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Verhältniszahlen

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung[38] vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

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

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Umverteilungen im Untersuchungsraum

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.

Neue Verflechtungen

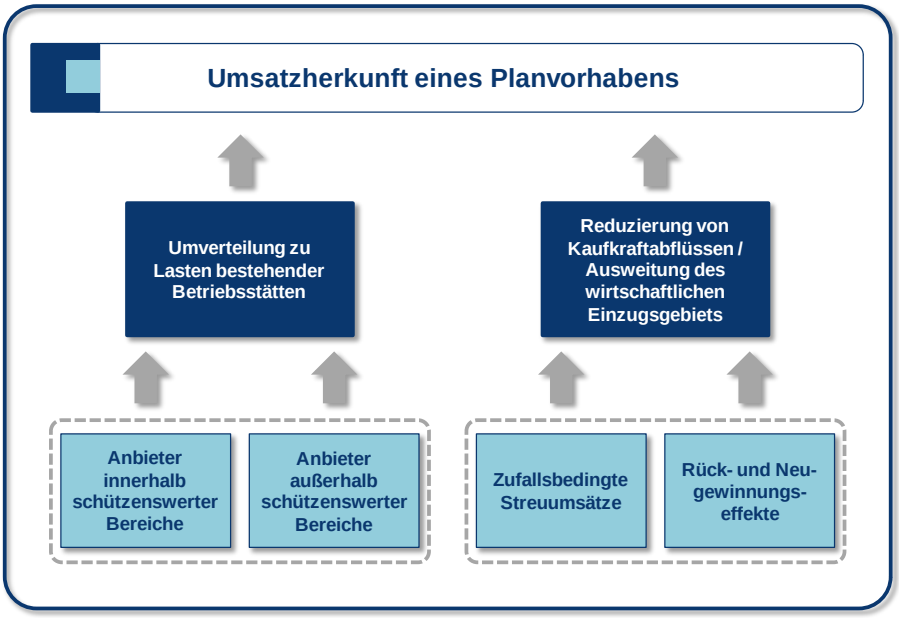
Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren.

Streuumsätze

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

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

Abb. 52: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Wirkungs-zusammenhänge

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

- 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 ausschließlich die Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 Exkurs: Randsortimente

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente näher betrachtet werden.

Differenzierung nach Warenbereichen / -gruppen

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

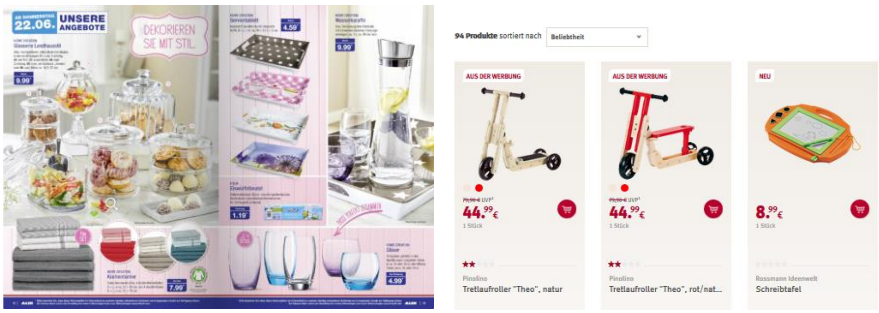
- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

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

Randsortimente / Aktionswaren

Neben dem Kernsortiment werden bei nahezu allen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente bzw. Aktionswaren vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente bzw. Aktionswaren wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Abb. 53: Beispiel Randsortimente / Aktionswaren



Quelle: Website der Firmen ALDI und ROSSMANN, 2017

In den Abbildungen 16 und 17 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe über alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 387.000 € (nur ALDI-Erweiterung) bzw. 1,9 Mio. € (ALDI-Erweiterung zzgl. Drogeriemarkt) zu beziffern.

Keine Differenzierung möglich

Bei den Randsortimenten ist die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentsspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente bzw. die Aktionswaren des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Dies soll anhand der beiden nachfolgenden Beispiele GPK / Hausrat sowie Spielwaren exemplarisch erläutert werden. Hierbei handelt es sich um die Sortimente, die erfahrungsgemäß einen hohen Anteil bei den Randsortimenten einnehmen.

Beispiel GPK / Hausrat

Bei GPK / Hausrat wird der geplante Drogeriemarkt beispielsweise eine Fläche von rd. ist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 50 bis 70 qm anbieten. Das Gesamtangebot der Stadt Osnabrück beläuft sich auf etwa 4.980 qm, wobei mehr als die Hälfte an Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten wird. Die geplanten Verkaufsflächen würden demnach lediglich einen Anteil von rd. 1,0 bis 1,4 % gegenüber dem gesamtstädtischen Angebot darstellen. Aufgrund der geringen Größe dieser Fläche lassen sich mögliche Auswirkungen nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten.

Beispiel Spielwaren

Auch bei Spielwaren ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 60 qm geplant, während die Gesamtstadt ein deutlich breiteres Angebot vorhält. Hinzu kommt, dass es sich bei Spielwaren um ein Sortiment handelt, welches bei zahlreichen Fremdanbietern wie Textilfachmärkte (z. B.

KIK), Sonderpostenmärkte auch temporär bei Discountmärkten sowie Kaffeeröstern (z. B. Tchibo) angeboten wird, so dass es de facto zu einer „Atomisierung“ des Angebotes gekommen ist. Absatzwirtschaftliche und damit mögliche städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht herleitbar.

Fazit

Entsprechend obiger Einordnungen sollen die Randsortimente nicht weiter untersucht werden. Städtebauliche Folgewirkungen lassen sich angesichts solcher kleinteiligen Strukturen nicht identifizieren, auch weil oftmals keine eindeutigen Sortimentsschwerpunkte betroffen sind und sich Betriebsaufgaben somit aufgrund veränderter Wettbewerbsstrukturen in aller Regel nicht einstellen werden.

7.4 Umlenkungswirkungen

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz 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 sind damit methodisch nicht valide herleitbar[39], so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

Anhand der beiden nachfolgenden Szenarien werden die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen dargelegt:

Szenario I

Im Rahmen des Szenario I wird eine Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes und eine Nachnutzung des Altobjektes durch einen Drogeriefachmarkt geprüft.[40]

Abb. 54: Umlenkungswirkungen – Szenario I[41]

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebs-stätten	Verkaufs-flächen	Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
solitäre Nahversorgungsstandorte EZG	5	2.150	9.350	383	4,1%	311	3,3%
Standorte d. wohnortnahen Grundversorgung EZG	4	350	1.000	---*	---*	---*	---*
Fachmarktagglomerationen EZG	5	4.850	24.050	631	2,6%	513	2,1%
sonstige Lagen Osnabrück EZG	5	250	1.150	---*	---*	---*	---*
Stadtteilnebenzentrum Holzhausen (GM-Hütte)	6	1.200	3.750	115	3,1%	94	2,5%
sonstige Lagen GM-Hütte	3	850	5.700	242	4,3%	197	3,5%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
NV-Zentrum Iburger Straße	6	1.400	5.700	160	2,8%	130	2,3%
NV-Zentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstr.	5	3.100	13.500	1.040	7,7%	845	6,3%
solitäre Nahversorgungsstandorte U-Raum	3	1.800	9.900	348	3,5%	283	2,9%
Fachmarktagglomerationen U-Raum	15	8.900	43.350	2.277	5,3%	1.850	4,3%
sonstige Lagen Osnabrück U-Raum	2	350	1.150	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	---	---	---	653		531	
Rückholungseffekte	---	---	---	653		531	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Streuumsätze

Bei den Modellrechnungen werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten

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

[40] Zur Darstellbarkeit auch der gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen der ALDI-Erweiterung und Ansiedlung des Drogeriemarktes werden die Auswirkungen gegenüber den jeweiligen Planungen berücksichtigt.

[41] Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Rückholung

Zudem ist die Rückholung heute abfließender Kaufkraft gegenüber sonstigen Standorten berücksichtigt worden. Angesichts der aktuellen Bestandsstrukturen im Drogeriesegment mit lediglich zwei klassischen Drogeriefachmärkten innerhalb des Untersuchungsraumes, ist zu erwarten, dass aktuell Kaufkraftanteile auch an anderen Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes gebunden werden (z. B. Innenstadt Osnabrück). Hierauf basierend wurden zusätzliche Rückholungseffekte einbezogen, die sich faktisch außerhalb des Untersuchungsraumes auswirken.

Szenario II

Mit Szenario II wird ebenfalls die Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes, statt der Drogeriemarktansiedlung aber die Nachnutzung des Altobjektes durch einen Tierfachmarkt geprüft.

Abb. 55: Umlenkungswirkungen – Szenario II - Nahversorgung[42]

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebs-stätten**	Verkaufs-flächen**	Bestands-umsätze**	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
solitäre Nahversorgungsstandorte EZG	5	2.150	9.350	334	3,6%	320	3,4%
Standorte d. wohnortnahen Grundversorgung EZG	4	350	1.000	---*	---*	---*	---*
Fachmarktagglomerationen EZG	3	3.200	13.850	389	2,8%	373	2,7%
sonstige Lagen Osnabrück EZG	5	250	1.150	---*	---*	---*	---*
Stadtteilnebenzentrum Holzhausen (GM-Hütte)	6	1.200	3.750	99	2,6%	95	2,5%
sonstige Lagen GM-Hütte	3	850	5.700	226	4,0%	217	3,8%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
NV-Zentrum Iburger Straße	6	1.400	5.700	98	1,7%	94	1,7%
NV-Zentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstr.	5	3.100	13.500	267	2,0%	256	1,9%
solitäre Nahversorgungsstandorte U-Raum	3	1.800	9.900	225	2,3%	216	2,2%
Fachmarktagglomerationen U-Raum	15	8.900	43.350	690	1,6%	662	1,5%
sonstige Lagen Osnabrück U-Raum	2	350	1.150	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	---	---	---	259		249	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

[42] Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

Abb. 56: Umlenkungswirkungen – Szenario II – Zoo- / Heimtierbedarf

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs-flächen	Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)						
solitäre Nahversorgungsstandorte EZG	---**	---**	---*	---*	---*	---*
Standorte d. wohnortnahen Grundversorgung EZG	---*	---*	---*	---*	---*	---*
Fachmarktagglomerationen EZG	150	450	156	34,7%	104	23,2%
sonstige Lagen Osnabrück EZG	---*	---*	---*	---*	---*	---*
Stadtteilnebenzentrum Holzhausen (GM-Hütte)	---*	---*	---*	---*	---*	---*
sonstige Lagen GM-Hütte	---**	---**	---*	---*	---*	---*
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)						
NV-Zentrum Iburger Straße	---**	---**	---*	---*	---*	---*
NV-Zentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstr.	---**	---**	---*	---*	---*	---*
solitäre Nahversorgungsstandorte U-Raum	---**	---**	---*	---*	---*	---*
Fachmarktagglomerationen U-Raum	1.200	3.000	795	26,5%	530	17,7%
sonstige Lagen Osnabrück U-Raum	---*	---*	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	---	---	141		94	
Rückholungseffekte	---	---	141		94	

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

** kein Angebotsbestand bzw. nur geringfügiger Besatz / Randsortimente bei branchenfremden Anbietern bzw. Anonymisierung bei < 3 Betrieben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Rückholungseffekte

Im Sortiment Zoo- / Heimtierbedarf ist die Rückholung heute abfließender Kaufkraft gegenüber sonstigen Standorten berücksichtigt worden. Das Sortiment wird heute neben den Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum in weiteren Fachmärkten außerhalb des Untersuchungsraumes sowie u. a. auch als Teilsortiment in Bau- und Gartenmärkten angeboten. Von entsprechenden Rückholungseffekten in den Untersuchungsraum ist somit auszugehen.

8 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Auswirkungen ab 10%-Schwellenwert

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 bzw. zentrenschädlichen 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 wettbewerblicher bzw. wirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Herleitung

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-Studie[43] zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Rechtsprechung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.[44] Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.[45] In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Umschlagens“

[43] Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997
[44] OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE
[45] VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Städtebauliche Betrachtung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.[46]

Zentrenschädlichkeit

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

Modellparameter

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

- Die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswir-

[46] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

kungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein[47]:

Funktionsstörung

- 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 substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit 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.

Vorschädigungen

- 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 in Hinblick auf die Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.

Betroffene Magnetbetriebe

- 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.

Umschlagen der Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

[47] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und entziehen sich einer bauleitplanerischen Abwägung.

Prüfungsrelevante Spannbreite

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Nachfolgend sollen die potenziellen Auswirkungen in Bezug auf die beiden zur Prüfung stehenden Entwicklungsszenarien dargelegt werden.

8.2.1 Szenario I

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist für die Neupositionierung und Erweiterung des ALDI-Marktes sowie die Nachnutzung des Altobjektes durch einen Drogeriefachmarkt Folgendes festzustellen:

Solitäre Nahversorgungsstandorte im EZG

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung führen gegenüber den solitären Nahversorgungsstandorten im Einzugsgebiet zu Umlenkungseffekten von maximal 4,1 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit lagenprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen wie eine Verschlechterung der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung lassen sich hieraus nicht ableiten.

EDEKA-Märkte

  Absatzwirtschaftlich betroffen sind u. a. die beiden EDEKA-Märkte in der Lissy-Rieke-Straße, Ortsteil Kalkhügel, sowie in der Straße Zum Forsthaus, Ortsteil Sutthausen. Während sich erstgenannter EDEKA-Markt in größerer räumlicher Entfernung befindet und sich in einer wettbewerbsfähigen Betriebsanlage darstellt, ist letztgenannter Markt

stärker von der Vorhabenplanung betroffen. Allerdings ist dieser bereits heute konzeptionell vorrangig auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung der unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches nur bedingt auswirkt. Zudem steht der EDEKA-Markt bereits heute im Wettbewerb mit dem bestehenden Discountmarkt. Letztlich gehören die beiden geplanten Märkte einer anderen Betriebsform an und die Umverteilungswirkungen liegen auch deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Anbieter und damit städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Fachmarktagglomerationen im EZG

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Fachmarktagglomeration Am Wulfter Turm, also dem Standortbereich selbst, belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 2,6 % deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.

  Absatzwirtschaftlich betroffen ist das dortige E-CENTER, wenngleich auch nur bei geringen Umverteilungseffekten. Da es sich um Umlenkungen innerhalb ein- und desselben Standortes handelt, sind die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen zunächst wettbewerblicher Art. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten.

  Zudem sind die prognostizierten Umlenkungseffekte bzw. Wechselwirkungen gegenüber den Planungen selber dahingehend zu bewerten, dass die Planvorhaben aufgrund der Wettbewerbssituation nicht die maximalen Umsatzleistungen erwirtschaften können, die sich aus dem absatzwirtschaftlichen worst case-Ansatz ergeben.

Standorte d. wohnort-nahen Versorgung; sonstige Lagen EZG

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den Standorten der wohnortnahen Grundversorgung sowie gegenüber den sonstigen Osnabrücker Lagen im Einzugsgebiet befinden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich, wie angeführt, nicht herleiten.

Stadtteilnebenzentrum Holzhausen

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Stadtteilzentrum Holzhausen bewegen sich bei max. 3,1 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten.

  Innerhalb dieser Standortlage übernimmt der Supermarkt des Betreibers EDEKA als wesentlicher Magnetbetrieb eine lagenprägende Versorgungsfunktion. Auch wenn der Markt nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Vollversorgermarkt entspricht, ist dieser seit Jahren etabliert und beim Kunden gut angenommen. Aufgrund der Entfernung erschließt dieser Markt ein anderes Einzugsgebiet. Städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber dem Stadtteilnebenzentrum Holzhausen sind auszuschließen.

Sonstige Lagen
GM-Hütte

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen in Holzhausen belaufen sich auf maximal 4,3 % der Bestandsumsätze. Auch lassen sich aufgrund der Geringfügigkeit der Umverteilungseffekte keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen herleiten.

  Am ehesten ist der örtliche LIDL-Discountmarkt von den Erweiterungsplanungen betroffen. Jedoch präsentiert sich der LIDL-Markt in einer wettbewerbsfähigen Betriebsanlage. Zudem erschließt dieser Markt nur in Teilen ein vergleichbares Einzugsgebiet wie das Planvorhaben, so dass mit Ausnahme absatzwirtschaftlicher Betroffenheiten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion des Marktes für den Stadtteil Holzhausen zu erwarten sind. Der anzusiedelnde Drogeriemarkt stellt keinen direkten Wettbewerber dar.

Neben den Auswirkungen gegenüber den Standortlagen innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sollen nachfolgend die Umlenkungseffekte gegenüber den weiteren Lagen im Untersuchungsraum bewertet werden.

NV-Zentrum
Iburger Straße

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Iburger Straße zu Umlenkungseffekten von max. 2,8 % der Bestandsumsätze. Diese liegen deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte.

  Betroffen ist ein EDEKA-Markt, der aber vorrangig der Versorgung innerhalb des unmittelbaren Nahbereiches dient. Der Anbieter steht somit aufgrund der Versorgungsfunktion sowie auch der Betriebsform Vollsortimentsanbieter nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit den Planungen am Wulfter Turm. Negative zentrenschädliche Folgewirkungen für das Nahversorgungszentrum sind auszuschließen.

NV-Zentrum
An der Blankenburg

- Für das neue Nahversorgungszentrum An der Blankenburg sind Umlenkungseffekte von rd. 7,7 % zu erwarten. Diese liegen knapp oberhalb der prüfungsrelevanten Schwelle, aber noch unterhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10 %.

  Betroffen ist neben den beiden Vollsortimentsanbietern (EDEKA & neuer Verbrauchermarkt) insbesondere der künftig neu etablierte Drogeriefachmarkt. Als räumlich dem Planstandort nächstgelegenster, betriebsformengleicher Anbieter sind hier absatzwirtschaftliche Folgewirkungen zu erwarten. Diese äußern sich zunächst darin, dass der neue Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht die maximal prognostizierten Umsatzleistungen realisieren kann.

  Ansonsten werden die neuen Angebotsstrukturen innerhalb des ehemaligen MAX BAHR-Objektes modern und leistungsfähig aufgestellt

sein, so dass sie sich gegenüber dem Wettbewerb durch die Planvorhaben behaupten können. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund einer möglichen Neubewertung des Planstandortes wären bei einer Einordnung als zentraler Versorgungsbereich die Umlenkungseffekte auf die Nahversorgungszentren innerhalb des Untersuchungsraumes als Wettbewerb innerhalb der gleichen städtebaulichen Standortkategorie zu bewerten und somit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Solitäre Nahversorgungsstandorte U-Raum

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den solitären Nahversorgungsstandorten innerhalb des Untersuchungsraumes belaufen sich auf maximal 3,5 % der Bestandsumsätze und liegen damit unterhalb der definierten Schwellenwerte.

  Betroffen sind innerhalb dieser Lagekategorie schwerpunktmäßig die beiden Discountmärke von ALDI und LIDL in der Weststadt. Diese befinden sich allerdings bereits deutlich am Rande des Untersuchungsraumes und stellen für die Einwohner innerhalb des Einzugsbereiches der Planvorhaben nur noch bedingt Einkaufsalternativen dar. Negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind angesichts der geringen Umlenkungswerte daher nicht herzuleiten.

Fachmarktagglo-merationen im U-Raum

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Fachmarktagglomerationen Nahner Feld und Kurt-Schumacher-Damm liegen bei rd. 5,3 % der Bestandsumsätze. Sie stellen mit rd. 2,3 Mio. € die absolut gesehen höchsten Umverteilungen dar. Sie verteilen sich allerdings auch über mehrere Anbieter in nicht schützenswerten Standortlagen.

  Betroffen sind vorrangig das SB-Warenhaus MARKTKAUF und der benachbarte Drogeriemarkt ROSSMANN sowie auch der am Nahner Feld ansässige LIDL-Markt. Gerade in Bezug auf die Drogeriemarktansiedlung stellt der Standort mit dem betriebsformengleichen Anbieter sowie einer leistungsfähigen Drogerieabteilung im MARKTKAUF einen wichtigen Wettbewerbsstandort dar, der von den Planungen am Wulfter Turm absatzwirtschaftlich betroffen sein wird. Gleiches gilt, wenn auch in leicht abgeschwächter Form, für KAUFLAND am Kurt-Schumacher-Damm.

  Die beiden Einkaufsstandorte sind allerdings seit Jahrzehnten etabliert und die hier ansässigen Anbieter wettbewerbsfähig aufgestellt[48], so dass über eine absatzwirtschaftliche Betroffenheit hinaus keine

[48] Das SB-Warenhaus MARKTKAUF wird aktuell modernisiert, so dass hier von einer modernen, markt- und wettbewerbsfähigen Großfläche auszugehen ist.

städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind, zumal es sich hierbei um eine städtebaulich nicht schützenswerte Standortlage handelt. Etwaige absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind zunächst rein wettbewerblicher Art und einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Sonstige Lagen U-Raum

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den sonstigen Standorten im Untersuchungsraum befinden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich, wie angeführt, nicht herleiten.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher auszuschließen.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.

8.2.2 Szenario II

Bei der Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes und Nachnutzung des Altobjektes durch einen Tierfachmarkt ist zwischen den Auswirkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sowie im Bereich Zoo- / Heimtierbedarf zu differenzieren.

8.2.2.1 Nahversorgung

Bei Nahversorgung fallen die Umlenkung allein bei Realisierung der ALDI-Erweiterung insgesamt deutlich niedriger aus. Hierzu sind folgende Bewertungen vorzunehmen:

Schützenswerte Standortlagen OS

- Die Umlenkungseffekte liegen in Bezug auf die schützenswerten Standortlagen innerhalb des Osnabrücker Stadtgebietes (Nahversorgungszentren, solitäre Nahversorgungsstandorte, Standorte der wohnortnahen Grundversorgung) in einer Spannbreite zwischen 1,7 % und 3,6 % und somit deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte. Negative städtebauliche Folgewirkungen sind hieraus nicht herzuleiten.

Fachmarktagglomerationen OS

- Auf die Fachmarktagglomerationen innerhalb des Untersuchungsraumes entfallen mit absolut 389 Tsd. € und 690 Tsd. € immer noch die

höchsten Umlenkungseffekte, wenngleich sich diese durch Wegfall der Drogeriemarktneuansiedlung deutlich reduzieren und auch deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegen. Da diese Standortlagen als nicht schützenswert einzuordnen sind, sind die Umlenkungseffekte rein wirtschaftlicher Art und einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

GM-Hütte Holzhausen

- Die Umlenkungseffekte bezogen auf die Nachbarstadt Georgsmarienhütte bzw. die Standortlagen im Ortsteil Holzhausen belaufen sich auf max. 4,0 % der Bestandsumsätze. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung sind nicht abzuleiten.

8.2.2.2 Zoo- / Heimtierbedarf

Das Sortiment Zoo- / Heimtierbedarf ist gemäß der Osnabrücker Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant einzuordnen. Die prognostizierten Umlenkungen sind folgendermaßen zu bewerten:

- Es stellen sich Umlenkungseffekte gegenüber den Fachmarktagglomerationen ein. Für die übrigen Standortlagen liegen die Umlenkungen unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich, wie angeführt, nicht herleiten.
- Die Umlenkungseffekte befinden sich alle oberhalb der definierten Schwellenwerte, liegen absolut allerdings eher auf niedrigem Niveau.

Fachmarktagglomerationen im EZG

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Fachmarktagglomeration Am Wulfter Turm, also dem Standortbereich selbst, belaufen sich auf eine Größenordnung von maximal 34,7 %.

  Betroffen sind die Teilsortimente bei den beiden Anbietern E-CENTER und ALDI. Da das Sortimente Zoo- / Heimtierbedarf bzw. Tierfutter aber nicht deren Hauptsortimentsbestandteil darstellt, stehen diese mit einem möglichen Tierfachmarkt nur sehr eingeschränkt im Wettbewerb. Abgesehen von gewissen absatzwirtschaftlichen Einbußen in einem Teilsortiment ergibt sich keine nachhaltige Betroffenheit der Anbieter. Städtebauliche negative Folgewirkungen können ausgeschlossen werden. Durch die Agglomerationslagen werden sich mittelfristig vielmehr positive Kopplungswirkungen zwischen den einzelnen Anbietern ergeben.

Fachmarktagglomerationen im U-Raum

- Die Umlenkungseffekte für die weiteren Fachmarktagglomerationen innerhalb des Untersuchungsraumes liegen bei max. 26,5 % der relevanten Bestandsumsätze.

  Die höchsten absoluten Umlenkungen ergeben sich hierbei für den betriebsformengleichen Anbieter FRESSNAPF am Standort Nahner

Feld, der mit dem neu etablierten Tierfachmarkt im unmittelbaren Wettbewerb stände. Da der Anbieter langjährig etabliert ist, von seiner Agglomerationslage zu den weiteren Fachmärkten am Standort profitiert und auch nur teilweise einen ähnlichen Einzugsbereich aufweist wie das Planvorhaben, ist von dessen Marktaustritt nicht auszugehen. Da der Standortbereich als nicht schützenswert einzuordnen ist, sind diese Umlenkungseffekte wirtschaftlicher Art und einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte im nahversorgungsrelevanten Bereich deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher auszuschließen. Bei Zoo- / Heimtierbedarf fallen die prozentualen Umlenkungen deutlich höher aus, allerdings bei sehr geringen Bestandsumsätzen. Negative städtebauliche Folgewirkungen sind aber gerade auch vor dem Hintergrund der fehlenden Zentrenrelevanz des Sortiments hier nicht abzuleiten.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen sowohl bei Nahversorgung als auch bei Zoo- / Heimtierbedarf keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.

8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

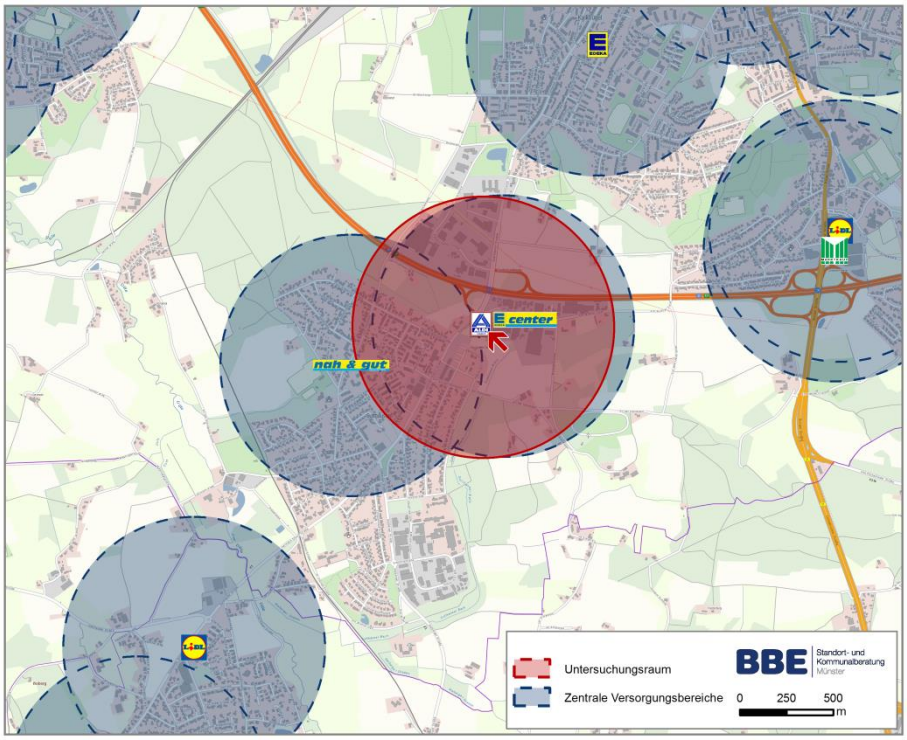
Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, übernimmt aber dennoch durch seine räumliche Lage die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Einordnung Planvorhaben

Wie bereits in Kapitel 6.4 angeführt kann das Erweiterungsvorhaben aufgrund seiner nur (teil-)integrierten Siedlungslage zwischen den Ortsteilen Sutthausen, Kalkhügel und Nahne mit seinem 700 m-Nahbereich nur Teilbereiche der Siedlungsgebiete räumlich abdecken. Dennoch übernimmt der Markt gemeinsam mit dem benachbarten E-CENTER eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Sutthausen, die der kleine EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Straße Zum Forsthaus allein nicht ausfüllen kann.

Für die wohnortnahe und dezentrale Versorgung der Bevölkerung kommt dem Erweiterungsvorhaben somit eine besondere Bedeutung zu.[49]

Abb. 57: Nahversorgungssituation



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

Der Planstandort kann einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung leisten, wenngleich durch das Vorhaben auch Umsätze aus einem über den Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich gebunden werden.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Der Vorhabenstandort leistet einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen insbesondere im Stadtteil Sutthausen.

[49] Siehe Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück, 2009 / 2010; S. 96

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt

Zielvorstellungen des Konzeptes

Das in 2009 / 2010 fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden. Wesentliche Ziele sind u. a.[50]:

- Handelszentralität und qualitative Funktionsvielfalt der Innenstadt stärken bzw. erhalten
- Zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen gezielt stärken
- Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt sichern und stärken

Nahversorgungsrelevante Ansiedlungen in Ausnahmefällen auch außerhalb ZVB

Nach den Zielsetzungen und Ansiedlungskriterien des Konzeptes sollte die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe schwerpunktmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. In integrierten Wohn- und Mischgebieten sind grundsätzlich Ansiedlungen von kleinteiligen Betriebsstätten bis 200 qm Verkaufsfläche (Osnabrücker Laden) möglich. Jedoch ist die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in begründeten Ausnahmefällen auch großflächig möglich.

Einzelfallprüfung notwendig

Hierzu soll gemäß den Zielvorgaben und Ansiedlungskriterien des Konzeptes allerdings eine Einzelfallprüfung im Sinne einer Überprüfung der Verbesserung der Nahversorgungsfunktion erfolgen sowie die Verträglichkeit für betroffene zentrale Versorgungsbereiche nachgewiesen werden.[51] Auch die konkreten Handlungsempfehlungen für die einzelnen Stadtteile

[50] Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück, 2009 / 2010; S. 8, 43
[51] ebd.; S. 51, 131

innerhalb des Untersuchungsraumes betonen die Notwendigkeit einer kritischen Auseinandersetzung im Rahmen einer Einzelfallprüfung für Neuansiedlungen außerhalb zentraler Lagen.

Nicht zentrenrelevanter Sortimentsschwerpunkt

Für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt, wie Zoo- / Heimtierbedarf, sind gemäß Sortimentskonzept Ansiedlungen großflächiger Art sowohl in zentralen Versorgungsbereichen, als auch an Fachmarktagglomerationen zulässig, in letzteren allerdings unter Einschränkung des Randsortimentes auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. absolut maximal 800 qm.[52]

Einordnung Planvorhaben

Gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück befindet sich der Planstandort aktuell innerhalb einer Fachmarktagglomeration. Die Abgrenzung der Fachmarktagglomeration erfolgte im Jahr 2009 anhand des tatsächlichen Bestandes vor Ort, also anhand der Einzelhandelsnutzung aus E-CENTER, ALDI sowie einem Gartenmarkt. Eine Ausweitung der Agglomeration durch Ansiedlung weiterer Betriebe (mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) wird nicht empfohlen. Vielmehr sind in Fachmarktagglomerationen solche Betriebe auszuschließen[53] bzw. die Dominanz der Fachmarktagglomeration sollte nicht zu einer (weiteren) Schwächung der Nahversorgungszentren führen.[54] Bei Neuansiedlungen sollte insbesondere zum Schutz der Innenstadt auf eine Zentrenverträglichkeit geachtet werden.[55] Begründete Abweichungen vom Sortiments- und Zentrenkonzept müssen stadtplanerisch abgewogen werden.[56]

Prüfung Einordnung Zentrenmodell

Im Zuge der Vorhabenrealisierung bei Nahversorgung wäre der Planstandort auch vor dem Hintergrund der landesplanerischen bzw. raumordnerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 hinsichtlich seiner Funktion im Rahmen des räumlich-funktionalen Zentrenmodells zu überprüfen sowie ggf. neu einzuordnen (siehe nachfolgenden Exkurs).

9.1.1 Exkurs: Funktionszuweisung im Rahmen des räumlich-funktionalen Zentrenmodells der Stadt

Keine ZVB

Im Stadtteil Sutthausen konnten angesichts der tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Märkte- und Zentrenkonzeptes keine zentralen Versorgungsbereiche identifiziert werden.

Als schützenswerte Standorte wurden lediglich der solitäre Nahversorgungsstandort an der Straße Zum Forsthaus und der Standort der Grundversorgung an der Hermann-Ehlers-Straße eingeordnet. Wenngleich dem

[52] Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück, 2009 / 2010; S. 132 / 133
[53] ebd.; S. 8, 132
[54] ebd.; S. 122f
[55] ebd.; S. 97, 121
[56] ebd.; S. 97, 132

NAH&GUT-Markt eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion zugestanden werden muss, so verfügt er mit seinen Standort- und Objekteigenschaften nicht über die Voraussetzungen als leistungsfähige Versorgungsmöglichkeit für den gesamten Stadtteil Sutthausen. Auch die Strukturen an der Hermann-Ehlers-Straße dienen zwar zur Ergänzung des Versorgungsangebotes, können langfristig allein aber keine stadtteilbezogene Versorgung sicherstellen. Die Etablierung einer größeren Einzelhandelsansiedlung in diesem Bereich konnte nicht realisiert werden.[57]

Nutzungsänderungen

Der Planstandort am Wulfter Turm war 2009, zum Zeitpunkt der Konzepterarbeitung, noch durch einen hohen Anteil nicht zentrenrelevanter Nutzungen geprägt und verfügte damit auch über einen deutlich größeren Einzugsbereich als heute. Die aktuellen Einzelhandelsnutzungen und – zumindest für den Fall der ALDI-Erweiterung und Drogeriemarktansiedlung – auch die anvisierten Planungen sind gekennzeichnet durch eine nahversorgungsrelevante Sortimentsstruktur, entsprechen somit der Funktion eines Standortes der Nahversorgung und verfügt durch die Fristigkeit der Angebote auch über einen deutlich geringen Einzugsbereich als vorher.

Verbesserte Anbindung an Wohngebiete

Durch die mittlerweile erfolgte Erschließung und Bebauung durch Wohnquartiere im direkten Umfeld ist für den Standort Wulfter Turm eine deutlich verbesserte fußläufige Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche gegeben als 2009. Die Anbindung ist trotz einzelner Fußwegeverbindungen gerade im Hinblick auf die Anbindung über die Hermann-Ehlers-Straße allerdings nicht idealtypisch, so dass hier auch weiterhin noch eine Verbesserung der Wegeverbindungen und Austauschbeziehungen angestrebt werden sollte.

Durch die straßenbegleitenden Nutzungen aus einzelnen Handelsangeboten und Dienstleistern, die sich unweit des Vorhabenstandortes an der Hermann-Ehlers-Straße etablieren konnten (vgl. Kap. 3.2 und 6.1.4), zusammen mit den leistungsfähigen Nahversorgungsangeboten am Wulfter Turm, würde sich bei Bewertung der aktuellen Gegebenheiten die Möglichkeit zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches bieten. Hierdurch bestände die Möglichkeit, die bestehende Versorgungsfunktion des Standortes für Sutthausen mittel- und langfristig aufrechterhalten und unter Beachtung zeitgemäßer Marktansprüche auch weiterzuentwickeln zu können.

Einordnung Planstandort

Grundlage zur potenziellen Einordnung des Planstandorts in das räumlich-funktionale Zentrenmodell der Stadt Osnabrück sind die im Märkte- und Zentrenkonzept definierten Bewertungsschemata zu den einzelnen Standortkategorien. Da die Kriterien für Standorte der wohnortnahen

[57] Offensichtlich größere Flächen innerhalb des Stadtteils Sutthausen, beispielsweise im Bereich der Gärtnerei Rauf, stehen nicht für etwaige Ansiedlungen zur Verfügung.

Grundversorgung, der solitären Nahversorgungsstandorte sowie auch der Stadtteilzentren nicht erfüllt werden, wäre eine Einordnung als Nahversorgungszentrum grundsätzlich denkbar, auch wenn hier nicht allen Kriterien „idealtypisch“ entsprochen wird:

Abb. 58: Bewertungsschema Nahversorgungszentrum

Merkmale Einzelhandelsstruktur	Periodischer Bedarf: Der Angebotsschwerpunkt liegt im nahversorgungsrelevanten Bereich. Im Bestand vorhanden ist ein größerer Verbrauchermarkt und ein Discountmarkt; ergänzt werden soll das Angebot ggf. durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes; die Ergänzung durch weitere Betriebe des Ladenhandwerks (hier: Backshop VKZ E-CENTER) und eines kleines Blumenfachgeschäft ist gegeben Aperiodischer Bedarf: bei Nachnutzung des ALDI-Altobjektes durch einen Tierfachmarkt wäre ein Anbieter des aperiodischen Bedarfs geplant, auch wenn dies lt. Märkte- und Zentrenkonzept nicht zwingende Voraussetzung zur Ausweisung als Nahversorgungszentrum ist
Merkmale Dienstleistungsstruktur	Einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie öffentliche / soziale Einrichtungen sind zumindest ansatzweise im Bereich der Hermann-Ehlers-Straße ansässig
Merkmale städtebauliche Situation	Der gesamte Standortbereich bildet nur bedingt eine funktionale Einheit; die Anbindung der beiden Bereiche Wulfter Turm und Hermann-Ehlers-Straße wäre auch zukünftig noch zu optimieren Eine zumindest teilweise städtebaulich integrierte Lage in direkter Nähe zu den umgebenden Neubaugebieten (fußläufige Anbindung) ist insbesondere in südwestliche Richtung gegeben Eine ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nähe ist gegeben
Funktionale Bedeutung	Das Planvorhaben hat nicht nur eine zentrale Bedeutung als Versorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete, sondern darüber hinaus für den gesamten Stadtteil Durch die Realisierung eines zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum kann mittel- und langfristig die Versorgungsfunktion des Standortes beibehalten und ausgebaut werden

Quelle: eigene Darstellung; Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück, 2009 / 2010

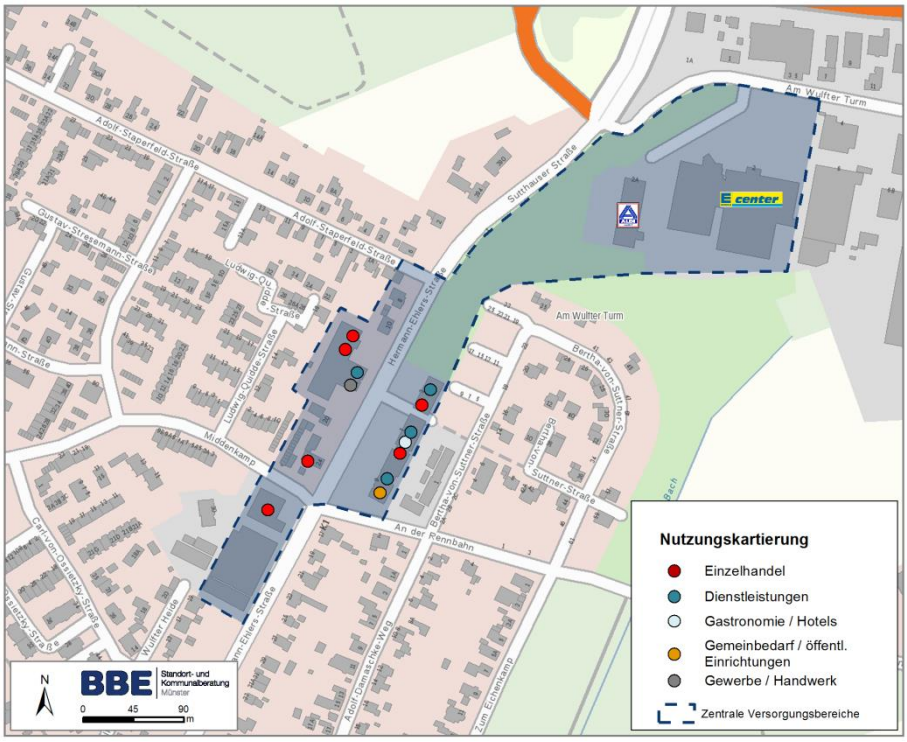
Fokus: funktionale Bedeutung

Hervorzuheben ist im Besonderen die funktionale Bedeutung des Planstandortes im Sinne einer langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung bzw. der Versorgung des gesamten Stadtteils Sutthausen. So ist mit den bestehenden Standorten von EDEKA und ALDI bereits eine quantitativ gute Angebotsausstattung vorhanden. Mit den vorliegenden Planungen wird insbesondere deren Funktion im Bereich der Nahversorgung gefestigt, ergänzt bzw. zukunftsfähig entwickelt. Vor dem Hintergrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten im Verlauf der Hermann-Ehlers-Straße stellt der Bestandstandort am Wulfter Turm somit die Möglichkeit zur Realisierung leistungsfähiger Nahversorgungsangebote innerhalb des Stadtteils dar.

Funktionszuweisung

Im Ergebnis wäre eine Ausweisung des Standortes Wulfter Turm ergänzt um die Nutzungen entlang der Hermann-Ehlers-Straße als Nahversorgungszentrum zu überprüfen. Hierdurch würden die konzeptionellen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Märkte- und Zentrenkonzeptes sowie auch den landesplanerischen bzw. raumordnerischen Voraussetzungen (vgl. Kap. 9.2) zu erreichen.

Abb. 59: Vermutungsraum ZVB Sutthausen[58]



Quelle: eigene Erhebung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist der Standort gemäß seiner ursprünglichen Nutzung als Fachmarktagglomeration eingeordnet worden. Die Abgrenzung erfolgte im Jahr 2009 anhand des tatsächlichen Bestandes vor Ort.

- Mit der derzeitigen Funktionszuweisung wären die Planungen mit den Zielen und Leitlinien des Märkte- und Zentrenkonzeptes nicht konform. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wäre der Planstandort daher in seiner Funktion im Rahmen des räumlich-funktionalen Zentrenmodells zu überprüfen sowie ggf. neu einzuordnen.

[58] Keine parzellenscharfe Abgrenzung

- Im Ergebnis wäre eine Ausweisung bzw. Ausweitung als Nahversorgungszentrum erforderlich. Hierdurch würden die konzeptionellen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Märkte- und Zentrenkonzeptes sowie auch den landesplanerischen bzw. raumordnerischen Voraussetzungen zu erreichen.

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017[59] enthält die Rechtsgrundlage für die landesplanerische bzw. raumordnerische Einzelhandelssteuerung in Niedersachsen und damit die Zielvorgaben der Raumordnung mit den folgenden raumordnerischen Zielen:

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Abstimmungsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Vorhaben nach § 11 BauNVO?

Für neue Einzelhandelsgroßprojekte ist zu prüfen, inwieweit sie als Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind und demnach auch sondergebietspflichtig sind oder aber inwiefern die Regelvermutung widerlegt werden kann.

„Betriebe der wohnortnahen Versorgung“

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche oder aber Betriebe zur wohnortnahen Versorgung. Hierzu bedarf es allerdings gemäß den Erläuterungen des LROP, dass der angesprochene Kundenkreis zu mehr als 50 % aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes stammt, zudem müssen die Betriebe auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Zur Bestimmung des fußläufigen Einzugsbereiches ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, das entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m.[60] Dies ist nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung lediglich in hochverdichteten Räumen denkbar.

[59] Im Januar 2017 hat das Kabinett die Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm beschlossen, in dem der Umgang mit Einzelhandelsgroßprojekten erläutert und präzisiert wird.

[60] Erläuterung zum LROP 2017, Nr. 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3

Im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse können hinsichtlich der Vorgaben des LROP folgende gutachterliche Bewertungen vorgenommen werden:

Konzentrationsgebot

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Das sog. Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote der Daseinsvorsorge an 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.

Integrationsgebot

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen (mit Einbindung in das ÖPNV-Netz) zulässig. Zu diesen Vorhaben gehören auch Planungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.[61]

  Wie zuvor angeführt, ist durch das mittlerweile immer dichter südlich anschließende Siedlungsgebiet von Sutthausen im Wesentlichen eine teilintegrierte Lage mit ÖPNV-Anbindung festzustellen. Für eine intensive Austauschbeziehung zwischen den großflächigen Angeboten am Wulfter Turm und dem Nutzungsbesatz entlang der Hermann-Ehlers-Straße ist die Anbindung auch zukünftig noch zu verbessern. Bei einer Ausweisung als Nahversorgungszentrum Sutthausen wäre der Planstandort somit Bestandteil eines schützenswerten Bereichs mit Schwerpunkt Nahversorgung, was der Versorgungsfunktion für den Stadtteil gerecht würde.

Kongruenzgebot

- Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes auch in einem Mittel- oder Oberzentrum in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich, also das jeweilige Stadt- bzw. Gemeindegebiet, als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

[61] Darüber hinaus wird zusätzlich eine Ausnahmeregelung für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, außerhalb städtebaulich integrierter Lagen (ZVB) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes eingeführt (vgl. LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3).

Sowohl der Gesamtumsatz mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten als auch der Umsatz bei Zoo- / Heimtierbedarf liegt jeweils deutlich unter der relevanten Kaufkraft in der Stadt Osnabrück.

Beeinträchtigungsverbot

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

  Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wird auf die Ausführungen des hier vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben bei Einordnung als Nahversorgungszentrum den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung.

9.3 Nutzungsalternativen für das Bestandsobjekt ALDI

Nutzungsalternativen

Im Zusammenhang mit einer Nachnutzung des Bestandsobjektes ALDI-Markt durch einen Drogeriefachmarkt bzw. Tierfachfachmarkt sollen Nutzungsalternativen aufgezeigt werden, die auch im Kontext einer möglichen Neubewertung des Agglomerationsbereiches einzuordnen sind.

Einordnung als Nahversorgungszentrum

Unter der Prämisse einer Einordnung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum wären nachfolgende Nutzungsalternativen grundsätzlich – jenseits einer weitergehenden Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen – denkbar.

Nahversorgung

Innerhalb eines Standortbereiches mit dem Nutzungsschwerpunkt bei Nahversorgung wären bei Nachweis der Verträglichkeit für die Nachnutzung des ALDI-Altobjektes abgesehen von einem Drogeriefachmarkt auch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen denkbar. Folgende Formate kommen hierbei in Frage:

- Biofachmarkt (z. B. SUPERBIOMARKT)
- Getränkefachmarkt (z. B. TRINKGUT, GETRÄNKE HOFFMANN)
- Internationaler Lebensmittelmarkt

Zentrenrelevante Sortimente

Im zentrenrelevanten Sortimentsbereich wären gemäß dem Zentren- und Sortimentskonzept der Stadt Osnabrück[62] Entwicklungen lediglich bis zu einer Größenordnung des Osnabrücker Ladens (200 qm) zulässig.

[62] Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück, 2009 / 2010; S. 133

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch innerhalb eines Nahversorgungszentrums bei Nachweis der Verträglichkeit großflächig zulässig.[63] Möglichkeiten hierfür wären neben dem Tierfachmarkt, allerdings unter Berücksichtigung bzw. Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente zusätzlich:

- Kleinerer Möbelfachmarkt (z. B. DÄNISCHES BETTENLAGER)
- Einrichtungsfachmarkt (z. B. TEDOX)
- Fahrradfachmarkt

Neben den typischen Einzelhandelsnutzungen kommen auch atypische Handelsnutzungen zur Nachnutzung in Betracht, z. B.: [64]

- Motorradfachmarkt (z. B. POLO)
- Fachmarkt für Autozubehör (z. B. ATU)

9.4 Exkurs: Einordnung möglicher verkehrlicher Auswirkungen

Überprüfung der Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist für das Untersuchungsvorhaben zu prüfen, ob und inwiefern ggf. durch die Vorhabenplanungen bestehende zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Osnabrück in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können. Neben diesen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen u. a. auch die Auswirkungen auf den Verkehr geprüft werden. Maßgebliche Bezugsgrößen sind hier ebenfalls die absatzwirtschaftliche Leistung der Planungen sowie die hiermit erwartete Umsatz- bzw. Kundenfrequenz. Grundlage der weiteren Berechnung und Annahmen sind zunächst die Kundenfrequenzen des ALDI und Drogeriemarktes.

Durchschnittliche Kundenanzahl

Wie bereits angeführt wird das ALDI-Erweiterungsvorhaben bei einer geplanten Flächenerweiterung von insgesamt 450 qm Verkaufsfläche eine zusätzliche absatzwirtschaftliche Leistung über alle Sortimente von 2,6 Mio. € generieren. Bei einem durchschnittlichen Kassenbon in Höhe von

[63] Allerdings wäre bei einer größeren nicht zentrenrelevanten Nutzung wieder ein stärkerer Fachmarktcharakter gegeben, so dass die Einordnung als Nahversorgungszentrum hinterfragt werden müsste.

[64] Auch bei atypischen Handelsnutzungen Nutzung wäre ein stärkerer Fachmarktcharakter gegeben, so dass die Einordnung als Nahversorgungszentrum hinterfragt werden müsste.

rd. 17,5 €[65] pro Kunde bzw. pro Kassendurchlauf ergibt sich im Durchschnitt eine Kundenanzahl von zusätzlich rd. 148.114 zahlender Kunden[66] jährlich.

Unstete Umsatz- / Kundenverteilung

Die Umsatzerwartung und damit auch die Kundenanzahl verteilen sich nicht linear auf die Öffnungstage. Nachfragestarke Tage bei Discountern sind zum einen Verkaufstage mit Sonderaktionen, zum anderen insbesondere der Freitag und der Samstag, da hier die jeweiligen Wochen-endeinkäufe getätigt werden. Erfahrungen aus empirischen Untersuchungen[67] aus über 150 Lebensmittelanbietern mit Verkaufsflächengrößen bis maximal 2.000 qm lassen erkennen, dass bis zu rd. 50 % des wöchentlichen Umsatzes an diesen beiden Wochentagen erzielt wird.[68]

Fr. u. Sa. umsatzstarke Tage

Da sich der Planstandort an einer gut befahrenen Ausfall- bzw. Hauptverkehrsstraße sowie auch in räumlicher Nähe zur Autobahn befindet, ist davon auszugehen, dass der Standort auch auf eine Autokundenorientierung mit entsprechenden Wochenendeinkäufen fokussiert ist, so dass der Planstandort nicht wesentlich von o. g. Anteilen abweichen wird.

Weiterer Parameter: Verkehrsmittelwahl

Weitere Einflussgrößen zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens eines Discounters ist letztlich die Verkehrsmittelwahl. Lt. einer aktuellen Studie des Handelsverbandes aus dem Jahre 2012 beläuft sich der Pkw-Anteil auf rd. 70 %. Aufgrund der Standortlage des Planvorhabens ist dieser Anteil im Sinne einer worst-case-Betrachtung nach oben korrigiert worden.

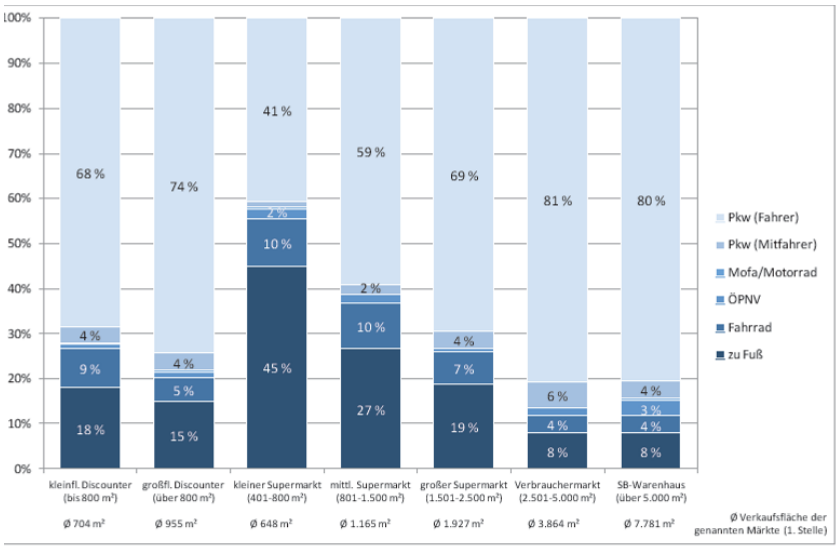
[65] GfK ConsumerScan, 2013

[66] Ohne Berücksichtigung von Kunden, die den Markt zwar aufsuchen, jedoch keine Waren einkaufen.

[67] Im Rahmen betrieblicher Beratungen des Lebensmitteleinzelhandels der BBE Handelsberatung Münster

[68] Keine Berücksichtigung von Sondertagen wie Ostern oder Weihnachten sowie Sonderverkaufstagen. Hier werden sich der Umsatz und damit der Kundenzulauf deutlich über den hier angenommenen durchschnittlichen Werten bewegen.

Abb. 60: Verkehrsmittelwahl beim Lebensmitteleinkauf



Quelle: Studie Handelsverband, Berlin 2012

Max. 70 zusätzliche Pkw pro Stunde - ALDI

Unter Einbeziehung obiger Parameter und Annahmen lässt sich für die Erweiterung des ALDI-Marktes in etwa das zu erwartende maximale Verkehrsaufkommen an den einzelnen umsatzstärksten Tagen sowie zu den umsatzstärksten Stunden von maximal 65 bis 70 zusätzlichen Pkw pro Stunde ableiten.

Max. 145 zusätzliche Pkw pro Stunde - Drogeriemarkt

Für Drogeriemärkte wird in Studien des EHI Retail Institutes ein durchschnittlicher Kassenbon in Höhe von rd. 11,92 €[69] angenommen. Dieser Wert ergibt sich allerdings über alle Standortlagen von Drogeriemärkten hinweg. Da ein hoher Anteil an Drogeriemärkten in Zentrenlagen verortet ist, ist in diesem Wert ein hoher Anteil enthalten, der tendenziell überdurchschnittliche Frequenzen mit einem eher unterdurchschnittlichen Ausgabenverhalten aufweist. Aus Basis gutachterlicher Erfahrungswerte soll dieser Wert angesichts der örtlichen Verhältnisse und Standortprägung auf einen Durchschnittsbon von rd. 15 € korrigiert werden. Für den Drogeriemarkt lässt sich unter Berücksichtigung ansonsten vergleichbarer Parameter und Annahmen ein zu erwartendes maximales Verkehrsaufkommen an den einzelnen umsatzstärksten Tagen sowie zu den umsatzstärksten Stunden von maximal 115 bis 120 zusätzlichen Pkw pro Stunde ableiten.

In der Summe: max. 190 Pkw pro Stunde

In der Summe aus ALDI-Erweiterung und Drogeriemarktansiedlung ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an den einzelnen umsatzstärksten Tagen sowie zu den umsatzstärksten Stunden von rd. 180 bis 190 zusätzlichen Pkw pro Stunde.

[69] EHI Retail Institute, 2014

Agglomerations- und Kopplungseffekte

Angesichts der Agglomerations- und somit Kopplungswirkungen des Standortes bzw. der Anbieter ist nach gutachterlichen Einschätzungen allerdings noch eine deutliche Reduzierung der Einzelwerte anzunehmen. Ein hoher Anteil der ALDI-Kunden (auch des bereits bestehenden Kundenkreises) wird zukünftig den Drogeriemarkt im gleichen Zuge aufsuchen, so dass viele Einzelfahrten pro Anbieter entfallen.

Bei Nachnutzung des ALDI-Altobjektes durch einen Tierfachmarkt ist von deutlich geringeren Kundenfrequenzen auszugehen, so dass die oben angeführte Prognose als worst-case-Betrachtung gelten kann.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Für das Planvorhaben sind für die umsatzstärksten Tage der Woche zu den umsatzstärksten Tageszeiten max. 180 bis 190 zusätzliche Pkw pro Stunde zu erwarten.

10 Zusammenfassung & Empfehlungen

Abwägungsgrundlage

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens im Osnabrücker Stadtteil Nahne im unmittelbaren Übergangsbereich zum angrenzenden Stadtteil Sutthausen. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Szenario I

- Die Neupositionierung und Erweiterung des ALDI-Marktes sowie die Nachnutzung des Altobjektes durch einen Drogeriefachmarkt führen gegenüber den schützenswerten Standortlagen in Osnabrück innerhalb des Untersuchungsraumes zu Umlenkungseffekten in einer Spanne von 2,8 % bis 7,7 %.

  Die höchsten Umlenkungen entfallen hierbei auf das neue Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße. Betroffen ist hier neben den beiden Vollsortimentsanbietern (EDEKA & neuer Verbrauchermarkt) insbesondere der neu etablierte Drogeriefachmarkt. Als räumlich dem Planstandort nächstgelegenster, betriebsformengleicher Anbieter sind hier absatzwirtschaftliche Folgewirkungen zu erwarten. Diese äußern sich allerdings zunächst auch darin, dass der Anbieter nicht die rechnerisch maximal angenommenen Umsatzleistungen realisieren kann. Ansonsten werden die neuen Angebotsstrukturen innerhalb des ehemaligen MAX BAHR-Objektes modern und leistungsfähig aufgestellt sein, so dass sie sich gegenüber dem Wettbewerb durch die Planvorhaben behaupten können. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.

  Vor dem Hintergrund einer Neubewertung des Planstandortes wären bei Einordnung als zentralem Versorgungsbereich die Umlenkungseffekte auf die Nahversorgungszentren innerhalb des Untersuchungsraumes als Wettbewerb innerhalb der gleichen städtebaulichen Standortkategorie zu bewerten und somit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

  Aus den übrigen Umlenkungseffekten deutlich unterhalb der Schwellenwerte sind keine negativen städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Verschlechterung der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung herzuleiten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Fachmarktagglomerationen und den sonstigen Standortlagen liegen, sofern überhaupt messbar, in einer Größenordnung von 2,6 % bis 5,3 % der

Bestandsumsätze. Wenngleich gerade durch die dort ansässigen Angebote im Drogeriesegment auf die nächstgelegenen Fachmarktagglomerationen hohe Anteile der Umsatzauswirkungen entfallen sind negative städtebauliche Folgewirkungen aufgrund eines fehlenden Schutzcharakters der Standorte nicht abzuleiten.

- Die Umlenkungseffekte bezogen auf die Nachbarstadt Georgsmarienhütte bzw. die Standortlagen im Ortsteil Holzhausen belaufen sich auf max. 4,3 % der Bestandsumsätze. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung für die Nachbarkommune sind aus diesen Werten nicht abzuleiten.

Szenario II

- Bei der Neupositionierung und Erweiterung des ALDI-Marktes und Nachnutzung des Altobjektes durch einen Tierfachmarkt ist zwischen den Auswirkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sowie im Bereich Zoo- / Heimtierbedarf zu differenzieren.

Nahversorgung

- Bei Nahversorgung fallen die Umlenkung allein bei Realisierung der ALDI-Erweiterung insgesamt deutlich niedriger aus als bei Szenario I.
- Die Umlenkungseffekte liegen in Bezug auf die schützenswerten Standortlagen innerhalb des Osnabrücker Stadtgebietes (Nahversorgungszentren, solitäre Nahversorgungsstandorte, Standorte der wohnortnahen Grundversorgung) in einer Spannbreite zwischen 1,7 % und 3,6 % und somit deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte. Negative städtebauliche Folgewirkungen sind hieraus nicht herzuleiten.
- Auf die Fachmarktagglomerationen innerhalb des Untersuchungsraumes entfallen mit absolut 389 Tsd. € und 690 Tsd. € immer noch die höchsten Umlenkungseffekte, wenngleich sich diese durch Wegfall der Drogeriemarktneuansiedlung deutlich reduzieren und auch deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegen. Da diese Standortlagen aber als nicht schützenswert einzuordnen sind, sind diese Umlenkungseffekte aber rein wirtschaftlicher Art und zudem einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.
- Die Umlenkungseffekte bezogen auf die Nachbarstadt Georgsmarienhütte bzw. die Standortlagen im Ortsteil Holzhausen belaufen sich auf max. 4,0 % der Bestandsumsätze. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung sind aus diesen Werten nicht abzuleiten.

Zoo- / Heimtierbedarf

- Das Sortiment Zoo- / Heimtierbedarf ist gemäß der Osnabrücker Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant einzuordnen.

- Es stellen sich Umlenkungseffekte ein gegenüber den Fachmarktagglomerationen. Für die übrigen Standortlagen liegen die Umlenkungen unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich, wie angeführt, nicht herleiten.

- Die Umlenkungseffekte befinden sich alle oberhalb der definierten Schwellenwerte, liegen absolut allerdings eher auf niedrigem Niveau.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Fachmarktagglomeration Am Wulfter Turm, also dem Standortbereich selbst, belaufen sich auf eine Größenordnung von maximal 34,7 %. Abgesehen von gewissen absatzwirtschaftlichen Einbußen des E-CENTER und ALDI in einem Teilsortiment ergibt sich somit keine nachhaltige Betroffenheit der Anbieter, so dass städtebauliche negative Folgewirkungen auch bei einer Neubewertung des Standortes möglicherweise als zentraler Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können. Durch die Agglomerationslagen werden sich mittelfristig vielmehr positive Kopplungswirkungen zwischen den einzelnen Anbietern ergeben.

- Die Umlenkungseffekte für die weiteren Fachmarktagglomerationen innerhalb des Untersuchungsraumes liegen bei max. 26,5 % der relevanten Bestandsumsätze. Die höchsten absoluten Umlenkungen ergeben sich hierbei für den betriebsformengleichen Anbieter FRESSNAPF am Standort Nahner Feld, der mit dem neu anzusiedelnden Tierfachmarkt im unmittelbaren Wettbewerb stände. Da der Anbieter langjährig etabliert ist, von seiner Agglomerationslage zu den weiteren Fachmärkten am Standort profitiert und auch nur teilweise einen ähnlichen Einzugsbereich aufweist wie das Planvorhaben, ist von einem Marktaustritt des Anbieters nicht auszugehen. Da der Standortbereich aber als nicht schützenswert einzuordnen ist, sind diese Umlenkungseffekte rein wirtschaftlicher Art und zudem einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Weitere Fragestellungen

- Der Vorhabenstandort leistet einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen insbesondere für den Stadtteil Sutthausen.

- Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist der Standort gemäß seiner ursprünglichen Nutzung als Fachmarktagglomeration eingeordnet worden. Die Abgrenzung erfolgte im Jahr 2009 anhand des tatsächlichen Bestandes vor Ort.

- Mit der derzeitigen Funktionszuweisung wären die Planungen mit den Zielen und Leitlinien des Märkte- und Zentrenkonzeptes nicht konform.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung wäre der Planstandort daher in seiner Funktion im Rahmen des räumlich-funktionalen Zentrenmodells zu überprüfen sowie ggf. neu einzuordnen.

- Im Ergebnis wäre u. a. aufgrund einer veränderten Bestandssituation, fortschreitender Wohnbauentwicklung im Umfeld eine Ausweisung bzw. Ausweitung als Nahversorgungszentrum zu überprüfen.
- Hierdurch würden die konzeptionellen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Märkte- und Zentrenkonzeptes sowie auch den landesplanerischen bzw. raumordnerischen Voraussetzungen zu erreichen.
- Die Planungen dienen zudem der Sicherung eines bestehenden Standortes und leisten einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Sutthausen bzw. ermöglichen hier ggf. die Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes in einem Raum, der bislang über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügt. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hermann-Ehlers-Straße stellt der Bestandsstandort hierfür eine wesentliche Möglichkeit dar.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben bei einer Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung.

Münster, 20.06.2017

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.

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise ... 5
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes ... 8
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen ... 9
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern ... 10
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern ... 10
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region ... 14
Abb. 7: Lage im Raum ... 16
Abb. 8: Integration ... 16
Abb. 9: Nutzungsstruktur Sutthausen ... 17
Abb. 10: Fotos Standortumfeld ... 17
Abb. 11: Bebauungsplan ... 18
Abb. 12: Einordnung des Planstandorts in das Konzept ... 19
Abb. 13: Fotos Planstandort (Bestand) ... 19
Abb. 14: Anlagen- / Objektplanung ... 20
Abb. 15: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes – ALDI ... 21
Abb. 16: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos – ALDI ... 23
Abb. 17: Zusätzliche Leistung der Bestandsfläche – ALDI ... 23
Abb. 18: Absatzwirtschaftliche Leistung gesamt – ALDI ... 23
Abb. 19: Absatzwirtschaftliche Leistung Drogeriemarkt ... 25
Abb. 20: Absatzwirtschaftliche Leistung Tierfachmarkt ... 25
Abb. 21: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes ... 29
Abb. 22: 5-Min-Fahrzeitisochrone ... 30
Abb. 23: Radiale Abgrenzung (r=2 km) betreibergleicher Märkte (ALDI) ... 31
Abb. 24: Radiale Abgrenzung Drogeriemärkte ... 32
Abb. 25: Wettbewerbsstrukturen im Umland ... 33
Abb. 26: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets ... 34

Abb. 27: Einkaufsverflechtungen ... 35
Abb. 28: Abgrenzung des Untersuchungsraumes ... 36
Abb. 29: ZVB im Untersuchungsraum ... 38
Abb. 30: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt ... 39
Abb. 31: Regionales Kaufkraftniveau ... 40
Abb. 32: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial - Nahversorgung ... 41
Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Iburger Straße ... 43
Abb. 34: Fotos Nahversorgungszentrum Iburger Straße ... 44
Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen ... 44
Abb. 36: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße ... 45
Abb. 37: Fotos Nahversorgungszentrum An der Blankenburg / Lengericher Landstraße ... 46
Abb. 38: Beispiele untersuchungsrelevanter Angebotsstrukturen ... 46
Abb. 39: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilnebenzentrum Holzhausen ... 47
Abb. 40: Fotos Stadtteilnebenzentrum Holzhausen ... 48
Abb. 41: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen ... 48
Abb. 42: Standorte der wohnortnahen Grundversorgung, Hermann-Ehlers-Straße ... 50
Abb. 43: NAH&GUT, Sutthausen ... 50
Abb. 44: EDEKA-Markt, Lissy-Rieke-Straße ... 51
Abb. 45: ALDI, LIDL, Weststadt ... 51
Abb. 46: LIDL, Holzhausen ... 52
Abb. 47: Beispiel für nicht integrierte Lagen ... 53
Abb. 48: Beispiel für nicht integrierte Lagen ... 53
Abb. 49: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum ... 54
Abb. 50: Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum ... 55
Abb. 51: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht) ... 58
Abb. 52: Umsatzquellen von Planvorhaben ... 59
Abb. 53: Beispiel Randsortimente / Aktionswaren ... 60

Abb. 54: Umlenkungswirkungen – Szenario I 63

Abb. 55: Umlenkungswirkungen – Szenario II - Nahversorgung 64

Abb. 56: Umlenkungswirkungen – Szenario II – Zoo- / Heimtierbedarf 65

Abb. 57: Nahversorgungssituation 76

Abb. 58: Bewertungsschema Nahversorgungszentrum 80

Abb. 59: Vermutungsraum ZVB Sutthausen 81

Abb. 60: Verkehrsmittelwahl beim Lebensmitteleinkauf 88