



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Wittekind-Atrium: Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Lebensmittel oder Drogerieartikel + Bäckerei) unterhalb der Großflächigkeit sowie Potenzialanalyse und Ansiedlungsempfehlungen für sonstigen Einzelhandel auf Basis der Zielsetzungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, 24. März 2022

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	5	6 Abschließende Bewertung	49
2 Darstellung des Prüfvorhabens	6	7 Methodik.....	51
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet .	11		
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes.....	11		
3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet	14		
3.2.1 Hauptzentrum Innenstadt.....	18		
3.2.2 Stadtteilzentrum Johannisstraße.....	19		
3.2.3 Stadtteilzentrum Lotter Straße.....	20		
3.2.4 Stadtteilzentrum Martinistraße.....	21		
3.2.5 Nahversorgungszentrum Bremer Straße	22		
3.2.6 Nahversorgungszentrum Bohmter Straße	23		
3.2.7 Nahversorgungszentrum Iburger Straße.....	24		
3.2.8 Nahversorgungszentrum Meller Straße	25		
3.2.9 Nahversorgungszentrum Mönkediekstraße.....	26		
3.2.10 Nahversorgungszentrum Rosenberg.....	27		
3.2.11 Nahversorgungszentrum Schützenstraße	28		
3.2.12 Fachmarkttagglomeration Hannoversche Straße	29		
3.2.13 Fachmarkttagglomeration HansasträÙe	30		
3.2.14 Fachmarkttagglomeration Mindener Straße.....	31		
3.2.15 Fachmarkttagglomeration Pagenstecherstraße.....	32		
3.2.16 Sonstiges Stadtgebiet Osnabrück	33		
4 Auswirkungen des Prüfvorhabens.....	34		
4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Prüfvorhabens.....	34		
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	36		
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	39		
5 Vereinbarkeit des Prüfvorhabens mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück	45		

Abbildungen

Abb. 1: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in Osnabrück	7	Abb. 27: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Rosenberg.....	27
Abb. 2: Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes in Osnabrück	8	Abb. 28: Wettbewerb im NVZ Schützenstraße.....	28
Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in Osnabrück.....	9	Abb. 29: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Schützenstraße.....	28
Abb. 4: Impressionen aus dem Vorhabenstandort	10	Abb. 30: Wettbewerb in der FMA Hannoversche Straße	29
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet	12	Abb. 31: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA Hannoversche Straße.....	29
Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotsituation im Untersuchungsgebiet mit 5 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone	13	Abb. 32: Wettbewerb in der FMA HansasträÙe.....	30
Abb. 7: Überblick Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet.....	17	Abb. 33: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA HansasträÙe	30
Abb. 8: Wettbewerb im HZ Innenstadt.....	18	Abb. 34: Wettbewerb in der FMA Mindener Straße.....	31
Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im HZ Innenstadt.....	18	Abb. 35: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA Mindener Straße	31
Abb. 10: Wettbewerb im STZ Johannisstraße.....	19	Abb. 36: Wettbewerb in der FMA Pagenstecherstraße.....	32
Abb. 11: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Johannisstraße.....	19	Abb. 37: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA Pagenstecherstraße	32
Abb. 12: Wettbewerb im STZ Lotter Straße.....	20	Abb. 38: Wettbewerb im sonstigen Stadtgebiet Osnabrück.....	33
Abb. 13: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Lotter Straße.....	20	Abb. 39: Sortiments- und Umsatzstruktur des Prüfvorhabens im Szenario A.....	35
Abb. 14: Wettbewerb im STZ MartinistraÙe.....	21	Abb. 40: Sortiments- und Umsatzstruktur des Prüfvorhabens im Szenario B	35
Abb. 15: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ MartinistraÙe.....	21	Abb. 41: Umsatzherkunft des Prüfvorhabens im Szenario A für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	37
Abb. 16: Wettbewerb im NVZ Bremer Straße	22	Abb. 42: Umsatzherkunft des Prüfvorhabens im Szenario B für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.....	38
Abb. 17: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Bremer Straße.....	22	Abb. 43: Umverteilungseffekte im Szenario A (Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb) für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	41
Abb. 18: Wettbewerb im NVZ Bohmter Straße.....	23	Abb. 44: Umverteilungseffekte im Szenario B (Drogeriemarkt) für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.....	43
Abb. 19: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Bohmter Straße.....	23	Abb. 45: Ansiedlungsmatrix im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück (S. 137)	45
Abb. 20: Wettbewerb im NVZ Iburger Straße	24	Abb. 46: cima-Warengruppen.....	51
Abb. 21: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Iburger Straße	24		
Abb. 22: Wettbewerb im NVZ Meller Straße	25		
Abb. 23: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Meller Straße	25		
Abb. 24: Wettbewerb im NVZ Mönkediekstraße.....	26		
Abb. 25: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Mönkediekstraße	26		
Abb. 26: Wettbewerb im NVZ Rosenberg	27		

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse für geplante Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Osnabrück, südlich Wittekindplatz – „Wittekind-Atrium“

Auftraggebende Stelle

Stadt Osnabrück

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

Sachgebiet Gesamtstädtische Planung

Hasemauer 1

49074 Osnabrück

Analysezeitraum

Januar – März 2022

Untersuchungsdesign

- Beschreibung der Ausgangssituation
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung
- Ermittlung der Umsatzherkunft
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb oder Drogeriemarkt und Bäckereibetrieb) unterhalb der Großflächigkeit (max. 800 m² VKF) auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Osnabrück

(Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche)

- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit der 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück ¹ aus dem Jahr 2019.
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang

Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Prüfvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis der 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück von 2019, sowie durch eine Vor-Ort-Überprüfung der cima im Februar 2022.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren.

¹ Beschluss durch Rat der Stadt Osnabrück am 5. November 2019 als städtebauliches Konzept

2 Darstellung des Prüfvorhabens

Im Osnabrücker Stadtteil Innenstadt ist südlich des Wittekindplatzes der Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit angrenzender Quartiersgarage geplant. Im Aufstellungsverfahren ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 668 – südlich Wittekindplatz – mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). Die maximale Fläche im Erdgeschoss beträgt rd. 850 qm (inkl. Neben- und Lagerräumen).

Am Standort ist die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit geplant (max. 800 qm; Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb oder Drogeriemarkt und Bäckereibetrieb).

Im Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück² liegt der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und zwischen dem westlich gelegenen Hauptzentrum Innenstadt und dem östlich situierten Nahversorgungszentrum Bohmter Straße.

Derzeit fungiert die Fläche des Vorhabenstandortes als öffentlicher Parkplatz (Berliner Platz). Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist insbesondere im Süden des Prüfvorhabens (Kleiststraße, Schlagvorder Straße etc.) und im Westen (Schillerstraße, Georgstraße) von Wohnbebauung geprägt. Im nordwestlichen Umfeld (Karlstraße, Breiter Gang) befinden sich überwiegend Bürogebäude, Dienstleistungseinrichtungen und eine Schule. In östlicher Richtung entfaltet die Bahnlinie eine städtebauliche Barriere Wirkung, in westlicher Richtung stellt der Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Berliner Platz eine Trennwirkung zum Hauptzentrum Innenstadt dar. Im Anschluss der Unterführung im Kreuzungsbereich Alte Poststraße / Buersche Straße schließt sich im weiteren Verlauf vorwiegend Wohnnutzung an.

Der nächstgelegene Nahversorgungsbetrieb EDEKA befindet sich im Hauptzentrum Innenstadt südwestlich des Prüfvorhabens an der Johannisstraße in rd. 500 Meter Gehdistanz. Der nächstgelegene Drogeriemarkt ROSSMANN an der Großen Straße (Hauptzentrum Innenstadt) befindet sich im Westen in ca. 600 Meter Gehdistanz.

Der Prüfstandort ist am Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Goethering bzw. Wittekindstraße / Erich-Maria-Remarque-Ring verkehrlich an den Innenstadtring der Stadt Osnabrück angebunden. Die Ost-West Anbindung in das restliche Stadtgebiet wird über die Wittekindstraße und im weiteren östlichen Verlauf über die Alte Poststraße und Bohmter Straße ebenfalls gewährleistet. Die Erreichbarkeit für PKW-Kundschaft kann somit als gut eingestuft werden.

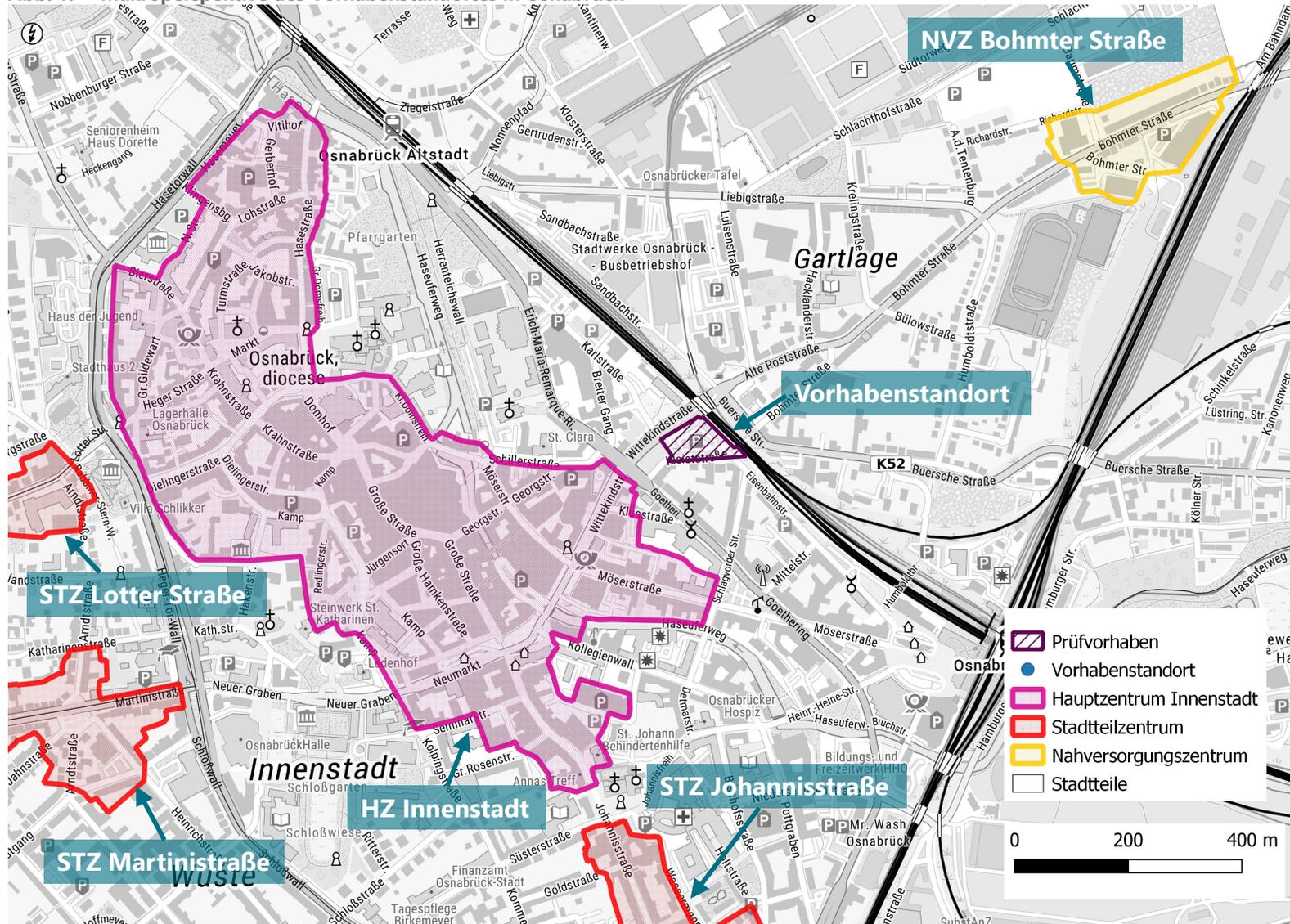
Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die unmittelbar am Standort (und in ca. 200 Meter Gehdistanz im Westen) gelegene Bushaltestelle „Berliner Platz“ gegeben. Zahlreiche Buslinien verkehren in einem regelmäßigen 10- bis 20-Minuten-Takt. Im Osten befindet sich zudem die Bushaltestelle „Alte Poststraße“ in ca. 200 Meter Gehdistanz. Die dort verkehrenden Buslinien 18, 19, 173 und 392 bedienen die Haltestelle in regelmäßiger Taktung.

Über die Eisenbahnstraße kann zudem der Osnabrücker Hauptbahnhof im Südosten in rd. 600 Meter Gehdistanz erreicht werden. Weitere Haltestellen diverser Buslinien befinden sich hier.

Fußläufig ist der Standort insbesondere aus den unmittelbar angrenzenden südlichen Wohngebieten erreichbar. Die Bevölkerung in den östlich angrenzenden Wohngebieten muss zunächst eine Bahnunterführung unterqueren. Die westliche Bevölkerung trennt der Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Berliner Platz vom Prüfstandort.

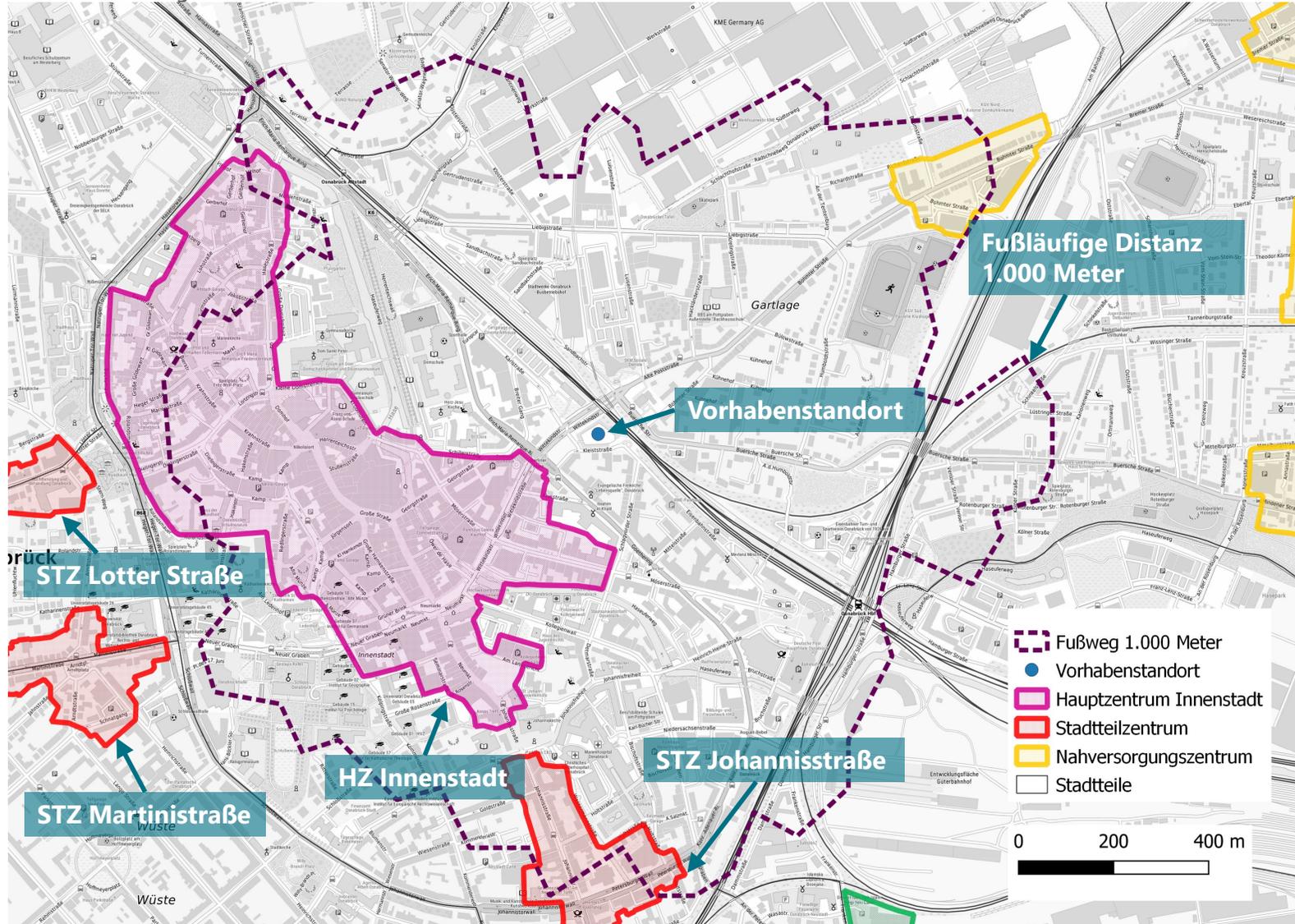
² 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Osnabrück mit Ratsbeschluss vom 05.11.2019

Abb. 1: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in Osnabrück



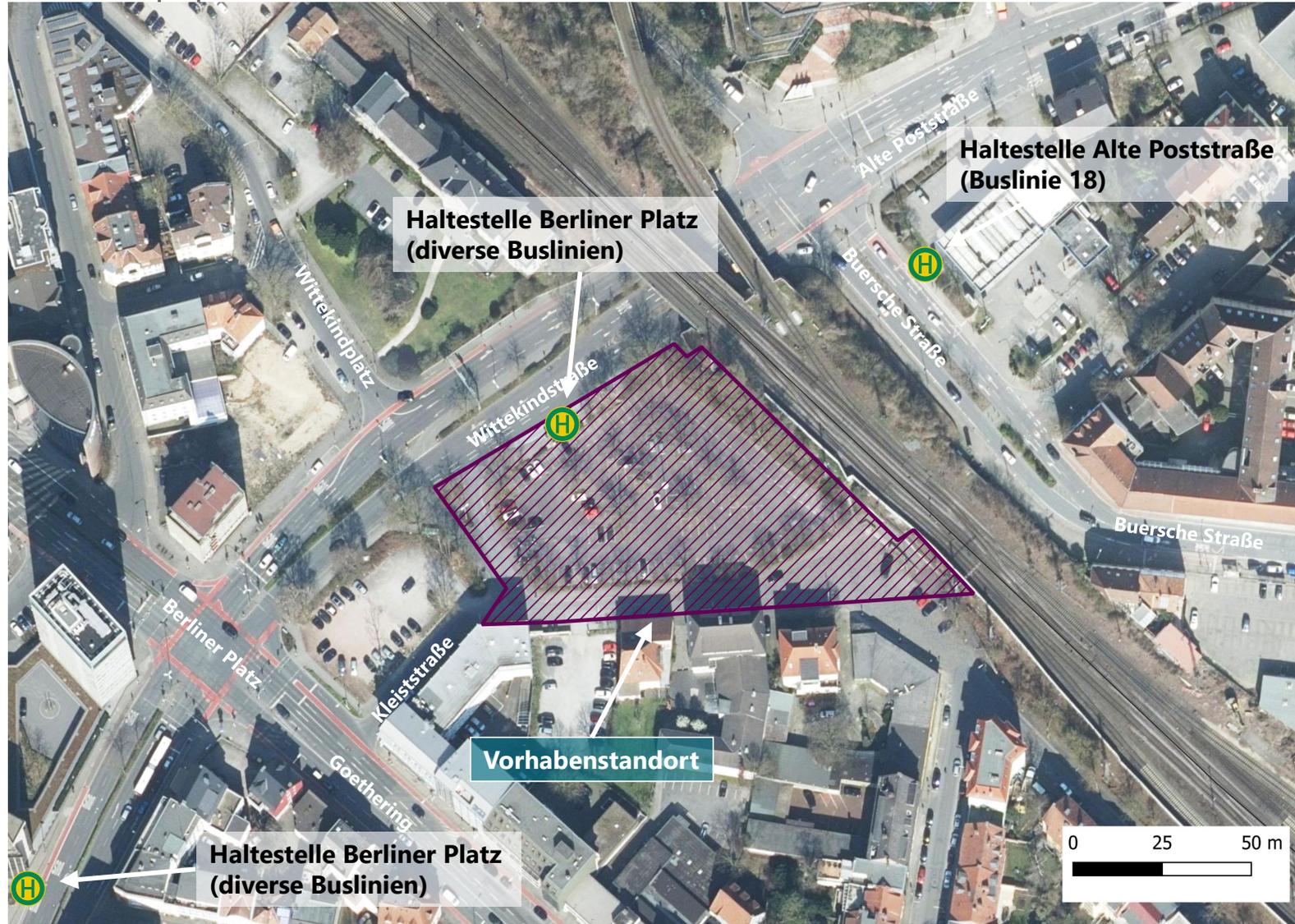
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

Abb. 2: Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes in Osnabrück



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in Osnabrück



Kartengrundlage: © ESRI, 2022
Bearbeitung: cima 2022

Abb. 4: Impressionen aus dem Vorhabenstandort



Quelle: cima 2022



Quelle: cima 2022



Quelle: cima 2022



Quelle: cima 2022

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet der Prüfvarianten dürfte sich im Kern auf die Stadtteile Innenstadt und Gartlage beziehen. Durch ein umfassendes Nahversorgungsangebot, insbesondere im Stadtteil Innenstadt, wird der Einzugsbereich des Prüfvorhabens beschränkt. Aus Sicht der cima ist daher eindeutig nicht zu erwarten, dass das Prüfvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 5-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Strukturen, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 5).

Die dargestellte PKW-Fahrzeitisochrone deckt die Stadtteile Innenstadt, Gartlage, Schinkel, Schinkel-Ost, Fledder, Kalkhügel, Schölerberg, Sonnenhügel, Widukindland und Wüste und Teile der Stadtteile Dodesheide, Hafan, Westerberg und Weststadt in der Stadt Osnabrück ab. Einbezogen sind mehrere zentrale Versorgungsbereiche, die später detailliert beschrieben werden.

Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird damit ein Gebiet definiert, welches die genannten Stadtteile in der Stadt Osnabrück in ihrer Gesamtheit bzw. zu einem Teilbereich umfasst. Durch Vor-Ort Erhebungen wurde erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden nachfolgend beschrieben.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials³ erfolgt auf der Basis der stadtteilscharfen Bevölkerungszahlen⁴ und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die Stadt Osnabrück⁵.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.348 € (bundesweit) für das Jahr 2021 zugrunde gelegt. Für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 458 € (bundesweit) für das Jahr 2021 zugrunde gelegt. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.

Das Untersuchungsgebiet verfügt bei einer Bevölkerungszahl von insgesamt 107.013 und einer Kaufkraftkennziffer von 97,9 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial von 246,1 Mio. € p.a. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und von 48,0 Mio. € p.a. im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren (Abb. 4).

³ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁴ Quelle: Stadt Osnabrück (Stand: 31.12.2020), LSN (Stand: 31.12.2020)

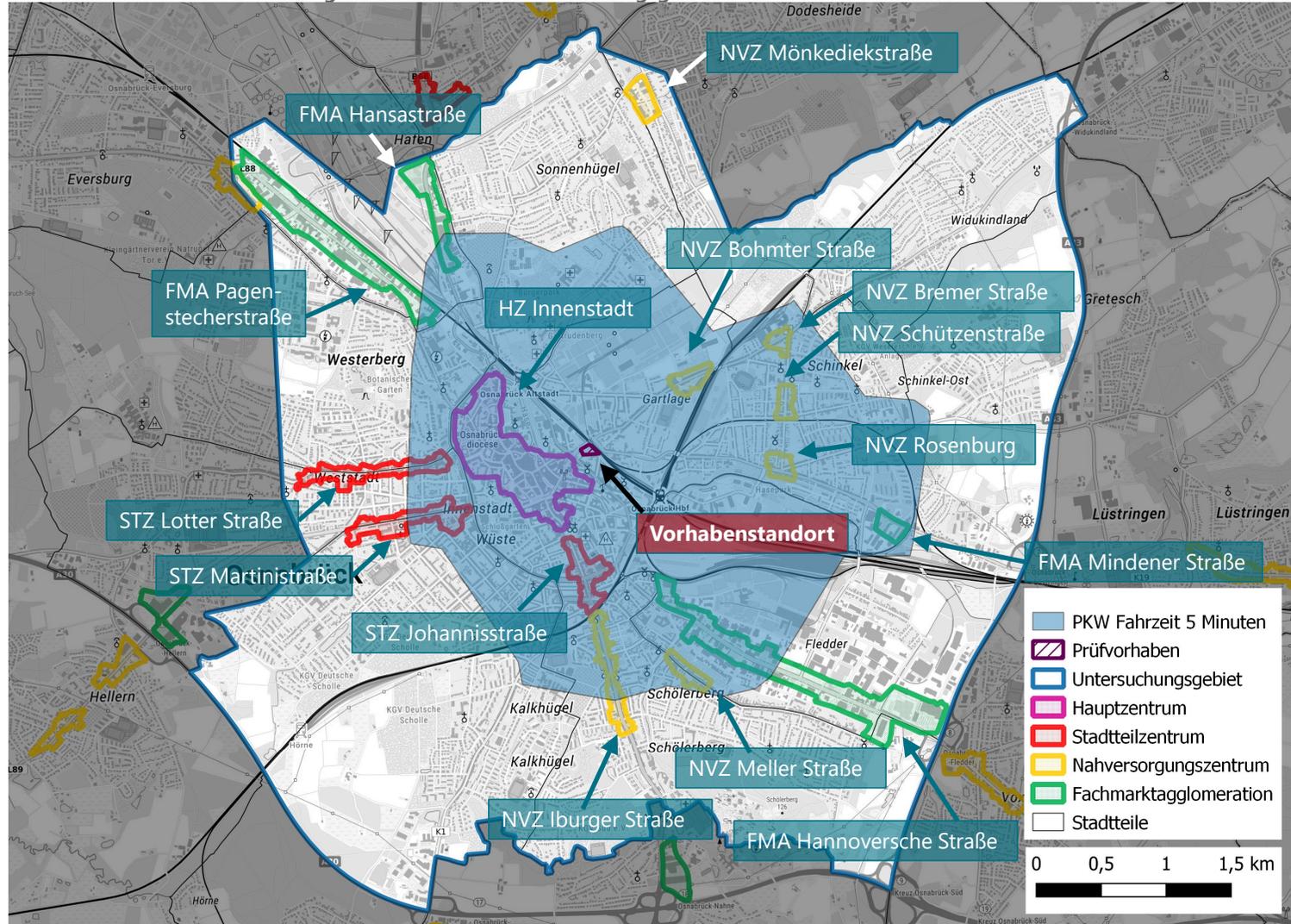
⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021; Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft leitet sich aus der allgemeinen Kaufkraft (= verfügbares Einkommen der Bevölkerung einer Region) ab und ist der Anteil der Kaufkraft, welcher für Ausgaben im Einzelhandel der Bevölkerung einer Region zur Verfügung steht. Die Kaufkraft bezieht sich dabei auf den Wohnort der Konsumenten.

Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet

Stadtteile	Bevölkerung (31.12.2020)	Kaufkraft- kennziffer (D= 100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Drogerie- und Parfümeriewaren (in Mio. €)
Innenstadt	9.742	97,9	22,4	4,4
Weststadt	9.550	97,9	22,0	4,3
Westerberg	10.341	97,9	23,8	4,6
Hafen	2.600	97,9	6,0	1,2
Sonnenhügel	9.388	97,9	21,6	4,2
Gartlage	3.803	97,9	8,7	1,7
Schinkel	14.504	97,9	33,4	6,5
Widukindland	4.934	97,9	11,3	2,2
Schinkel-Ost	3.597	97,9	8,3	1,6
Fledder	2.530	97,9	5,8	1,1
Schölerberg	14.745	97,9	33,9	6,6
Kalkhügel	6.238	97,9	14,3	2,8
Wüste	15.041	97,9	34,6	6,7
Untersuchungsgebiet	107.013	97,9	246,1	48,0

Quelle: cima 2022

Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet mit 5 Minuten PKW-Fahrzeitschone



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

Anmerkung: Zentrenstruktur nach MZK Stadt Osnabrück, 2019

3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur geplanten Einzelhandelsansiedlung am Standort südlich des Wittekindplatzes ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerbsbetriebe sind dabei von Bedeutung.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Osnabrück⁶ werden die zentralen Versorgungsbereiche in die drei Kategorien Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren unterteilt.

Der Stadtteil Innenstadt verfügt über das Hauptzentrum Innenstadt und das Stadtteilzentrum Johannisstraße. Im Hauptzentrum Innenstadt ansässig sind die Nahversorgungsbetriebe ALLFRISCH (Krahnstraße), EDEKA (Johannisstraße) und NETTO MARKEN-DISCOUNT (Hasestraße). Der Vorhabenstandort liegt östlich zum Hauptzentrum Innenstadt. Im Stadtteilzentrum Johannisstraße agieren der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (Petersburger Wall) und die Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT (Johannisstraße) und ALDI (Petersburger Wall).

Im östlich vom Prüfstandort gelegenen Stadtteil Gartlage befindet sich das Nahversorgungszentrum Bohmter Straße mit den Lebensmittelmärkten REWE und ALDI, die die Nahversorgung für den Stadtteil sichern.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind zudem weitere Einzelhandelsbetriebe in Solitärlagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien zentraler Versorgungsbereiche erfüllen.

Folgende nahversorgungsrelevante Angebotssituation kann in den im Untersuchungsgebiet eingefassten Stadtteilen konstatiert werden:

Stadtteil Dodesheide:

Nahversorgungszentrum Mönkediekstraße

- LIDL, Mönkediekstraße, in rd. 3,3 km Entfernung
- ALDI, Mönkediekstraße, in rd. 3,4 km Entfernung
- COMBI, Mönkediekstraße, in rd. 3,5 km Entfernung
- SUPER BIOMARKT, Mönkediekstraße, in rd. 3,6 km Entfernung

Stadtteil Fledder

Fachmarkttagglomeration Hannoversche Straße

- LIDL, Hannoversche Straße, in rd. 2,0 km Entfernung
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Hannoversche Straße, in rd. 2,2 km Entfernung
- ALDI, Hannoversche Straße, in rd. 3,5 km Entfernung
- DM, Hannoversche Straße, in rd. 3,5 km Entfernung

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- K & K, Franz-Lenz-Straße, in rd. 2,0 km Entfernung
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Franz-Lenz-Straße, in rd. 2,1 km Entfernung

Stadtteil Gartlage:

Nahversorgungszentrum Bohmter Straße

- REWE, Bohmter Straße, in rd. 1,8 km Entfernung
- ALDI, Bohmter Straße, in rd. 1,8 km Entfernung

⁶ 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück (cima 2019)

Stadtteil Hafen:

Fachmarkttagglomeration Pagenstecherstraße

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Springmannskamp, in rd. 2,3 km Entfernung
- LIDL, Pagenstecherstraße, in rd. 2,9 km Entfernung
- ALDI, Pagenstecherstraße, in rd. 3,4 km Entfernung
- DM, Pagenstecherstraße, in rd. 3,4 km Entfernung

Fachmarkttagglomeration HansasträÙe

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Bramscher Straße, in rd. 2,3 km Entfernung
- DM, Bramscher Straße, in rd. 2,3 km Entfernung

Stadtteil Innenstadt

Hauptzentrum Innenstadt

- EDEKA, Johannisstraße, in rd. 0,5 km Entfernung
- ROSSMANN, Große Straße, in rd. 0,5 km Entfernung
- DM, Große Straße, in rd. 0,6 km Entfernung
- MÜLLER, Kamp Promenade, in rd. 0,6 km Entfernung
- ALLFRISCH, Krahnstraße, in rd. 0,7 km Entfernung
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Hasestraße, in rd. 1,0 km Entfernung

Stadtteilzentrum Johannisstraße

- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Johannisstraße, in rd. 1,1 km Entfernung
- EDEKA, Petersburger Wall, in rd. 1,2 km Entfernung
- ALDI, Petersburger Wall, in rd. 1,2 km Entfernung

Stadtteil Kalkhügel

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- EDEKA, Lissy-Rieke-StraÙe, in rd. 3,0 km Entfernung

Stadtteil Schölerberg

Nahversorgungszentrum Iburger Straße

- EDEKA, Iburger Straße, in rd. 2,0 km Entfernung

Nahversorgungszentrum Meller Straße

- PENNY, Meller Straße, in rd. 2,3 km Entfernung

Stadtteil Schinkel:

Nahversorgungszentrum Bremer Straße

- PENNY, Bremer Straße, in rd. 4,1 km Entfernung

Nahversorgungszentrum Rosenburg

- NAH + GUT, Schützenstraße, in rd. 2,8 km Entfernung

Nahversorgungszentrum Schützenstraße

- PENNY, Buersche Straße, in rd. 2,8 km Entfernung
- ROSSMANN, Buersche Straße, in rd. 2,8 km Entfernung

Fachmarkttagglomeration Mindener Straße

- LIDL, Mindener Straße, in rd. 3,2 km Entfernung
- ROSSMANN, Mindener Straße, in rd. 3,3 km Entfernung

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- ALDI, Heiligenweg, in rd. 3,3 km Entfernung
- E-CENTER, Tannenburgstraße, in rd. 3,6 km Entfernung

Stadtteil Schinkel Ost:

- kein originärer Nahversorgungsbetrieb ansässig

Stadtteil Sonnenhügel

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- NP, Knollstraße, in rd. 2,1 km Entfernung

Stadtteil Westerberg:

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- COMBI, Natruper Straße, in rd. 1,8 km Entfernung

Stadtteil Weststadt

Stadtteilzentrum Lotter Straße

- ALLFRISCH, Lotter Straße, in rd. 2,5 km Entfernung
- SUPER-BIOMARKT, Lotter Straße, in rd. 2,8 km Entfernung

Stadtteil Widukindland

- kein originärer Nahversorgungsbetrieb ansässig

Stadtteil Wüste

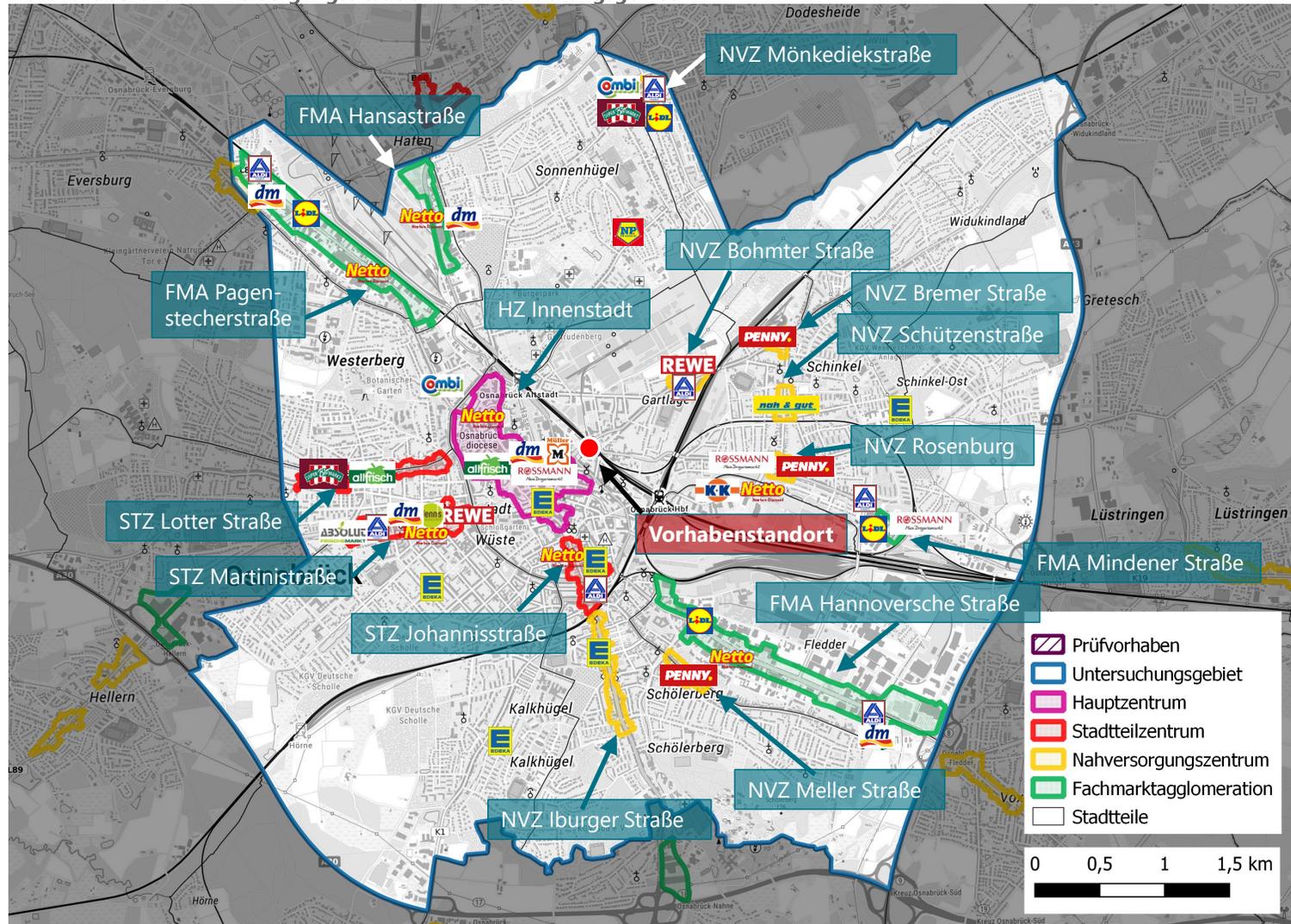
Stadtteilzentrum Martinistraße

- REWE, Heinrichstraße, in rd. 1,5 km Entfernung
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Weidenstraße, in rd. 1,9 km Entfernung
- DENN'S BIOMARKT, Weidencarée, in rd. 1,9 km Entfernung
- ABSOLUT FRISCHEMARKT, Schreberstraße, in rd. 2,3 km Entfernung
- ALDI, Martinistraße, in rd. 2,4 km Entfernung

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- NAH + GUT, Rehmstraße, in rd. 2,0 km Entfernung

Abb. 7: Überblick Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

Anmerkung: Zentrenstruktur nach MZK Stadt Osnabrück, 2019

3.2.1 Hauptzentrum Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt ist das bedeutendste Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Osnabrück. Die Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt wurde im Vergleich zum Märkte- und Zentrenkonzept 2010 entlang der Achse Neumarkt – Wittekindstraße – Berliner Platz als hochwertiger Standort zur Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben anhand des bereits heute bestehenden Besatzes erweitert. Der Einzelhandelsbesatz an der Möserstraße wurde ins Hauptzentrum Innenstadt integriert.

Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA in der Johannisstraße, der ALL-FRISCH-Vollsortimenter in der Krahnstraße und der Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT in der Hasestraße werden ergänzt durch zahlreiche Lebensmittelspezialgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Apotheken. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind außerdem die Drogeriemärkte ROSSMANN und DM an der Großen Straße und MÜLLER in der Kamp-Promenade ansässig.

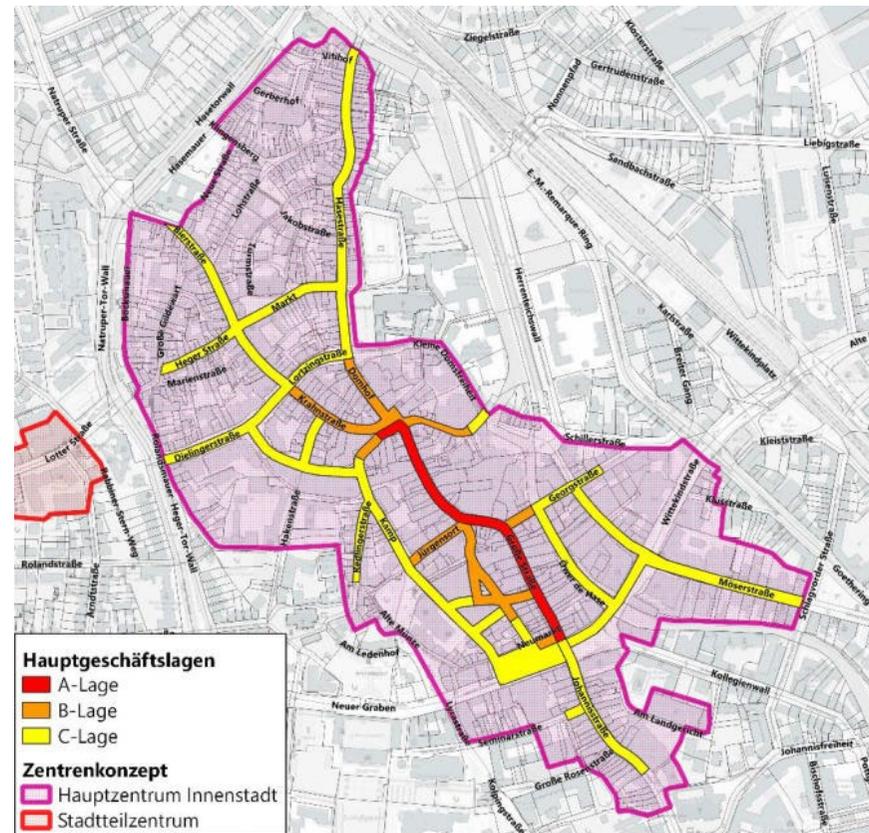
Die Innenstadt profitiert vor allem von ihren Magnetbetrieben (z.B. Kamp-Promenade mit Saturn, die Kaufhäuser L+T, sowie Peek & Cloppenburg, H&M etc.), von der Vielzahl inhabergeführter Fachgeschäfte und von der Altstadt mit ihrer attraktiven kleinteiligen Struktur und städtebaulichen sowie kulturellen Sehenswürdigkeiten.

Abb. 8: Wettbewerb im HZ Innenstadt



Quelle: cima 2022

Abb. 9: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im HZ Innenstadt



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.2 Stadtteilzentrum Johannisstraße

Südlich an die Innenstadt anschließend befindet sich das Stadtteilzentrum Johannisstraße. Entlang der Johannisstraße über den Petersburger Wall und Teilen des Rosenplatzes bis hin zum Beginn der Iburger Straße im Süden ist ein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden.

Im Stadtteilzentrum Johannisstraße ist eine gute Nahversorgungssituation gegeben. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Betriebe aus nahezu allen Bereichen des aperiodischen Bedarfs; darunter auch viele Fach- und Spezialgeschäfte sowie ein breites Spektrum an Dienstleistungseinrichtungen.

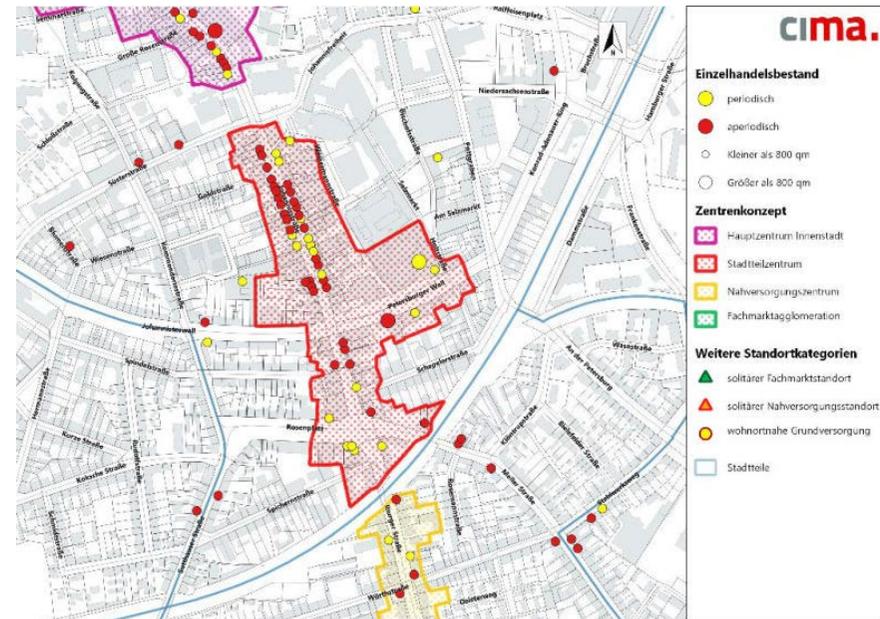
Als relevante Nahversorgungsbetriebe agieren im Stadtteilzentrum Johannisstraße ein Lebensmittelvollsortimenter EDEKA am Petersburger Wall sowie zwei Lebensmitteldiscounter (NETTO MARKEN-DISCOUNT und ALDI). Die Betriebe führen die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment und Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment.

Abb. 10: Wettbewerb im STZ Johannisstraße



Quelle: cima 2022

Abb. 11: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Johannisstraße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

3.2.3 Stadtteilzentrum Lotter Straße

Westlich an den Wallring angrenzend erstreckt sich die Lotter Straße, welche die Grenze zwischen den Stadtteilen Westerberg im Norden und Weststadt im Süden bildet.

Mit dem Vollsortimenter ALLFRISCH sowie dem westlich gelegenen kleinflächigen SuperBioMarkt befinden sich zwei Nahversorgungsbetriebe im Stadtteilzentrum Lotter Straße, die wiederum durch zahlreiche Lebensmittelgeschäftszweige und Betriebe des Lebensmittelhandwerkes ergänzt werden. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird insbesondere im Randsortiment des Betriebes ALLFRISCH geführt.

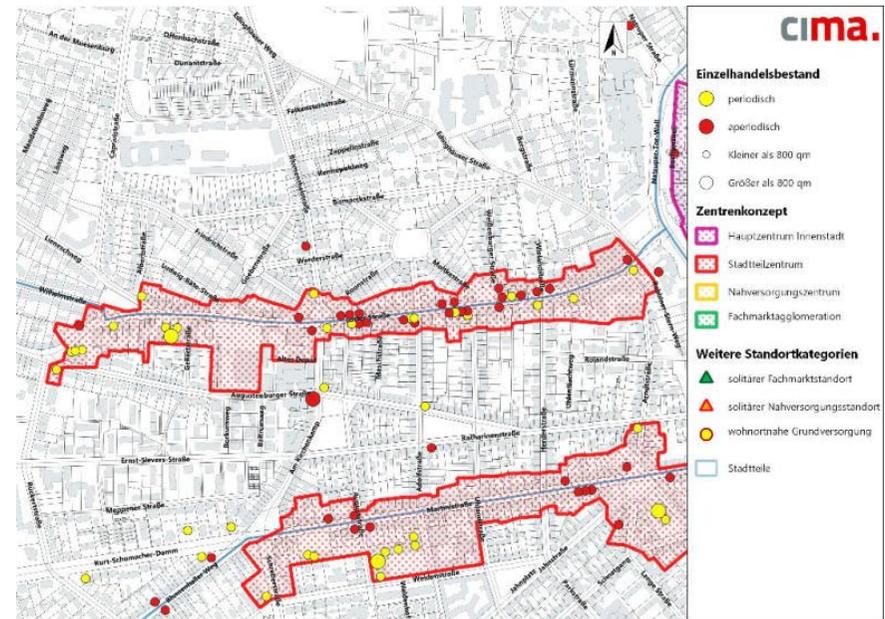
Zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen ergänzen den Einzelhandel, sodass die Lotter Straße sich als vitales Stadtteilzentrum mit umfangreichem Versorgungsangebot darstellt.

Abb. 12: Wettbewerb im STZ Lotter Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 13: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Lotter Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.4 Stadtteilzentrum Martinistraße

Die Martinistraße, die sich vom Wallring bis zum Heinrich-Lübke-Platz erstreckt, bildet die Grenze zwischen den Stadtteilen Weststadt und Wüste.

Das Stadtteilzentrum Martinistraße hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die direkt angrenzenden Wohnquartiere.

Im Stadtteilzentrum Martinistraße befinden sich derzeit fünf bedeutende Nahversorgungsbetriebe. Dabei handelt es sich um den Vollsortimenter REWE, zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI, NETTO MARKEN-DISCOUNT) sowie zwei kleinflächige, das Angebot ergänzende, Nahversorgungsbetriebe (denn's Biomarkt, Absolut Supermarkt).

Im sonstigen periodischen Bedarf finden sich am Standort Weidencarrée, das sich als umsatzstarkes Quartier am Markt etabliert hat, ein dm-Drogeriemarkt. Vervollständigt wird das Angebot im vorhabenrelevanten Sortiment im Zentrum durch Bäckereibetriebe und Lebensmittelgeschäfte.

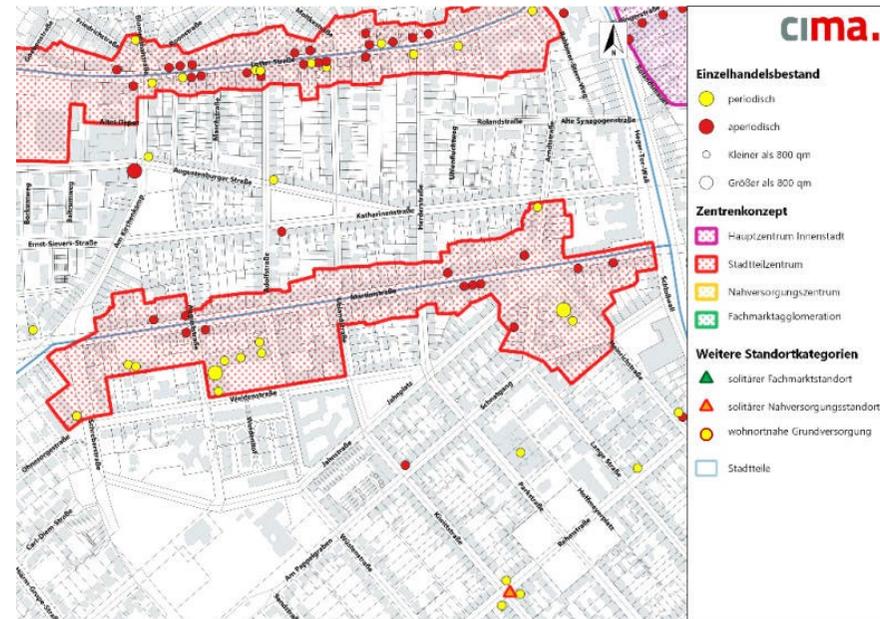
Ein breites Angebot an Dienstleistungen (auch kulturelle Angebote) sowie gastronomische Betriebe ergänzen die Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Martinistraße.

Abb. 14: Wettbewerb im STZ Martinistraße



Quelle: cima 2022

Abb. 15: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im STZ Martinistraße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.5 Nahversorgungszentrum Bremer Straße

Das Nahversorgungszentrum Bremer Straße befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Schinkel und erstreckt sich am westlichen Teil der Bremer Straße, nahe der Bahntrasse, welche sich parallel zur Bremer Straße befindet. Nach Norden hin ist der Standort durch die Bahntrasse begrenzt, im Süden schließen sich Wohnnutzungen an. Der Standort nimmt eine Nahversorgungsaufgabe für den Stadtteil Schinkel und - aufgrund der günstigen verkehrlichen Lage - auch für den Stadtteil Widukindland wahr.

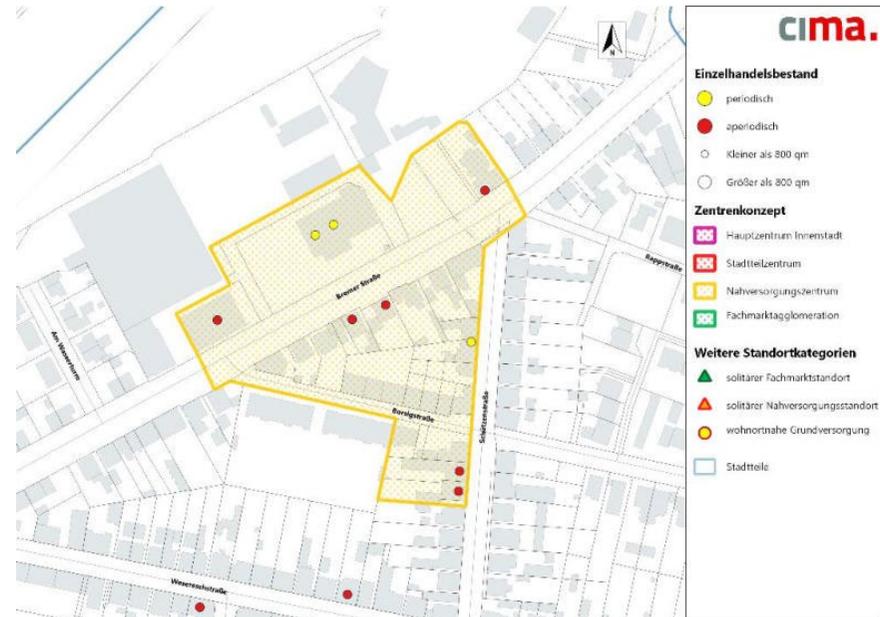
Als Nahversorgungsbetrieb tritt der Lebensmitteldiscounter PENNY am Standort auf, der die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment und Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment führt. Der Standort wird zudem durch Betriebe geprägt, deren Warensortimente dem aperiodischen Bedarf zugeordnet werden können. Ein Besatz mit zentrenergänzenden Nutzungen (Arztpraxis, DHL-Paketshop, Gastronomie, Versicherungsbüro) ist insbesondere an der Bremer Straße vorhanden.

Abb. 16: Wettbewerb im NVZ Bremer Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 17: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Bremer Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.6 Nahversorgungszentrum Bohmter Straße

Westlich der Bremer Brücke liegt im Stadtteil Gartlage das Nahversorgungszentrum Bohmter Straße.

Das Nahversorgungszentrum wird durch die Standortgemeinschaft um den REWE-Vollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter ALDI geprägt. Durch einen Sonderpostenmarkt ist ein Betrieb im aperiodischen Bedarfsbereich vorhanden. Erst kürzlich hat der Drogeriemarkt DM seinen Betrieb im Nahversorgungszentrum aufgegeben. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird somit vorwiegend im Randsortiment der Lebensmittelmärkte geführt.

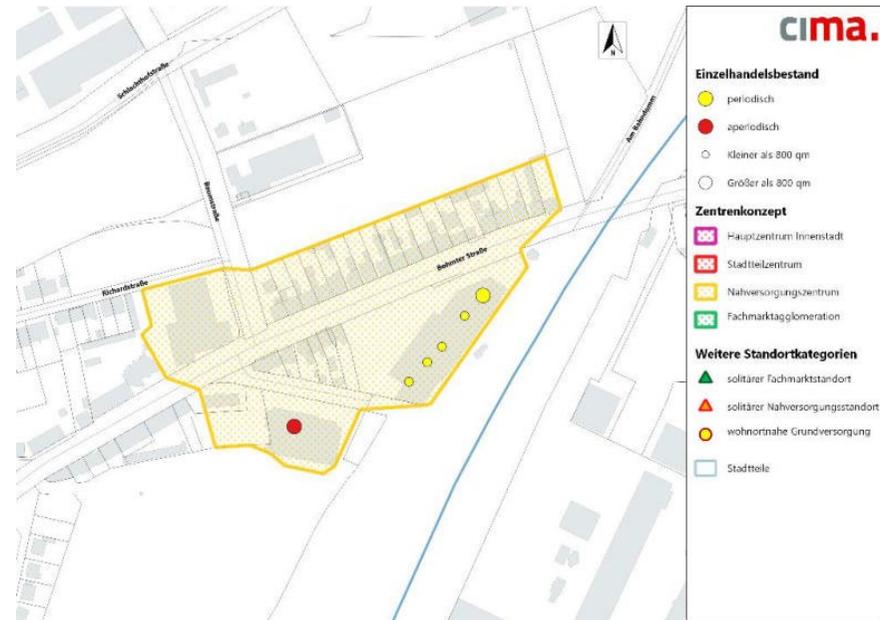
Darüber hinaus gibt es wenige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Der Bereich nördlich der Bohmter Straße ist verstärkt durch Wohnnutzung geprägt. Die Funktion des Bereiches als Nahversorgungszentrum ist verstärkt auf den Standort REWE/ALDI reduziert.

Abb. 18: Wettbewerb im NVZ Bohmter Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 19: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Bohmter Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.7 Nahversorgungszentrum Iburger Straße

Das Nahversorgungszentrum Iburger Straße befindet sich zentral im Stadtteil Schölerberg. Es erstreckt sich unmittelbar südlich der Bahntrasse an der Iburger Straße im Norden bis zur Einmündung Bomblatstraße im Süden. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über rd. 900 Meter und stellt sich als einheitliche Einzelhandelslage entlang einer Verkehrsachse dar.

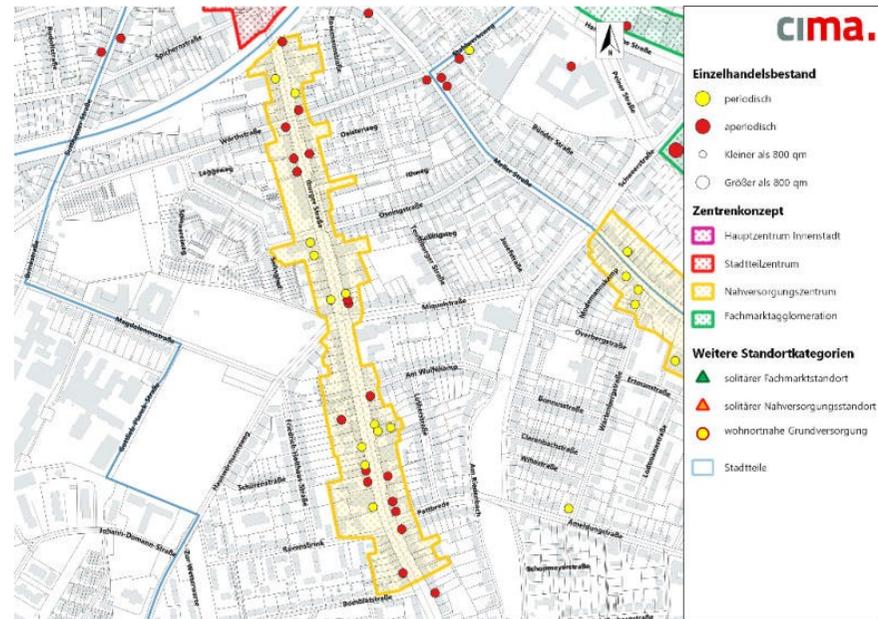
Als relevante Nahversorgungsbetriebe sind zwei kleinflächige Lebensmittelmärkte (EDEKA, Gölbasi Markt) vorhanden. Im aperiodischen Bedarf sind vor allem spezialisierte Fachgeschäfte ansässig, von denen keines die Großflächigkeit erreicht. Zentrenergänzende Nutzungen sind durchgängig vorhanden und bieten zahlreiche Angebote, die eine umfangreiche Ergänzung der Nahversorgung an der Iburger Straße wahrnehmen.

Abb. 20: Wettbewerb im NVZ Iburger Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 21: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Iburger Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.8 Nahversorgungszentrum Meller Straße

Entlang der Meller Straße und somit auf der Grenze zwischen den Stadtteilen Fledder und Schölerberg befindet sich zwischen der Kreuzung Am Riedenbach und der Abekenstraße das Nahversorgungszentrum Meller Straße.

Im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stellt der Lebensmittelmarkt das Angebot im Zentrum und wird ergänzt durch eine Apotheke und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Drogerie- und Parfümeriewaren werden im Randsortiment des Lebensmitteldiscounters angeboten.

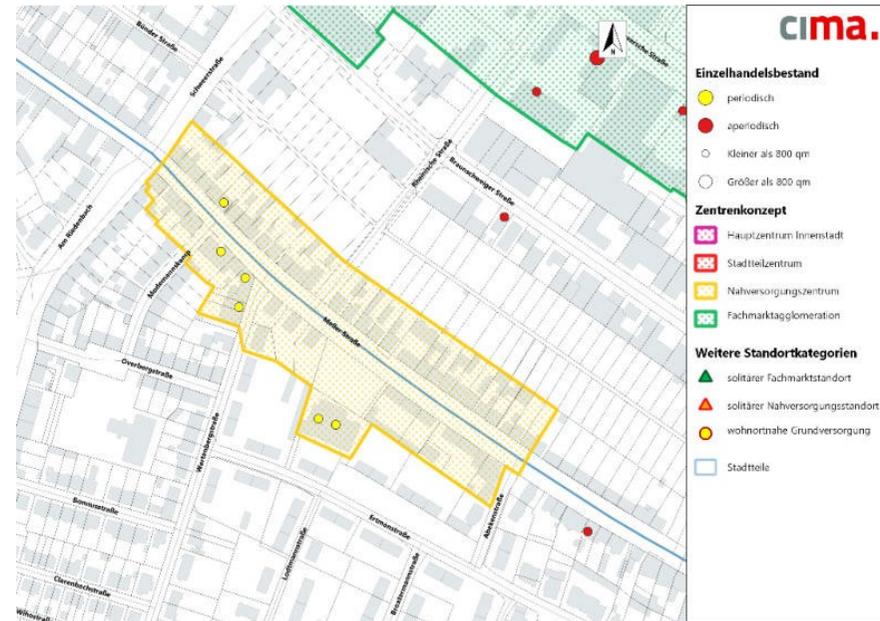
Im aperiodischen Bedarf gibt es im Nahversorgungszentrum Meller Straße keine Angebote. Auch das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ist gering ausgeprägt.

Abb. 22: Wettbewerb im NVZ Meller Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 23: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Meller Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

3.2.9 Nahversorgungszentrum Mönkediekstraße

Im Westen des Stadtteils Dodesheide an der Grenze zum Stadtteil Sonnenhügel befindet sich, im Kreuzungsbereich Lerchenstraße und Haster Weg, das Nahversorgungszentrum Mönkediekstraße.

Mit knapp 4.000 qm Verkaufsfläche ist das Angebot im periodischen Bedarf bereits sehr gut ausgebaut, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird insbesondere im Randsortiment der jeweiligen Lebensmittelmärkte und im ACTION-Markt geführt. Ein COMBI Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI und LIDL) werden ergänzt durch einen SuperBioMarkt, eine Apotheke und Bäckereibetriebe.

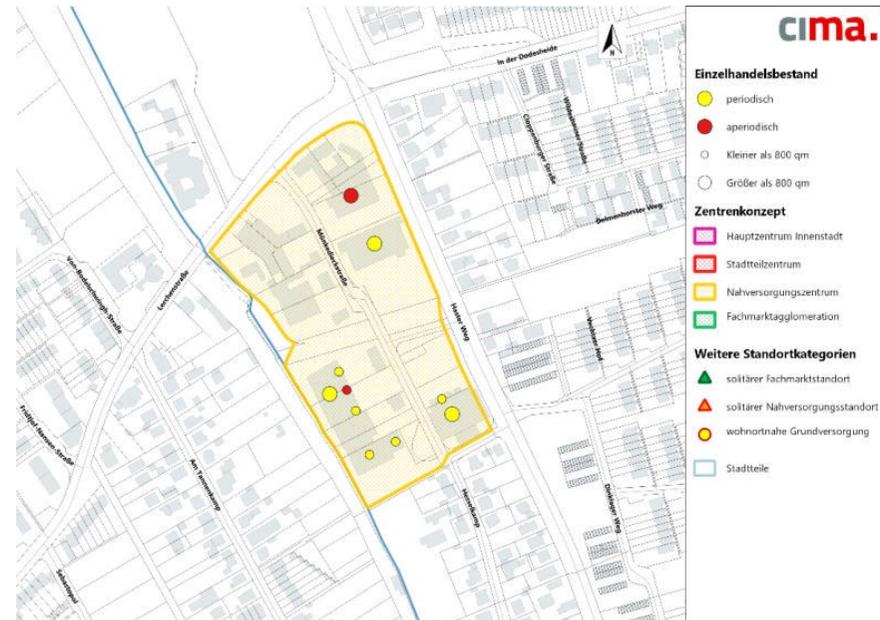
Als Dienstleistungsbetrieb tritt im Zentrum u.a. eine Kinderarztpraxis auf.

Abb. 24: Wettbewerb im NVZ Mönkediekstraße



Quelle: cima 2022

Abb. 25: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Mönkediekstraße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

3.2.10 Nahversorgungszentrum Rosenberg

Das Nahversorgungszentrum Rosenberg befindet sich im Süden des Stadtteils Schinkel im Kreuzungsbereich der Schützenstraße und der Burschen Straße. Die Kreuzungssituation mit der abgehenden Belmer Straße und der Mindener Straße prägt diesen Standort. Hier liegt ein gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vor. Das Nahversorgungszentrum ist in drei Richtungen von Wohngebieten umgeben, im Süden schließt sich das Gewerbegebiet Hasepark an.

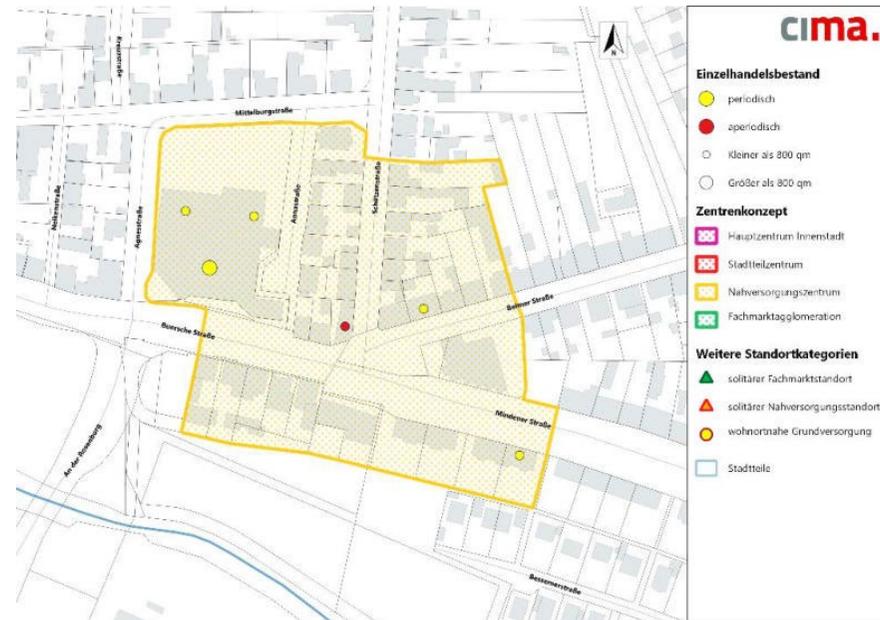
Als nennenswerter Nahversorgungsbetrieb ist ein Lebensmitteldiscounter PENNY am Standort vorhanden, der mit einem Drogeriemarkt ROSSMANN in Standortgemeinschaft agiert. Das Angebot in den vorhabenrelevanten Sortimenten wird durch wenige kleinflächige Betriebe ergänzt (u.a. Apotheke, Bäckereibetrieb). Hervorzuheben ist der vorhandene Dienstleistungsbesatz (u.a. Sparkasse) im Zentrum.

Abb. 26: Wettbewerb im NVZ Rosenberg



Quelle: cima 2022

Abb. 27: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Rosenberg



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.11 Nahversorgungszentrum Schützenstraße

Die Schützenstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den Stadtteil Schinkel. Zwischen dem Einmündungsbereich der Tannenburgstraße im Süden und der Ebertallee im Norden befindet sich das Nahversorgungszentrum Schützenstraße.

Das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führen insbesondere die Betriebe NAH UND GUT, sowie der GÖLBASI Markt.

Das vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird prioritär im Randsortiment des Marktes NAH UND GUT geführt.

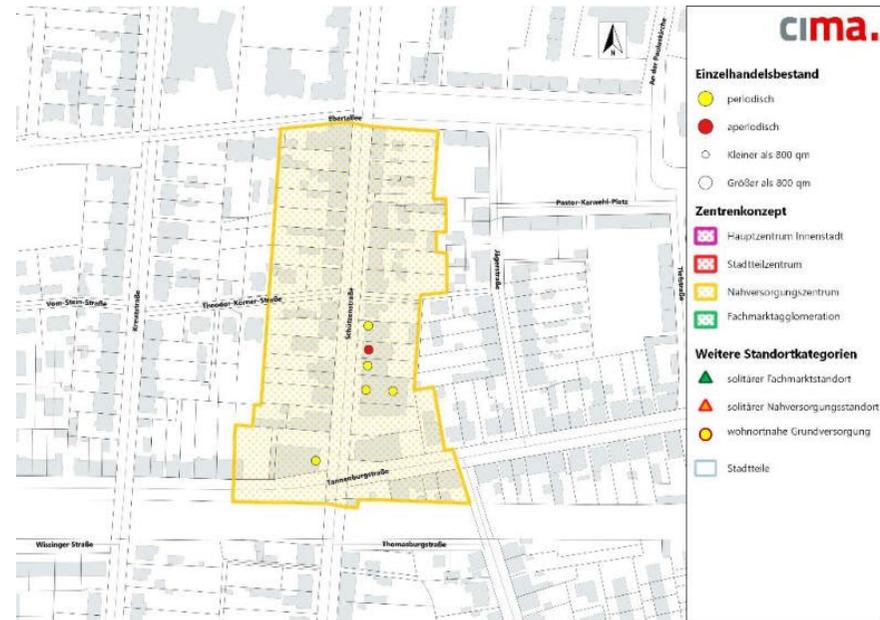
Ergänzend befinden sich ein Bäckereibetrieb und eine Apotheke im Zentrum. Abgerundet werden diese durch Dienstleistungsbesatz an der Schützenstraße.

Abb. 28: Wettbewerb im NVZ Schützenstraße



Quelle: cima 2022

Abb. 29: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Schützenstraße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.12 Fachmarkttagglomeration Hannoversche Straße

Die nach Verkaufsfläche gerechnet größte Fachmarkttagglomeration der Stadt Osnabrück befindet sich an der Hannoverschen Straße. Sie erstreckt sich vom Otto-Brenner-Platz im Westen bis zur Anschlussstelle Osnabrück-Fledder der BAB 30 im Osten.

Im periodischen Bedarf sind drei Lebensmitteldiscounter an Verbindungsachsen zur Meller Straße ansässig (LIDL gegenüber der Einmündung Schwerstraße, NETTO MARKEN-DISCOUNT an der Kreuzung Großer Fledderweg und ALDI an der Kreuzung Am Huxmühlenbach).

Überdies sind im periodischen Bedarfsbereich ein DM-Drogeriemarkt und zwei Getränkemärkte ansässig, die durch kleine Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt werden.

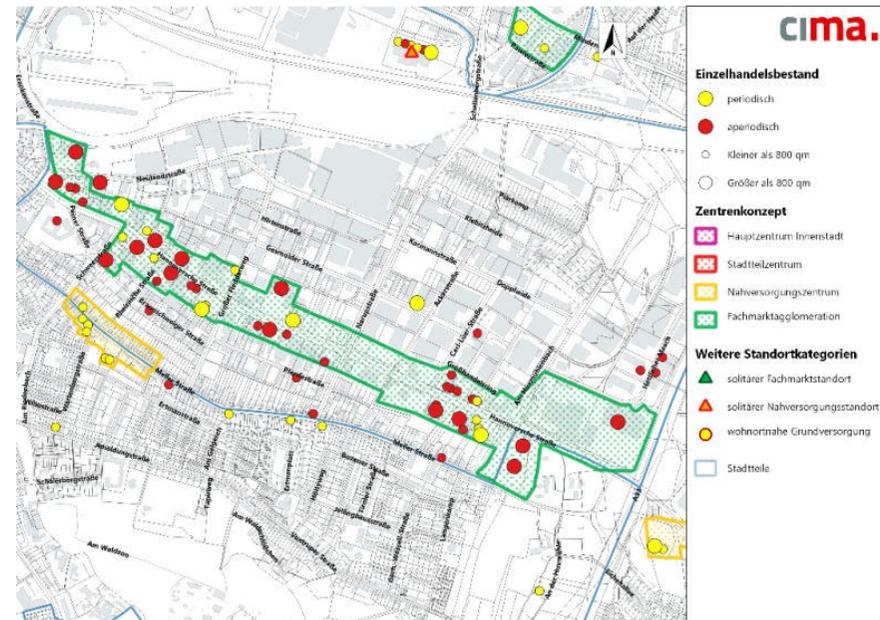
Fachmarkttypische Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen die umfangreichen Einzelhandelsangebote.

Abb. 30: Wettbewerb in der FMA Hannoversche Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 31: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA Hannoversche Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.13 Fachmarkttagglomeration HansasträÙe

Im Stadtteil Hafen befindet sich die Fachmarkttagglomeration HansasträÙe, die sich vom Kirksweg im Norden bis zur WesersträÙe im Süden erstreckt.

Neben einem Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT sind im periodischen Bedarf ein Getränkemarkt und ein DM-Drogeriemarkt ansässig.

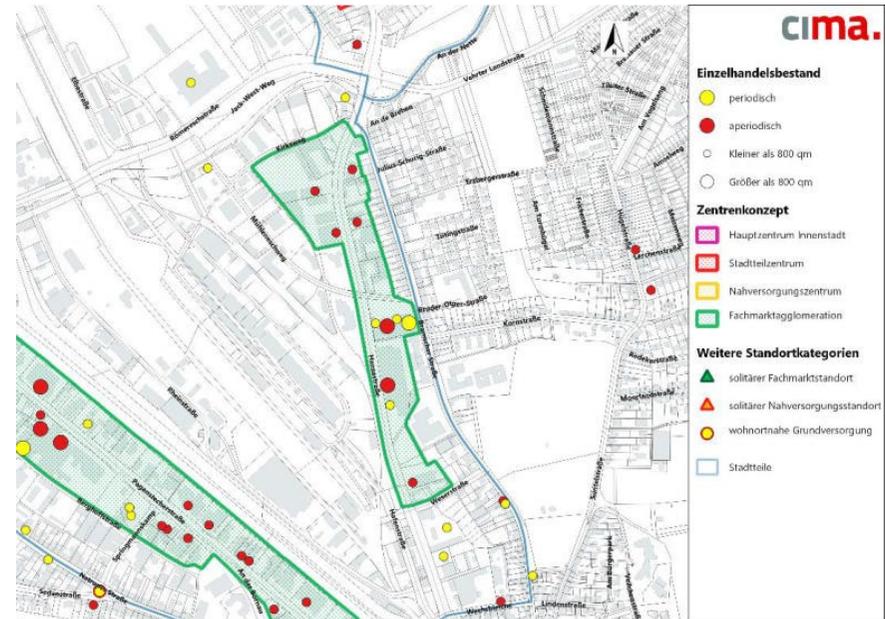
Vereinzelte Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind an der HansasträÙe ebenfalls ansässig. Das Gebiet ist jedoch überwiegend durch Gewerbe- und Büronutzung geprägt.

Abb. 32: Wettbewerb in der FMA HansasträÙe



Quelle: cima 2022

Abb. 33: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA HansasträÙe



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.14 Fachmarkttagglomeration Mindener Straße

Die Fachmarkttagglomeration Mindener Straße befindet sich im Stadtteil Schinkel zwischen der Einmündung Rawiestraße und der Eisenbahnbrücke an der Mindener Straße.

Ein LIDL-Lebensmitteldiscounter sowie der Drogeriemarkt ROSSMANN sind hier ansässig. Aus dem aperiodischen Bedarfsbereich befindet sich zurzeit kein Betrieb in der Fachmarkttagglomeration Mindener Straße.

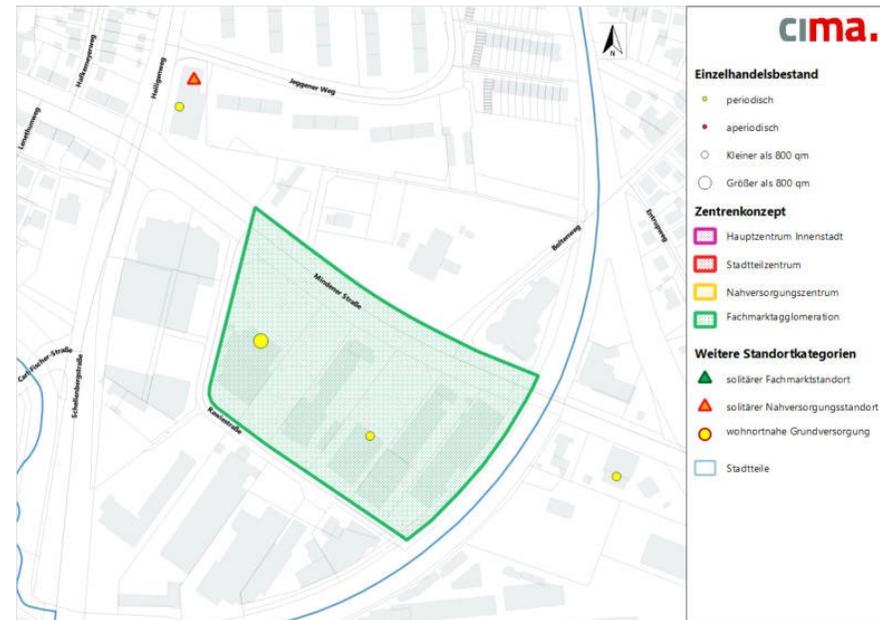
Nordwestlich außerhalb der Fachmarkttagglomeration befindet sich der solitäre Nahversorgungsstandort am Heiligenweg 2 (ALDI).

Abb. 34: Wettbewerb in der FMA Mindener Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 35: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA Mindener Straße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.2.15 Fachmarkttagglomeration Pagenstecherstraße

Vom Eversburger Platz im Nordwesten bis zur Wachsbleiche im Südosten erstreckt sich im Stadtteil Hafen die Fachmarkttagglomeration Pagenstecherstraße.

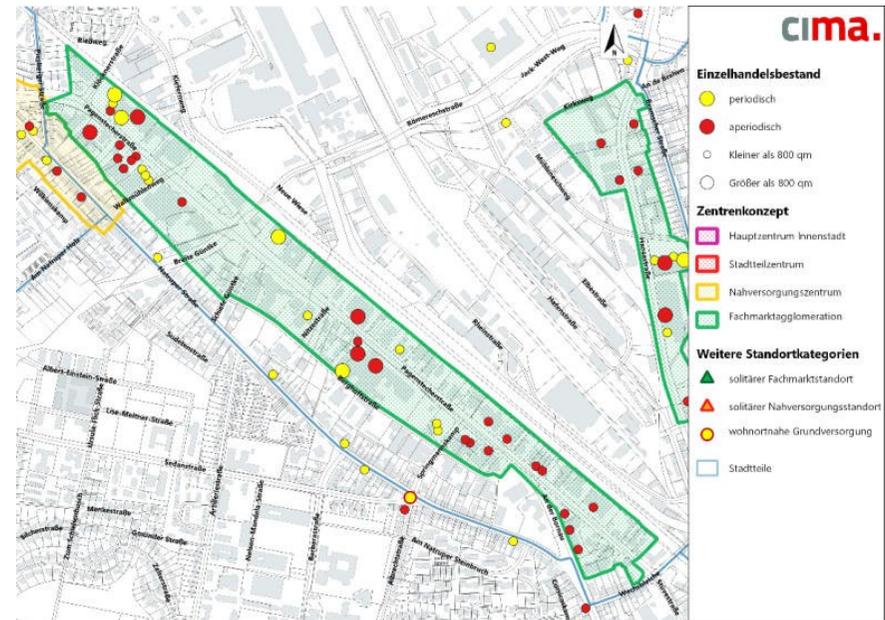
An der Fachmarktlage, die sich über ca. zwei Kilometer entlang der Pagenstecherstraße erstreckt, sind zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die Einmündungen zur Klöcknerstraße, zur Römereschestraße und der Scharnierstandort an der Einmündung zum Springmannskamp sind jeweils mit einem Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT) besetzt. Die Angebote des periodischen Bedarfs werden ergänzt durch einen Drogeriemarkt (DM), einen Getränkemarkt sowie mehrere Bäckereibetriebe.

Abb. 36: Wettbewerb in der FMA Pagenstecherstraße



Quelle: cima 2022

Abb. 37: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im FMA Pagenstecherstraße



Quelle: MZK Stadt Osnabrück, 2019
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

3.2.16 Sonstiges Stadtgebiet Osnabrück

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und den Standorten wohnortnaher Grundversorgung finden sich mehrere solitäre Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet der Stadt Osnabrück, die das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Es befindet sich kein weiterer Drogeriemarkt im sonstigen Untersuchungsgebiet. Das Angebot wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Prüfvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Stadtteil Fledder

- K & K, Franz-Lenz-Straße, in rd. 2,0 km Entfernung zum Prüfvorhaben
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Franz-Lenz-Straße, in rd. 2,1 km Entfernung zum Prüfvorhaben

Stadtteil Kalkhügel

- EDEKA, Lissy-Rieke-Straße, in rd. 3,0 km Entfernung

Stadtteil Sonnenhügel

- NP, Knollstraße, in rd. 2,1 km Entfernung zum Prüfvorhaben

Stadtteil Schinkel

- ALDI, Heiligenweg, in rd. 3,3 km Entfernung zum Prüfvorhaben
- E-CENTER, Tannenburgstraße, in rd. 3,6 km Entfernung zum Prüfvorhaben

Stadtteil Wüste

- NAH + GUT, Rehmstraße, in rd. 2,0 km Entfernung zum Prüfvorhaben

Stadtteil Westerberg:

- COMBI, Natruper Straße, in rd. 1,8 km Entfernung zum Prüfvorhaben

Abb. 38: Wettbewerb im sonstigen Stadtgebiet Osnabrück



E-CENTER, Tannenbergstraße



ALDI, Heiligenweg



K+K, Franz-Lenz-Str.



Netto Marken-Discount, Franz-Lenz-Str.



COMBI, Natruper Straße



NP, Knollstraße

Quelle: cima, 2022

4 Auswirkungen des Prüfvorhabens

4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Prüfvorhabens

Im Osnabrücker Stadtteil Innenstadt ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen südlich des Wittekindplatzes geplant.

Am Standort ist die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit geplant (max. 800 qm; Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb bzw. Drogeriemarkt und Bäckereibetrieb).

Dieses wird im Folgenden in zwei Szenarien geprüft. Das Szenario A (Abb. 38) untersucht die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Bäckereibetriebes im vorhabenrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Szenario B (Abb. 39) werden die Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Bäckereibetriebes für das vorhabenrelevante Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren geprüft.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in diversen Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten, Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden.

Die Neuumsätze des Lebensmittelmarktes bilden die infolge der Ansiedlung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Prüfvorhabens (geprüft in zwei Szenarien) in seiner Gesamtheit ab.

Für das **Szenario A (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereibetriebs)** prognostiziert die cima für das Prüfvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 4,36 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 38).

Für das **Szenario B (Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Bäckereibetriebs)** prognostiziert die cima für das Prüfvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 4,40 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abb. 39).

Auf Grundlage des geringeren Wettbewerbsumfeldes ist bei den Drogeriemärkten und dem Prüfvorhaben in Szenario B in der Stadt Osnabrück von vergleichsweise höheren Raumleistungen auszugehen als bei den Lebensmittelmärkten und dem Prüfvorhaben in Szenario A.

Die Randsortimente des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes setzen sich u.a. aus den folgenden Sortimentsgruppen zusammen:

- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Bekleidung (aperiodisch)
- Zoobedarf (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Spielwaren (aperiodisch)
- Unterhaltungselektronik (aperiodisch)
- Pflanzen, Gartenbedarf (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil auch als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Bei der Verkaufsflächenerweiterung machen diese einzelnen Flächen nur einen geringen Teil der gesamten Verkaufsfläche aus. Da sich die neue und eher geringfügige Verkaufsfläche der jeweiligen Randsortimente auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in

den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Umverteilungsrelevant sind im Folgenden somit nur Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren als jeweilige Hauptsortimente der geprüften Märkte.

Der **umverteilungsrelevante Mehrumsatz (brutto) im Szenario A (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereibetriebs)** beträgt ca. **4,01 Mio. €** pro Jahr für das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**.

Der **umverteilungsrelevante Mehrumsatz (brutto) im Szenario B (Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Bäckereibetriebs)** beträgt ca. **3,71 Mio. €** pro Jahr für das Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren**.

Abb. 39: Sortiments- und Umsatzstruktur des Prüfvorhabens im Szenario A (Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb)

CIMA Sortiment	Planung Lebensmittelmarkt		Planung Bäckereibetrieb		Planung insgesamt	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	740	3,98	30	0,30	770	4,28
davon Nahrungs- und Genussmittel	675	3,71	30	0,30	705	4,01
davon übriger periodischer Bedarf	65	0,27	0	0,00	65	0,27
Aperiodischer Bedarf gesamt	30	0,08	0	0,00	30	0,08
sonstige Randsortimente	95	0,34	0	0,00	95	0,34
Gesamt	770	4,06	30	0,30	800	4,36

Bearbeitung: cima 2022
 Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima. Rundungsdifferenzen möglich

Abb. 40: Sortiments- und Umsatzstruktur des Prüfvorhabens im Szenario B (Drogeriemarkt und Bäckereibetrieb)

CIMA Sortiment	Planung Drogeriemarkt		Planung Bäckereibetrieb		Planung insgesamt	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	735	3,98	30	0,30	765	4,28
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	675	3,71	0	0,00	675	3,71
davon übriger periodischer Bedarf	60	0,27	30	0,30	90	0,57
Aperiodischer Bedarf gesamt	35	0,12	0	0,00	35	0,12
sonstige Randsortimente	95	0,39	30	0,30	125	0,69
Gesamt	770	4,10	30	0,30	800	4,40

Bearbeitung: cima 2022
 Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima. Rundungsdifferenzen möglich

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Prüfvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerbsbetriebe ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells⁷ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Prüfvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Prüfvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

⁷ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abb. 41: Umsatzherkunft des Prüfvorhabens im Szenario A für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...		in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet gesamt		3,81	95
HZ	HZ Innenstadt	1,52	38
STZ	STZ Lotter Straße	0,06	2
	STZ Martinistraße	0,12	3
	STZ Johannisstraße	0,72	18
NVZ	NVZ Bohmter Straße	0,88	22
	NVZ Bremer Straße	0,10	3
	NVZ Iburger Straße	***	**
	NVZ Meller Straße	***	**
	NVZ Mönkediackstraße	0,08	2
	NVZ Rosenburg	0,10	3
	NVZ Schützenstraße	***	**
FMA	FMA Hannoversche Straße	***	**
	FMA HansasträÙe	***	**
	FMA Mindener Straße	***	**
	FMA Pagenstecherstraße	***	**
Sonstiges	Sonstiges Stadtgebiet Osnabrück	0,08	2
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen		0,20	5
Gesamtsumme		4,01	100

*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
 Rundungsdifferenzen möglich
 Quelle: cima 2022

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 95 % der durch das Prüfvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Prüfvorhabens im Szenario A (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereibetriebes) finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Die Umsatzumverteilungswirkungen betreffen insbesondere die unmittelbar im Umfeld des Vorhabenstandortes ansässigen Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Innenstadt (EDEKA, ALLFRISCH, NETTO MARKEN-DISCOUNT).

Mit rd. 38 % (1,52 Mio. €) würde der Großteil des neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus dem westlich gelegenen **Hauptzentrum Innenstadt** umverteilt werden. Die Wettbewerbsmärkte EDEKA, ALLFRISCH und NETTO MARKEN-DISCOUNT gewährleisten das Nahversorgungsangebot im Hauptzentrum.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 22 % (rd. 0,88 Mio. €) des neu hinzutretenden Umsatzes ist das östlich gelegene **Nahversorgungszentrum Bohmter Straße** am zweitstärksten von Umsatzumverteilungen betroffen. Als Wettbewerbsbetriebe für den Vorhabenstandort sind insbesondere die näher gelegenen Nahversorgungsbetriebe REWE und ALDI zu nennen.

Aufgrund der Nähe zum Prüfvorhabenstandort werden rd. 18 % (0,72 Mio. €) des durch die Ansiedlung hinzukommenden Umsatzes durch Umsatzumverteilung aus dem **Stadtteilzentrum Johannisstraße** erzielt. An diesem Standortbereich ist der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA neben den Lebensmitteldiscountern NETTO MARKEN-DISCOUNT und ALDI ansässig.

Alle **übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie weitere Lagen** im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Osnabrück sind aufgrund der Lage und Entfernung sowie der Angebotsstruktur weit weniger von Umsatzumverlagerungen durch das Prüfvorhaben betroffen.

Der Umsatzanteil, der von **Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets** umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 5 % (0,20 Mio. €). Verteilt auf mehrere Lebensmittelmärkte und weitere Betriebe ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

Abb. 42: Umsatzherkunft des Prüfvorhabens im Szenario B für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Drogerie- und Parfümeriewaren Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...		in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet gesamt		3,53	95
HZ	HZ Innenstadt	2,30	62
STZ	STZ Lotter Straße	0,07	2
	STZ Martinistraße	0,19	5
	STZ Johannisstraße	0,19	5
NVZ	NVZ Bohmter Straße	0,11	3
	NVZ Bremer Straße	***	1
	NVZ Iburger Straße	***	**
	NVZ Meller Straße	***	**
	NVZ Mönkedieckstraße	0,07	2
	NVZ Rosenburg	0,19	5
	NVZ Schützenstraße	***	1
FMA	FMA Hannoversche Straße	***	1
	FMA HansasträÙe	0,07	2
	FMA Mindener Straße	0,07	2
	FMA Pagenstecherstraße	***	1
Sonstiges	Sonstiges Stadtgebiet Osnabrück	0,07	2
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen		0,19	5
Gesamtsumme		3,71	100

*Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
 Rundungsdifferenzen möglich
 Quelle: cima 2022

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 95 % der durch das Prüfvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Prüfvorhabens im Szenario B (Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Bäckereibetriebes) finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Die Umsatzumverteilungswirkungen betreffen insbesondere die unmittelbar im Umfeld des Vorhabenstandortes ansässigen Drogeriemärkte im Hauptzentrum Innenstadt (ROSSMANN, DM, MÜLLER).

Mit rd. 62 % (2,30 Mio. €) würde der Großteil des neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus dem **Hauptzentrum Innenstadt** umverteilt werden. Die Drogeriemärkte ROSSMANN, DM und MÜLLER stehen vorrangig in direktem Wettbewerb zum Prüfvorhaben.

Aufgrund der Nähe zum Prüfvorhabenstandort werden rd. 5 % (0,19 Mio. €) des durch die Ansiedlung hinzukommenden Umsatzes durch Umsatzumverteilung aus dem **Stadtteilzentrum Johannisstraße** erzielt. Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und die Lebensmitteldiscounter NETTO MARKEN-DISCOUNT und ALDI führen das vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren jeweils im Randsortiment.

Alle **übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie weitere Lagen** im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Osnabrück sind aufgrund der Lage und Entfernung sowie der Angebotsstruktur weit weniger von Umsatzumverlagerungen durch das Prüfvorhaben betroffen.

Der Umsatzanteil, der von **Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets** umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 5 % (0,19 Mio. €). Verteilt auf mehrere Drogeriemärkte und weitere Betriebe ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Prüfvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Prüfvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁹ Bei der Bewertung eines Prüfvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Prüfvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das

heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.¹⁰

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmsschwellenwert“), wenn ein Prüfvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.¹¹ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹²

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹³

¹⁰ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹² Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹³ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %. ¹⁴ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die *cima* bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Prüfvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die *cima* im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

¹⁴ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abb. 43: Umverteilungseffekte im Szenario A (Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb) für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		206,0	3,81	
HZ	HZ Innenstadt	23,1	1,52	6,6
STZ	STZ Lotter Straße	7,4	0,06	0,8
	STZ Martinistraße	15,2	0,12	0,8
	STZ Johannisstraße	10,6	0,72	6,8
NVZ	NVZ Bohmter Straße	9,3	0,88	9,5
	NVZ Bremer Straße	3,5	0,10	2,9
	NVZ Iburger Straße	6,6	***	***
	NVZ Meller Straße	3,6	***	***
	NVZ Mönkedieckstraße	18,6	0,08	0,4
	NVZ Rosenberg	5,7	0,10	1,8
	NVZ Schützenstraße	3,6	***	***
FMA	FMA Hannoversche Straße	17,7	***	***
	FMA HansasträÙe	4,9	***	***
	FMA Mindener Straße	6,4	***	***
	FMA Pagenstecherstraße	15,4	***	***
Sonstiges	Sonstiges Stadtgebiet Osnabrück	54,5	0,08	0,1
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen			0,20	
Gesamtsumme		206,0	4,01	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des anzusiedelnden Lebensmittelmarktes und des Bäckereibetriebes dar. Insgesamt gehen rd. 705 qm neue Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 4,01 Mio. € pro Jahr** aus.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Prüfvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die vorhande-

nen Lebensmittelmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Prüfvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 42 zeigt, dass in keinem der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Nachfolgend wird vor allem für die städtebaulich integrierten Lagen auch unabhängig der Umsatzumverteilungsquoten Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen.

Im **Hauptzentrum Innenstadt** löst das Prüfvorhaben eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 6,6 % aus. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz von rd. 1,52 Mio. €. Direkte Wettbewerbsbetriebe des Prüfvorhabens sind die Lebensmittelmärkte EDEKA, ALLFRISCH und NETTO MARKEN-DISCOUNT, auf die sich die Umsatzumverteilung aufteilt. Mit den hier ermittelten Werten einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereibetriebes sind etwaige Betriebsaufgaben nicht unmittelbar zu erwarten. Insbesondere für die genannten Nahversorgungsbetriebe würden die Auswirkungen des Prüfvorhabens voraussichtlich spürbar sein und zu nennenswerten Mindereinnahmen der Nahversorgungsbetriebe im Umfeld führen. Etwaige Frequenzverluste sind damit tendenziell zu erwarten.

Im **Stadtteilzentrum Johannisstraße** entfaltet das Prüfvorhaben eine Umverteilungsquote in Höhe von rd. 6,8 %. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,72 Mio. €, der sich wiederum insbesondere auf drei Lebensmittelmärkte (EDEKA, NETTO MARKEN-DISCOUNT UND ALDI) aufteilen wird. Diese verfügen über ein hohes Bevölkerungspotenzial im näheren Umfeld. Das Prüfvorhaben wird voraussichtlich keine negativen städtebauliche Auswirkungen im Zentrum entfalten.

Für das **Nahversorgungszentrum Bohmter Straße** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,88 Mio. € ausgelöst (rd. 9,5 %), der knapp unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle liegt. Im Zentrum sind die Nahversor-

gungsbetriebe ALDI und REWE ansässig, die über ein hohes Bevölkerungspotenzial im näheren Umfeld verfügen. Durch das Vorhaben ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Die restlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen der Stadt Osnabrück sind nur unwesentlich von dem Prüfvorhaben betroffen. Die Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche bewegen sich in einem Umfang von rd. 0,4 % für das **Nahversorgungszentrum Mönkediekstraße** (ALDI, COMBI, LIDL, SUPERBIOMARKT) bis zu rd. 2,9 % für das **Nahversorgungszentrum Bremer Straße** (PENNY). Das Prüfvorhaben entfaltet eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den genannten Lagen.

In **sämtlichen Fachmarkttagglomerationen (Hannoversche Straße, HansasträÙe, Mindener Straße, Pagenstecherstraße)** sowie in den **Nahversorgungszentren Iburger Straße, Meller Straße und Schützenstraße** bewegt sich die Umsatzumverteilung aufgrund der Distanz zum Prüfvorhaben und der Angebotsstruktur unterhalb der definierten Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und wird daher nicht weiter dargestellt. Negative städtebauliche Effekte sind in den genannten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen der Stadt Osnabrück eindeutig nicht zu erwarten.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Osnabrück** verfügt in der Branche Nahrungs- und Genussmittel über einen vielfältigen und leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz. Die Angebotsstruktur ist durch ein dichtes Netz an Lebensmittelbetrieben (Vollsortimenter und Discounter) geprägt, sodass die Umverteilungseffekte insgesamt eher gering ausfallen. Ein absoluter Verdrängungsumsatz von ca. 0,08 Mio. € entspricht einer Umverteilungsquote von lediglich 0,1 %. Damit können etwaige Betriebsaufgaben im Zuge des Prüfvorhabens eindeutig ausgeschlossen werden und die wohnortnahe Versorgung weiterhin gesichert werden.

Bei Betrachtung der bestehenden Angebotssituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass in keinem der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Im Hauptzentrum Innenstadt löst das Prüfvorhaben eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 6,6 % aus. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz von rd. 1,52 Mio. €. Direkte Wettbewerbsbetriebe des Prüfvorhabens sind die Lebensmittelmärkte EDEKA, ALLFRISCH und NETTO MARKEN-DISCOUNT, auf die sich die Umsatzumverteilung aufteilt. Mit den hier ermittelten Werten einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereibetriebes sind etwaige Betriebsaufgaben nicht unmittelbar zu erwarten.

Insbesondere für die genannten Nahversorgungsbetriebe würden die Auswirkungen des Prüfvorhabens voraussichtlich spürbar sein und zu nennenswerten Mindereinnahmen der Nahversorgungsbetriebe im Umfeld führen. Etwaige Frequenzverluste sind damit tendenziell zu erwarten.

Abb. 44: Umverteilungseffekte im Szenario B (Drogeriemarkt) für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Drogerie- und Parfümeriewaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		57,8	3,53	
HZ	HZ Innenstadt	21,0	2,30	11,0
STZ	STZ Lotter Straße	0,8	0,07	9,9
	STZ Martinistraße	4,7	0,19	3,9
	STZ Johannisstraße	1,3	0,19	14,4
NVZ	NVZ Bohmter Straße	0,6	0,11	17,3
	NVZ Bremer Straße	**	***	***
	NVZ Iburger Straße	**	***	***
	NVZ Meller Straße	**	***	***
	NVZ Mönkedieckstraße	1,6	0,07	4,8
	NVZ Rosenberg	2,7	0,19	7,0
FMA	NVZ Schützenstraße	**	***	***
	FMA Hannoversche Straße	4,7	***	***
	FMA Hansastraße	4,2	0,07	1,8
	FMA Mindener Straße	2,8	0,07	2,7
	FMA Pagenstecherstraße	5,2	***	***
Sonstiges	Sonstiges Stadtgebiet Osnabrück	6,9	0,07	1,1
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen			0,19	
Gesamtsumme		56,4	3,71	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

Die Branche Drogerie- und Parfümeriewaren stellt das Kernsortiment des anzusiedelnden Drogeriemarktes dar. Insgesamt gehen rd. 675 qm neue Verkaufsfläche in der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 3,71 Mio. € pro Jahr** aus.

Die ökonomische Wirkungsanalyse nimmt an, dass die Prüfvorhabenumsätze vorwiegend innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die vorhandenen Drogeriemärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Prüfvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 43 zeigt, dass in drei der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Nachfolgend wird vor allem für die städtebaulich integrierten Lagen auch unabhängig der Umsatzumverteilungsquoten Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen. In drei Zentren liegen die Umverteilungsquoten innerhalb des abwägungsrelevanten Bereiches.

Im **Hauptzentrum Innenstadt** löst das Prüfvorhaben eine Umsatzumverteilung aus, die mit rd. 11,0 % die abwägungsrelevante Schwelle überschreitet. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz von rd. 2,30 Mio. €. Direkte Wettbewerbsbetriebe des vorgesehenen Prüfvorhabens sind die Drogeriemärkte ROSSMANN, DM und MÜLLER, auf die sich die Umsatzumverteilung aufteilt. Mit den hier ermittelten Werten einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sind die Auswirkungen insbesondere für die genannten Drogeriemärkte deutlich spürbar. Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Prüfvorhabens eher auszuschließen, aber nicht gänzlich auszuschließen. Zudem könnte das Prüfvorhaben die wohnortnahe Versorgung nicht in gleichem Maße erfüllen wie die Betriebe im Hauptzentrum Innenstadt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit im Hauptzentrum Innenstadt nicht eindeutig auszuschließen.

Im **Stadtteilzentrum Johannisstraße** entfaltet das Prüfvorhaben eine Umverteilungsquote in Höhe von rd. 14,4 %, die innerhalb des abwägungsrelevanten Bereiches liegt. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,19 Mio. €, der sich wiederum insbesondere auf drei Lebensmittelmärkte (EDEKA, NETTO MARKEN-DISCOUNT UND ALDI) aufteilen wird. Diese führen Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment. Negative städtebauliche Auswirkungen können damit trotz Überschreiten der abwägungsrelevanten Schwelle ausgeschlossen werden.

Für das **Nahversorgungszentrum Bohmter Straße** wird im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ein Verdrängungsum-

satz in Höhe von rd. 0,11 Mio. € ausgelöst (rd. 17,3 %). Damit wird die abwägungsrelevante Schwelle von 10 % überschritten. Im Zentrum sind die Nahversorgungsbetriebe ALDI und REWE ansässig. Diese führen das vorhabenrelevante Sortiment in unbedeutendem Umfang im jeweiligen Randsortiment. Durch das Vorhaben ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Nahversorgungszentrum zu rechnen.

Die **restlichen zentralen Versorgungsbereiche** und **sonstigen Lagen** der Stadt Osnabrück sind nur unwesentlich von dem Prüfvorhaben betroffen. Die Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche bewegen sich in einem Umfang von rd. 1,8 % (0,07 Mio. €) für die **Fachmarkttagglomeration HansasträÙe** (DM, NETTO MARKEN-DISCOUNT) bis zu rd. 9,9 % (0,07 Mio. €) für das **Stadtteilzentrum Lotter StraÙe** (SUPERBIOMARKT, ALLFRISCH). Das Prüfvorhaben entfaltet keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den genannten Lagen.

In den **Nahversorgungszentren Bremer StraÙe, Iburger StraÙe, Meller StraÙe und SchützenstraÙe** sowie in den **Fachmarkttagglomerationen Hannoversche StraÙe und PagenstecherstraÙe** bewegt sich die Umsatzumverteilung aufgrund der Distanz zum Prüfvorhaben und der Angebotsstruktur unterhalb der definierten Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und wird daher nicht weiter dargestellt. Negative städtebauliche Effekte sind in den genannten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen der Stadt Osnabrück eindeutig nicht zu erwarten.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Osnabrück** verfügt in der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren über keinen weiteren Drogeriemarkt. Ein absoluter Verdrängungsumsatz von ca. 0,07 Mio. € entspricht einer Umverteilungsquote von 1,1 %. Damit können etwaige Betriebsaufgaben im Zuge des Prüfvorhabens eindeutig ausgeschlossen werden.

Bei Betrachtung der bestehenden Angebotssituation zeigt die ökonomische Wirkungsprognose, dass in drei der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Im Hauptzentrum Innenstadt löst das Prüfvorhaben eine Umsatzumverteilung aus, die mit rd. 11,0 % (2,30 Mio. €) die abwägungsrelevante Schwelle überschreitet. Direkte Wettbewerbsbetriebe des vorgesehenen Prüfvorhabens sind die Betriebe ROSSMANN, DM und MÜLLER, auf die sich die Umsatzumverteilung aufteilt. Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes würden die Auswirkungen insbesondere für die genannten Drogeriemärkte spürbar sein. Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Prüfvorhabens sind damit nicht eindeutig auszuschließen. Zudem könnte das Prüfvorhaben die wohnortnahe Versorgung nicht in gleichem Maße erfüllen wie die Betriebe im Hauptzentrum Innenstadt.

Im Stadtteilzentrum JohannisstraÙe entfaltet das Prüfvorhaben eine Umverteilungsquote in Höhe von rd. 14,4 % (0,19 Mio. €), die innerhalb des abwägungsrelevanten Bereiches liegt. Die Märkte EDEKA, ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT führen Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment. Negative städtebauliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden.

Für das Nahversorgungszentrum Bohmter StraÙe wird im vorhabenrelevanten Sortiment ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 0,09 Mio. € ausgelöst (rd. 14,2 %). Insbesondere die Betriebe ALDI, REWE führen das vorhabenrelevante Sortiment in unbedeutendem Umfang im jeweiligen Randsortiment. Durch das Vorhaben ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen ist nicht auszuschließen, dass das Prüfvorhaben eine substantielle Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen auslöst.

Das Prüfvorhaben zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Bäckereibetriebes (Szenario B) am Standort südlich des Wittekindplatzes kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als nicht verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gewertet werden. Negative städtebauliche Auswirkungen im Hauptzentrum Innenstadt sind zudem nicht eindeutig ausgeschlossen.

5 Vereinbarkeit des Prüfvorhabens mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsvorhabens (Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb bzw. Drogeriemarkt und Bäckereibetrieb) mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort außerhalb eines im Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück speziell ausgewiesenen Einzelhandelsstandortes.

Das Prüfvorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm als kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten. Eine raumordnerische Prüfung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) entfällt damit.

Vorgesehen ist am Prüfstandort die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). Damit fällt der Standort in der Ansiedlungsmatrix des Märkte- und Zentrenkonzeptes künftig in die Kategorie „integrierte Wohn-, Misch- und Urbane Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“ (vgl. Abb. 44).“

Für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente sind hier in begründeten Ausnahmefällen auch Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsflächen-größe von über 200 qm nach Einzelfallprüfung möglich. Aus gutachterlicher Sicht liegt für das Prüfvorhaben allerdings kein derartiger Ausnahmefall vor. Diese Einschätzung wird nachfolgend ausgeführt.

Der Vorhabenstandort südlich des Wittekindplatzes steht als Solitärstandort im Kontrast zum Hauptzentrum und weiteren Zentren im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Das Einzugsgebiet des Prüfvorhabens umfasst vorwiegend die Stadtteile Innenstadt (im Westen) und Gartlage (im Osten) mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 13.545 Einwohner*innen.

Abb. 45: Ansiedlungsmatrix im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück (S. 137)

	zentrenrelevante Hauptsortimente		nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
		nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	
Innenstadt Osnabrück (Hauptzentrum)	uneingeschränkte Ansiedlung*	uneingeschränkte Ansiedlung*	uneingeschränkte Ansiedlung*
Stadtteilzentren	bis 800 qm VKF	großflächig möglich*	großflächig möglich*
Nahversorgungszentren	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")	großflächig möglich*	großflächig möglich*
Solitäre Nahversorgungsstandorte	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")	ggf. großflächig möglich nach Einzelfallprüfung**	bis 800 qm VKF
wohnortnahe Grundversorgung integrierte Wohn-, Misch- und Urbane Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden"), in begründeten Ausnahmefällen auch großflächig mit Einzelfallprüfung*	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")
Fachmarkttagglomerationen	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	großflächig möglich* prioritäre Ansiedlung
Solitäre Fachmarktstandorte	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	großflächig möglich nach Einzelfallprüfung*
sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	ausnahmeweise zulässig nach Einzelfallprüfung*
gewerbliche Gebiete außerhalb der Fachmarkttagglomerationen	keine Ansiedlung, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten***		

* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung notwendig

Quelle: cima 2019

Gemäß der durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose in Kapitel 4 können negative städtebauliche Auswirkungen im Hauptzentrum Innenstadt im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren nicht ausgeschlossen werden. In näherer Umgebung wird die Nahversorgung bereits in den Märkten im Hauptzentrum Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Johannisstraße und im Nahversorgungszentrum Bohmter Straße gewährleistet.

Das Hauptzentrum Innenstadt in unmittelbarer Nähe des Prüfvorhabens sollte gemäß den Aussagen des Märkte- und Zentrenkonzeptes gesichert

und gestärkt, sowie bevorzugt zum konkreten Vorhabenstandort behandelt werden. Hierzu heißt es in den Zielen und Ansiedlungsvoraussetzungen:

„Die Leitfunktion im Osnabrücker Einzelhandel übernimmt die Innenstadt. Daher soll sie weiterhin gesichert und gestärkt werden. Der Verkaufsflächenanteil der Osnabrücker Innenstadt liegt zurzeit bei 29,5 %. Mittel- bis langfristig sollte dieser Wert aus Sicht der circa über die 30 %-Grenze gesteigert werden. Dies kann durch die konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt erreicht werden. Dadurch gewinnt die Innenstadt letzten Endes auch gegenüber den nicht integrierten Standorten an Attraktivität. (S. 48)“ [...]

*„Um die Bedeutung des Hauptzentrums Innenstadt zu erhalten und weiter zu stärken, sollte dieser Bereich auch weiterhin der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung sein - insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten. [...] Mit einer **Stärkung der Innenstadt** sollte auch ein **restriktiver Umgang mit weiteren Entwicklungen im Bereich der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt** und den übrigen zentralen Versorgungsbereichen, also in den Fachmarkt-agglomerationen und auf gewerblichen Flächen einhergehen (S. 129).“*

(2. Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück, Entwurfsfassung, circa September 2019, S. 48 und S. 129)

Durch die Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt sollte zunächst geprüft werden, ob Flächen zur Entwicklung von nahversorgungs- und damit zentrenrelevantem Einzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht gezogen werden können.

Aus gutachterlicher Sicht sind absehbare Potenzialflächen im Hauptzentrum Innenstadt bereits zahlreich vorhanden. Unter anderem die Flächen des ehemaligen Kaufhofs, der ehemaligen SportArena, sowie die Johannishöfe bedürfen derzeit und perspektivisch einer neuen Nutzung und Attraktivierung. Diese Flächen sind durch ihre Lage im Hauptzentrum Innenstadt im nahen Umfeld bevorzugt mit zentren- und nahversorgungsrele-

vantem Einzelhandel zu füllen. Ansiedlungsbestrebungen sollten somit prioritär in dieser Lage verfolgt werden. In der nachfolgenden Auflistung sind diverse bereits konkrete und potenzielle Planungen im Umfeld des Prüfvorhabens beschrieben.

- **Bebauungsplan Nr. 651 – Südlich Neumarkt, Johannishöfe** (Wohnnutzung und geplante Ansiedlung von Nahversorgung)
- **Bebauungsplan Nr. 671 – ehem. Güterbahnhof/ LokViertel** (Wohnnutzung und geplante Ansiedlung von Nahversorgung)
- **Bebauungsplan Nr. 3 - Fernmeldeamt Möserstraße - 2. Änderung** (keine konkreten Planungen zur Nachnutzung, Flächen für Einzelhandel könnten entstehen)
- **Nachnutzung des ehemaligen Galeria Kaufhof (Wittekindstraße)** (keine konkreten Planungen zur Nachnutzung, Flächen für Einzelhandel könnten entstehen)
- **Nachnutzung des ehemaligen SportArena-Gebäudes (Neumarkt)** (keine konkreten Planungen zur Nachnutzung, Flächen für Einzelhandel könnten entstehen)

Die Wegebeziehungen und Synergieeffekte für die genannten Potenzialflächen im Hauptzentrum werden aus gutachterlicher Sicht als gut eingeschätzt. Diese Effekte könnten zudem beeinträchtigt werden, sofern ein Lebensmittelmarkt bzw. Drogeriemarkt im Lagebereich südlich des Wittekindplatzes als Wettbewerb hinzutritt.

Der Prüfstandort wiederum weist keine Synergieeffekte zur Innenstadt auf und liegt in Randlage zur Innenstadt und zwischen dem städtebaulich schützenswerten Hauptzentrum Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Bohmter Straße. Im Osten entfaltet die Bahnlinie eine städtebauliche Barrierewirkung, im Westen stellt der Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Berliner Platz eine Trennwirkung zum Hauptzentrum Innenstadt dar.

Den Planungen zufolge würden Sichtbeziehungen von der Innenstadt in Richtung des Prüfvorhabens südlich des Wittekindplatzes durch die Realisierung eines Gebäuderiegels unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes nicht gegeben sein. Der Prüfstandort würde sich somit künftig im rückwärtigen Bereich befinden.

Zudem sind auch Potenzialflächen im städtebaulich schützenswerten Stadtteilzentrum Johannisstraße zu prüfen, dass sich ebenfalls in näherer Umgebung des Prüfvorhabens befindet.

Überdies wird das Nahversorgungszentrum Bohmter Straße im näheren östlichen Umfeld des Prüfvorhabenstandortes im Märkte- und Zentrenkonzept unter einen besonderen baurechtlichen Schutz gestellt. Gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept wurden folgende Aussagen zu Nahversorgungszentren getroffen:

„Sie [Die Nahversorgungszentren, Anmerkung des Verf.] sollten deshalb nicht nur im Bestand gesichert, sondern je nach aktueller Situation auch mittel- bis langfristig weiterentwickelt und nachhaltig gestärkt werden. [...]“

Die Nahversorgungszentren sollen auch zukünftig vor allem die Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete sicherstellen, ergänzende Angebote bei zentrenrelevanten Sortimenten sollen darüber hinaus jedoch in einem begrenzten Rahmen auch weiterhin möglich bleiben.“

(2. Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück, Entwurfsfassung, circa September 2019, S. 131)

Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Bohmter Straße liegt insbesondere östlich der Bohmter Straße im Stadtteil Gartlage. Mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes oder Drogeriemarktes würde sich das Einzugsgebiet des Prüfvorhabens mit den Märkten im Nahversorgungszentrum deutlich überschneiden. Das Zentrum hat erst kürzlich durch die Betriebsaufgabe des Drogeriemarktes DM eine Schwächung erfahren. Wenn, wie im Szenario B des Prüfvorhabens geprüft, ein neuer Drogeriemarkt unweit des Nahversorgungszentrums entwickelt würde, erschwert es dem Zentrum, sich weiterentwickeln zu können. Durch die Umsetzung des Prüfvorhabens könnte das Zentrum weiter geschwächt

werden. Vielmehr sind Bestrebungen zu unternehmen, einen Drogeriemarkt im Nahversorgungszentrum wieder anzusiedeln.

Ein begründeter Ausnahmefall zur Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Standort südlich des Wittekindplatzes ist insbesondere angesichts der in Aussicht stehenden Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorte im näheren Umfeld nicht vorliegend.

Von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist im Lichte der erkennbaren Potenziale an anderen Standorten in zentralen Versorgungsbereichen abzusehen.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist vor dem Hintergrund der nicht ausschließbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen und der vorhandenen Potenziale an anderen Standorten in zentralen Versorgungsbereichen eindeutig nicht zu empfehlen.

Ansiedlungsempfehlungen und Potenziale für sonstigen Einzelhandel

Eine Agglomeration von mehreren kleineren Ladeneinheiten, die eine Ladenzeile ausbilden und jeweils dem „Osnabrücker Laden“ entsprechen (jeweils bis ca. 200 qm), kann für das Prüfvorhaben ebenfalls nicht befürwortet werden. Das beschriebene Szenario kann dazu führen, dass Betriebe im näheren Umfeld, innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, ihren Standort zulasten der Zentren an den Prüfstandort verlagern. Diese Betriebe könnten den Zentren zukünftig fehlen und zu einer Schwächung ihrer Funktionsfähigkeit beitragen.

Im Märkte- und Zentrenkonzept ist vorgesehen, Betriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm zunächst in den Nahversorgungszentren, ergänzend an solitären Nahversorgungsstandorten und erst zur Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung in integrierten Wohn-, Misch- und Urbanen Gebieten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.

Hierzu wurden folgende Aussagen im Märkte- und Zentrenkonzept zu Ansiedlungen im Lagebereich des Prüfvorhabens getroffen:

*„Daher sollte **primär in Nahversorgungszentren, ergänzend an solitären Nahversorgungsstandorten** und zur Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung in integrierten Wohn-, Misch- und Urbanen Gebieten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Ansiedlung von Betrieben zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Hauptsortimente bis 200 qm möglich sein.“*

(2. Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück, Entwurfsfassung, circa September 2019, S. 133)

Dagegen ist die Ansiedlung von Betrieben, die eine Grundversorgung im Sinne des Osnabrücker Ladens gewährleisten und sich am Bedarf des am Standort derzeit vorliegenden Wohngebietes ausrichten, grundsätzlich vorstellbar. Hierzu ist beispielsweise die Ansiedlung eines Bäckereibetriebes als sinnvoll einzustufen. Diese kann als nicht schädlich für die umliegenden Zentren gewertet werden. Der Betrieb kann ggf. um einen weiteren (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsbetrieb in einer Größenordnung des Osnabrücker Ladens ergänzt werden, der der Grundversorgung der Wohngebiete dient.

Die restlichen Ladeneinheiten sollten eher für Dienstleistungsbetriebe oder Büronutzung zur Verfügung gestellt werden.

Die Ansiedlung sonstigen Einzelhandels am Prüfstandort ist aus gutachterlicher Sicht nur eingeschränkt und in begrenztem Umfang verträglich für die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Osnabrück.

Der Prüfstandort ist für die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment eher ungeeignet.

Von einer Ergänzung des Prüfvorhabens um weitere Betriebe mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist

daher eher abzusehen. Diese sind konzeptionell zunächst prioritär in den Nahversorgungszentren und ergänzend an den solitären Nahversorgungsstandorten anzusiedeln.

Das Gesamtvorhaben steht damit nicht in Einklang mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück.

Auf die Ansiedlung beispielsweise eines Bäckereibetriebes und maximal eines weiteren Einzelhandelsbetriebes in einer Größenordnung des Osnabrücker Ladens, der der Grundversorgung der Wohngebiete dient, kann aus Sicht der cima abgezielt werden.

Die restlichen Ladeneinheiten sollten eher für Dienstleistungsbetriebe oder Büronutzung zur Verfügung gestellt werden.

6 Abschließende Bewertung

Im Osnabrücker Stadtteil Innenstadt ist südlich des Wittekindplatzes der Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit angrenzender Quartiersgarage geplant. Im Aufstellungsverfahren ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 668 – südlich Wittekindplatz – mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). Die maximale Fläche im Erdgeschoss beträgt rd. 850 qm (inkl. Neben- und Lagerräumen).

Am Standort ist die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeit geplant (max. 800 qm; Lebensmittelmarkt und Bäckereibetrieb oder Drogeriemarkt und Bäckereibetrieb).

Im Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück liegt der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und zwischen dem westlich gelegenen Hauptzentrum Innenstadt und dem östlich situieren Nahversorgungszentrum Bohmter Straße.

Derzeit fungiert die Fläche des Vorhabenstandortes als öffentlicher Parkplatz (Berliner Platz). Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist insbesondere im Süden des Prüfvorhabens (Kleiststraße, Schlagvorder Straße etc.) und im Westen (Schillerstraße, Georgstraße) von Wohnbebauung geprägt. Im nordwestlichen Umfeld (Karlstraße, Breiter Gang) befinden sich überwiegend Bürogebäude, Dienstleistungseinrichtungen und eine Schule. In östlicher Richtung entfaltet die Bahnlinie eine städtebauliche Barrierewirkung, in westlicher Richtung stellt der Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Berliner Platz eine Trennwirkung zum Hauptzentrum Innenstadt dar. Im Anschluss der Unterführung im Kreuzungsbereich Alte Poststraße / Buersche Straße schließt sich im weiteren Verlauf vorwiegend Wohnnutzung an.

Der nächstgelegene Nahversorgungsbetrieb EDEKA befindet sich im Hauptzentrum Innenstadt südwestlich des Prüfvorhabens an der Johannisstraße in rd. 500 Meter Gehdistanz. Der nächstgelegene Drogeriemarkt

ROSSMANN an der Großen Straße (Hauptzentrum Innenstadt) befindet sich im Westen in ca. 600 Meter Gehdistanz.

Der Prüfstandort ist am Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Goethering bzw. Wittekindstraße / Erich-Maria-Remarque-Ring verkehrlich an den Innenstadtring der Stadt Osnabrück angebunden. Die Ost-West Anbindung in das restliche Stadtgebiet wird über die Wittekindstraße und im weiteren östlichen Verlauf über die Alte Poststraße und Bohmter Straße ebenfalls gewährleistet. Die Erreichbarkeit für PKW-Kundschaft kann somit als gut eingestuft werden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die unmittelbar am Standort (und in ca. 200 Meter Gehdistanz im Westen) gelegene Bushaltestelle „Berliner Platz“ gegeben. Zahlreiche Buslinien verkehren in einem regelmäßigen 10- bis 20-Minuten-Takt. Im Osten befindet sich zudem die Bushaltestelle „Alte Poststraße“ in ca. 200 Meter Gehdistanz. Die dort verkehrenden Buslinien 18, 19, 173 und 392 bedienen die Haltestelle in regelmäßiger Taktung.

Über die Eisenbahnstraße kann zudem der Osnabrücker Hauptbahnhof im Südosten in rd. 600 Meter Gehdistanz erreicht werden. Weitere Haltestellen diverser Buslinien befinden sich hier.

Fußläufig ist der Standort insbesondere aus den unmittelbar angrenzenden südlichen Wohngebieten erreichbar. Die Bevölkerung in den östlich angrenzenden Wohngebieten muss zunächst eine Bahnunterführung unterqueren. Die westliche Bevölkerung trennt der Kreuzungsbereich Wittekindstraße / Berliner Platz vom Prüfstandort.

Gemäß der durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose in Kapitel 4 können negative städtebauliche Auswirkungen im Hauptzentrum Innenstadt im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren nicht eindeutig ausgeschlossen werden.

Das Gesamtvorhaben steht zudem nicht in Einklang mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück.

Von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist im Lichte der erkennbaren Potenziale anderer Standorte in zentralen Versorgungsbereichen abzusehen.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist vor dem Hintergrund der nicht ausschließbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen und der vorhandenen Potenziale anderer Standorte in zentralen Versorgungsbereichen eindeutig nicht zu empfehlen.

Die Ansiedlung sonstigen Einzelhandels am Prüfstandort ist aus gutachterlicher Sicht nur eingeschränkt und in begrenztem Umfang verträglich für die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Osnabrück.

Der Prüfstandort ist für die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment eher ungeeignet.

Von einer Ergänzung des Prüfvorhabens um weitere Betriebe mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist daher eher abzusehen. Diese sind konzeptionell zunächst prioritär in den Nahversorgungszentren und ergänzend an den solitären Nahversorgungsstandorten anzusiedeln.

Auf die Ansiedlung beispielsweise eines Bäckereibetriebes und maximal eines weiteren Einzelhandelsbetriebes in einer Größenordnung des Osnabrücker Ladens, der der Grundversorgung der Wohngebiete dient, kann aus Sicht der cima abgezielt werden.

Die restlichen Ladeneinheiten sollten eher für Dienstleistungsbetriebe oder Büronutzung zur Verfügung gestellt werden.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Prüfvorhabens in der Stadt Osnabrück wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Prüfvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis der 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück von 2019, sowie durch eine Vor-Ort-Überprüfung der cima im Februar 2022.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren.

Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 46: cima-Warengruppen

CIMA Warengruppe	
Periodischer Bedarf insgesamt	
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Zeitschriften, Schnittblumen	
Aperiodischer Bedarf insgesamt	
Bekleidung, Wäsche	
Schuhe, Lederwaren	
Bücher, Schreibwaren	
Spielwaren, Hobbybedarf	
Sportartikel, Fahrräder	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	
Uhren, Schmuck	
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	

Quelle: cima 2022

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Service.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Parkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.