

Gut-^{08/2021} achten

Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung
eines aktiv & irma-Marktes in Oldenburg
(Oldb), Hochheider Weg 209,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

AUFTRAGGEBER

**Frerichs Grundstücksgesellschaft
mbH**

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund/Leipzig, 24. August 2021

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

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

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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
5	Vorhabendaten	23
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	23
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	24
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	26
6	Auswirkungsanalyse	29
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EEK Oldenburg 2015)	29
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	31
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	32
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)	35
6.5	Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren und den sonstigen Sortimenten des Planvorhabens	39
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	41
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die aktiv & irma Verbrauchermarkt GmbH plant die Erweiterung des am Hochheider Weg 209 in Oldenburg (Oldb) ansässigen Lebensmittelvollsortimenters durch einen Abriss/Neubau. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche zunächst von derzeit 1.128 m² (zzgl. Bäcker mit 19 m² GVKF) auf 1.480 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 29 m² GVKF und 69 m² Café-Bereich¹, zzgl. Feinkostgeschäft „Olivia“ mit 23 m² GVKF) erweitert werden.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EEK Oldenburg 2015² sowie zu den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 gegeben ist. Die im „Pflichtenheft für Verträglichkeitsgutachten bei Neuansiedlungsvorhaben in der Stadt Oldenburg (OL)“ genannten Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten finden Berücksichtigung.

Das Planvorhaben dient der Verkaufsflächenerweiterung eines integrierten Einzelstandortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß EEK Oldenburg 2015 ist die projektierte Erweiterung des Bestandsmarktes grundsätzlich möglich, jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Der in Rede stehende aktiv & irma-Markt befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP. Aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments (90 % periodische Sortimente) greift hier jedoch die Ausnahmeregelung des Integrationsgebots der LROP-VO 2017.

Angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage und seiner hohen Mantelbevölkerung ist zudem zu prüfen, ob es sich bei dem Planvorhaben aktiv & irma um ein Einzelhandelsgroßprojekt i. S. d. LROP-VO 2017 oder aber einen Betrieb zur wohornahen Versorgung handelt und somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden ist.

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

¹ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

² Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.) (Dr. Accocella 2015). Im Folgenden als **EEK Oldenburg 2015** benannt.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EEK Oldenburg 2015.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017 (hier im Fokus: Abschnitt 2.3 Ziffer 02).

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Lebensmittel, inkl. Getränke und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Oldenburger Sortimentsliste“, vgl. Dr. Accocella 2015, S. 72) für untersuchungsrelevant eingeschätzt³. Alle weiteren Sortimentsbereiche und Sortimente des Planvorhabens erfahren eine als gering zu bezeichnende Umsatzsteigerung und Verkaufsflächenerweiterung (s. Kapitel 5). Zudem ist davon auszugehen, dass sich die daraus resultierenden Auswirkungen (räumliche Verteilung bzw. tangierte Betriebe) analog zu denen des zu untersuchenden Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel verhalten werden, sodass diese nicht tiefergehend betrachtet werden.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴.

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

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

³ Im Folgenden als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet. Der Sortimentsbereich umfasst aber immer auch die Einzelsortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Reformwaren und Tabakwaren.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Hinsichtlich der landesplanerischen Einordnung des Planvorhabens wird die Umsatzprognose ergänzend anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (=Marktanteilsmodell) verifiziert. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes durch Abriss/Neubau

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung insbesondere durch einen Abriss/Neubau meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019⁷ sowie auf von der Stadt Oldenburg (Oldb) sowie dem Landesamt für Statistik Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der LROP-VO 2017.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,

⁷ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2021, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faust-Formel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

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

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife der neu errichteten Betriebe) ist gemäß der Prognose des LSN eine positive Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Oldenburg (Oldb) zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ 4,3 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels (vgl. HDE Standortmonitor 2021) am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

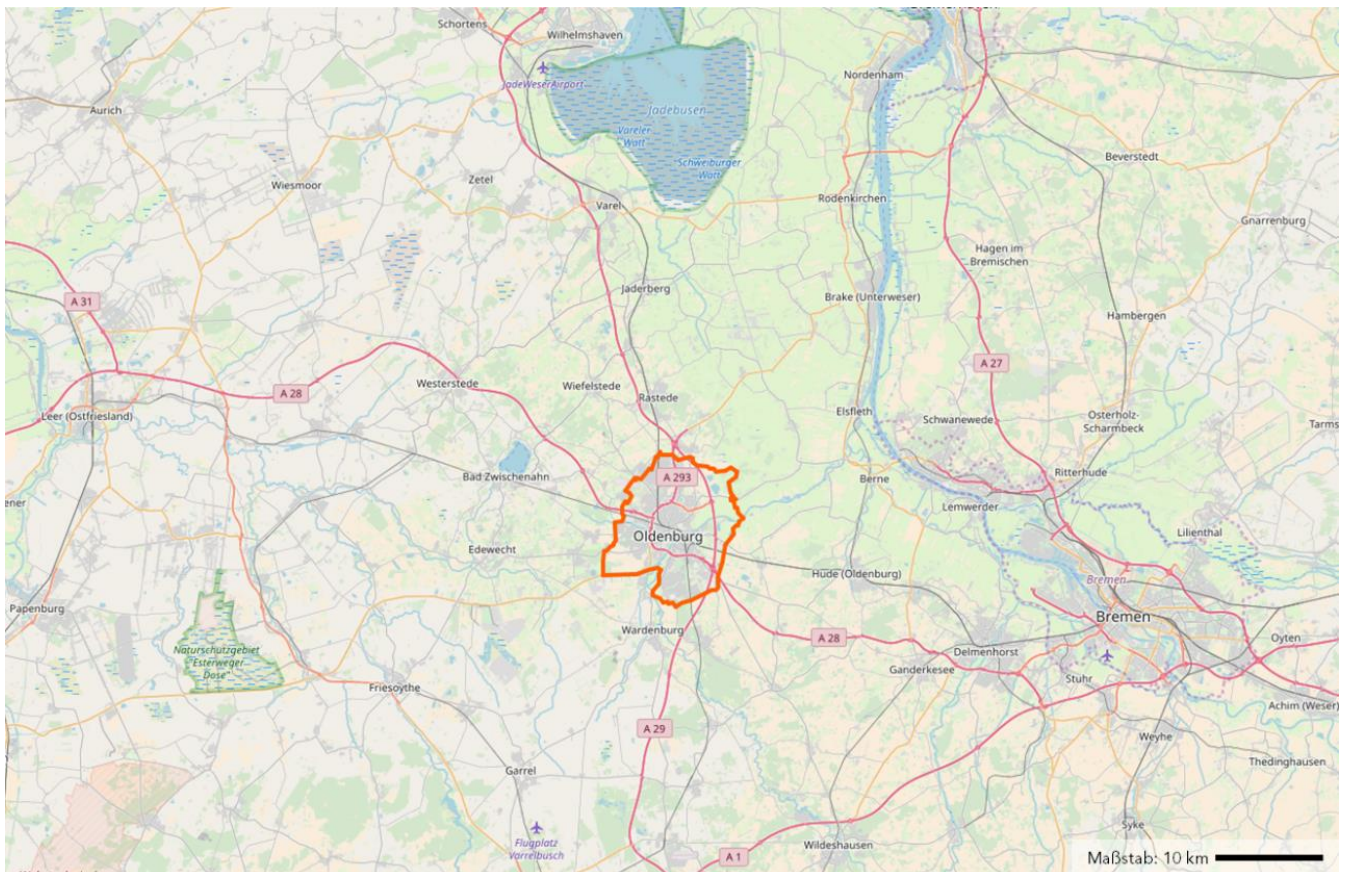
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Das Oberzentrum Oldenburg (Oldb) ist eine kreisfreie Stadt im westlichen Niedersachsen. Im Norden grenzen die Nachbarkommunen Wiefelstede, Rastede und Elsfleth, im Osten die Gemeinde Hude, im Süden die Kommunen Hatten und Wardenburg und im Westen die Kommunen Edeweicht und Bad Zwischenahn an die Stadt Oldenburg (Oldb) an. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Bremen in rd. 50 km östlicher Entfernung von der Kernstadt.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Oldenburg setzt sich aus neun statistischen Bezirken, unterteilt in 33 Stadtteile zusammen, in denen insgesamt 170.693 Einwohner¹⁰ leben. Der bevölkerungsreichste statistische Bezirk ist der Bezirk 5 mit 38.851 Einwohnern. Das Planvorhaben am Hochheider Weg befindet sich im statistischen Bezirk 7 mit insgesamt 13.499 Einwohnern.

¹⁰ Quelle: Stadt Oldenburg 2021 (Stand: 31.12.2020).

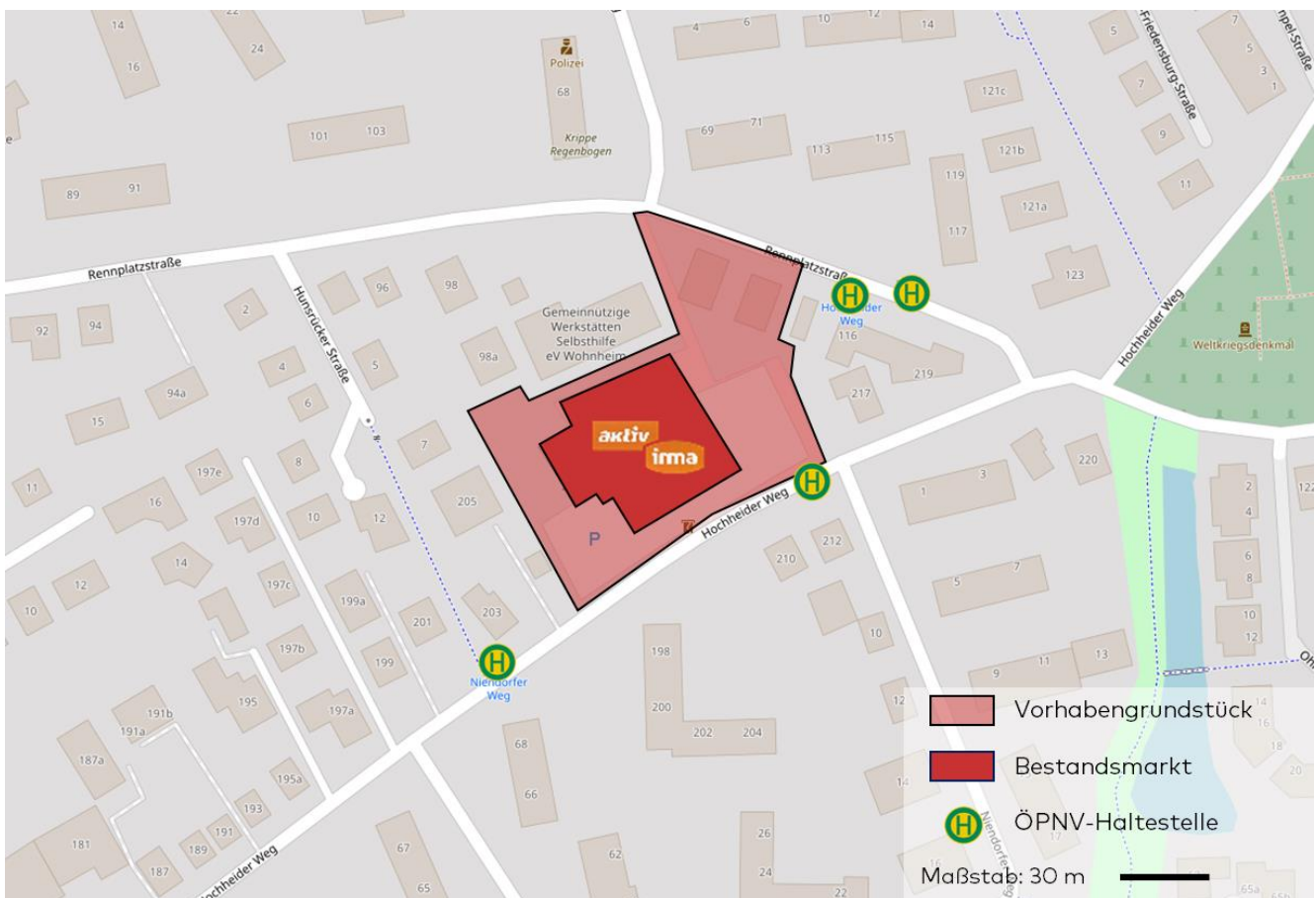
Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird für die Stadt Oldenburg (Oldb) bis Ende 2024 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 5,1 %¹¹ prognostiziert.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Standort der Immobilie befindet sich an dem eher mäßig frequentierten Hochheider Weg im nordöstlich gelegenen Ortsteil Ohmstede. Der Standort befindet sich in einer solitären, integrierten Wohngebietslage und ist von allen Seiten von Wohnbebauung und Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber (ALDI Nord) befindet sich in rd. 1,0 km Fahrdistanz südöstlich des Vorhabenstandortes. Der Markt profitiert daher weder aktuell noch perspektivisch von Agglomerationsvorteilen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Angeichts der nur schwach ausgeprägten Topographie (und somit geringen Höhenunterschiede) im näheren Umfeld ist eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes zu Fuß und mit dem Rad zu konstatieren. Der Markt verfügt über Fahrradstellplätze vor dem Eingangsbereich. Der Vorhabenstandort ist mittels MIV aufgrund seiner städtebaulich integrierten Einzellage insbesondere aus den

¹¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Stadt Oldenburg und LSN 2020 (Stand: 31.12.2020, Prognose: 31.12.2024).

umliegenden Siedlungsgebieten als gut erreichbar zu bezeichnen. Über den Hochheider Weg und die Rennplatzstraße besteht zudem eine Anbindung an die beiden bedeutenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsadern K 131 (Nadorster Straße/Wilhelmshavener Heerstraße) und L 865 (Donnerschweer Straße/Elsflether Straße). Über diese besteht die Anbindung an die Nordtangente und somit an die Bundesautobahnen A 29 und A 293.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Niendorfer Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort (< 100 m fußläufige Entfernung) und die Bushaltestelle „Hochheider Weg“ in rd. 200 m fußläufiger Entfernung. Hier verkehren Busse der Linien 323 (Krusenbusch - Am Nordkreuz) resp. 314 (Wardenburger Markt - Ostring) in regelmäßigen Abständen. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB STZ Nadorster Straße Nord in rd. 1,7 km Entfernung (Fahrdistanz; nordöstliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der ALDI Nord-Markt in rd. 1,0 km Entfernung südöstlich des Planvorhabens. Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter sind der REWE-Markt im ZVB STZ Nadorster Straße Nord in rd. 1,7 km Entfernung, ein ethnischer Lebensmittelmarkt an der Nadorster Straße in ebenfalls 1,7 km Entfernung sowie der familia-Markt am Scheideweg in rd. 2,3 km Entfernung (jeweils Fahrdistanz).

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Zone 1 des Einzugsgebietes umfasst den fußläufigen Nahbereich des Vorhabenstandortes bis zu einer Entfernung von 1.000 Metern. In diesem Bereich fungiert das Planvorhaben aktuell wie perspektivisch als bedeutender Nahversorger, welcher durch das discountierte Angebot des rd. 1,0 km südöstlich gelegenen ALDI Nord-Marktes ergänzt wird. Die Zone 1 reicht im Norden und Osten bis zu den Siedlungsrändern der Kernstadt Oldenburg (Oldb) und im Südosten etwa bis zum Trommelweg. Im Süden und Südwesten stellt die Nordtangente (K 347) einen limitierenden Faktor dar, sodass nur eine geringe Ausdehnung der Zone 1 südlich der Nordtangente gegeben ist. Im Westen reicht die Zone 1 bis ans Ostufer und

an die Flötenstraße sowie die Rennplatzstraße bis auf Höhe des Westufers des Flötenteiches.

Der aktiv & irma-Markt stellt für einen Großteil der Einwohner in Zone 1 den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar. Die nächstgelegenen systemgleichen Vollsortimenter befinden sich in rd. 1,3 km (ethnischer Supermarkt, Nadorster Straße) bis 2,2 km (REWE, Donnerschweer Straße) (fußläufiger) Entfernung.

Aufgrund der geringen Raum-Zeit-Distanzen in dieser Zone und des klaren Wohngebietsbezugs des Planvorhabens ist in Zone 1 mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone 2 des Einzugsgebietes umfasst die im Norden und Osten an Zone 1 anschließenden Streu- und Einzellagen in den Ortsteilen Ohmstede und Bornhorst sowie die im Süden anschließenden Siedlungsbereiche bis zur Nordtangente (K 347). Diese Siedlungsbereiche verfügen über keine eigene fußläufige Nahversorgung im vollsortimentierten Lebensmittelbereich, sodass das Planvorhaben ebenfalls den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Aufgrund der deutlicheren räumlichen Entfernung ist hier jedoch mit einer geringeren Marktdurchdringung als in Zone 1 zu rechnen.

Zone 3 des Einzugsgebietes umfasst die Siedlungsbereiche zwischen den Zonen 1 und 2 im Osten und der Wohnbebauung an der Nadorster Straße im Westen. Aus diesen Bereichen besteht über die Flötenstraße und die Rennplatzstraße eine vergleichsweise gute Anbindung an den Vorhabenstandort, sodass das Planvorhaben aktiv & irma als Lebensmittelvollsortimenter trotz deutlich näher gelegener Lebensmitteldiscounter und einem ethnischen Supermarkt noch eine gewisse Strahlkraft auf diese Siedlungsbereiche ausübt. Angesichts der vorhandenen Wettbewerber in Zone 3 und der zunehmenden räumlichen Entfernung ist hier jedoch von einer geringeren Marktdurchdringung als in den Zonen 1 und 2 auszugehen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den ähnlich weit von Zone 3 entfernten familia-Markt westlich der Bundesautobahn 293.

Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des Einzugsgebiets ist angesichts der vorhandenen Siedlungsstruktur, der städtebaulichen Barrieren (v. a. K 347) und der vorhandenen Wettbewerbsstandorte sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

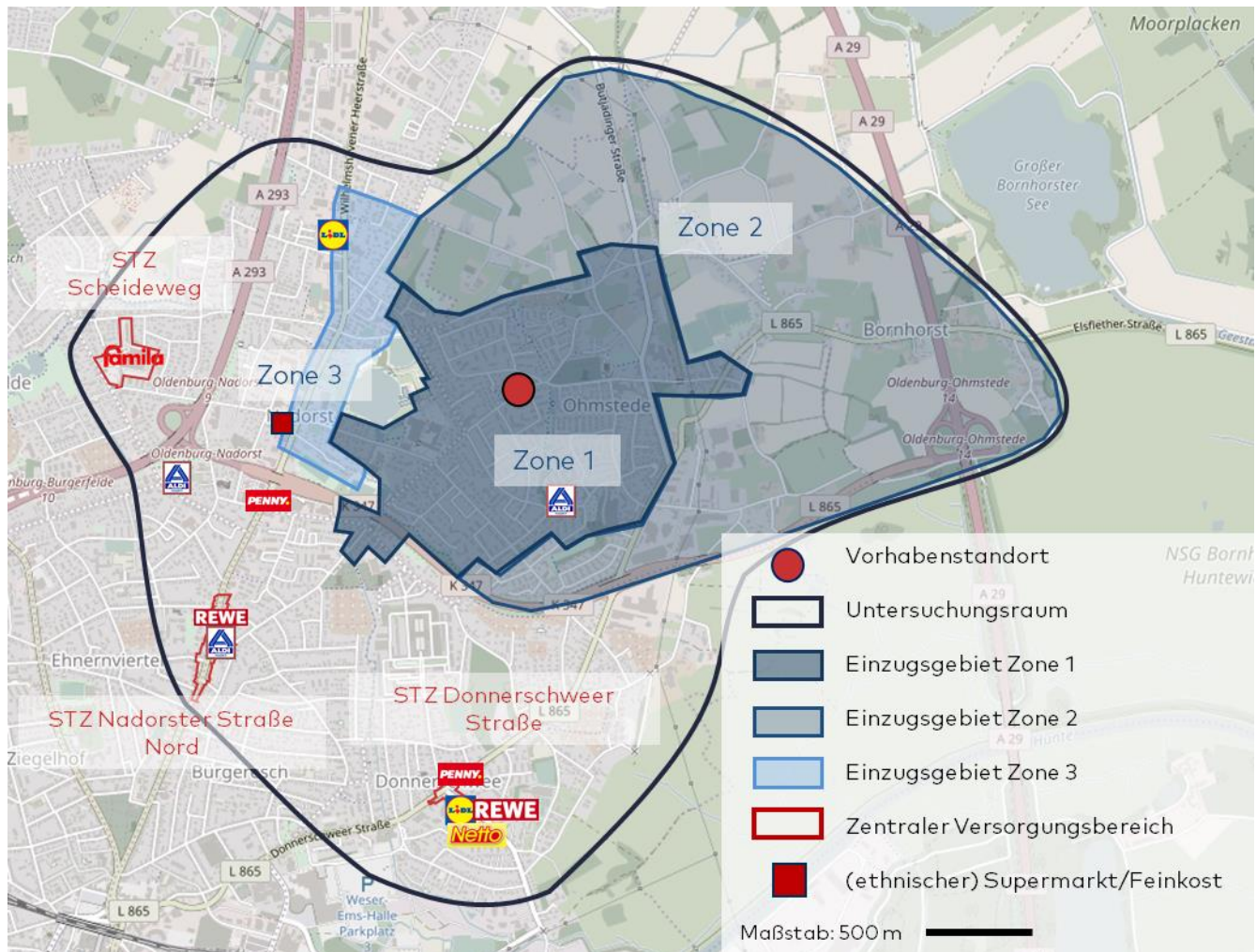
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst die umliegenden Siedlungsbereiche der Ortsteile Ohmstede, Nadorst sowie weitere Siedlungsgebiete im Nordosten der Stadt Oldenburg. Im Norden wird der Untersuchungsraum insbesondere durch die Siedlungsränder der Kernstadt Oldenburg (Oldb) und den angebotsstarken Standortbereich FMZ Stubbenweg limitiert. Im Osten wirken ebenfalls die Siedlungsränder als limitierender Faktor. Richtung Süden reicht der Untersuchungsraum bis einschließlich zu den zentralen Versorgungsbereichen STZ Donnerschweer Straße und STZ Nadorster Straße Nord. Im Westen umfasst der Untersuchungsraum den ZVB STZ Scheideweg sowie die umliegenden Siedlungsgebiete bis zur Südbäke. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der projektierten Dimensionierung des Planvorhabens, der vorhandenen

Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) des aktiv & irma-Marktes dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04/2021; Abgrenzung ZVB: EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Untersuchungsraum sind drei zentrale Versorgungsbereiche (STZ Donnerschweer Straße, STZ Nadorster Straße Nord, STZ Scheideweg) verortet. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen i. d. R. zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird dieser „Streuumsatz“ in den nachfolgenden Berechnungen nicht mitberücksichtigt. Somit sind 100 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel keine zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

Der Standort des ehemaligen Finanzamtes an der 91er Straße befindet sich zwar außerhalb des Untersuchungsraumes, jedoch handelt es sich dabei um eine strukturprägende Entwicklung mit absehbar nennenswerter Strahlkraft im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Aus diesem Grund werden die damit absehbar einhergehenden Auswirkungen auf die Bestandsumsätze im vorliegenden zu betrachtenden Untersuchungsraum mitberücksichtigt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 500 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 820 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 900 und 1.800 m² und durchschnittlich rd. 1.290 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das SB-Warenhaus familia verfügt über eine GVKF von über 5.000 m² (zzgl. separaten Getränkemarkt) und offeriert somit ein vollumfängliches Angebot im vollsortimentierten Lebensmittelsegment.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen strukturprägenden ethnischen Supermarkt arrondiert.

Insgesamt befinden sich sieben der 13 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,62 m² VKF NuG/EW)¹². Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes und dem Einbezug des großzügig dimensionierten SB-Warenhauses und den angebotsstarken Wettbewerbsstandorten in Randbereichen des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen. Diese Anbieter verfügen über eine Versorgungsfunktion, welche z. T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik und der Auswirkungen der Entwicklung an der 91er Straße – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Oldenburg (Oldb)*	STZ Donnerschweer Straße	4.000	19,7
	STZ Nadorster Straße Nord	1.300	6,6
	STZ Scheideweg	3.300	11,9
	sonstige Lagen**	4.300	24,8
GESAMT***		13.000	63,0

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 04/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt aktiv & irma (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich im Untersuchungsraum insbesondere auf den ZVB STZ Donnerschweer Straße sowie auf den Standort des SB-Warenhauses im ZVB STZ Scheideweg.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 100 (IfH 2019) auf, d.h. sie liegt im bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 63,0 Mio. Euro/Jahr.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 100 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben

¹³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen rd. 110 %¹⁴. Dieser vergleichsweise hohe Zentralitätswert ist insbesondere auf das SB-Warenhaus famila sowie die weiteren angebotsstarken Wettbewerber in Randlagen des Untersuchungsraumes zurückzuführen. Diese verfügen über eine weitreichende und zum Teil deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch teilweise Kaufkraftpotenziale, von außerhalb des Untersuchungsraumes.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

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

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in der Stadt Oldenburg mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. 5,1 % bis Ende 2024 zu rechnen.

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

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 9,6 % bzw. rd. 6,1 Mio. Euro auf rd. 69,0 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

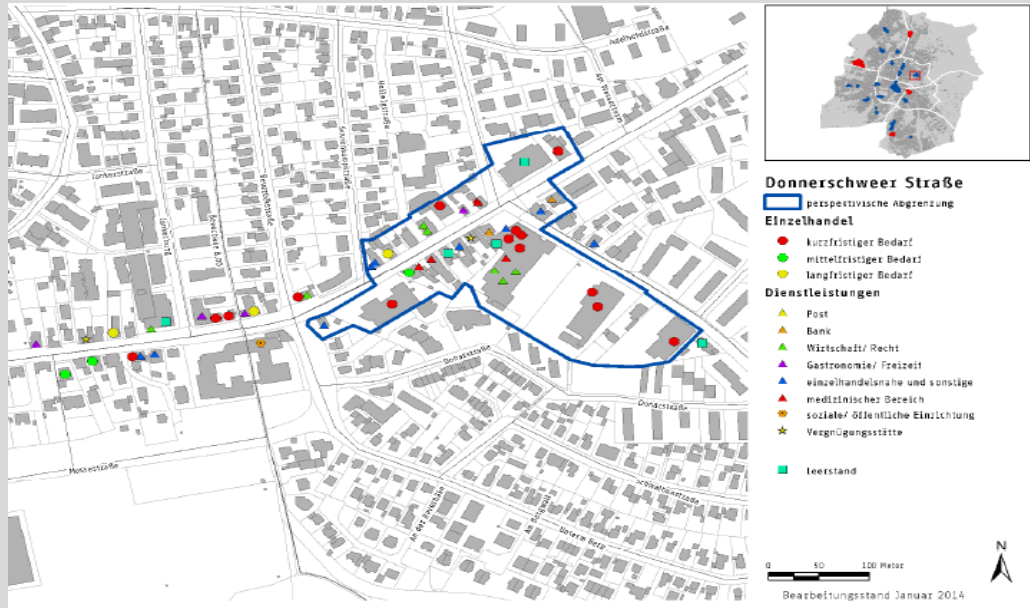
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

¹⁴ inkl. Umsatzannahmen zu den nicht separat erfassten kleinteiligen Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf Basis von Einzelhandelskennwerten und Fachliteratur.

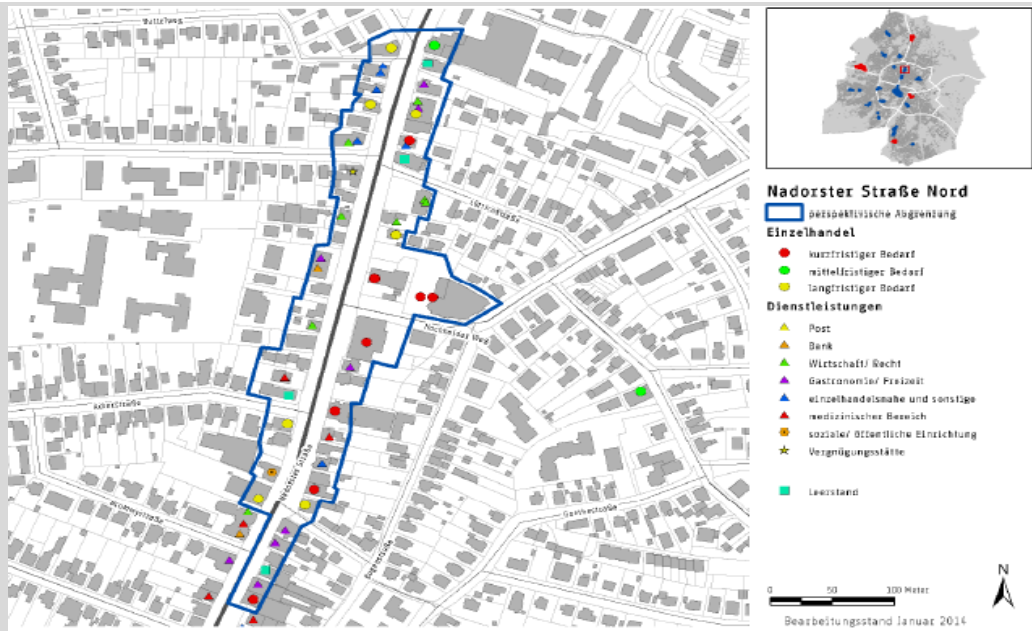
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EEK Oldenburg 2015 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

Tabelle 2: Steckbrief ZVB STZ Donnerschweer Straße

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Donnerschweer Straße	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk 3
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich an einer der Hauptauffallstraßen nordöstlich der Innenstadt. Begrenzt wird das STZ von der Beverbäkstraße im Westen und im Osten erfolgt die Abgrenzung mit der Kranbergstraße. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich zudem die drei großen Lebensmittelbetriebe in der Wehdestraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums umfasst Waren aus dem kurz- und mittelfristigen und teilweise langfristigen Bedarfsbereich. Das Angebot wird funktional durch kleine Dienstleistungsanbieter ergänzt. Zudem sind einige Gebäude von Leerstand geprägt.
rel. Magnetbetriebe	REWE, Penny, LIDL, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 865 und die Donnerschweer Straße zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung des STZ mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Buslinien 314 und 323 gesichert.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist insb. entlang der Donnerschweer Straße nordöstlich des Zentrums von Oldenburg organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S.108.

Quelle: Eigene Darstellung nach EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S.108 f.

Tabelle 3: Steckbrief ZVB STZ Nadorster Straße Nord

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Nadorster Straße Nord	
Lage	
Verortung	Grenzbereich statistischer Bezirk 2 und 3
Ausdehnung	Das STZ erstreckt sich über ca. 500 m entlang der Nadorster Straße von der Brommstraße im Süden bis zum Butteltweg im Norden. Das Zentrum befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Zu den wichtigsten Magnetbetrieben zählen die zwei angesiedelten Lebensmittelbetriebe. Der Bereich vom Butteltweg zur Brommstraße ist stark frequentiert und verfügt über diverse Angebote unterschiedlicher Bedarfsbereiche, sowie ergänzende Dienstleistungsangebote. Der daran südlich anschließende Teil ist vor allem durch ein gastronomisches Angebot gekennzeichnet
rel. Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die A 293 und die Nadorster Straße für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinien 301, 304, 324 und 340.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Stadtteilzentrum ist hauptsächlich entlang der Nadorster Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S.120.

Quelle: Eigene Darstellung nach EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S.120 f.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB STZ Scheideweg

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Scheideweg	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk 2
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich relativ zentral zwischen den Versorgungsbereichen Alexander Straße und Nadorster Straße. Dabei wird der Standort nördlich von Eßkamp und westlich vom Scheideweg abgegrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Standort ist vor allem vom zentral platzierten SB-Warenhaus geprägt. Ergänzt wird das Angebot überwiegend durch weitere Einzelhandelbetriebe des kurzfristigen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen.
rel. Magnetbetriebe	familia, familia Getränkemarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die A 293 und den Scheideweg erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt an der Haltestelle Hackenweg über die Buslinie 301.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich östlich des Scheidewegs und südlich der Straße Eßkamp organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S.126.

Quelle: Eigene Darstellung nach EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S.126 f.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen. Lediglich in den Streusiedlungslagen im Nordosten des Untersuchungsraumes ist keine adäquate fußläufige Versorgung mit strukturprägenden Angeboten gegeben. Dort ist aufgrund der zum Teil geringen Mantelbevölkerung kein ausreichendes Potenzial für einen strukturprägenden Anbieter gegeben.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Wohngebietslage und ist für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV gut zu erreichen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,62 m² VKF NuG/EW). Dies ist insbesondere auf den Durchschnitt des Untersuchungsraumes und dem Einbezug des großzügig dimensionierten SB-Warenhauses und den angebotsstarken Wettbewerbsstandorten in Randbereichen des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen.
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Planvorhaben) und ein SB-Warenhaus (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen ethnischen Lebensmittelmarkt arrondiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 110 %. Dieser vergleichsweise hohe Zentralitätswert ist ebenfalls insbesondere auf das SB-Warenhaus familia sowie die weiteren angebotsstarken Wettbewerber in Randlagen des Untersuchungsraumes zurückzuführen. Diese verfügen über eine weitreichende und zum Teil deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2024) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 9,6 % bzw. rd. 6,1 Mio. Euro auf rd. 69,0 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: sieben der 13 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben) im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich für strukturprägende

Wettbewerber im näheren Umfeld des Planvorhabens sowie insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter ergeben werden.

5 Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert¹⁵ wie folgt dar.

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
aktiv & irma				
Nahrungs- und Genussmittel	80	902	1.184	+ 282
Drogeriewaren	10	113	148	+ 35
Sonstige Sortimente ¹⁶	10	113	148	+ 35
aktiv & irma gesamt	100	1.128	1.480	+ 352
Bäcker (exkl. Café-Bereich*)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	19	29	+ 10
Feinkost-Fachgeschäft				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	23	+ 23
NuG gesamt	-	921	1.236	+ 315
GESAMT	-	1.147	1.532	+ 385

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021. * Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)¹⁷.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt 1.236 m² betragen (+ 315 m²). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Ver-

¹⁵ Flächen wie Verkehrswege, Vorkassenzone, Windfang und Mall-Bereich sind anteilig in den aufgeführten Sortimenten berücksichtigt.

¹⁶ Eine sortimentspezifische Aufteilung der „sonstigen Sortimente“ ist dem Anhang zu entnehmen.

¹⁷ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

kaufsfläche von 148 m² projiziert (+ 35 m²). Die sonstigen Sortimente des Lebensmittelmarktes werden ebenfalls auf insgesamt 148 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 35 m²).

Unter sonstige Sortimente fallen eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die im vorliegenden Fall in der Angebotsbreite und -tiefe den klassischen Randsortimenten eines Lebensmittelmarktes entsprechen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Schreibwaren, Zooartikel, saisonale Waren, etc.). Eine Etablierung eines weiteren, oben nicht aufgeführten, Anbieters ist im Zuge des Planvorhabens nicht vorgesehen und somit explizit nicht Teil dieser Prüfung. Folglich ist pro Einzelsortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil und -zuwachs festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Verkaufsflächenanteil auf die Sortimente Schnitt-/Trockenblumen, Schreibwaren, Zeitschriften sowie Zoobedarf - Tiernahrung und -zubehör (= nahversorgungsrelevant gemäß Oldenburger Sortimentsliste, vgl. Dr. Acocella 2015, S. 72) entfällt. In Summe weist das Planvorhaben somit an zentrenrelevanten Sortimenten einen Verkaufsflächenanteil von deutlich unter 10 % auf.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente. Eine Einordnung der städtebaulichen Auswirkungen des Sortiments Drogeriewaren sowie der sonstigen Sortimente erfolgt in Kapitel 6.5.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Lebensmittelvollsortimenters abgeleitet.

Diese lassen sich aufgrund eines grundsätzlich vergleichbaren Marktkonzepts von den Flächenproduktivitäten der deutschen Marktführer im Segment Lebensmittelsupermarkt (EDEKA und REWE) ableiten. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für REWE beträgt rd. 3.970 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen VKF von 1.510 m², die von EDEKA beträgt 4.450 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen VKF von 1.260 m² ¹⁸.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes aktiv & irma ableiten.

¹⁸ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021.

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 100; vgl. IfH 2019).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell rd. 114 %¹⁹. Dies ist insbesondere auf das SB-Warenhaus familia sowie die weiteren angebotsstarken Wettbewerber in Randlagen des Untersuchungsraumes zurückzuführen.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Bestandsmarktes aktiv & irma ist ein durchschnittliches Kaufkraftniveau bei leicht erhöhter Zentralität festzustellen, was kein wesentliches Abweichen der Flächenproduktivität von zu den zugrunde gelegten Anhaltswerten erwarten lässt.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,62 m² VKF NuG/EW)²⁰. Dies ist jedoch insbesondere auf Anbieter zurückzuführen, die über eine Versorgungsfunktion verfügen, welche z. T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht.
- Das Angebotsnetz stellt sich als relativ flächendeckend dar. Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter befinden sich weitestgehend in Agglomerationslagen.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind keine systemgleichen Wettbewerbsstrukturen (Lebensmittelvollsortimenter) verortet. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt (ALDI Nord) befindet sich in rd. 1,0 km Fahrdistanz.

Im Einzugsgebiet des aktiv & irma-Marktes ist ein eher geringer Wettbewerbsdruck festzustellen, wenngleich die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum überdurchschnittlich ist. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein leichter Anstieg der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zu den zugrunde gelegten Anhaltswerten anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Markt bildet einen solitären Standort und weist eine klare Orientierung auf die umliegenden Wohngebiete auf. Er profitiert daher weder von Kopplungsvorteilen noch von einer hohen Verkehrsfrequenz am Standort.

¹⁹ inkl. Umsatzannahmen zu den nicht separat erfassten kleinteiligen Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf Basis von Einzelhandelskennwerten und Fachliteratur.

²⁰ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

- Der Markt stellt den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter für ca. 7.300 Personen²¹ dar und profitiert somit von seiner hohen Mantelbevölkerung.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, jedoch profitiert der Markt von seiner bedeutenden Nahversorgungsfunktion für seine vergleichsweise hohe Mantelbevölkerung.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten des Betreibers EDEKA liegt. Die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes wird somit mit rd. **4.650 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelsspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 352 m² VKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Die avisierte Verkaufsfläche des Planvorhabens ist für einen Lebensmittelvollsortimenter in etwa als durchschnittlich zu bewerten.
- Es ist zu berücksichtigen, dass es durch den vorgesehenen Abriss/Neubau und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

²¹ Einwohner, für die der aktiv & irma-Markt den räumlich nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter darstellt (teilweise über 1.000 m fußläufige Distanz aufgrund des weitmaschigeren Versorgungsnetzes). Entspricht somit explizit nicht dem 1.000 m fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens. Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Oldenburg 2021 und Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität bei einer Verkaufsflächenerweiterung eher absinkt, da i. d. R. die Präsentationsfläche zunimmt.
- Eine Erhöhung der Verkaufsfläche führt zu einer Steigerung der Attraktivität des Vorhabenstandortes. Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen.
- Mit einer weiteren Ausweitung des Einzugsgebietes ist aufgrund der angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen in den benachbarten Zentren sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht zu rechnen.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um rd. 9,6 % bis Ende 2024 zu rechnen.

Der neu strukturierte Betrieb wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 352 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt leicht ab.



Bei aktiv & irma handelt es sich um einen regional agierenden Betreiber, welcher von der EDEKA-Gruppe beliefert wird. Angesichts der räumlichen Fokussierung des Betreibers aktiv & irma auf den Raum Oldenburg (Oldb) mit einem in etwa durchschnittlichen Kaufkraftniveau und unter Berücksichtigung von Fachliteratur sowie der situativen standortspezifischen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben perspektivisch ähnlich wettbewerbsfähig aufgestellt sein wird, wie vergleichbare Lebensmittelmärkte der Betreiber REWE und EDEKA. Andere, ebenfalls eher regional agierende Anbieter im Lebensmittelvollsortiment (wie bspw. Klaas + Kock (in Teilen von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen)) weisen deutlich geringere Flächenproduktivitäten auf.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach der Erweiterung eine Flächenproduktivität von **rd. 4.500 Euro/m² VKF** erreichen wird. Die Flächenproduktivität des projektierten Planvorhabens liegt somit perspektivisch in etwa im Bereich des Betreibers EDEKA. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine leicht erhöhte Flächenproduktivität von **rd. 4.800 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den **Bäcker** wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes perspektivisch ein Umsatz von rd. **0,4 Mio. Euro** und für das **Feinkost-Fachgeschäft** von rd. **0,1 Mio. Euro** angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m2 VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
aktiv & irma					
Nahrungs- und Genussmittel	4.650	4,2	4.500 - 4.800	5,3 - 5,7	+ 1,1 - 1,5
Drogeriewaren		0,5		~ 0,7	+ 0,1 - 0,2
Sonstige Sortimente		0,5		~ 0,7	+ 0,1 - 0,2
aktiv & irma gesamt*		5,2		6,7 - 7,1	+ 1,4 - 1,9
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ 0,1
Feinkost-Fachgeschäft					
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-	0,1	+ 0,1
NuG gesamt*	-	4,5	-	5,8 - 6,2	+ 1,3 - 1,7
GESAMT*	-	5,5		7,2 - 7,6	+ 1,6 - 2,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von 7,2 - 7,6 Mio. Euro prognostiziert (inkl. Bäcker und Feinkost-Anbieter). Rund 5,8 - 6,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 1,3 - 1,7 Mio. Euro). Im Sortiment Drogeriewaren und in den weiteren sonstigen Sortimenten wird ein Umsatz von je rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert.

Angeichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses (+ 35 m² VKF bzw. + rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro) im Sortiment Drogeriewaren und in den weiteren sonstigen Sortimenten ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten angesichts der eher geringen Ausweitung des jeweiligen Sortiments äquivalent zu denen im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel verhalten und überwiegend dieselben Anbieter tangieren werden. Eine Einordnung der städtebaulichen Auswirkungen des Sortiments Drogeriewaren sowie der sonstigen Sortimente erfolgt in Kapitel 6.5.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EEK Oldenburg 2015 ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie die integrierte Nahversorgung und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EEK OLDENBURG 2015)

Das EEK Oldenburg 2015 formuliert die folgenden, das Planvorhaben betreffenden übergeordneten Handlungsziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung:

Erhalt/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung stellt der Erhalt der Nahversorgungsstruktur in Oldenburg ein wesentliches Ziel dar:

[...]

Um das Ziel der räumlichen Nahversorgung zu erreichen, sollen den Zentren dabei weiterhin unterschiedliche Versorgungsfunktionen gemäß ihrer Hierarchiestufe zukommen, die sich unter anderem in Struktur und Vielfalt ihres Einzelhandelsangebotes ausdrücken (sollen):

[...]

Die Quartiersversorgung kann jedoch auch durch maßstäbliche Einzelstandorte übernommen werden. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen bzw. perspektivischen Versorgungsaufgaben maßstabsgerecht zu gestalten und ggf. zu stärken. [...]“ (vgl. Dr. Acocella 2015, S.45).

Erhalt/ Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger, urbaner Räume.

[...]

Ziel sollte daher eine wohnungsnah Grundversorgung für möglichst große Bevölkerungsteile sein. Dabei ist im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente

auf eine Kaufkraftbindung aus dem jeweiligen unmittelbaren Einzugsbereich zu achten. Dies gilt nicht nur für zentrale Versorgungsbereiche, sondern auch für sonstige integrierte Standorte von Lebensmittelbetrieben, sofern diese eine eigenständige Versorgungsfunktion wahrnehmen. [...]“ (vgl. Dr. Acocella 2015, S.45).

Das EEK Oldenburg 2015 formuliert die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg (Oldb):

Abbildung 4: Grundsätze des EEK Oldenburg 2015 zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (5 4 BauNVO)	nicht großfläch.	großflächig	nicht großfläch.	großflächig
ZVB Typ A - Innenstadt			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension
ZVB Typ B - Stadtteilzentrum			Einzelfallprüfung			Einzelfallprüfung		standortgerechte Dimension
ZVB Typ C - Stadtteilzentrum			Einzelfallprüfung					
Typ D (kein ZVB) - Nahversorgungsstandort			Einzelfallprüfung		Einzelfallprüfung			
Typ E (kein ZVB) - integrierte Einzelstandort NV	nach Einzelfallprüfung nur Erweiterung im Bestand							
sonstige integrierte Gebiete								
Typ F (kein ZVB) - durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand; ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)	
Typ G (kein ZVB) - nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-)Standort				ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			vorrangig an bereits geprägten Sonderstandorten	

Quelle: bearbeitet auf Basis EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015), S. 80.

Gemäß EEK Oldenburg 2015 ist eine Erweiterung des Bestandsmarktes nach erfolgter positiver Einzelfallprüfung als konzeptkonform zu bewerten.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben dient der Sicherung und Stärkung des bestehenden Nahversorgers aktiv & irma an seinem aktuellen Standort.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer solitären, städtebaulich integrierten Wohngebietslage und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung. Das Planvorhaben übernimmt dadurch eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und stellt für ca. 7.300 Einwohner²² den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter dar.

²² Einwohner, für die der aktiv & irma-Markt den räumlich nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter darstellt (teilweise über 1.000 m fußläufige Distanz aufgrund des weitmaschigeren Versorgungsnetzes). Entspricht somit explizit nicht dem 1.000 m fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens. Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Oldenburg 2021 und Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

- Das Planvorhaben ist zudem im Hinblick auf seine Kaufkraftbindung aus dem unmittelbaren fußläufigen Einzugsgebiet (Zone 1, s. Kapitel 4.1) als angemessen dimensioniert zu bewerten (s. Kapitel 6.4).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Vorhaben mit einer projektierten GVKF von 1.480 m² (zzgl. Konzessionäre) konform zu den grundsätzlichen Zielsetzungen des EEK Oldenburg 2015, da von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen²³ in Oldenburg (Oldb) (s. Kapitel 6.3) ausgehen und die Erweiterung zu einer mittel- bis langfristigen Sicherung des integrierten Standortes und somit der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beiträgt.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen i. d. R. zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird dieser „Streuumsatz“ in den nachfolgenden Berechnungen nicht mitberücksichtigt. Somit sind 100 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

²³ Von Relevanz i. S. d. vorliegenden Prüfung ist dabei ausschließlich die Gewährleistung der Versorgungsfunktion innerhalb des zu versorgenden Raumes. Es besteht kein Wettbewerbsschutz (z. B. für kleinteilige Anbieter), solange die Versorgung durch die bestehenden Anbieter (oder das Planvorhaben) weiterhin gewährleistet wird.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Oldenburg (Oldb)	STZ Donnerschweer Straße	21,6	0,5	2
	STZ Nadorster Straße Nord	7,3	0,2	3
	STZ Scheideweg	13,1	0,3	2
	sonstige Lagen*	22,6	0,7	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		-		
GESAMT** (Worst Case)		64,5	1,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,7 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Donnerschweer Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Donnerschweer Straße induziert.

- Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte und dabei vor allem den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter REWE tangieren.
- Der REWE-Markt stellt einen der nächstgelegenen systemgleichen Anbieter und den hinsichtlich seiner VKF-Dimensionierung stärksten Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum dar.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der REWE-Markt ist marktgängig aufgestellt und profitiert an seinem Standort von Kopplungsvorteilen, insbesondere mit den weiteren Lebensmittelanbietern.
- Die Überschneidung der Einzugsgebiete des REWE-Marktes und des Planvorhabens ist allenfalls als gering zu bezeichnen.
- Die weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte LIDL, Netto und Penny unterscheiden sich als Lebensmitteldiscounter hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben aktiv & irma, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Angesichts der monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Donnerschweer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Nadorster Straße Nord

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Nadorster Straße Nord induziert.

- Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Nord und REWE und dabei vor allem den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter REWE tangieren.
- Der REWE-Markt stellt den nächstgelegenen systemgleichen Anbieter dar. Der Markt ist aktuell nicht mehr vollständig marktgerecht aufgestellt und verfügt über eine unterdurchschnittliche VKF-Ausstattung.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden Märkte ALDI Nord und REWE nehmen an ihrem Standort eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung ein und verfügen über ein vom Planvorhaben aktiv & irma größtenteils differenziertes Einzugsgebiet.
- Die beiden Betriebe profitieren von Kopplungsvorteilen durch den Betriebstypenmix (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter) im ZVB sowie von ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit.
- Der ALDI Nord-Markt unterscheidet sich zudem hinsichtlich seines Betriebstyps (Discounter) vom Planvorhaben aktiv & irma, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).

- Angesichts der monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen von deutlich unter 10 % sind, auch im Hinblick auf das bereits angespannte Wettbewerbsumfeld für den REWE-Markt durch bereits erfolgte oder projektierte Marktentwicklungen²⁴ keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Nadorster Straße Nord** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Scheideweg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Scheideweg induziert.

- Diese werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt familia tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das SB-Warenhaus familia verfügt angesichts seiner großzügigen Dimensionierung über eine weitreichende Strahlkraft, sodass gewisse Überschneidungen der Einzugsgebiete des Planvorhabens und des familia-Marktes festzustellen, jedoch gleichzeitig angesichts der umfassenden Versorgungsfunktion des familia-Marktes zu relativieren sind.
- Angesichts der monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Scheideweg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Oldenburg

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Oldenburg (Oldb), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 %.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf insgesamt vier Lebensmitteldiscounter und einen ethnischen Supermarkt, werden

²⁴ außerhalb des Untersuchungsraumes, u. a. Verbrauchermarkt an der 91er Straße (ehem. Finanzamt).

aber insbesondere den zum Planvorhaben nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt ALDI Nord (Clausewitzstraße) tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ALDI Nord-Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps (Discounter) vom Planvorhaben aktiv & Irma, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Als nächstgelegener Wettbewerber ist eine deutliche Überschneidung der Einzugsgebiete des ALDI Nord-Marktes und des Planvorhabens festzustellen. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Betriebstypen nehmen die beiden Anbieter grundsätzlich jedoch eine eher ergänzende Funktion zueinander ein.
- Ähnliches gilt für den nahegelegenen LIDL-Markt an der Wilhelmshavener Heerstraße und den Penny-Markt an der Nadorster Straße.
- Der ebenfalls an der Nadorster Straße gelegene ethnische Lebensmittelmarkt/Feinkost stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter dar. Aufgrund seiner eher speziellen, nicht filialisierten Ausrichtung verfügt der Markt voraussichtlich über einen vom Planvorhaben differenzierten Kundenstamm und wird demnach von als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert.
- Angesichts der monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Oldenburg**²⁵ in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO NIEDERSACHSEN 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

²⁵ Von Relevanz i. S. d. vorliegenden Prüfung ist dabei ausschließlich die Gewährleistung der Versorgungsfunktion innerhalb des zu versorgenden Raumes. Es besteht kein Wettbewerbsschutz (z. B. für kleinteilige Anbieter), solange die Versorgung durch die bestehenden Anbieter (oder das Planvorhaben) weiterhin gewährleistet wird.

Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP

Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

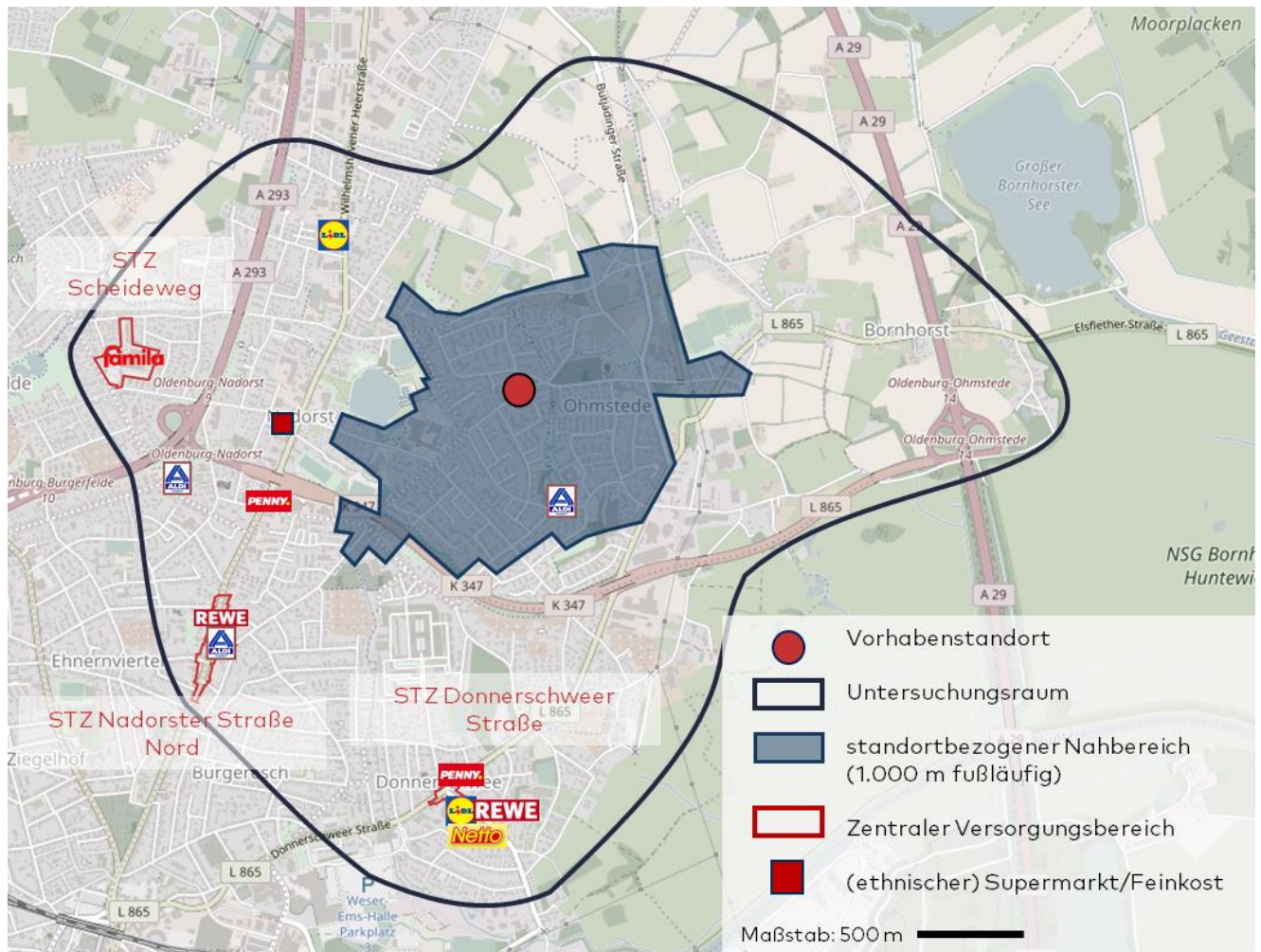
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.“

Der für das Planvorhaben ermittelte Nahbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Dieser orientiert sich gemäß LROP-VO 2017 an einem maximal 1.000 Meter fußläufigen Bereich um das Planvorhaben und entspricht damit der in Kapitel 4.1 definierten Zone 1 des Einzugsgebietes. Der Nahbereich wird somit nicht durch einen pauschal angewandten Radius abgebildet, sondern entsprechend der Vorgaben der LROP-VO 2017 an die tatsächlichen Gegebenheiten und Wegeverbindungen vor Ort angepasst und abgegrenzt. Städtebauliche und naturräumliche Barrieren finden dabei entsprechend Berücksichtigung.

Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens dar.

Abbildung 5: Abgeleiteter Nahbereich des Planvorhabens (max. 1.000 m fußläufig)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Abgrenzung ZVB: EEK Oldenburg 2015 (Dr. Acocella 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf das Planvorhaben bedeutet dies, dass über 50 % des Umsatzes und demnach rd. 2,9 Mio. (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. S. d. Moderate Case-Ansatzes, inkl. NuG Umsatz der Konzessionäre) aus dem Nahbereich generiert werden müssen, um eine Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung nachweisen zu können.

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens erfolgte in Kapitel 5.3. Die hier zu prüfende Umsatzherkunft kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden. Diese bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden in Kapitel 5.2 benannt.

Des Weiteren sind wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;

- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial innerhalb des 1.000 m fußläufigen Nahbereiches (nach Anregung der Stadt Oldenburg und der Unteren Landesplanungsbehörde ohne Berücksichtigung der absehbar positiven Kaufkraftentwicklung in den nächsten Jahren (s. Kapitel 4.3));

Folgend wird der erzielbare Marktanteil innerhalb des 1.000 m fußläufigen Nahbereiches aufgeführt.

Tabelle 8: Marktanteile und Umsatzanteil (Moderate Case) für den aktiv & irma-Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im 1.000 m fußläufigen Bereich

Einwohner 2020	Kaufkraft NuG 2020 in Mio. Euro	Marktanteil LM-Markt inkl. Konzessionäre	Umsatz	Umsatzanteil am Planvorhaben (MC*)
6.392	16,3	25 %	4,1	70 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohner: Stadt Oldenburg 2021; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * bezogen auf die Umsatzprognose des Planvorhabens in Kapitel 5.3²⁶

Es zeigt sich, dass durch das Planvorhaben insgesamt rd. 4,1 Mio. Euro und somit rechnerisch über 50 % des Vorhabenumsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich (auf Basis maximal 1.000 m) generiert werden.

Es handelt sich demnach um einen Betrieb zur wohnortnahen Versorgung i. S. d. LROP-VO 2017.

Gem. der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 der LROP-VO 2017 ist zudem zu berücksichtigen, dass eine maximale Kaufkraftbindung aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich von 40 - 50 % erreicht werden kann.

Somit liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 40 - 50 % aus dem Nahbereich ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zugedachte Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Nachfolgend wird daher ergänzend dargelegt, dass das Planvorhaben für seinen unmittelbaren Nahbereich nicht als überdimensioniert zu bewerten ist.

Die folgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im standortbezogenen Nahbereich dem prognostizierten Umsatz des Planvorhabens (inkl. Konzessionäre) im Hauptsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) gegenüber.

Tabelle 9: Prüfung der Nahversorgungsfunktion (standortbezogener Nahbereich)

Parameter	standortbezogener Nahbereich
Einwohner	6.392
Kaufkraft in Mio. Euro (NuG)	16,3
Umsatzprognose ²⁷ Planvorhaben (NuG) (Moderate und Worst Case) in Mio. Euro	5,8 - 6,2

Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in % **36 - 38**

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2019, Einwohner: Stadt Oldenburg 2021; Werte gerundet.

²⁶ Umsatzprognose unter Berücksichtigung der positiven Nachfrageentwicklung (s. Kapitel 4.3), daher Anteil am Vorhabenumsatz bezogen auf 2020 tendenziell höher (da rechnerisch geringerer Vorhabenumsatz in 2020).

²⁷ bereits unter Berücksichtigung der positiven Nachfrageentwicklung (s. Kapitel 4.3), somit bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl tendenziell geringere Umsätze und prozentuale Kaufkraftabschöpfung.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben (inkl. Konzessionäre) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rd. 36 - 38 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird. Dieser Anteil bewegt sich damit unterhalb der Schwellenwerte von max. 40 - 50 % Kaufkraftabschöpfung und verdeutlicht somit die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens aktiv & irma an seinem Standort. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben lediglich kleinräumig auswirken und keine Raumbedeutsamkeit erlangen wird, welche eine Beeinträchtigung des Versorgungsnetzes in Oldenburg zur Folge haben könnte. Dies zeigt sich auch anhand des aufgezeigten Fehlens von städtebaulich negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.3).

Das Planvorhaben aktiv & irma weist einen Anteil von mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) auf. Bei dem Planvorhaben handelt sich um einen Betrieb zur wohnortnahen Versorgung und entsprechend nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP-VO 2017 da die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auslöst wird. Das Vorhaben ist somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden.

Zudem ist das Vorhaben als angemessen dimensioniert zu bewerten.

6.5 BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN IM SORTIMENT DROGERIEWAREN UND DEN SONSTIGEN SORTIMENTEN DES PLANVORHABENS

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment des Planvorhabens wurden in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich betrachtet und bewertet. Darüber hinaus offeriert das Planvorhaben aktiv & irma aktuell wie perspektivisch weitere (Rand-)Sortimente, welche eine deutlich untergeordnete Verkaufsflächendimensionierung einnehmen (s. detailliertes Flächenprogramm im Anhang).

Das Sortiment Drogeriewaren stellt mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 10 % der GVKF das flächenmäßig größte Randsortiment des aktiv & irma-Marktes dar. Wie bereits in Kapitel 5.1 dargestellt, beträgt der Verkaufsflächenzuwachs im Sortiment Drogeriewaren + 35 m² VKF (auf perspektivisch 148 m² VKF). Angesichts dieser Dimensionierung geht von dem Sortiment selbst keine strukturprägende Wirkung aus. Vielmehr handelt es sich um einen typischen Mitnahmeartikel, welcher im Zuge des Versorgungseinkaufes mit bezogen wird.

Wie auch durch das Planvorhaben wird das Sortiment Drogeriewaren innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes zu einem ähnlichen Verkaufsflächenanteil in den weiteren Lebensmittelmärkten (s. auch Kapitel 4.2) und als Hauptsortiment eines strukturprägenden Drogeriefachmarktes innerhalb des STZ Donner-schweer Straße offeriert. Die sortimentsspezifische Verkaufsfläche dieser Anbieter beträgt im Untersuchungsraum insgesamt rd. 1.800 m² (ohne den Bestandsmarkt des Planvorhabens aktiv & irma).

Der projektierte Verkaufsflächenzuwachs durch das Planvorhaben von + 35 m² entspricht somit einem Anteil an der sortimentsspezifischen GVKF im Untersuchungsraum i. H. v. rd. 2 %. Durch die projektierte Erweiterung des Planvorhabens erhöht sich das Verkaufsflächengewicht des aktiv & irma-Marktes am Hochheider

Weg im Sortiment Drogeriewaren innerhalb des Untersuchungsraumes von aktuell rd. 6 % auf perspektivisch 8 %. Angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Verkaufsflächenrelation und unter Berücksichtigung der Eigenschaft als Mitnahmeartikel in enger Verknüpfung mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind auch im Sortiment Drogeriewaren keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbe-
reiche oder integrierter Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Ebenso verhält es sich mit den sonstigen Sortimentsbereichen und Sortimenten des Planvorhabens, welche auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche offeriert werden (s. Anhang). Auch diese werden im Zuge des Versorgungseinkaufes als Mitnahmeartikel bezogen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenausweitungen von teilweise unter 1 m² bis maximal 10 m² je Sortiment bzw. Sortimentsbereich sind auch hier keine städtebaulich negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die aktiv & irma Verbrauchermarkt GmbH plant die Erweiterung des am Hochheider Weg 209 in Oldenburg ansässigen Lebensmittelvollsortimenters durch einen Abriss/Neubau. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche zunächst von derzeit 1.128 m² (zzgl. Bäcker mit 19 m² GVKF) auf 1.480 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 29 m² GVKF und 69 m² Café-Bereich²⁸, zzgl. Feinkostgeschäft „Olivia“ mit 23 m² GVKF) erweitert werden.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EEK Oldenburg 2015 sowie zu den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer solitären, städtebaulich integrierten Wohngebietslage und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung. Das Planvorhaben übernimmt dadurch eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und stellt für ca. 7.300 Einwohner den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter dar.
- Das Planvorhaben dient der Sicherung und Stärkung des bestehenden Nahversorgers aktiv & irma an seinem aktuellen Standort.
- Das Planvorhaben ist zudem im Hinblick auf seine Kaufkraftbindung aus dem unmittelbaren fußläufigen Einzugsgebiet (Zone 1) als angemessen dimensioniert (s. Kapitel 6.4).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Vorhaben mit einer projektierten GVKF von 1.480 m² (zzgl. Konzessionäre) konform zu den grundsätzlichen Zielsetzungen des EEK Oldenburg 2015, da von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Oldenburg (Oldb) (s. Kapitel 6.3) ausgehen und die Erweiterung zu einer mittel- bis langfristigen Sicherung des integrierten Standortes und somit der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beiträgt.

²⁸ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 nicht als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten, da es nachweislich einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellt.

Das Planvorhaben ist konform zu den grundsätzlichen Zielstellungen des EEK Oldenburg 2015. Es ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und trägt heute und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung in Oldenburg (Oldb) bei.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13
Abbildung 4:	Grundsätze des EEK Oldenburg 2015 zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	30
Abbildung 5:	Abgeleiteter Nahbereich des Planvorhabens (max. 1.000 m fußläufig)	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	15
Tabelle 2:	Steckbrief ZVB STZ Donnerschweer Straße	18
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB STZ Nadorster Straße Nord	19
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB STZ Scheideweg	20
Tabelle 5:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	23
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	28
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	32
Tabelle 8:	Marktanteile und Umsatzanteil (Moderate Case) für den aktiv & irma-Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im 1.000 m fußläufigen Bereich	38
Tabelle 9:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion (standortbezogener Nahbereich)	38
Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes	III

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

SONSTIGE QUELLEN

Dr. Acocella (2015): Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.), Lörrach/Dortmund.

Dr. Acocella (2018): Pflichtenheft für Verträglichkeitsgutachten bei Neuansiedlungsvorhaben in der Stadt Oldenburg (OL), Lörrach.

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Detaillierte Sortimentierung des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Tabelle 10: Sortimente und Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
aktiv & irma				
Nahrungs- und Genussmittel	80	902	1.184	+ 282
Drogeriewaren	10	113	148	+ 35
Schnitt-/Trockenblumen	< 1	9	12	+ 3
Schreibwaren	< 1	5	6	+ 1
Zeitschriften	2	22	30	+ 8
Zoobedarf, Tiernahrung und zu- behör	2	22	30	+ 8
Bekleidung, Wäsche	< 1	6	8	+ 2
Bücher	< 1	2	3	+1
Computer, Telekommunikation	< 1	1	1	+ < 1
Foto, Film	< 1	1	1	+ < 1
Geschenk- und Bastelartikel	< 1	5	6	+ 1
Glas, Porzellan, Keramik	< 1	5	6	+ 1
Hausrat	< 1	8	10	+ 2
Heimtextilien, Kurzwaren inkl. Handarbeitsbedarf, Wolle	< 1	2	3	+ 1
Optik	< 1	2	3	+ 1
Parfümerieartikel	< 1	2	3	+ 1
Sanitätswaren	< 1	2	3	+ 1
Spielwaren	< 1	3	4	+ 1
Uhren und Schmuck	< 1	1	1	+ < 1
Unterhaltungselektronik	< 1	1	2	+ 1
Pflanzen und -gefäße, Erde, Samen, Dünger	1	14	16	+ 2
GESAMT	100	1.128	1.480	+ 352

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher
BGF	Bruttogeschossfläche		Personennahverkehr
bspw.	beispielsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	p. a.	per annum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	rd.	rund
bzw.	beziehungsweise	STZ.....	Stadtteilzentrum
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43