

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
61 Stadtplanung

Beschlussvorlage Nr. BV/0223/21

Datum: 11.07.2022
Az: 61.27.31

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Einzelhandel Trüllerstraße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 78 "Wiesenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	05.10.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	12.10.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	14.10.2021	Rat der Stadt Celle

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:

Neuenhäusen

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Celle „Einzelhandel Trüllerstraße“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 78 „Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltrprüfung wird beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes: Ortsteil Neuenhäusen
Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1.300 m (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes: ca. 15.300 m²
geplante Nutzungen: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Auf Antrag der Gewerbe Immobilien Verwaltungs mbH als Vorhabenträgerin soll die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Im Bereich Trüllerstraße / Wiesenstraße (Flurstücke 94/48, 94/ 49, 94/50, 94/51, 94/52, 94/53, Gemarkung Celle; siehe Plangebiet). Für den Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 78 „Wiesenstraße“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die 2. Änderung in umfassen.

Um den Inhalt des Bebauungsplanes konkret auf die angedachte Planung abstellen zu können, ist eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes mit der Verwaltung vorabgestimmt worden.

Im Geltungsbereich wird im Norden die Errichtung eines Aldi-Marktes angestrebt. Südwestlich des geplanten Aldi-Marktes besteht derzeit bereits ein Combi-Markt. Die Untere Landesplanungsbehörde stuft den Standort des ALDI-Marktes zusammen mit dem Combi-Markt als Agglomeration ein. Angesichts dessen wird der Combi-Markt, auch wenn Änderungen an diesem grundsätzlich nicht angestrebt werden, mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um im Bedarfsfall eine Anpassung der textlichen Festsetzungen vornehmen zu können, sollte das derzeit in Erstellung befindliche Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis kommen, dass die festgesetzte Verkaufsfläche des Combi-Marktes geringfügig verkleinert werden muss, um so die Errichtung des geplanten Aldi-Marktes ermöglichen zu können. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Aldi-Marktes im Norden des Geltungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von 1.153 m² den der Nutzung zugeordneten Kundenparkplätzen (ca. 157 Pkw-Stellplätze (115 Stellplätze im Bestand Combi-Markt, Neuanlage von 42 Stellplätzen) – sowie erforderliche Nebenanlagen (z.B zur Niederschlagswasserbewirtschaftung)

Ziel ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu ertüchtigen bzw. das seinerzeit bestehende Discounterangebot, welches durch den Brand des Aldi-Marktes 2019 in Neuenhäusen verloren gegangen ist, wiederherzustellen, wie es bereits im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle 2020" für den angedachten Standort vorgesehen ist. Nach Schließung des Aldi-Marktes im Stadtteil Neuenhäusen aufgrund eines Brandes im Jahr 2019, wurde die Suche nach einem Ersatzstandort für den Aldi-Markt in das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt mit aufgenommen.

Die bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger. Eine Wiederaufnahme bzw. eine Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Aldi-Standortes an der Itagstraße für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Die vorläufigen städtebaulichen Grundparameter der Planung sind aus den beigefügten Unterlagen (Lageplan, Erdgeschossplan, Flächenermittlung, Regenwasserbewirtschaftung, erste Stellungnahme Stellplatzbedarf, Auszug aus der Liegenschaftskarte) ersichtlich. .

Das für die Planung vorgesehene Grundstück wird derzeit teilweise bereits als Parkplatzfläche für den Combi-Markt genutzt. Der restliche Teilbereich ist bislang unversiegelt und unterliegt einer Grünlandnutzung. Laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 78 in der Fassung der 2. Änderung ist derzeit für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Es konnte bereits der Nachweis geführt werden, dass eine Regenwasserbewirtschaftung für den Geltungsbereich konfliktfrei möglich sein wird (vgl. Anlage „Übersichtsplan Regenwasserbewirtschaftung"). Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit der Verwaltung bereits weitere Untersuchungen ins Werk gesetzt. Eine qualifizierte artenschutzrechtliche Betrachtung der im Plangebiet vorhandenen Strukturen befindet sich in Umsetzung. Angesichts der Vorabstimmung mit der Verwaltung wird der Geltungsbereich insbesondere auf das Vorhandensein der Wilden Tulpe (Rote Liste-Art) durch 3-malige Begehungen der unbebauten Fläche vor Ort geprüft. Des Weiteren erfolgte und erfolgt eine Prüfung an 4 verschiedenen Terminen von Mai bis August auf erdbewohnende Wildbienen und Hummeln. Ebenfalls ist eine projektbezogene Auswirkungsanalyse für die Neuentwicklung des AldiMarktes zur Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung am Standort in die Wege geleitet worden. Darüber hinaus befindet sich ein Verkehrsgutachten in der Erstellung.

Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle (in welchem die Verlagerung des Aldi-Marktes zum bestehenden Combi-Markt ausdrücklich thematisiert wird) wird im Rahmen der projektbezogenen Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel detailliert abgearbeitet werden.

Ein wichtiger Aspekt des Verkehrsgutachten wird vor allem der Nachweis des Stellplatzbedarfes sein. Der angedachte Standort des Aldi-Marktes in direktem Anschluss an den bestehenden Combi-Markt erlaubt aufgrund der Plangebietsgröße nicht die Anlage einer Stellplatzanzahl, wie sie in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO vorgesehen ist. Nach

§ 47 NBauO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sind für Verkaufsstätten unter 400 m² 1 – 2 Stellplätze pro Nutzfläche vorzuhalten. Bei Einzelhandelsbetrieben über 400 m² empfiehlt die NBauO einen Stellplatz pro 10 m² VK vorzuhalten. Der Vorhabenträger orientiert sich an diesen Stellplatzvorgaben und nimmt bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze einen Wert von 10 m² - 20 m² pro m² VK an. Vorliegend wird dieser Richtwert durch die im Plangebiet realisierbaren 157 Stellplätze (für den Combi und den Aldi-Markt zusammengerechnet) jedoch unterschritten. Angesichts dessen hat das Verkehrsgutachten den Nachweis zu führen, dass durch die verringerte Stellplatzzahl, die die Richtwerte der Niedersächsischen NBauO unterschreitet, kein Konflikt ausgelöst wird.

Im Zuge der Bauleitplanung sollte ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Diese Festsetzung greift die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 78, 2 Änderung auf. Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich (im Rahmen der Vorgaben der BauNVO) an dem projektierten Vorhaben orientieren. Die Bauleitplanung (inklusive qualifizierter Berücksichtigung der grünordnerischen Aspekte / Eingriffsbilanz und Kompensationsflächenermittlung) wird von dem Fachbüro instara Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH aus Bremen begleitet.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Plangebietes mit einer Größe von ca. 15.300 m² soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen..

Anlass zur beantragten Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Tatsache, dass im Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadtteil Neuenhäusen die Erweiterung und Verlagerung des ALDI Marktes zum Combi-Markt bereits als Ziel definiert wurde. Perspektivisch ist für den Kombistandort an der Trüllerstraße bei Ergreifung entsprechender Maßnahmen (Wohnbauentwicklung im direkten Umfeld, Nachverdichtung in der Zwischenlage Ansiedlung kleinteiliger Nutzungen) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums geplant. Die Verlagerung des Aldi-Marktes zum Combi-Standort schafft die entsprechenden Voraussetzungen für die angedachte, vorstehend genannte Entwicklung. Die Versorgung des Stadtteiles Neuenhäusen bzw. die Aufrechterhaltung des derzeit bereits vorhandenen guten Angebotsmixes aus discountorientiertem und vollsortimentiertem Angebot kann durch die vorliegende Planung weiterhin erhalten bleiben. Die Versorgung im Stadtteil Neuenhäusen kann damit langfristig gesichert werden.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung anfallenden Planungskosten zu übernehmen.

Die Stadt Celle begleitet die Planungen inhaltlich und nimmt die hoheitlichen Aufgaben der Verfahrensbetreuung wahr.

Die Anhörung des Ortsrates Neuenhäusen erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG im Verlauf des Planverfahrens, spätestens nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), abgeschlossen worden ist.

Auswirkung für Integration:

keine

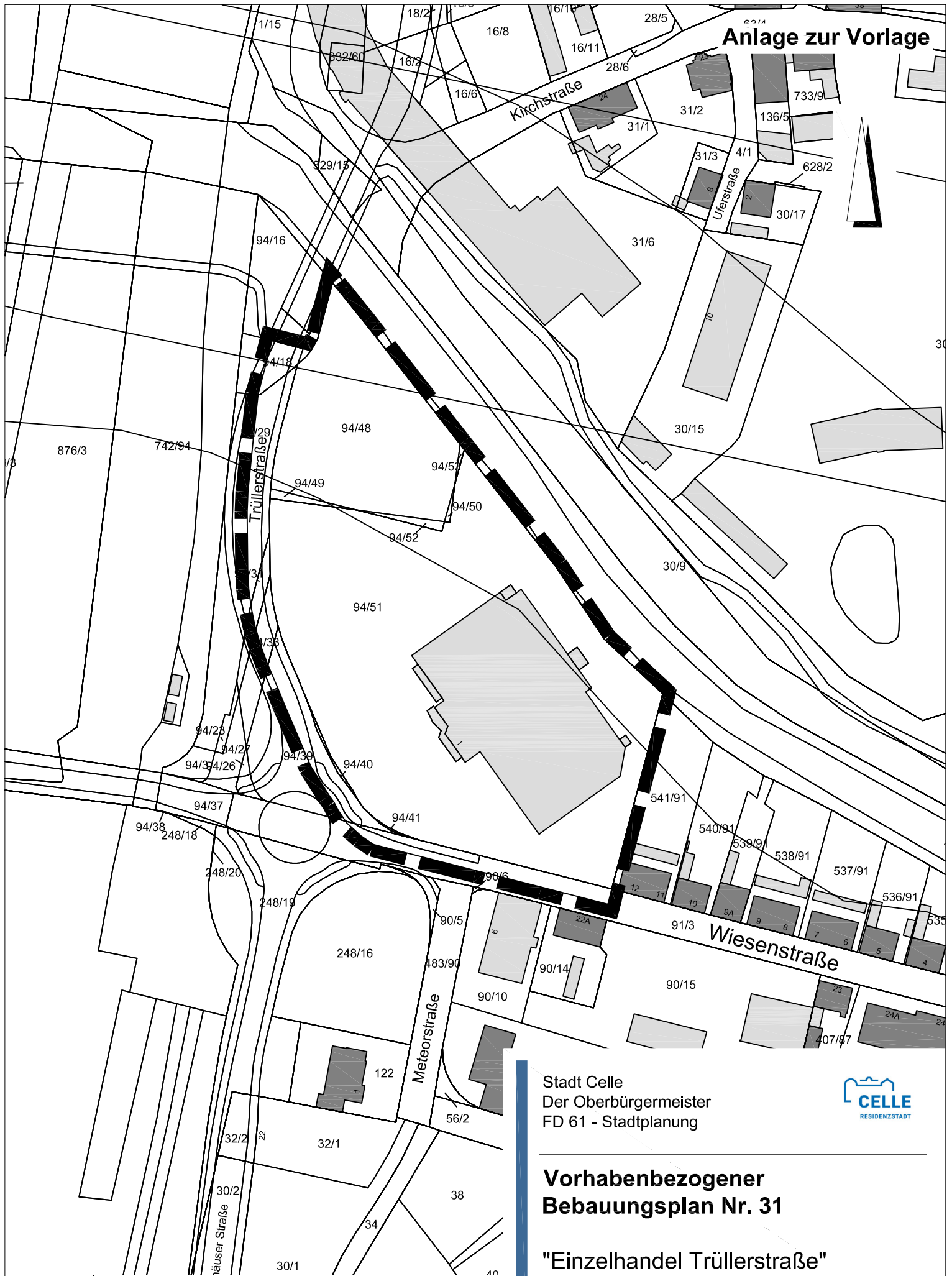
Klimaauswirkungen:

Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden im weiteren Bauleitplanverfahren untersucht.

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum VBB 31
2. Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan#
3. Lageplan des Vorhabens
4. Ansichten
5. Erste Einschätzung zum Stellplatzbedarf
6. Einzelhandelsanalyse



Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
FD 61 - Stadtplanung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31

"Einzelhandel Trüllerstraße"

M. 1:1.500
Bearbeiter: Hr. Grote

Stand: 07.09.2021
Tel.: (05141) 12 6112

Datei: intern.celle.de/.../WB31_Aufstell_Vorlage_2021-09-07_Jä.dwg



An die
Stadt Celle
Herrn Stadtbaurat Kinder
Am Französischen Garten 1

Bührmann Immobilien Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Hamfhofsweg 133
28357 Bremen

29221 Celle

Bremen, den 26. August 2021

Antrag auf vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wiesenstraße“ zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Trüllerstraße / Wiesenstraße

Sehr geehrter Herr Kinder,

hiermit beantragt die Gewerbe Immobilien Verwaltungs mbH als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das aus der nachfolgenden Abbildung ersichtliche Grundstück im Bereich Trüllerstraße / Wiesenstraße (Flurstücke 94/48, 94/ 49, 94/50, 94/51, 94/52, 94/53, Gemarkung Celle; siehe nachfolgende Abbildung). Für den Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 78 „Wiesenstraße“. Dieser hat in der Vergangenheit bereits 2 Änderungen erfahren. Die 2. Änderung umfasst in Gänze den nun angedachten Geltungsbereich der 3. Änderung. Um den Inhalt des Bebauungsplanes konkret auf die angedachte Planung abstellen zu können, ist eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 mit der Verwaltung vorabgestimmt worden.

Im Geltungsbereich wird im Norden die Errichtung eines Aldi-Marktes angestrebt. Südwestlich des geplanten Aldi-Marktes besteht derzeit bereits ein Combi-Markt. Die Landesplanungsbehörde stuft den Standort des ALDI-Marktes zusammen mit dem Combi-Markt als Agglomeration ein. Angesichts dessen wird der Combi-Markt, auch wenn Änderungen an diesem grundsätzlich nicht angestrebt werden, mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um im Bedarfsfall eine Anpassung der textlichen Festsetzungen vornehmen zu können, sollte das derzeit in Erstellung befindliche Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis kommen, dass die festgesetzte Verkaufsfläche des Combi-Marktes geringfügig verkleinert werden muss, um so die Errichtung des geplanten Aldi-Marktes ermöglichen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 78 in der Fassung der 2. Änderung umfasst ebenfalls die Fläche des Combi-Marktes sowie des nun geplanten Aldi-Marktes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung, werden die Wiesen- und Trüllerstraße bereits als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wodurch die Erschließung des Plangebietes bereits langfristig planungsrechtlich abgesichert ist. Eine Aufnahme der Straßenverkehrsfläche in den vorliegenden Bebauungsplan wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Wir beabsichtigen die Errichtung eines Aldi-Marktes im Norden des Geltungsbereiches mit

- einer Verkaufsfläche von 1.153 m²,
- den der Nutzung zugeordneten Kundenparkplätzen (ca. 157 Pkw-Stellplätze (115 Stellplätze im Bestand Combi-Markt, Neuanlage von 42 Stellplätzen)
- sowie erforderliche Nebenanlagen (z.B. zur Niederschlagswasserbewirtschaftung)

Ziel ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu ertüchtigen bzw. das seinerzeit bestehenden Discounterangebot, welches durch den Brand des Aldi-Marktes 2019 in Neuenhäusern verloren gegangen ist, wiederherzustellen, wie es bereits im „Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle 2020“ für den angedachten Standort vorgesehen ist. Nach Schließung des Aldi-Marktes im Stadtteil Neuenhäusern aufgrund eines Brandes im Jahr 2019, wurde die Suche nach einem Ersatzstandort für den Aldi-Markt in das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt mit aufgenommen.

Die bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch uns als Vorhabenträger. Eine Wiederaufnahme bzw. eine Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Aldi-Standortes an der Itagstraße für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Die derzeit bereits bekannten städtebaulichen Grundparameter der Planung sind aus den beigefügten Unterlagen (Lageplan, Erdgeschossplan, Flächenermittlung, Regenwasserbewirtschaftung, erste Stellungnahme Stellplatzbedarf, Auszug aus der

Liegenschaftskarte) ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass die dort dokumentierten Zahlen sich im Detail noch ändern können.

Das für die Planung vorgesehene Grundstück wird derzeit teilweise bereits als Parkplatzfläche für den Combi-Markt genutzt. Der restliche Teilbereich ist bislang unversiegelt und unterliegt einer Grünlandnutzung. Laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 78 in der Fassung der 2. Änderung ist derzeit für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

In enger Abstimmung mit der Verwaltung konnte bereits der Nachweis geführt werden, dass eine Regenwasserbewirtschaftung für den Geltungsbereich konfliktfrei möglich sein wird (vgl. Anlage „Übersichtsplan Regenwasserbewirtschaftung“). Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit der Verwaltung bereits weitere Untersuchungen ins Werk gesetzt. Eine qualifizierte artenschutzrechtliche Betrachtung der im Plangebiet vorhandenen Strukturen befindet sich in Umsetzung. Angesichts der Vorabstimmung mit der Verwaltung wird der Geltungsbereich insbesondere auf das Vorhandensein der Wilden Tulpe (Rote Liste-Art) durch 3-malige Begehungen der un bebauten Fläche vor Ort geprüft. Des Weiteren erfolgte und erfolgt eine Prüfung an 4 verschiedenen Terminen von Mai bis August auf erdbewohnende Wildbienen und Hummeln. Ebenfalls ist eine projektbezogene Auswirkungsanalyse für die Neuentwicklung des Aldi-Marktes zur Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung am Standort in die Wege geleitet worden. Darüber hinaus befindet sich ein Verkehrsgutachten in der Erstellung.

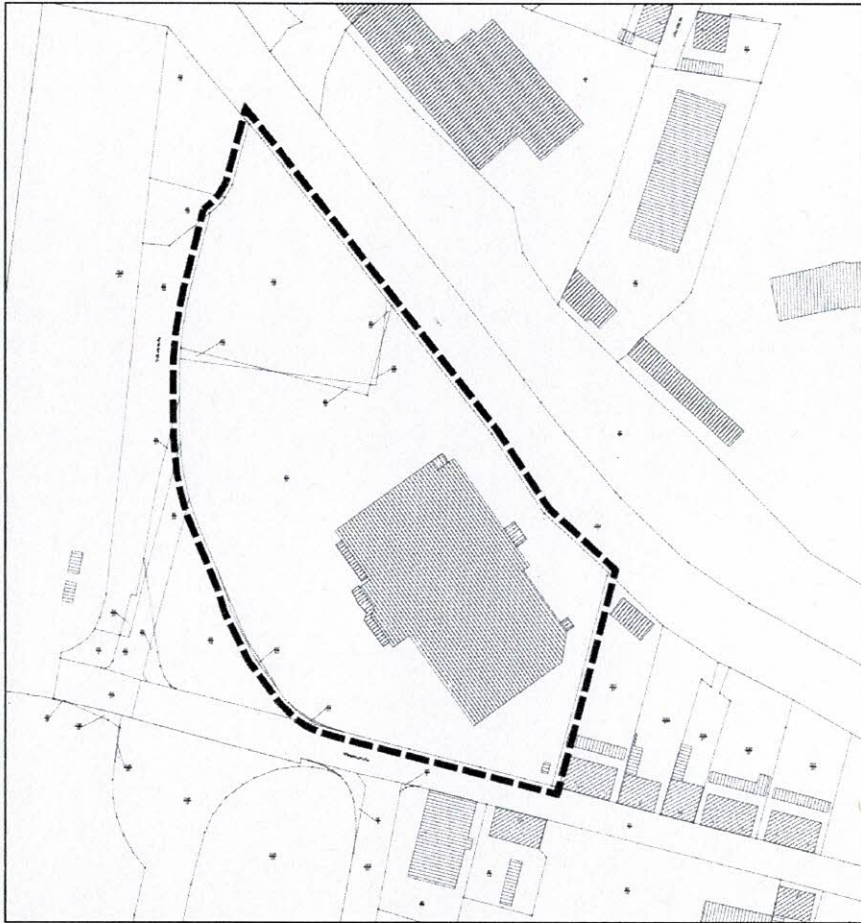
Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle (in welchem die Verlagerung des Aldi-Marktes zum bestehenden Combi-Markt ausdrücklich thematisiert wird) wird im Rahmen der projektbezogenen Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel detailliert abgearbeitet werden.

Ein wichtiger Aspekt des Verkehrsgutachten wird vor allem der Nachweis des Stellplatzbedarfes sein. Der angedachte Standort des Aldi-Marktes in direktem Anschluss an den bestehenden Combi-Markt erlaubt aufgrund der Plangebietsgröße nicht die Anlage einer Stellplatzanzahl, wie sie in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO vorgesehen ist. Nach § 47 NBauO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sind für Verkaufsstätten unter 400 m² 1 – 2 Stellplätze pro Nutzfläche vorzuhalten. Bei Einzelhandelsbetrieben über 400 m² empfiehlt die NBauO einen Stellplatz pro 10 m² VK vorzuhalten. Der Vorhabenträger orientiert sich an diesen Stellplatzvorgaben und nimmt bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze einen Wert von 10 m² - 20 m² pro m² VK an. Vorliegend wird dieser Richtwert durch die im Plangebiet realisierbaren 157 Stellplätze (für den Combi und den Aldi-Markt zusammengerechnet) jedoch unterschritten. Angesichts dessen hat das Verkehrsgutachten den Nachweis zu führen, dass durch die verringerte Stellplatzzahl, die die Richtwerte der Niedersächsischen NBauO unterschreitet, kein Konflikt ausgelöst wird.

Im Zuge der Bauleitplanung sollte ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Diese Festsetzung greift die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 78, 2. Änderung auf. Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich (im Rahmen der Vorgaben der BauNVO) an dem projektierten Vorhaben orientieren.

Die Bauleitplanung (inklusive qualifizierter Berücksichtigung der grünordnerischen Aspekte / Eingriffsbilanz und Kompensationsflächenermittlung) wird von dem Fachbüro instara Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH aus Bremen begleitet.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Plangebietes mit einer Größe von ca. 13.650 m², beantragen wir die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wiesenstraße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB.



Abgrenzungsvorschlag

Anlass zur beantragten Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Tatsache, dass im Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadtteil Neuenhäuser die Erweiterung und Verlagerung des ALDI Marktes zum Combi-Markt bereits als Ziel definiert wurde. Perspektivisch ist für den Kombistandort an der Itagstraße/Trüllerstraße bei Ergreifung entsprechender Maßnahmen (Wohnbauentwicklung im direkten Umfeld, Nachverdichtung in der Zwischenlage, Ansiedlung kleinteiliger Nutzungen) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums geplant. Die Verlagerung des Aldi-Marktes zum Combi-Standort schafft die entsprechenden Voraussetzungen für die angedachte, vorstehend genannte Entwicklung. Die Versorgung des Stadtteiles Neuenhäuser bzw. die Aufrechterhaltung des derzeit bereits vorhandenen guten Angebotsmixes aus discountorientiertem und vollsortimentiertem Angebot kann durch die vorliegende Planung weiterhin erhalten bleiben. Die Versorgung im Stadtteil Neuenhäuser kann damit langfristig gesichert werden.

Wir erklären uns bereit, alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung anfallenden Planungskosten zu übernehmen.

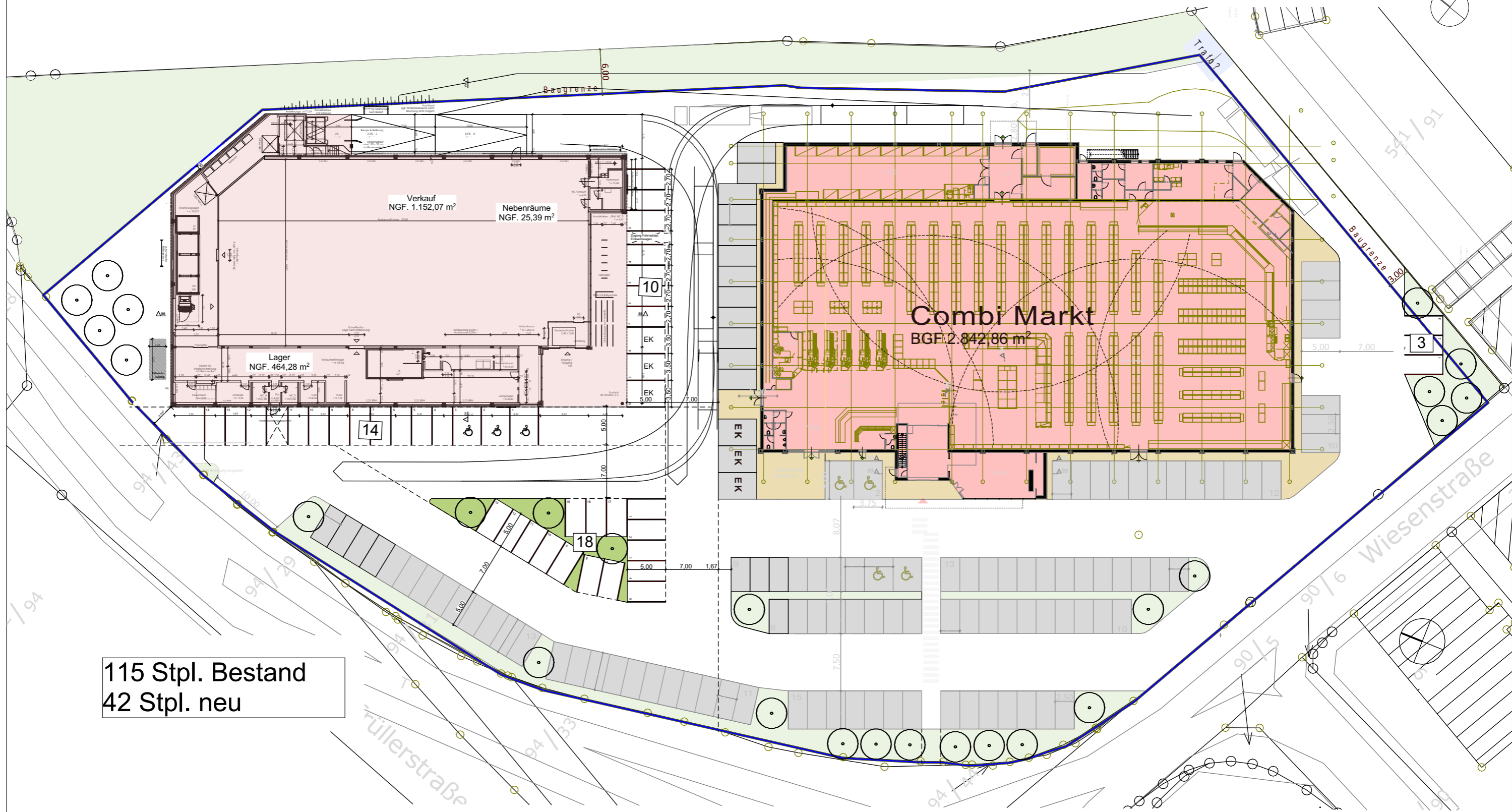
Für Rückfragen stehen wir Ihnen - auch im Rahmen der politischen Erörterung - gerne zur Verfügung. Über eine positive Entscheidung über den vorliegenden Antrag würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

- Vorhabenplan/Lageplan
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (rmk Vermessung)
- Tabellarische Flächenermittlung
- Übersichtsplan Regenwasserbewirtschaftung
- Stellungnahme Stellplatzbedarf
- Ansichten / Schnitte Aldi-Markt

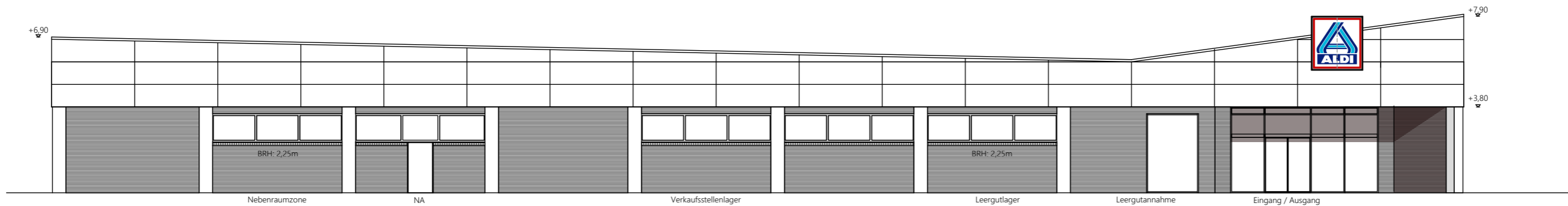
Lageplan 1:500



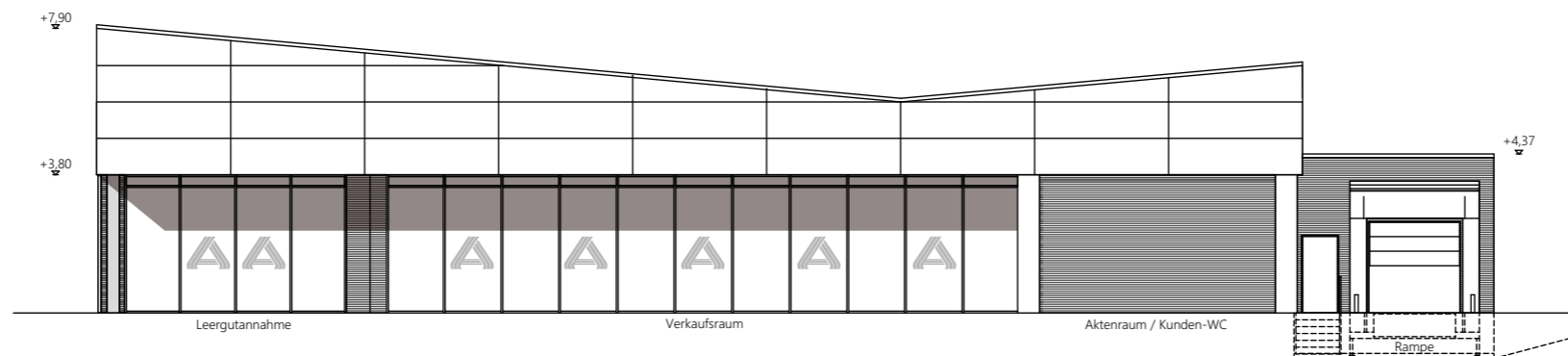
115 Stpl. Bestand
42 Stpl. neu

<p>G2328-20 Neubau eines Nahversorgermarktes Trüllerstraße 1 29221 Celle</p>	<p>Vorentwurf</p>	<p>Datum</p>	<p>Plan-Nr. VE-103-LG</p>	<p>Projekt-Nr. G2328-20</p>	<p>architektur + design pieper GmbH hinter den fuhren 7 + 49a 28790 schwanewede tel (042 1) 333 11 20 fax (0421) 69 20 45 69 info@adp-bremen.de www.adp-bremen.de</p>
	<p>Planinhalt: Lageplan_Aldi Celle - Parkplätze, Bestand/Neu</p>	<p>Maßstab 1:500</p>	<p>Bearbeiter kp</p>	<p>Index</p>	

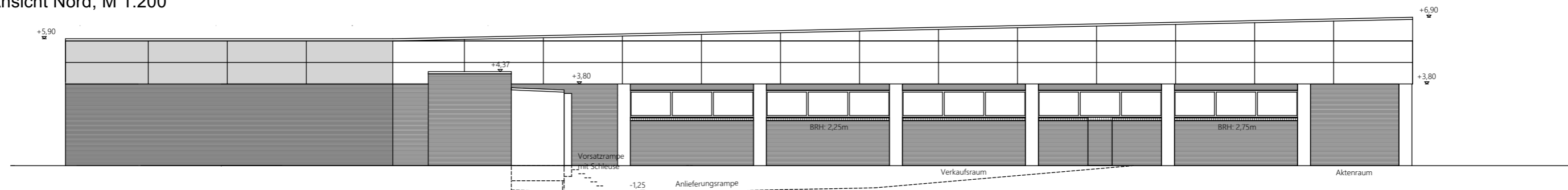
Ansicht Süd, M 1:200



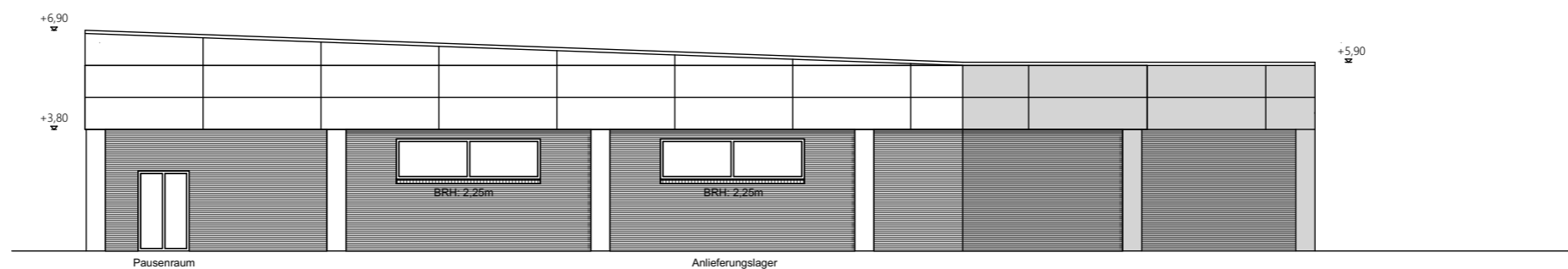
Ansicht Ost, M 1:200



Ansicht Nord, M 1:200



Ansicht West, M 1:200



G2328-20
Neubau eines
Nahversorgermarktes
Trüllerstraße 1
29221 Celle

Vorentwurf

Planinhalt:
Ansichten

Datum

Maßstab
1:200

Plan-Nr.
A-2.1

Bearbeiter
kp

Projekt-Nr.
G2328-20

Index

architektur + design pieper GmbH

hinter den fuhren 7 + 49a
28790 schwanewede

tel (042 1) 333 11 20
fax (0421) 69 20 45 69

info@adp-bremen.de
www.adp-bremen.de

adp



Einzelhandelsnutzung Trüllerstraße/ Wiesenstraße in der Stadt Celle

- Stellungnahme Stellplatzbedarf -

(1) In der Stadt Celle ist am Einzelhandelsstandort Trüllerstraße/ Wiesenstraße die ergänzende Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes geplant. Gegebenenfalls kann die in den Ausführungsbestimmungen zur NBauO angegebene Anzahl der Stellplätze nicht realisiert werden.

(2) Hierbei ist zu beachten, dass Verbundfahrten bzw. Verbundkäufe erfolgen. In einigen Fällen erfolgt die Anreise mit einem Pkw. Ein Mitfahrer erledigt dann die Einkäufe in einem Geschäft, während zeitgleich der andere Mitfahrer schon ein anderes Geschäft aufsucht. Unter anderem diese zeitgleichen Einkäufe reduziert sich die Parkdauer, es werden insgesamt weniger Stellplätze benötigt.

(3) Zur Ermittlung des Einzugsbereiches für den Fußverkehr sind in **Bild 1** ausgehend vom Standort Gehzeitisochronen in 5-minütigen Intervallen eingetragen. Die maximale Wegeentfernung wurde mit 15 Minuten angesetzt. Neben zahlreichen Wohnquartieren wäre damit auch der Bahnhof der Stadt Celle im fußläufigen Einzugsbereich.

(4) Von großer Bedeutung ist die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad. Durch die weitere Verbreitung von Lastenrädern, Fahrrädern mit Anhängern und Pedelecs wird der Einkauf mit dem Fahrrad deutlich komfortabler.

(5) Zur Ermittlung des Einzugsbereiches für den Radverkehr sind in **Bild 2** ausgehend vom neuen Standort Fahrzeitisochronen in 5-minütigen Intervallen eingetragen. Die maximale Wegeentfernung wurde mit 15 Minuten angesetzt. Bei einer Fahrzeitisochrone von 15 Minuten liegen große Teil der Stadt Celle im per Fahrrad erreichbaren Einzugsbereich.

(6) Der Anteil des Radverkehrs kann durch ergänzende verkehrsplanerische Maßnahmen in der Stadt weiter erhöht werden. Dabei kann ein ggf. zu absoluten Spitzenzeiten limitiertes Stellplatzangebot sogar dazu beitragen, dass künftig andere Verkehrsmittel zum Einkauf genutzt werden.

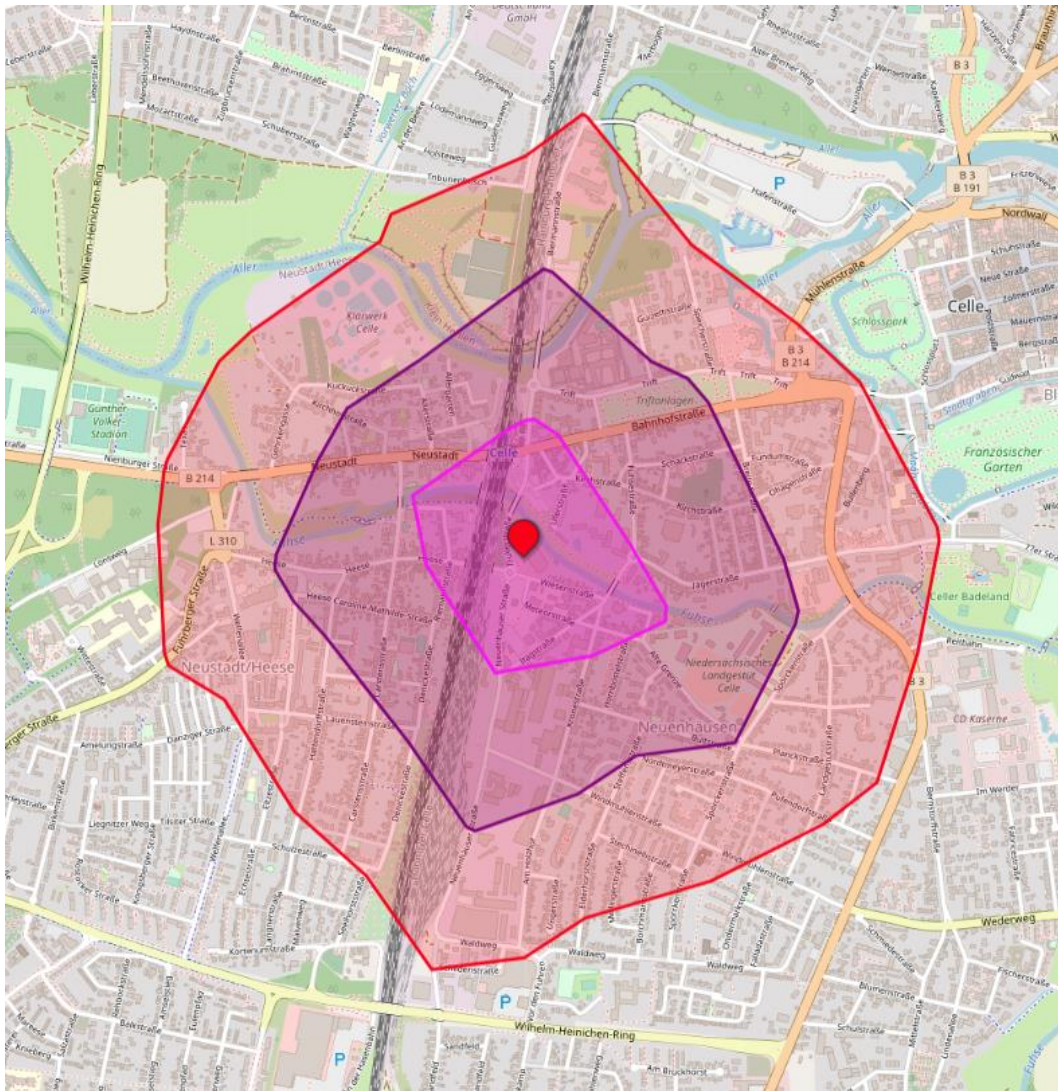


Bild 1: Gehzeitisochronen Fußverkehr, 5 Minuten Zeitintervalle, maximale Zeitdauer 15 Minuten (Quelle: Heidelberg Institute for Geoinformation Technology (HeiGIT); openouseservice.org)

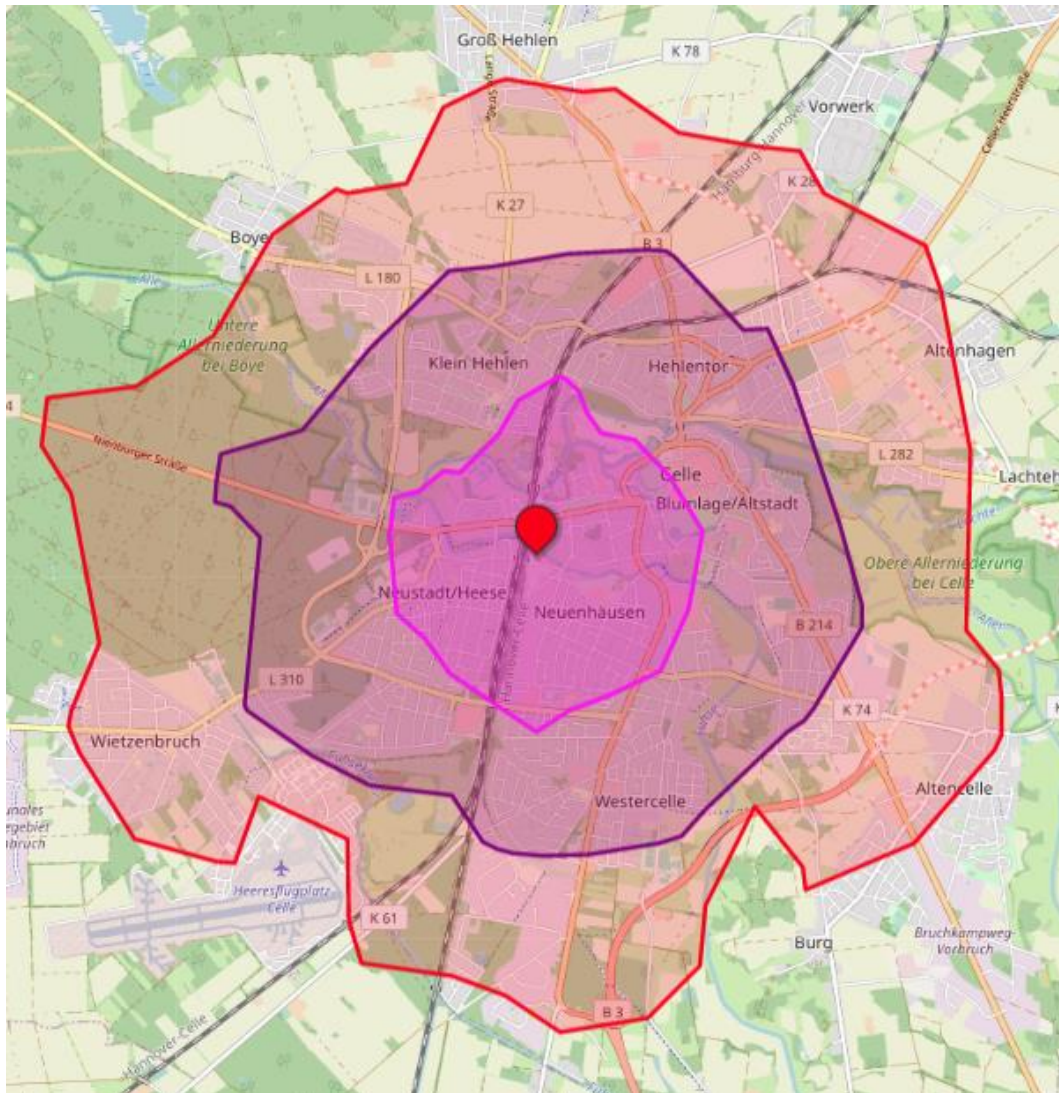


Bild 2: Fahrzeitisochronen Radverkehr, 5 Minuten Zeitintervalle, maximale Zeitdauer 15 Minuten (Quelle: Heidelberg Institute for Geoinformation Technology (HeiGIT); openoutservice.org)

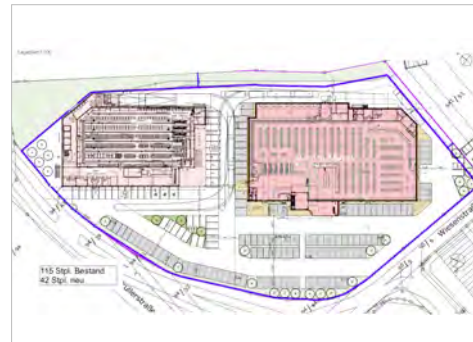
Hannover, 11.05.2021

Lothar Zacharias

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHEN- ABLEITUNG UND WIRKUNGSANALYSE

Aldi-Discountmarkt in 29221 Celle-Neuenhäusen, Trüller Straße 1



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Bremer Immobilien Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Hamfhofsweg 133, 28357 Bremen

Projekt-Nr.: P2105-7591

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Dipl-Kfm. Andreas Gustafsson, Partner

Hamburg, 6. September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
2	5
2.1	5
2.2	5
2.3	7
2.4	13
2.5	16
2.6	21
3	22
3.1	23
3.2	23
3.3	27
4	29
4.1	30
4.2	33
4.3	35
4.4	35
5	39
ANHANG: Erläuterung Kaufkraftstrom-Modellrechnung	42

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkauf. Die Quellenangabe ist obligatorisch.

Kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte, raumordnerische und städtebauliche Stellungnahmen, regionale Marktanalysen, projektbegleitende Auswirkungsanalysen und vergleichbare Gutachten dürfen durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon (z. B. für Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Der Begriff „Gutachten“ steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Grafiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Hamburg, den 6. September 2021

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (suddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

1 VORBEMERKUNG

Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Der im Jahre 2019 abgebrannte und seitdem nicht wiederaufgebaute Aldi-Discountmarkt am Standort Itagstrae 22 soll in unmittelbarer Nahе im Standortverbund mit einem bestehenden Combi-Vollsortimenter auf erweiterter Verkaufsfläche von etwa 1.150 qm neu errichtet werden. Das im Jahr 2020 erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Celle befürwortet diese Maßnahme und ordnet ihr – vor dem Hintergrund weiterer empfohlener Maßnahmen im Stadtteil Neuenhusen – zunächst eine nachgeordnete Priorität zu.

Die geplante Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters überschreitet die Schwelle der Großflächigkeit und wäre grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3: „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ zu entwickeln und zu bewerten¹. Die darin niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmanahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten.

Der Lagebereich im Stadtteil Neuenhusen ist lt. Einzelhandelskonzept dem dezentralen Nahversorgungsnetz in Celle zuzurechnen und entspricht insoweit aktuell nicht den Vorgaben des Integrationsgebotes, welches für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich einfordert (LROP 2017 Kap. 2.3 Ziff. 05).

Das Vorhaben kommt jedoch als sogenannter nicht raumbedeutsamer Nahversorger in Betracht, der von diesem Ziel suspendiert wäre. Allerdings ist in diesem Fall die Nicht-Raumbedeutsamkeit aufgrund der Agglomerationswirkung für das Gesamtvorhaben inkl. des Bestandsobjektes Combi zu prüfen. Combi (inkl. Konzessionären) verfügt am Projektstandort für eine Verkaufsfläche von ca. 2.250 qm, so dass für die nachfolgende Untersuchung eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.400 qm in Ansatz gebracht und unterstellt wird, dass die Verkaufsfläche von Combi nicht mehr auf die lt. B-Plan möglichen 2.500 qm erweitert wird und der Aldi-Altstandort in der Itagstrae einzelhandelsseitig nicht für einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird (ggf. ist dort eine Überplanung erforderlich).

Die Bremer Immobilien Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Bremen, beauftragte die bulwiengesa AG am 12.07.2021 mit der Prüfung der Nicht-Raumbedeutsamkeit des prospektiven Verbundstandortes Aldi/Combi. Ergänzend wurde eine vorhabenbezogene Wirkungsanalyse beauftragt, die in das nachfolgende Gutachten integriert wurde.

¹ Durch die Nachbarschaft zum bestehenden und bereits großflächigen Vollsortimenter wäre dies hier mit einer Projektdimensionierung <800 qm VKF der Fall.

Untersuchungsinhalt und Methodik

Nachweis eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers für den prospektiven Verbundstandort ALDI/Combi mit der vorgesehenen Gesamt-Dimensionierung von rd. 3.400 qm:

- Kurzanalyse des Makrostandortes Celle-Neuenhusen
- Kurzanalyse und Mikrostandortes und Projektcharakterisierung
- Ableitung eines fußläufig erreichbaren Nahbereiches innerhalb einer operationalisierten 10-Minuten-Geh-Isochrone mit max. 1.000 Meter Distanz zum Standort (Zone 1), Ermittlung des darin enthaltenen Einwohnerpotenzials und Nachfragevolumens für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf. Hierzu zählen nachstehende Teilsortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate
 - Drogerieartikel/Kosmetik
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Heimtierfutter

Dieses Kernsortiment trägt etwa +/-85 % zum Umsatz eines typischen Aldi-Discounters bei und belegt dabei mindestens 90 % der Verkaufsfläche. Gebrauchsgüter Aktions- und Randsortimente sind auf lediglich 10 % der VKF zulassig² und streuen typischerweise über nahezu das gesamte Warengruppenspektrum, so dass ihre Verdrängungseffekte stark verwässert werden. Sie erreichen je Sortiment kaum mehr als das Niveau eines marktüblichen Fachgeschaftes. Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen in den Gebrauchsgüter-Branchen können deshalb im Vorwege ebenfalls ausgeschlossen werden.

² Die Begrenzung ergibt sich aus den Vorgaben des LROP für nicht raumbedeutsame Nahversorger und ist im B-Plan entsprechend festzusetzen.

- Zusätzlich ermitteln wir auf analytischem Wege ein über diesen Nahbereich hinausreichendes vorhabenspezifisches Einzugsgebiet unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer sowie wettbewerblicher Aspekte und ermitteln hierfür ebenfalls das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für das Kernsortiment Periodischer Bedarf. Die Berechnung des Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für das Kernsortiment Periodischer Bedarf durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitatskoeffizienten³.
- Berechnung eines Zielumsatzes, den das Untersuchungsvorhaben im Nahbereich und im übrigen Einzugsgebiet unter Ansatz realistischer Kaufkraftabschopfungquoten aus diesem Nahbereich erzielen kann. Dabei berücksichtigen wir den umgebenden Wettbewerb, mit dem sich das Vorhaben den lokalen Markt teilt. Als "Untersuchungsvorhaben" gilt der gesamte Lagebereich, d. h. sowohl der in den Markt tretende Aldi-Discountmarkt als auch der bestehende Combi-Vollsortimenter.
- Plausibilisierung des ermittelten Zielumsatzes für Aldi + Combi (nach Markteintritt des Aldi-Marktes) anhand durchschnittlicher Raumleistungen für Aldi-Discountmarkte und Combi-Verbraucher-märkte in Niedersachsen.
- Ergebnis der raumordnerischen Prüfung für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorgungsstandort gem. Kap. 2.7.1 der Arbeitshilfe zum LROP Kap. 2.3 für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

³ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Vorhabenbezogene Wirkungsprognose

- Nicht raumbedeutsame Nahversorger gem. Kap. 2.7.1 der Arbeitshilfe sind von der Nachweispflicht der raumordnerischen Ziele des Kap. 2.3 LROP befreit. Gleichwohl soll eine zusätzliche Auswirkungsanalyse die Verträglichkeit des Vorhabens mit den umgebenden Nahversorgungs- und Zentrenstrukturen dezidiert untersuchen.
- Erhebung und Bewertung (Umsatzschätzung) des Einzelhandelsbesatzes in der projektrelevanten Warengruppe Periodischer Bedarf im relevanten Celler Stadtgebiet. Zuordnung des Wettbewerbs zu Lagebereichen gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept für Celle.
Die Umsatzbewertung für das Wettbewerbsnetz erfolgt per Gewichtung der erhobenen Ladenflächen mit betreiber- bzw. betriebstypenspezifischen Raumleistungen, ggf. gewichtet um besondere Objekt- und Lagemerkmale sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum. Sofern für verfügbar, wurden reale Umsätze einzelner Betriebe eingestellt.
- Kurzcharakteristik der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation; Beschreibung der wesentlichen Wettbewerbsstandorte im Umfeld.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung zunächst für die Ausgangslage vor der Aldi-Wiederansiedlung.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstattenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschlieung/Anfahrtaufwand, Angebotsattraktivitat, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch die Simulation des Markteintritts des geplanten Aldi-Discounters im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung, dabei die Clusterwirkung mit dem bereits vorhandenen Combi-Markt berücksichtigend. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspraferenzen gemäß genannten Parametern neu und ändern ggf. entsprechend ihr Einkaufsverhalten im Nahversorgungsnetz.
- Ermittlung und Bewertung der durch die Kaufkraftumverteilungen induzierten Effekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen der Analyse beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie wesentlicher Einkaufsalternativen im Celler Stadtgebiet
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers
- Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle, Stadt+Handel, Dortmund 2020
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, RROP Region Hannover 2016, 1. Änderung

Die Untersuchung wurde im dritten Quartal 2021 durchgeführt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHEN- ABLEITUNG

2.1 Makrostandort

Der Celler Stadtteil Neuenhusen befindet sich zentral im Kernstadtgebiet. Er wird im Norden durch den Verlauf der Aller und im Westen durch die Bahntrasse Hannover–Hamburg begrenzt. Nordöstlich grenzt die Celler Altstadt an den Stadtteil an. Der Siedlungsbereich des Stadtteils ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, an die sich im Südwesten entlang der Bahntrasse Gewerbebebauung anschließt.

Neuenhusen verfügt gemäß Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle über einen zentralen Versorgungsbereich. Das gleichnamige Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der südlichen Hannoverschen Straße und der nördlichen Hannoverschen Heerstraße am östlichen Stadtteilrand. Mit der Trüllerstraße (Untersuchungsvorhaben, Combi bereits vorhanden) ist zusätzlich ein zu sichernder und weiterzuentwickelnder Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich im südwestlichen des Stadtteils der Sonderstandort Vor den Fuhren mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten.

Verkehrsseitig erschlossen wird Celle-Neuenhusen durch die in Nordost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 214, die den Stadtteil und das westlich angrenzende Umland mit der Celler Innenstadt verbindet sowie die in Nordsüd-Richtung verlaufende B 3.

Die ÖPNV-Anbindung mit dem übrigen Celler Stadtgebiet wird über mehrere Buslinien (9, 11, 12, 13, 100, 164, 800, 900) sowie regional (S-Bahn) und überregional (ICE) über den Celler Bahnhof gewährleistet.

Zum 31.12.2020 lebten lt. städtischer Fortschreibung in Celle-Neuenhusen insgesamt 7.940 Personen mit Hauptwohnsitz⁴. Die Bevölkerungszahl der aus siebzehn Stadtteilen bestehenden Gesamtstadt Celle beträgt vergleichend 72.377.

2.2 Mikrostandort

Der Standort des geplanten Aldi-Ersatzneubaus befindet sich an der Trüllerstraße 1 im westlichen Bereich des Stadtteils Neuenhusen an einer Kreisverkehrsanlage. Am Standort ist bereits der Vollsortimenter Combi mit einer Verkaufsfläche (inkl. Backshop) von rd. 2.190 qm vertreten. Bei dem vorgesehenen Areal handelt es sich tlw. um eine ungenutzte Grünfläche.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 78 2. Änderung "Wiesenstraße" bereits als Sondergebietsfläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes "Neuenhusen", zu dessen Sanierungszielen im Rahmen der Beseitigung bzw. Reduzierung funktionaler Defizite die "*Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichen*" zahlt⁵. Zudem soll zur Stabilisierung und Stärkung der Wohnfunktion auf dem ehemaligen Stadtwerke-Areal nördlich des Flusses Fuhse zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden (ca 100 WE).

⁴ Quelle: Stadt Celle - Statistik (02.2021)

⁵ Vgl. Satzung der Stadt Celle über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Neuenhusen", § 3



Das direkte Umfeld ist neben der in Nordsüd-Richtung verlaufenden Bahntrasse durch Gewerbebebauung geprägt, an die sich im Osten und Südosten sowie westlich der Bahnlinie Wohnbebauung anschließt.

Gemäß aktueller Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle⁶ ist der Bereich Trüllerstraße als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, für den explizit als Entwicklungsziel die *"Erweiterung und Verlagerung des ALDI Nord zum COMBI"* empfohlen wird und *"bei Ergreifung entsprechender Maßnahmen" ... "die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums geplant"* ist.

Die Verkehrsanbindung des Vorhabens erfolgt über die Trüllerstraße, über welche die in Nordost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 214 erreicht wird, die neben der B 3 als Hauptverkehrsachse innerhalb des Stadtgebietes fungiert und Celle mit dem Umland verbindet. Über die B 3 erfolgt eine Anbindung an das Oberzentrum Hannover und an das Bundesautobahnnetz.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die direkt nördlich des Flusses Fuhse in rd. 50 m Entfernung befindliche Bushaltestelle „Celle, Trüllerstraße mit der Buslinien 12 und 13 sowie über den Celler Bahnhof (ICE- und S-Bahnhaltepunkt) in rd. 150 m Entfernung.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen beidseitig kombinierten Fuß-/Radweg entlang der Trüllerstraße. Aus dem Wohnumfeld des Stadtteils Neuenhusen sowie des nördlichen Siedlungsbereiches von Celle-Neustadt/Heese ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabengrundstucks gegeben.

⁶ Vgl. Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle, Stadt+Handel, Dortmund 2020

In einer 10-Minuten-Gehisochrone um den Standort wohnen insgesamt rd 5.600 Personen⁷. Damit ist der Standort trotz Bahntrasse fußläufig insgesamt gut erreichbar und erfasst rd. 30 % der Einwohner der Stadtteile Neuenhusen und Neustadt/Heese.

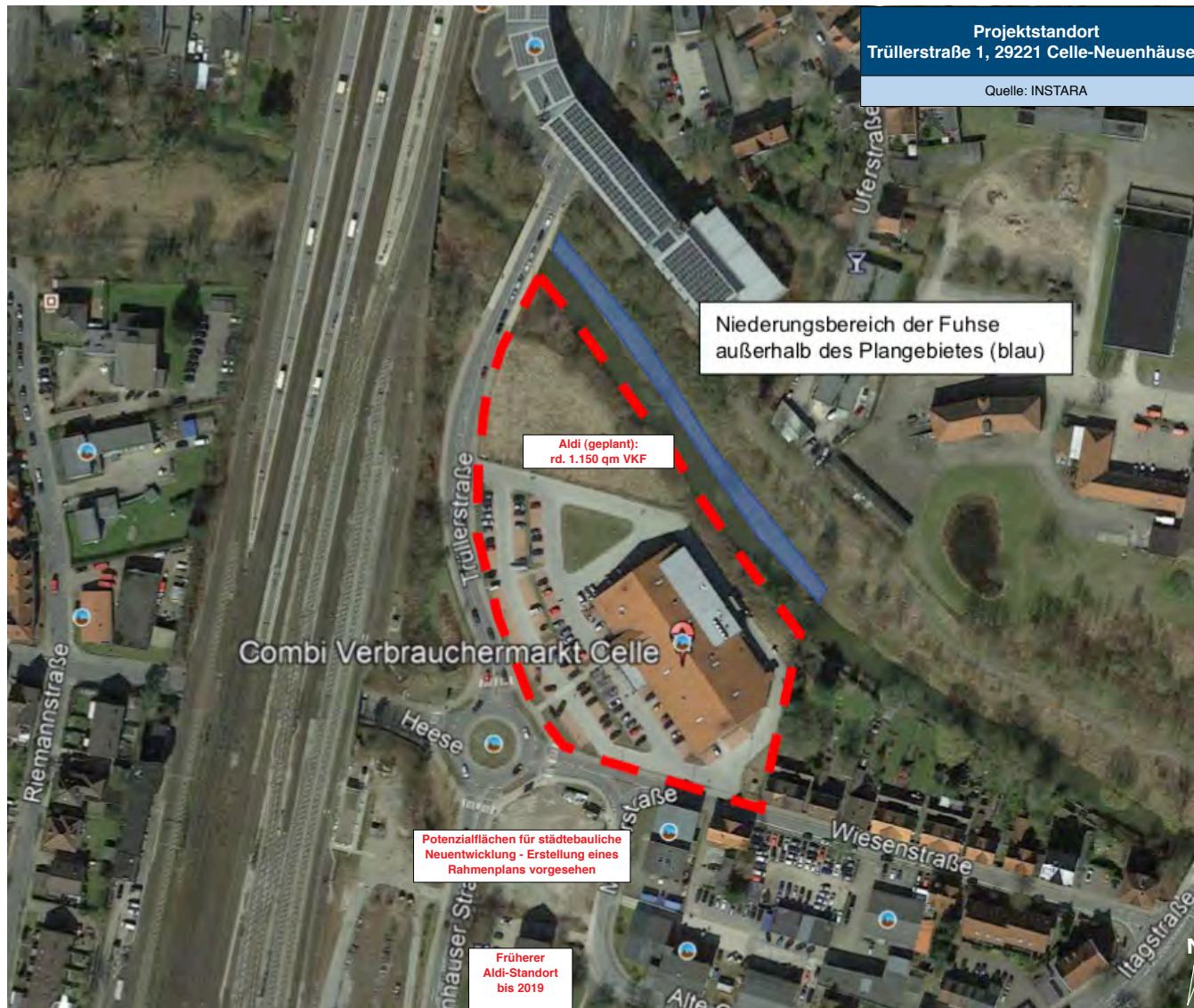
2.3 Planvorhaben

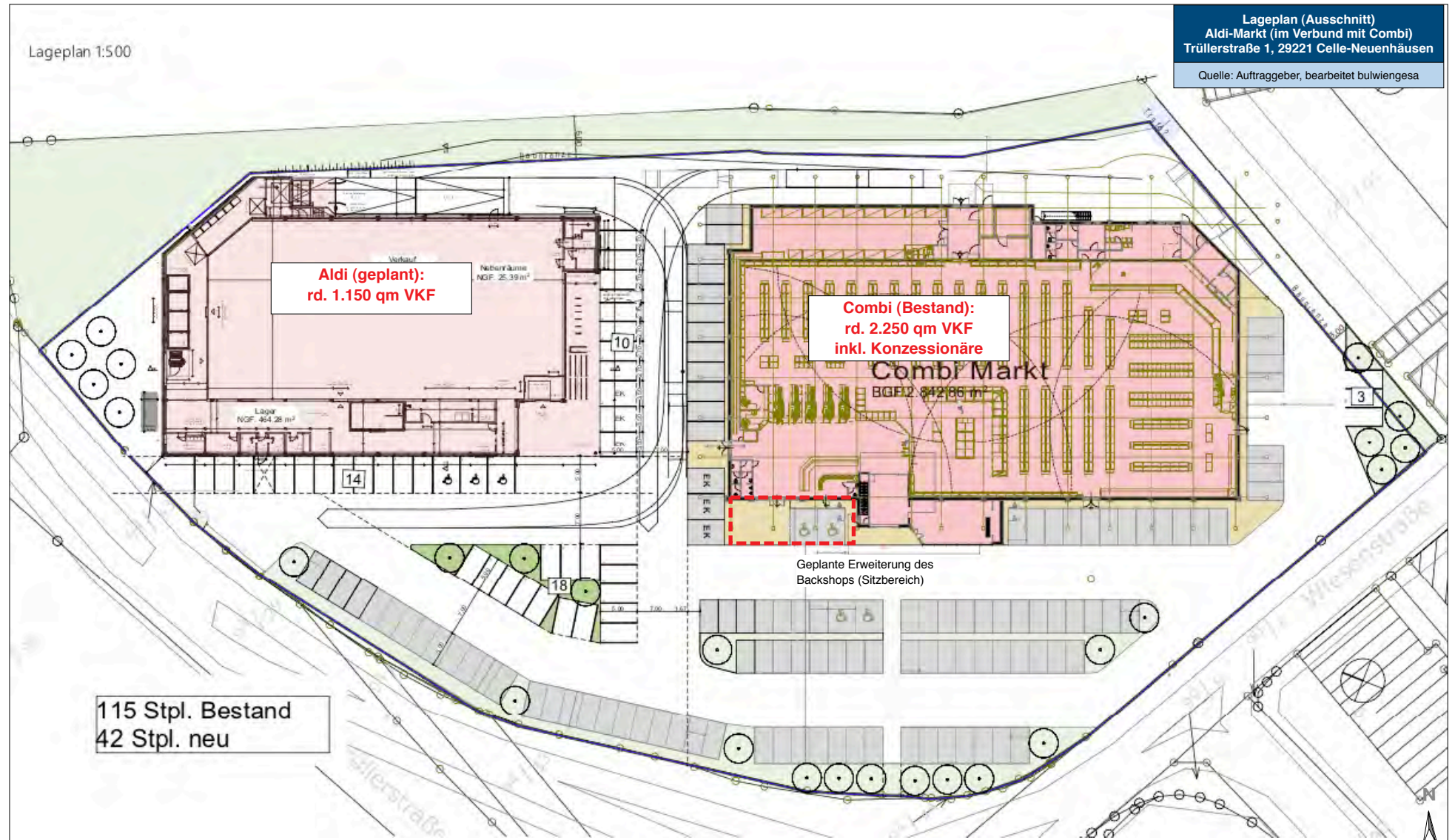
Als Ersatz für den nach einem Brand im Juli 2019 geschlossenen und zurückgebauten Aldi-Markt an der Itagstrae 22 mit vormals ca. 800 qm VKF soll auf dem Grundstück Trüllerstraße 1, nordwestlich angrenzend an den vorhandenen Combi-Verbrauchermarkt, eine neue Aldi-Filiale in aktueller Dimensionierung errichtet werden.

Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird sich prospektiv auf rd. 1.150 qm VKF belaufen, davon sind ca. 110 qm VKF (ca. 10 %) typischerweise für ständig wechselnde Nonfood-Aktionssortimente vorgesehen. Der bestehende Combi-Markt (inkl. Backshop) nutzt die planungsrechtliche mögliche VKF von 2.500 qm nicht aus und verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 2.250 qm. Darin sind Konzessionäre mit ihren vollständigen Mietflächen (Backshop + Blumenshop) bereits eingeschlossen⁸. Nachrichtlich: die eigengenutzte Verkaufsfläche von Combi beträgt knapp über 2.000 qm.

⁷ Berechnung der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz auf Grundlage von Microm-Baublock-Daten für das Stadtgebiet Celle

⁸ Für den Backshop liegt eine geringfügige Erweiterungsplanung vor: er soll um einen Sitzbereich für den stationären Verzehr ergänzt werden, der in einem verglasten Anbau untergebracht werden soll. Auch dieser ist in der Gesamtverkaufsfläche von 2.250 qm enthalten.





Ansichten des geplanten Aldi-Discountmarktes					
Quelle: Auftraggeber/ adp Architekten					
<p>Ansicht Süd, M 1:200</p> <p>Ansicht Ost, M 1:200</p> <p>Ansicht Nord, M 1:200</p> <p>Ansicht West, M 1:200</p>					
G2328-20 Neubau eines Nahversorgermarktes Trüllerstraße 1 29221 Celle	Vorentwurf Planinhalt: Ansichten	Datum Maßstab 1:200	Plan-Nr. A-2.1 Bearbeiter jkp	Projekt-Nr. G2328-20 Index	architekt + design peiper GmbH Lörster dehn Löhren 7 + 49a 28790 Schwanevede tel (0421) 333 1120 fax (0421) 69 20 45 69 info@adp-bremen.de www.adp-bremen.de

Foto-Dokumentation Mikrostandort



Aldi-Vorhabensgrundstuck (tlw. Brachfläche)
aus nordwestlicher Sicht



Bestehender Combi-Verbrauchermarkt
mit Stellplatzanlage am Aldi-Vorhabenstandort



Zufahrtssituation zum Aldi-Combi-Grundstück Trüllerstraße: Hauptzufahrt im westlichen Grundstücksbereich mit Abbiegespur



Kreisverkehrsanlage vor dem Vorhabensgrundstuck
mit angrenzender Brachfläche zwischen Wiesenstraße
und Neuenhuser Straße



Wohn- und Gewerbebebauung im direkten Umfeld
(innerhalb der Sanierungsgebietsabgrenzung)



Ehemaliger Aldi-Standort an der Itagstrae

Fotos:  bulwiengesa AG

Insgesamt soll somit ein Verbundstandort mit einer Gesamt-VKF von etwa 3.400 qm realisiert werden. Planerisch sind gemäß Vorgebe des LROP für "nicht raumbedeutsame Nahversorger" mindestens 90 % der Gesamt-VKF, entsprechend 3.060 qm, für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt werden⁹.

Die bisherige Erschließung durch den Kundenverkehr mit einer Zufahrt über die Trüllerstraße im nordwestlichen Grundstücksbereich sowie einer weiteren Ein- und Ausfahrt an der Wiesenstraße im Südosten bleibt bestehen. Die LKW-Anlieferung für beide Lebensmittelmärkte ist jeweils an der nordöstlichen Gebäudeseite vorgesehen. Aus Richtung Norden ist an der Trüllerstraße eine gesonderte Abbiegespur vorhanden.

Dem Gesamtprojekt sind gemeinsam rd. 157 PKW-Stellplätze schwerpunktmäßig im westlichen Teil des Areals zugeordnet. Die Stellplatz-Ratio von etwa 4,6 PP/100 qm VKF ist zwar relativ niedrig, dies kann durch den Verbundeffekt und eine recht gute Siedlungseinbindung jedoch kompensiert werden. Gleichwohl ist am Standort kein übermäßiges Stellplatzangebot vorhanden.

Das Vorhabengrundstück ist als SO-Gebiet "Großflächiger Einzelhandel" (rechtskräftiger B-Plan Nr. 78 2. Änderung "Wiesenstraße", 27.08.2007) ausgewiesen. Die Verkaufsfläche ist bisher auf 2.500 qm und einen "Lebensmittelvollsortimenter als Hauptnutzung" begrenzt, wird durch Combi jedoch nicht vollständig ausgeschöpft.

⁹ Der Backshop ist vollständig dem Kernsortiment zugeordnet. Sein Gastronomiebereich dürfte jedoch optional auch vollständig aus der handelsrelevanten Verkaufsfläche herausgenommen werden, wenn dies im B-Plan entsprechend festgesetzt würde. Meist wird auf diese Differenzierung verzichtet, damit die Mieteinheit freizügiger vermietbar ist. Hierdurch wird der Handelsumsatz für den Backshop tendenziell etwas höher veranschlagt, als dies tatsächlich zu erwarten ist. Der Blumenshop würde auf den zulässigen Nonfood-Verkaufsflächenanteil des Marktes in Höhe von max. 10 % der Gesamt-VKF angerechnet.

Der Bebauungsplan ist somit im Rahmen einer 3. Änderung an das Vorhaben anzupassen. Mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die überbaubaren Flächenreserven des Grundstückes weitestgehend ausgeschöpft (s. Funktionsplan).

2.4 Prüfung auf Eignung als nicht raumbedeutsame Nahversorgung

Zur Abbildung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters oder eines Lebensmitteldiscounters ist mittlerweile regelmäßig eine großflächige Dimensionierung über 800 qm Verkaufsfläche (VKF) erforderlich. Derartige Lebensmittelmärkte gelten grundsätzlich auch als „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“. Die in Kap. 2.3 niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmanahmen sind bei entsprechender Bauleitplanung üblicherweise verbindlich zu beachten. U. a. ist das raumordnerische Integrationsgebot zu erfüllen (LROP Kap. 2.3, Ziff. 05, Sätze 1-2):

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des üblichen Personennahverkehrs eingebunden sein".

Eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms setzt einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) voraus.

Entweder ist das Projektgrundstück integraler Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches oder es "schmiegt" sich in enger fußläufiger Distanz an diesen an.

Beide Voraussetzungen sind aktuell für den Vorhabenstandort (noch) nicht gegeben. Er gilt durch den vorhandenen Combi-Markt gegenwärtig als siedlungsintegrierter Nahversorgungsstandort. Der nächste zentrale Versorgungsbereich (STZ Neuenhusen) liegt in ca. 1 km Entfernung am östlichen Rand des Stadtteils und ist zu weit entfernt für eine ausreichende "räumlich-funktionale" Verknüpfung.

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Celle ist für den Combi-Standort allerdings die Arrondierung durch einen verlagerten Aldi-Markt und die Aufwertung zu einem Nahversorgungszentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches als Entwicklungsoption bereits hinterlegt¹⁰. Dazu bedarf es zwar einer weitergehenden Nutzungsverdichtung, als lediglich der Ergänzung um den Aldi-Markt, diese könnte jedoch gegenüberliegend auf der Südseite der Wiesenstraße durchaus geschaffen werden. Dort sind das vormalige Aldi-Grundstück und ein benachbartes städtisches Grundstück neu zu entwickeln. Sollten dort Mischflächen entstehen, die z. B. in einer mehrgeschossigen Kubatur mit Raumkantenbildung auch erdgeschossige Gewerbenutzungen enthalten, könnte sich dort im Zusammenhang mit den vorhandenen Lebensmittelmärkten ein zentraler Versorgungsbereich und somit ein städtebaulich ausreichend integrierter Lagebereich ausbilden. Dies ist jedoch derzeit noch nicht ausreichend absehbar, weshalb in der Untersuchung zunächst weiterhin von einem dezentralen Nahversorgungsstandort ausgegangen wird.

An dezentralen Nahversorgungsstandorten besteht für Lebensmittelmärkte grundsätzlich die Möglichkeit, im Einzelfall auch größere Verkaufsflächen als 800 qm zu realisieren, wenn für diese Märkte im konkreten Einzelfall der Nachweis erbracht werden kann, dass von ihnen keine „raumbedeutsamen Auswirkungen“ ausgehen. Für derartige Märkte sind die Ziele des Kap. 2.3 Landes-Raumordnungsprogramms, wie eingangs bereits dargelegt, nicht einschlägig. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP“ charakterisiert nicht raumbedeutsame Vorhaben der Nahversorgung wie folgt (s. Arbeitshilfe Kap. 2.7.1):

„Der ‚wohntbezogenen Nahversorgung‘ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 qm betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.“

Als fußläufig erreichbar sieht das LROP im Zusammenhang mit Einzelhandel nicht einen pauschalen Entfernungsradius sondern einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten an. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereiches.

¹⁰ Vgl. Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle, Stadt+Handel, Dortmund 2020, Seite 128

Der fußläufige Einzugsbereich ist daher nicht stets pauschal auf maximal 1.000 m (Zirkelkreis/Luftlinie) um das Vorhaben herumzuziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Bereiche, die durch Barrieren (z. B. Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege) nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können, dürfen nicht zum fulufigen Einzugsbereich hinzugezählt werden, selbst wenn sie sich in maximal 1.000 m Entfernung vom Vorhaben befinden.

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fulufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40–50 % erreicht werden kann.

Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche und „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert.“

Das Prufprocedere folgt vorgegebenen Maßstäben der Arbeitshilfe zum Landes-Raumordnungsprogramm und dient allein der Ermittlung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt als nicht raumbedeutsamen Nahversorger im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Es dient zunächst nicht der Ermittlung eines marktrealistischen tatsächlichen Einzugsgebietes und somit auch nicht eines realistischen Zielumsatzes. Hierzu ist die Ermittlung eines über den fulufigen Nahbereich hinausreichendes, tatsächliches Einzugsgebietes erforderlich.

Ein über den fulufigen Nahbereich hinausreichendes Einzugsgebiet steht der intendierten Nahversorgungsfunktion nicht entgegen, sofern diese gemäß Vorgabe aus der Arbeitshilfe umsatzseitig überwiegt.

Da das Vorhaben künftig als Verbundstandort bzw. Agglomeration zu betrachten ist, ist nachfolgend insoweit zu prüfen, ob ein Ersatzneubau des Aldi-Marktes (vormals Itagstrae) mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.150 qm in Verbindung mit dem bereits bestehenden Combi-Verbrauchermarkt mit ca. 2.190 qm VKF am geplanten Projektstandort Trüllerstraße 1 gemäß Vorgaben im Kap. 2.7.1 noch als nicht raumbedeutsamer Nahversorgungsstandort entwickelt werden kann.

Die Arbeitshilfe des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 gibt hierfür – wie vorstehend zitiert – einen entsprechenden Prüfrahmen vor, welcher im Anschluss Anwendung findet.

Hinweis:

Diese Prüfung wäre nicht mehr erforderlich, wenn der gesamte Lagebereich inkl. der gegenüberliegenden Straßenseite der Meteorstrae als Nahversorgungszentrum in Sinne eines zentralen Versorgungsgebietes entwickelt werden könnte. Die Vorgaben des Integrationsgebotes wären damit erfüllt und lediglich Beeinträchtigungsverbot und ggf. Kongruenzgebot (für nahversorgungsrelevante Sortimente stellt das Stadtgebiet Celle den relevanten Kongruenzraum dar) wären zu prüfen - die diesbezügliche Auswirkungsanalyse ist Bestandteil dieses Gutachtens.

In jedem Falle müsste das Vorhaben zudem im Einklang mit den Entwicklungsleitlinien des lokalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes stehen.

2.5 Zielumsatzermittlung und Verkaufsflachenableitung

1. Sortiment

Sowohl der geplante Ersatzneubau Aldi als auch der am Standort ansussige Vollsortimenter Combi führen auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sog. periodische Sortimente (nahversorgungsrelevante Sortimente). Insoweit kann unterstellt werden, dass sortimentsbezogene Vorgaben eingehalten und im Regelfall auch planungsrechtlich durch entsprechende Sortimentsfestsetzungen gesichert werden. Diese Quote wäre planungsrechtlich vorzuziehen.

2. Nachfragevolumen im Nah- und Einzugsbereich

Ableitung eines fußläufig erreichbaren Nahbereiches innerhalb einer operationalisierten 10-Minuten-Gehisochrone:

In einem angepassten fulufigen Nahbereich (bis ca. 1.000-m-Gehdistanz), der im Norden durch den Verlauf des Flusses Aller tlw. limitiert ist, leben gut 5.600 Einwohner.

Die faktische Reichweite des Standortes geht jedoch über diesen Nahbereich hinaus. Ein marktrealistisches Einzugsgebiet wird zusätzlich analytisch auf Basis topografischer und verkehrlicher Gegebenheiten sowie des umgebenden Wettbewerbsnetzes bestimmt. Im vorliegenden Fall erfolgt die Abgrenzung auch unter Berücksichtigung der weiteren innerhalb des Celler Stadtgebietes vorhandenen Aldi-Filialen: Im SO-Gebiet An der Hasenbahn ist ein Aldi-Markt mit rd. 1.050 qm VKF im Verbund mit einem Kaufland-SB-Warenhaus¹¹ ansussig, am Bremer Weg im Stadtteil Klein Hehlen sowie am Lärchenweg im Nahversorgungszentrum Altencelle befinden sich Aldi-Objekte mit jeweils ca. 800 qm VKF

(vgl. nachfolgende Wettbewerbskarte). Das weitere Einzugsgebiet umfasst somit neben dem übrigen Stadtteil Neuenhusen die Altstadt, angrenzende Teilbereiche von Celle-Neustadt/Heese, -Blumlage und -Hehlentor und reicht im Norden und Nordosten bis zur Bahntrasse Hamburg-Hannover sowie im Nordosten bis zum Fluss Aller.

Insgesamt erreicht der Standort rund 20.500 Einwohner in einem zurechenbaren Kerneinzugsbereich, welches sich in die Marktzone 1 (fulufiger Nahbereich gem. Vorgaben des LROP) und das weitere Einzugsgebiet (Marktzone 2) mit etwa 14.900 Einwohnern gliedert.

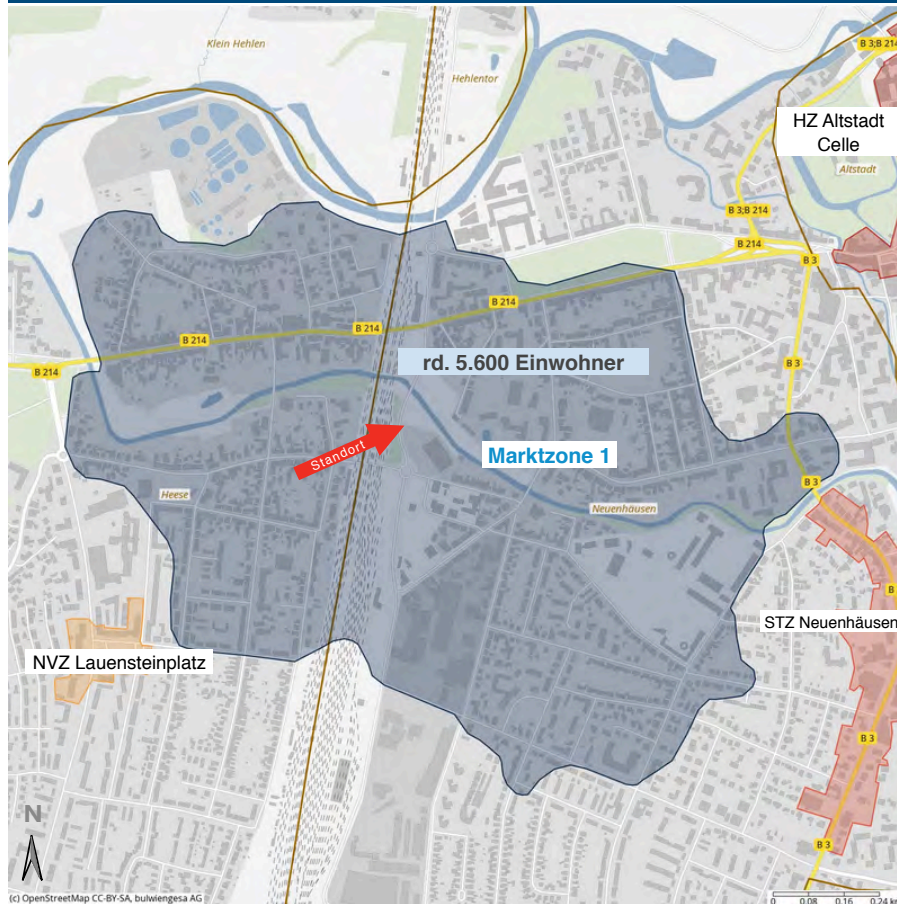
Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf¹² errechnet sich durch Ansatz eines bundesdeutschen Durchschnittswertes für nahversorgungsrelevante Güter in Höhe von 3.101 Euro p. a., der an das örtliche Kaufkraftniveau angepasst und mit der Einwohnerzahl multipliziert wird. Hierbei handelt es sich um Brutto-Werte inkl. Mehrwert- und Verbrauchssteuern. Im fulufigen Nahbereich beträgt das Nachfragevolumen knapp 17,1 Mio. Euro p. a., weitere etwa 45,8 Mio. Euro sind in Zone 2 ansussig.

Mit insgesamt rd. 62,9 Mio. Euro p. a. im gesamten Einzugsgebiet liegt eine Nachfrageplattform vor, die vollauf ausreichend für ein voll ausgeprägtes, mehrfach besetztes und auch gegenseitig im Wettbewerb stehendes Angebotspektrum ist. Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise intensive Verflechtungen aus dem Einzugsgebiet in die umgebenden Stadt- und Angebotsrume (s. Kap. 4 Wettbewerb). Aufgrund steigender Verbrauchsausgaben für Periodischen Bedarf (im langjährigen Mittel ca. +1 bis +2 % p. a.) sowie Wohnungsentwicklung (u. a. im Nahbereich nördlich der Fuhse) kann im Einzugsgebiet mit einem wachsenden Nachfragevolumen gerechnet werden.

¹¹ Eröffnung am 25.08.2021, ehemals real,-SB-Warenhaus

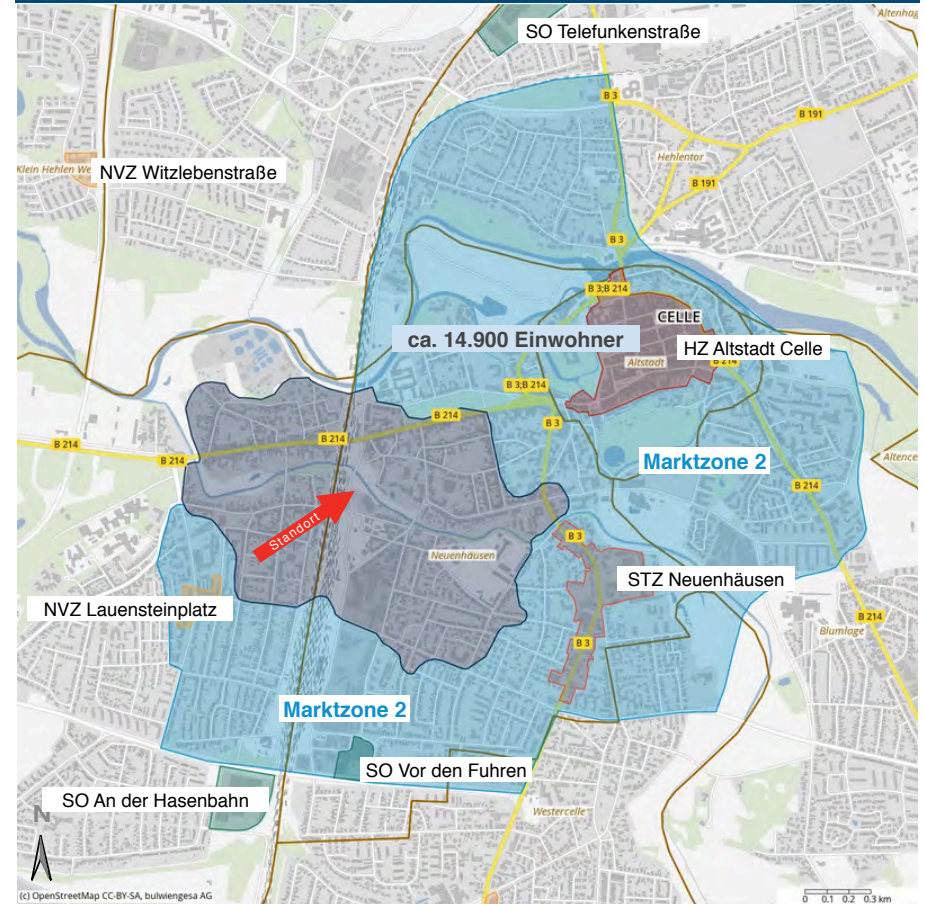
¹² Nahrungs-/Genussmittel inkl. Nahrungsergänzungsmittel, Drogeriewaren und Körperpflegeprodukte, Zeitungen/Zeitschriften, Verbrauchsgüter für Heimtiere.

Fulufiger Nahbereich für den geplanten agglomerierten Nahversorgungsstandort mit Combi und Aldi in der Trüllerstraße 1 in Celle-Neuenhusen (an topografische und verkehrliche Verhältnisse angepasste 10-Minuten-Gehisochrone)

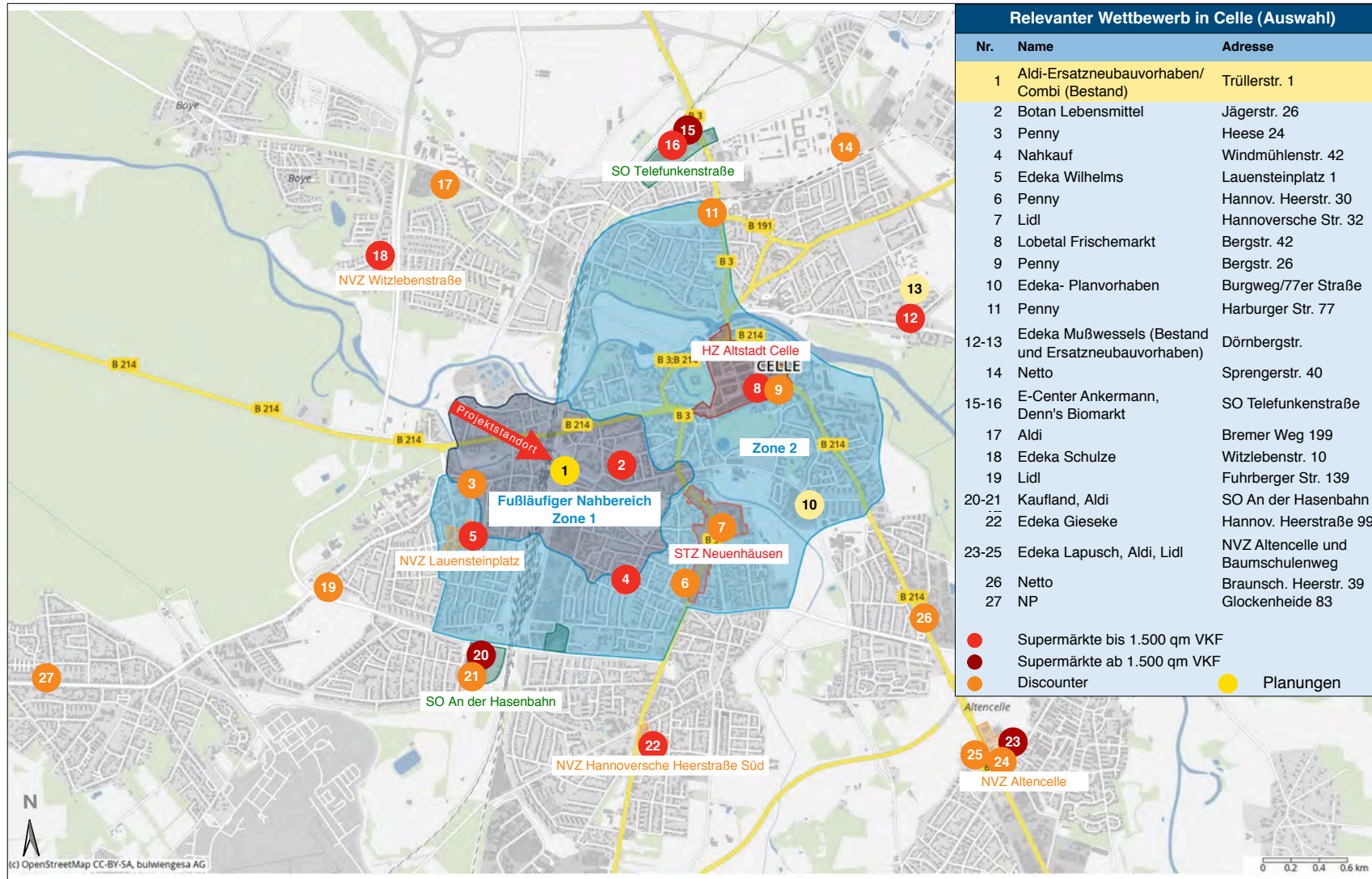


Einwohner im ful. Nahbereich:
(Marktzone 1, ca. 10-Min.-Gehisochrone): rd. 5.600 Personen.

Ergänzendes Einzugsgebiet (Marktzone 2)



Einwohner im übrigen Einzugsgebiet (Marktzone 2): ca. 14.900 Personen.
Zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld gemäß Fortschreibung
Zentrenkonzept für die Stadt Celle 05/2020



Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.						
Zone	Gebiet	Einwohner	KKF	Verbr.- Ausgaben*	Ausg.- Volumen	Ver- teilung
		31.12.20120	(BRD=100)	Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
1	Nahbereich (10-Minuten-Gehisochrone angepasst)	5.617	91,6	3.041	17.082	27,2
2	Weiteres Einzugsgebiet	14.880	96,7	3.077	45.793	72,8
EZG	Alle Marktzonen	20.497	95,3	3.067	62.874	100,0
Ø Verbrauchsausgaben in D		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKF) auf PLZ-Ebene (29221, 29223 und 29225), MB-Research, Nürnberg *Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizitat

3. Zielumsatz Periodischer Bedarf

Als einziger agglomerierter Nahversorgungsstandort mit Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Neuenhusen ist für den geplanten Ersatzneubau Aldi in Verbindung mit dem bereits ansässigen großen Supermarkt Combi prospektiv von einer erhöheten Kaufkraftbindung auszugehen. Jedoch befindet sich der Standort nicht als Solitär im städtischen Raum, sondern ist überwiegend außerhalb des fußläufigen Nahbereiches sowie insbesondere an der Peripherie von weiteren Wettbewerbern umgeben¹³, so dass die lt. LROP maximal mögliche Abschöpfung von 50 % im abgegrenzten Nahbereich nicht in Ansatz gebracht werden kann. Ein Wert von rd. 40 % für Combi und Aldi zusammengekommen dürfte aufgrund des bestehenden Wettbewerbs im weiteren Umfeld unter optimistischen Annahmen näherungsweise realistisch sein. Hieraus ergibt sich ein Zielumsatz im Periodischen Bedarf aus dem Nahbereich von rd. 6,8 Mio. Euro p. a. für einen Verbund aus Combi (inkl. Backshop) und Aldi-Discounter.

¹³ Vgl. vorstehende Karte: Relevanter Umgebungswettbewerb

Während der Standort in der weitgehend wettbewerbsfreien Zone 1 trotz eines teilweise starken Wettbewerbs an der Peripherie eine vergleichsweise noch recht hohe Kaufkraftbindung von rd. 40 % durchsetzen kann, fällt diese in Zone 2 bereits erheblich ab. Nicht nur die dort agierende eigene Nahversorgung sondern auch die kürzeren Wege zum peripheren Wettbewerb reduzieren die durchsetzbare Kaufkraftbindung erheblich auf rund 10 %, entsprechend einem Umsatzbeitrag von etwa 4,6 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment Periodischer Bedarf.

Weitere etwa 1,5 Mio. Euro p. a. (entsprechend  rd. 11,5 % vom Gesamtumsatz) dürften durch externe Gelegenheits- und Durchfahrtskunden beigesteuert werden.

Insgesamt ist somit für einen leistungsfähigen und marktgerecht gestalteten Verbundstandort aus bestehendem Combi und anzusiedelndem Aldi-Discounter am gegebenen Standort ein Zielumsatz im Periodischen Bedarf von ca. 12,9 Mio. Euro p. a. realistisch. Wechselwirkungen zwischen Aldi und Combi sind per Saldo berücksichtigt (siehe Kap. 5: Auswirkungsanalyse). Der Umsatzbeitrag lokaler Kunden aus dem Nahbereich der Zone 1 dürfte dabei rd. 53 % erreichen und bewegt sich im Rahmen der Vorgaben des LROP für nicht raumbedeutsame Nahversorger. Kunden aus Zone 2 tragen rd. 36 % zum Umsatz bei; der Umsatzanteil externer Streukunden wird auf rd. 11,5 % geschätzt.

5. Umsatzanteile für Gebrauchsgüter-Randsortimente, Gastronomie

Das LROP gesteht auch nicht raumbedeutsamen Nahversorgern einen Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % für Gebrauchsgüter-Rand- und Aktionssortimente zu. Dies entspricht in etwa auch der Realität marktüblicher Lebensmittelmärkte der hier untersuchten Dimensionierung. Der tatsächliche Umsatzanteil kann einzelbetrieblich höher als 10 % ausfallen, wenn wie z. B. bei Aldi typisch,

die Flachenauslastung der Aktionsartikel oberhalb der des gesamten Marktes liegt. Der Backshop wird um einen Gastronomiebereich erweitert, für den eine Umsatzerwartung von etwa 0,2 Mio. Euro p. a. eingestellt ist. Unter Beruckichtigung betriebsüblicher Umsatzanteile für Gebrauchsgüter-Rand- und Aktions assortimente beider Märkte von 10 bis 15 % (hier aufgrund des Aldi-Marktes mit einem umsatzstarken Aktionsassortiment operationalisiert mit \varnothing ca. 15 %) beträgt der für den gesamten Verbundstandort herleitbare Gesamt-Zielumsatz knapp 15,2 Mio. Euro p. a., darin sind 14,95 Mio. Euro Einzelhandelsumsatz.

6. Plausibilisierung des ermittelten Zielumsatzes

Für die Ermittlung des Zielumsatzes des Gesamtvorhabens wurden sowohl für den Nahbereich als auch für das restliche Einzugsgebiet unter Beruckichtigung der Wettbewerbsstruktur jeweils zu realisierende Kaufkraftbindungsquoten beruckichtigt. Für den Nahbereich (Zone 1) wird dabei für das Bestandsobjekt von Combi eine künftige Kaufkraftbindung von rd. 22,5 % und für das Aldi-Ersatzbauvorhaben ca. 17,5 % Kaufkraftbindung in Ansatz gebracht, für die Zone 2 jeweils ca. 5 %. Zzgl. Nonfood-Umsätze ermittelt sich für den geplanten Aldi-Markt ein Zielumsatz von knapp 7 Mio. Euro p. a. Für Combi mit 2.250 qm VKF wird von einem Zielumsatz von 8,2 Mio. Euro p. a. nach Marktzutritt ausgegangen. Die daraus resultierenden Flächenproduktivitäten sind mit rd. 6.044 Euro je qm VKF für Aldi bzw. rd. 3.644 Euro/qm VKF für Combi sind als ausreichend tragfähig zu bewerten und liegen etwas über regionalen Durchschnittswerten der Betreiber. Zum Vergleich:
Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Aldi-Märkten in Niedersachsen betragen gut 6.000 Euro je qm VKF p. a. auf durchschnittlich 900 qm VKF; Combi-Märkte erzielen \varnothing ca. 3.440 Euro je qm auf \varnothing 1.600 qm VKF¹⁴.

Zielumsatzableitung Planvorhaben Ersatzneubau Aldi-Markt Trüllerstraße im Verbund mit bestehendem Vollsortimenter Combi - Gesamtstandort						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	5.617	17.082	40,0	6.830	52,9	
2	14.880	45.793	10,0	4.590	35,6	
EZG	20.497	62.874	18,2	11.420	88,5	
plus externer Streuzufluss				1.480	11,5	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				12.900	100,0	86,3
zzgl. Gebrauchsgüter				2.050		14,8
Gesamtumsatz p. a.				14.950		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF	p. a.		
Combi Periodischer Bedarf inkl. Backshop	7.000	1.975	3.544			
Combi Gebrauchsgüter inkl. Blumenshop	1.000	225	4.444			
Combi Backshop Gastronomiebereich	200	50	4.000			
Σ Combi-Verbrauchermarkt (inkl. Back- und Blumenshop)	8.200	2.250	3.644			
Aldi-Markt Periodischer Bedarf	5.900	1.035	5.700			
Ald-Markt Gebrauchsgüter	1.050	115	9.132			
Σ Aldi-Lebensmitteldiscounter	6.950	1.150	6.044			
Σ Gesamter Standort	15.150	3.400	4.456			

Quelle: bulwiengesa

¹⁴ Quelle: Trade Dimensions 2020

2.6 Ergebnis

Die vorstehende Verkaufsflachenprufung für die Neuentwicklung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.150 qm VKF im Verbund mit dem ansässigen Combi-Verbrauchermarkt mit rd. 2.250 qm VKF am Standort Trüllerstraße 1 in 29221 Celle-Neuenhusen als nicht raumbedeutsame Nahversorger ergibt folgendes Ergebnis:

- Die raumordnerische Verkaufsflachenprufung soll den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 bzw. dessen Arbeitshilfe in Kap. 2.7.1 entsprechend prüfen, ob der um den Aldi-Discountmarkt erweiterte Nahversorgungsstandort Trüllerstraße 1 den Vorgaben für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorgungsstandort entsprechen kann. In diesem Falle wären die Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben nicht einschlägig und das derzeit nicht erfüllte städtebauliche Integrationsgebot stünde dem Vorhaben nicht entgegen. Prüfgrundlage ist eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.400 qm, darin vorgabegema mindestens 90 % (mindestens ca. 3.060 qm) für nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Maßstab ist dabei durchaus realitätsnah und sollte im konkreten Fall eingehalten werden können. Bei Combi schließt der 10 %ige Nonfood-Anteil auch eine durch einen Blumenshop belegte Konzessionarsflache im Vorkassenbereich ein. Die Einhaltung der Vorgabe ist letztlich durch die textliche Festsetzung im B-Plan sicherzustellen.
- Im Ergebnis werden die Vorgaben für einen "nicht raumbedeutsamen" Standort auch nach Zutritt des Aldi-Marktes noch erfüllt.
- Der Standort Trüllerstraße 1 verfügt trotz der westlich verlaufenden Bahntrasse und des nördlich verlaufenden Flusschens Fuhse über einen guten Wohnsiedlungsbezug innerhalb des Stadtteils Neuenhusen sowie des westlich angrenzenden nördlichen Bereichs von Celle-Neustadt/Heese. Fußläufig werden rd. 5.600 Einwohner erreicht. Ihnen kann ein ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Sortimente in Höhe von 17,1 Mio. Euro p. a. zugeordnet werden. Im marktrealistischen darüber hinausreichenden Einzugsgebiet sind weitere rund 14.900 Einwohner mit einem Nachfragevolumen von etwa 45,8 Mio. Euro p. a. ansässig (Zone 2).
- Insgesamt kann für den Verbundstandort ein Einzelhandels-Zielumsatz von knapp 15,0 Mio. Euro p. a. ermittelt werden, davon entfallen etwa 12,9 Mio. Euro p. a. auf das nahversorgungsrelevante Sortiment. Etwa 53 % davon würden mit Bewohnern des Nahbereichs erwirtschaftet; die Kaufkraftabschopfung beider Märkte in diesem Nahbereich dürfte sich auf ca. 40 % belaufen. Weitere etwa 0,2 Mio. Euro p. a. würden künftig im geplanten Sitzbereich des Backshops mit stationärem Verzehr erwirtschaftet; sie gelten nicht als Einzelhandelsumsatz.
- Die Gesamtauslastung von \varnothing rd. 4.460 Euro/qm VKF bewegt sich in einem marktüblichen Rahmen.
- Die Prüfung ist für die Gegenwart vorgenommen worden. Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs nehmen jährlich beständig um etwa +1 bis 2 % zu (aktuell in 2020 und 2021 coronabedingt signifikant höher), ferner können Wohnprojekte die Nachfrageplattform im Nahbereich zusätzlich erhöhen. Hieraus ergibt sich für den Lagebereich mittelfristig ein tendenziell steigendes Verkaufsflachenpotenzial für nicht raumbedeutsame Nahversorgung.

3 WETTBEWERBSSITUATION

Im August 2021 wurde eine vollständige Erhebung des Angebotes im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes des geplanten Projekte Aldi in Celle-Neuenhusen (im Verbund mit bestehendem Combi-Verbrauchermarkt) durchgeführt. Daraus resultiert ein Einzelhandelsverkaufsflache von gut 15.100 qm ermittelt. Das Umsatzvolumen für Güter des Periodischen Bedarfs wird hierbei auf knapp 74,9 Mio. Euro eingeschätzt, aus dem sich eine durchschnittliche Raumleistung von knapp 5.000 Euro/qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebietes ergibt. Sie ist etwas erhöhet, was u. a. dem Umstand geschuldet ist, dass der Umsatz des abgebrannten Aldi-Discountmarktes sich zum Teil auf die umgebenden Anbieter im Einzugsgebiet verteilte und somit die Netzauslastung erhöhete. Ein weiterer Anteil kam Anbietern (darunter v. a. auch weitere Aldi-Standorte) außerhalb des Einzugsgebietes zugute.

Gut 29 % der Verkaufsfläche (etwa 4.400 qm) im Periodischen Bedarf sind innerhalb des Nahbereichs der EZG-Zone 1 (vgl. Wettbewerbskarte) verortet. Hier wird ein Umsatz von knapp 18,8 Mio. Euro generiert.

Am Vorhabenstandort werden durch den Combi-Verbrauchermarkt (inkl. Backshop) rd. 46 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche vorgehalten. Das übrige Angebot entfällt schwerpunktmäßig auf Anbieter in den ehemaligen Nahversorgungszentren Heeseplatz (u. a. Penny und Zent-Markt) und Windmuhlenstrae (u. a. Nahkauf).

In der EZG-Zone 2 ist aufgrund der Altstadt Celles mit rd. 10.640 qm VKF und einem Umsatz von 56,1 Mio. Euro (davon 29,3 Mio. Euro im innerstädtischen Hauptzentrum) der Schwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Angebotes innerhalb des Einzugsgebietes verortet. Das von Drogeriemärkten (2x Rossmann, dm, Müller) und Fachhandelsbetrieben geprägte Innenstadtangebot steht jedoch kaum im Wettbewerb zum Planvorhaben.

Weitere zentrale Lagebereiche im Einzugsgebiet sind das Stadtteilzentrum Neuenhusen mit knapp 1.600 qm VKF für Periodischen Bedarf sowie das Nahversorgungszentrum Lauensteinplatz mit rd. 800 qm VKF im Periodischen Bedarf.

Ein Indikator für die Wettbewerbsintensität innerhalb einer Standortgemeinde bzw. eines Einzugsgebietes ist die Verkaufsflachendichte, die im Bundesdurchschnitt für die Sortimentsgruppe Periodischer Bedarf etwa 0,55 – 0,6 qm/Einwohner betragt¹⁵.

Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet (Zonen 1 und 2) errechnet sich im Periodischen Bedarf eine leicht überdurchschnittliche Flächenausstattung von ca. 0,74 qm/Einwohner. Diesbezüglich ist jedoch die in der EZG-Zone 2 verortete Celler Innenstadt zu berücksichtigen, die rund ein Drittel der relevanten Verkaufsfläche im Einzugsgebiet auf sich vereinigt; deren Angebot jedoch ein deutlich größeres und insbesondere auch uberortliches Einzugsgebiet anspricht.

¹⁵ Quelle: Langjahrigere Durchschnittswerte aus Marktuntersuchungen der bulwiengesa AG

3.1 Wettbewerb in der Zone 1 – Nahbereich

Im Nahbereich ist die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche neben dem Aldi-Projektstandort Trüllerstraße 1 mit dem vorhandenen Combi-Markt überwiegend an ehemaligen Nahversorgungszentren verortet, die in der bestehenden Form als zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr ausreichend qualifiziert und bereits in der aktuellen Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle 2020 entsprechend nicht mehr als solche eingestuft sind.

Im ehemaligen NVZ Heeseplatz ist rund um den gleichnamigen Platz neben dem relevanten Penny-Lebensmitteldiscounter mit knapp 800 qm VKF der osteuropäische Supermarkt Zent ansässig. Zusätzlich sind eine Bäckerei und eine Apotheke vorhanden. Nach Aufgabe der Aldi-Filiale an der Itagstrae Mitte 2019 infolge des Brandes fungiert Penny als wichtigster Nahversorger im Norden des Stadtteils Neustadt/Heese und konnte entsprechend einen Umsatzzuwachs generieren. Penny ist insoweit lokal auch einer der Hauptwettbewerber für die Aldi-Neuansiedlung.

Das ehemalige NVZ Windmuhlenstrae ist zentral im südlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Neuenhusen verortet. Neben Nahkauf-Supermarkt mit rd. 420 qm VKF sind ein kleinflächiger Biomarkt, ein Backshop, ein Kiosk und eine Apotheke angesiedelt. Das Angebot steht nur eingeschränkt im Wettbewerb zum wiederangesiedelten Aldi-Markt.

In Streulage an der Jägerstraße befindet sich der türkische Supermarkt Botan mit ca. 600 qm VKF.

3.2 Wettbewerb in der Zone 2

Innerhalb der Einzugsgebietszone 2 konzentriert sich der Wettbewerb im Periodischen Bedarf vorwiegend im Hauptzentrum Altstadt Celle, das Stadtteilzentrum Neuenhusen, abgeschwächt das Nahversorgungszentrum Lauensteinplatz sowie unter Berücksichtigung aktueller Planungen auf wenige Anbieter in Streulagen.

– Celle-Neustadt/Heese: NVZ Lauensteinplatz

Das Nahversorgungszentrum Lauensteinplatz ist zentral im Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils Neustadt/Heese rd. 1 km vom Vorhabenstandort entfernt, verortet. Als Nahversorger für das direkte Umfeld fungiert ein Edeka-Supermarkt (inkl. Backshop) mit rd. 700 qm VKF in Erdgeschosslage. Flächenpotenziale für weitere größere Ladeneinheiten sind am Standortbereich aufgrund der Blockbebauung nicht gegeben. Zwar überschneiden sich die Nahbereiche des NVZ Lauensteinplatz und mit der Trüllerstraße geringfügig, jedoch besteht betriebstypenbedingt nur ein eingeschränktes Wettbewerbsverhältnis zum projektierten Aldi-Discounter. Wir berücksichtigen dennoch, dass auch Combi als Verbundpartner durch die Aldi-Arrondierung an Zugkraft gewinnt.

Wettbewerbsubersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone/ Lage- code	VKF Period. Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u.a.
Nahversorgungsstandort Trüllerstraße (Bestand)	1	2.025	3.580	7.250	Combi, Bäckerei inkl. Erweiterungsplanung
Streulagen Zone 1	1	2.400	4.792	11.500	Penny, Nahkauf, Türkischer Supermarkt, Osteuropaischer Supermarkt, Bio-Lebensmittelgeschäft, Bäckereien, Kiosk, Apotheken
Σ Zone 1	1	4.425	4.237	18.750	
NVZ Lauensteinplatz	2	780	5.769	4.500	Edeka Wilhelms, Bäckerei, Apotheke
STZ Neuenhusen	2	1.560	6.090	9.500	Penny, Lidl, Bäckerei
HZ Altstadt Celle	2	5.060	5.791	29.300	Penny, Lobetal Frischmarkt, Biomarkt, dm, 2 x Rossmann, Apotheken, Drogerie Müller, Bäckereien, Kioske, LM-Kleinhandel, Reformhaus,
Sonstige Anbieter Zone 2	2	3.240	3.951	12.800	Penny, Edeka-Planung 77er Straße/Burgstraße, Apotheken, Trinkgut-Getränkemarkt, Bäckerei,, Tankstellenshop
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	2	10.640	5.273	56.100	
Σ Einzugsgebiet	1-2	15.065	4.968	74.850	
Kaufkraftabfluss nach ...					
Celle-Neustadt/Heese - SO An der Hasenbahn		7.000	4.500	31.500	Kaufland, Aldi, Rossmann, Fressnapf
Celle-Hehlentor - SO Telefunkenstrae		3.900	4.487	17.500	E-Center Ankermann, dm-Drogeriemarkt, Denn's Biomarkt, Backerei, Kiosk, Bahlsen-Outlet
Celle-Klein Hehlen - Bremer Weg		680	7.059	4.800	Aldi
Celle-Heese - Fuhrberger Strae		1.170	5.556	6.500	Lidl, Holab-Getrankemarkt
Celle-Westerzelle - NVZ Hannoversche Heerstrae Süd		1.260	4.762	6.000	Edeka Gieseke mit Getrankemarkt
Celle-Hehlentor - Dornbergstrae		1.500	4.533	6.800	Edeka Muwessels Ersatzneubau
Celle-Hehlentor - Sprengerstrae		1.650	3.273	5.400	Netto, Holab-Getränkemarkt
Celle-Blumlage - Braunschweiger Heerstraße		1.070	3.925	4.200	Netto
Celle-Groß Hehlen - SO Groß Hehlen/AllerCenter		4.800	4.646	22.300	Famila, Penny, Rossmann, Futterhaus

Quelle: bulwiengesa

Foto-Dokumentation typgleicher Wettbewerb – Lebensmitteldiscounter



Penny-Lebensmitteldiscounter in der Straße Heese im ehemaligen NVZ Heeseplatz (Zone 1 – Nahbereich)



Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Hannoverschen Str. im STZ Neuenhusen (Zone 2)



Penny-Lebensmitteldiscounter in der Hannoverschen Heerstraße im STZ Neuenhusen (Zone 2)



Penny-Lebensmitteldiscounter in der Bergstraße im HZ Altstadt Celle (Zone 2)



Penny-Lebensmitteldiscounter in der Harburger Straße im Stadtteil Hehlentor (Zone 2)



Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Fuhrberger Straße im Stadtteil Neustadt/Heese (außerhalb EZG)

Fotos:  bulwiengesa AG

– Celle-Neuenhusen: STZ Neuenhusen

Das Stadtteilzentrum Neuenhusen erstreckt sich auf rd. 800 m entlang der B 3 (Hannoversche Straße bzw. Hannoversche Heerstraße) zwischen der Sporckenstrae im Norden und Wederweg im Süden. Die Entfernung zum Aldi-Vorhabenstandort beträgt etwa 1 km.

Einzige Nahversorger sind die Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 850 qm VKF, im nördlichen Bereich) und Penny (gut 800 qm VKF, im südlichen Teil) angesiedelt. Lebensmittelvollsortimenter oder Drogeriemärkte sind am Standortbereich nicht, sonstiger Lebensmittelkleinhandel nur marginal vertreten, sodass die Angebotsvielfalt im periodischen Bedarfsbereich entsprechend eingeschränkt ist. Die Lebensmitteldiscounter stehen grundsätzlich im Wettbewerb zu einem wiederangesiedelten Aldi-Discountmarkt, profitieren jedoch von der verkehrsgünstigen Lage an der Durchgangsachse der B 3 durch Umsatzanteile durch Pendler.

Ausbaureserven bestehen innerhalb des Stadtteilzentrums nicht.

– Celle-Altstadt: HZ Altstadt Celle

Das gewachsene Hauptgeschaftszentrum in der Celler Altstadt rd. 1,5 km vom Vorhabenstandort entfernt umfasst die überwiegend als Fußgängerzone ausgebildeten Straßenzüge südlich und westlich des Nordwalls, nördlich des Sudwalls sowie östlich des Schlossparks.

Im Hauptzentrum wird funktionsgerecht der deutlich überwiegende Teil der innenstadtrelevanten Nonfood-Einzelhandelsverkaufsflache in Celle vorgehalten. Der Besatz ist neben Filialbetrieben durch einen gut ausgebauten kleinflächigen Fachhandel gekennzeichnet. Zudem ist eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben ansässig.

Im Periodischen Bedarf sind im abgegrenzten Innenstadtbereich neben dem alteingesessenen Lobetal Frischemarkt (rd. 460 qm VKF) seit 2018 in einem Neubau im sudstlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 qm VKF angesiedelt. Ansonsten ist das gegenwärtige Nahversorgungsangebot neben den Drogerie-Filialisten Rossmann (2 x) und dem drogerie-markt durch Bäckereien und einige spezialisierte Lebensmittelgeschäfte geprägt.

Insgesamt beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche in der Innenstadt knapp 5.100 qm. Aufgrund der kleinteiligen Fachwerkgebaustruktur sind geeignete Standorte bzw. ausreichendem Flachenzugangspotenziale für die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmarkte in der Celler Innenstadt prospektiv nicht zu realisieren und ist kein Einkaufsziel für Lebensmittel-Vorratskaufe. Das Wettbewerbsverhältnis zum wiederangesiedelten Aldi-Markt ist betriebstypenbedingt zudem eingeschränkt; ferner bildet das gesamte vorhabenbezogene Einzugsgebiet nur einen Ausschnitt des wesentlich größeren innerstädtischen Einzugsgebietes ab, was die Intensität von Verdrangungswirkungen des Lagebereiches Trüllerstraße auf die Innenstadt nochmals reduziert.

Das übrige nahversorgungsrelevante Angebot in der Zone 2 beschränkt sich neben einem großflächigen Trinkgut-Getränkemarkt (rd. 1.000 qm VKF) an der Neuenhuser Straße und einem weiteren Penny-Lebensmitteldiscounter an der Harburger Straße (rd. 680 qm VKF) auf vereinzelte Kleinflächen.

Zudem ist an der 77er Straße/Ecke Burgweg Edeka mit rd. 1.600 qm VKF geplant, der in den nachfolgenden Berechnungen bereits inkludiert ist.

3.3 Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

- Celle Neustadt/Heese: SO An der Hasenbahn

In Sondergebietslage hat An der Hasenbahn 8 nach Übernahme des ehemaligen real.-SB-Standortes am 25. August 2021 ein Kaufland-SB-Warenhaus inkl. Getränkemarkt eröffnet. Innerhalb des Gebauedkomplexes sind zudem als weitere Magnetbetriebe ein Aldi-Lebensmitteldiscounter (rd. 950 qm VKF), ein Rossmann-Drogeriemarkt (ca. 560 qm VKF) sowie der Zoobedarfsanbieter Fressnapf (etwa 560 qm VKF) verortet.

Insgesamt verfügt der Sonderstandort über eine Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 7.000 qm. Der Standort strahlt über das Stadtgebiet und auch überörtlich aus und gewann durch den dort agierenden Aldi-Discountmarkt nach Schließung des Aldi-Marktes Itagstrae an Bedeutung für das Einzugsgebiet. Entsprechend besteht eine erhöhete (innerbetriebliche) Wettbewerbsintensität mit einem wiederangesiedelten Aldi-Markt an der Trüllerstraße.

- Celle-Hehlentor: SO Telefunkenstrae

An der Telefunkenstrae im Nordwesten des Stadtteils Hehlentor ist seit 2003 das E-Center Ankermann (inkl. Getränkemarkt) mit rd. 2.700 qm vertreten. Darüber hinaus beinhaltet das nahversorgungsrelevante Angebot mit insgesamt ca 3.900 qm VKF im Periodischen Bedarf einen Biomarkt (Denn's), einen dm drogerie-markt, Backshop und Kiosk sowie ein Bahlsen-Outlet.

Angrenzend sind u. a. Obi Bau- und Gartenmarkt sowie Roller-Einrichtungsmarkt vorhanden. Auch dieser Standort strahlt weiträumiger aus; ihm fehlt jedoch ein Discountmarkt als Systemwettbewerber für das Aldi-Planvorhaben.

- Celle-Westerzelle: NVZ Hannoversche Heerstraße Süd

An der südlichen Ausfallstrae B 3 befindet sich in Celle-Westerzelle in Gewerbegebietslage das Nahversorgungszentrum (NVZ) Hannoversche Heerstraße. Neben einem Edeka-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt ist innerhalb des Gebauedkomplexes eine Filiale des Textildiscounters Kik angesiedelt. Der Standort ist 'deutlich in die Jahre gekommen' und soll durch einen Erweiterungsneubau ersetzt werden. Das Projekt ist allerdings strittig und befindet sich noch nicht in fortgeschrittener Planungsreife, daher gehen wir von der aktuellen Dimensionierung aus. Das Wettbewerbsverhältnis mit einem wiederangesiedelten Aldi-Discountmarkt an der Trüllerstraße ist eingeschränkt; wir berücksichtigen jedoch, dass auch Combi als Verbundpartner durch die Aldi-Arrondierung an Strahlkraft gewinnt.

- Celle-Altencelle: NVZ Altencelle

Das Nahversorgungszentrum Altencelle befindet sich an der B 214 im Nordwesten des gleichnamigen Stadtteils in Wohngebietsrandlage.

Am Lärchenweg ist der Verbrauchermarkt Edeka Lapusch (inkl. Getränkemarkt) mit knapp 2.000 qm VKF und der Lebensmitteldiscounter Aldi mit ca. 800 qm VKF ansässig. Westlich der B 3 und außerhalb der Zentrenabgrenzung ist eine weitere Lidl-Filiale mit etwa 900 qm VKF verortet. Lage- und distanzbedingt ist das Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben jedoch gering.

– Celle stadtteilubergreifend: Streulagen

In der Fuhrberger Straße 139 im westlichen Siedlungsbereich von Celle-Neustadt/Heese ist ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit ca. 850 qm VKF im Verbund mit einem Hol ab-Getränkemarkt ansässig. Die Lidl-Filiale profitiert sowohl von der verkehrsgünstigen Lage an der südwestlichen Ausfallstrae L 310 als auch der Schließung des Aldi-Altstandortes Itagstrae und zählt dementsprechend zu den Hauptwettbewerbern des Vorhabens.

In Streulagen befinden sich weitere relevante Lebensmitteldiscounter: Aldi am Bremer Weg im Stadtteil Klein Hehlen, Netto (mit Hol ab-Getränkemarkt) an der Sprengerstrae in Celle-Hehlentor sowie an der Braunschweiger Heerstraße im Stadtteil. Aldi am Bremer Weg ist für Zielkunden aus dem nördlichen Einzugsgebiet durchaus akzeptabel anfahrbar und dürfte (vorübergehend) einen Teil der Umsätze des geschlossenen Aldi-Marktes an der Itagstrae übernommen haben. Diese würden nach dessen Wiederansiedlung von Aldi an der Trüllerstraße zurückgeführt.

Fazit

Der Angebotsschwerpunkt im Periodischen Bedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes des Planvorhabens Aldi-Ersatzneubau in der Trüllerstraße in Celle-Neuenhusen konzentriert sich neben der Altstadt auf Streulagen sowohl in der Zone 1 als auch in der Zone 2. Das innerstädtische Hauptzentrum steht dabei betriebstypenbedingt wenig im Wettbewerb zum geplanten Aldi-Discountmarkt.

Mit Ausnahme des am Vorhabenstandort ansässigen Combi-Verbrauchermarkt operieren die bestehenden Nahversorger im Einzugsgebiet mit ihrer aktuellen Verkaufsflächen im unteren Bereich marktgerechter Dimensionierungen. Dies gilt insbesondere für den Nahkauf-Supermarkt in der Windmuhlenstrae und den Edeka-Supermarkt im NVZ Lauensteinplatz. Erweiterungsmöglichkeiten sind bei beiden Objekten nicht gegeben, so dass sich die Projektentwicklung Aldi/Combi an der Trüllerstraße prospektiv als wichtiger Nahversorgungsstandort positionieren würde.

Außerhalb des prospektiven Einzugsgebietes jedoch im Celler Stadtgebiet sind die Sonderstandorte An der Hasenbahn (mit Kaufland-SB-Warenhaus, Aldi, Rossmann) und Telefunkenstrae (mit E-Center, dm, Denn's) als wichtige relevante Wettbewerbsstandorte einzuschätzen.

Bedeutsam ist zudem das eigene umgebende Aldi-Ladennetz. Die Schließung von Aldi nach dem Brand führte dessen Umsätze den umgebenden (System-)Wettbewerbern zu, darunter auch den eigenen Standorten im Umfeld. Sie werden nach Wiederansiedlung des Aldi-Marktes zurückverlagert.

4 WIRKUNGSANALYSE

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen der Ersatzneubau des Aldi-Marktes in der Trüllerstraße in Celle-Neuenhusen mit geplanten rd. 1.150 qm VKF auf die Nahversorgungsstrukturen des prospektiven Einzugsgebietes voraussichtlich haben wird und wie diese gemäß den städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Erweiterungsvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf.

Die Rechnung basiert auf einem von Prof. Bruno Tietz fortentwickelten Gravitationsansatz und vermag auch komplexe Kaufkraftverflechtungen in sich gegenseitig mehrfach überlagernden Einzugsgebieten realitätsnah abzubilden (vgl. auch Erläuterung der Modellrechnung im Anhang).

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschadigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, auf der „Mageblichkeitsschwelle“ von ca. 10 % Umsatzumverteilung.

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie.¹⁶

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass im Grundsatz für innenstadtrelevante Sortimente ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung bzw. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie in Baden-Württemberg) zu verwenden ist; jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind und eine „Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹⁷ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschadigungen angenommen werden.

¹⁶ vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

¹⁷ Az.: 7A 1635/07

In den nachfolgenden detaillierten Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass

- Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Lebensmittel-discounter) üblicherweise stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie Zunahme der Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- die Wettbewerbsintensität für Discounter mäßig ausgeprägt ist;
- Aldi bereits bis vor zwei Jahren in Sichtweite an der Itagstraße angesiedelt war und nach einem Brand zunächst aufgegeben wurde. In der Zwischenzeit konnte das umgebende Wettbewerbsnetz dessen Umsätze übernehmen und gibt sie nunmehr wieder ab. Dies gilt insbesondere auch für die Aldi-Märkte der eigenen Vertriebslinie an den Standorten An der Hasenbahn und Bremer Weg. Zwar lag der seinerzeit freigesetzte Umsatz niedriger als der erwartete Zielumsatz nach Wiederansiedlung; die Masse des verdrängungsrelevanten Umsatzes wurde jedoch bereits zuvor im alten Aldi-Markt umgesetzt und floss dem Umfeldwettbewerb nur vorübergehend während der Schließungsphase zu.

4.1 Marktverteilung / Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Ausgangslage

Die aktuellen Kaufkraftverflechtungen innerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Aldi-Ersatzneubaus Trüllerstraße in Celle-Neuenhäusen bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang). Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt.

Die Ausgangslage wird wie folgt eingeschätzt:

- Im Periodischen Bedarfsbereich weist der Teilbereich Celles innerhalb des gesamten Einzugsgebietes in der Ausgangslage eine Eigen-Kaufkraftbindung von ca. 73 % auf. Damit werden rd. 45,9 Mio. Euro des gesamten ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens in Höhe von ca. 62,9 Mio. Euro innerhalb des Einzugsgebietes durch vom ansässigen Nahversorgungsnetz gebunden. Es fließen insgesamt noch ca. 22 % der Nachfrage an umgebende Einzelhandelsstandorte ab, insbesondere zu den Sonderstandorten An der Hasenbahn (u. a. ab 25. August mit dem neuen Kaufland-Verbrauchermarkt, u. a. auch zu Aldi) und Telefunkenstraße (u. a. E-Center) ab. Ferner profitieren auch Einzelstandorte wie Aldi am Bremer Weg und Lidl an der Fuhrberger Straße gegenwärtig noch von der Schließung des vormaligen Aldi-Standortes Itagstraße.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Ersatzneubau Aldi Trüllerstraße in Celle-Neuenhusen - Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich		Zone 2		Einzugsgebiet total		Externe Streukund.	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p.a.	%
Combi inkl. Backshop (Bestand)	4.270	25,0	2.290	5,0	6.560	10,4	690	7.250	9,7
Möglicher ZVB Nahversorgungszentrum Trüllerstraße	4.270	25,0	2.290	5,0	6.560	10,4	690	7.250	9,7
Streulagen Zone 1	5.120	30,0	4.580	10,0	9.700	15,4	1.800	11.500	15,4
Σ Zone 1 (Nahbereich)	9.390	55,0	6.870	15,0	16.260	25,9	2.490	18.750	25,1
NVZ Lauensteinplatz	940	5,5	2.380	5,2	3.320	5,3	1.180	4.500	6,0
STZ Neuenhusen	850	5,0	7.500	16,4	8.350	13,3	1.150	9.500	12,7
HZ Altstadt Celle	1.710	10,0	8.100	17,7	9.810	15,6	19.490	29.300	39,1
Sonstige Anbieter Zone 2	170	1,0	7.920	17,3	8.090	12,9	4.710	12.800	17,1
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	3.670	21,5	25.910	56,6	29.580	47,0	26.530	56.100	74,9
Umsatz/Kaufkraftbindung im EZG	13.070	76,5	32.780	71,6	45.850	72,9	29.020	74.850	100,0
Abfluss nach ...									
Celle-Neustadt/Heese - SO An der Hasenbahn	1.280	7,5	5.040	11,0	6.320	10,1	25.180	31.500	
Celle-Hehrentor - SO Telefunkenstrae	430	2,5	1.830	4,0	2.260	3,6	15.240	17.500	
Celle-Klein Hehlen - Bremer Weg	430	2,5	690	1,5	1.120	1,8	3.680	4.800	
Celle-Heese - Fuhrberger Strae	510	3,0	230	0,5	740	1,2	5.760	6.500	
Celle-Westercelle - NVZ Hannoversche Heerstrae Süd	170	1,0	690	1,5	860	1,4	5.140	6.000	
Celle-Hehrentor - Dornbergstrae	90	0,5	230	0,5	320	0,5	6.480	6.800	
Celle-Hehrentor - Sprengerstrae	90	0,5	230	0,5	320	0,5	5.080	5.400	
Celle-Blumlage - Braunschweiger Heerstrae			230	0,5	230	0,4	3.970	4.200	
Celle-Gro Hehlen - SO Gro Hehlen/AllerCenter	170	1,0	1.370	3,0	1.540	2,4	20.760	22.300	
Erklarte Abflusse gesamt	3.170	18,5	10.540	23,0	13.710	21,8	91.290	105.000	
Diffuser Abfluss	850	5,0	2.480	5,4	3.330	5,3			
Ausgabenvolumen	17.080	100,0	45.790	100,0	62.870	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG, Werte gerundet.

KKB Kaufkraftbindung ZVB Zentraler Versorgungsbereich STZ Stadtteilzentrum NVZ Nahversorgungszentrum HZ Hauptzentrum SO Sonderstandort

- Der Nahbereich (Zone 1) mit Combi-Verbrauchermarkt am Vorhabenstandort sowie u. a. einem Penny Lebensmitteldiscounter und einem Nahkauf-Supermarkt weist hierbei gegenwärtig eine Eigen-Kaufkraftbindungsquote von rd. 55 % (rd. 9,4 Mio. Euro) auf. Sie entfallen auf den Combi-Markt (25 % vor Wiederansiedlung des Aldi-Marktes) sowie Penny und Streuanbieter mit zusammen weiteren 30 % Kaufkraftbindung.

Weitere Lagebereiche mit nennenswerter Kaufkraftbindung in Zone 1 sind zunächst die Celler Innenstadt (etwa 10 %, vorwiegend durch Drogeriemärkte und Fachhandel), die Fachmarktlage An der Hasenbahn (u. a. Kaufland, Aldi) mit etwa 7,5 % KKB sowie die zentralen Lagebereiche NVZ Lauensteinplatz (5,5 % KKB) und STZ Neuenhusen mit rd. 5 % KKB.

Alle übrigen Einzelstandorte sind hinsichtlich ihrer Kaufkraftbindung nachrangig; hervorzuheben sind dabei noch die Discounterstandorte Lidl Fuhrberger Straße (ca. 3 % KKB) und Aldi Bremer Weg (ca. 2,5 % KKB), welche mutmaßlich von der Schließung des Aldi-Standortes Itagstrae profitieren können.

- Das umgebende Einzugsgebiet (Zone 2) weist u. a. aufgrund der halbringartigen Ausbildung sowie einer durchaus beachtlichen Eigenversorgung eine ebenfalls vielfältige Einkaufsorientierung auf. Neben der Eigenversorgung (Lagebereiche Lauensteinplatz, Neuenhusen, Celler Innenstadt, div. Streulagen) mit einer Eigen-Kaufkraftbindung von knapp 57 % fließen vor allem größere Vorrats-Einkäufe verstärkt auch an umgebende Standorte ab. Im Fokus stehen auch hier die Sonderlagen An der Hasenbahn (11 % KKB), Telefunkenstrae (4 % KKB) sowie Groß Hehlen (3 %). Je 5 % fließen in der Ausgangslage dem Combi-Markt und den übrigen Nahversorgern in der Zone 1 zu.

- Aufgrund der hohen Zentralität der Stadt Celle und ihrer dominanten Lage in einem umgebenden ländlichen Raum verbleibt die nahversorgungsrelevante Nachfrage weitestgehend vor Ort. Lediglich um ca. 5 % dürften diffus abfließen, darunter sind auch nicht explizit erwähnte Streulagen im übrigen Celler Stadtgebiet.
- Die lokale Kaufkraftbindung im Nahbereich der Trüllerstraße erscheint derzeit mit rd. 55 % nicht unbedingt niedrig, jedoch fiel sie vor Schließung des Aldi-Discountmarktes bereits deutlich höher aus, denn hierdurch wurde Nachfrage an Discountstandorte in der Peripherie umgelenkt. Davon profitierten auch größere Fachmarktverbundstandorte, v. a. die Fachmarktlage An der Hasenbahn. Dies hat letztlich zur Konsequenz, dass Einwohner aus dem dicht besiedelten Stadtteil gegenwärtig längere Versorgungswege tätigen, als eigentlich erforderlich. An einer Wiederansiedlung des Aldi-Discounters besteht insoweit im Sinne einer gestärkten wohnortnahen Versorgung grundsätzlich auch ein städtebauliches Interesse.

4.2 Ziel-Umsatzermittlung und Tragfähigkeit Aldi

Die Umsatzschätzung für das Aldi-Ersatzneubauvorhaben im Celle-Neuenhusen mit einer geplanten 1.150 qm VKF erfolgt basierend auf den örtlichen Gegebenheiten als prospektiver Verbundstandort, der Leistungsfähigkeit, der Wettbewerbssituation, der Standorte der weiteren Aldi-Filialen (v. a. An der Hasenbahn, Bremer Weg). Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Non-food-Aktionssortimente berücksichtigt. Diese Umsatzermittlung wurde zuvor in die vorgeschaltete Verkaufsflachenprufung übernommen.

Der Aldi-Neubau würde die Verkaufsfläche auf ein marktübliches Niveau erweitern, wobei das Grundstück die optimale Systemverkaufsflache von derzeit knapp 1.300 qm in städtisch verdichteten Räumen nicht ganz hergibt. Hinzu tritt der unmittelbare Verbundeffekt mit dem Vollsortimenter, der gegenüber dem vorherigen relativ solitären Standort eine Aufwertung darstellt. Das Sortiment hingegen bleibt weiterhin standardisiert und entspricht dem üblichen Aldi-Sortiment. Die neue Filiale kann im Systemwettbewerb vor allem durch großzügigere Raumverhältnisse im Markt sowie betriebswirtschaftlich (für diese Untersuchung nicht relevant) durch günstigere Bewirtschaftungskosten punkten, nicht jedoch durch einen individuellen Sortimentsausbau.

Für den wiederangesiedelten und erweiterten Aldi eröffnet sich unter den o. g. Bedingungen zunächst die Chance einer erneuten Übernahme der Marktführerschaft im Discountsegment im Nahbereich der Zone 1. Unter Berücksichtigung der zahlreichen umgebenden Wettbewerber (darunter auch Penny am Rande des Nahbereichs) eröffnet sich die Möglichkeit, eine Kaufkraftbindung von etwa 18 % durchzusetzen; im umgebenden Einzugsgebiet der Zone 2 können noch etwa  5 % erreicht werden.

Einschließlich der am Standort erwartbaren Umsätze mit externen Durchfahrt- und Zufallskunden aus dem übrigen Stadtgebiet sowie auch aus dem Umland eröffnet sich somit eine Umsatzerwartung von rd. 5,9 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Inklusive betreibertypischen Nonfood-Randsortimenten dürfte sich der Zielumsatz des geplanten Aldi-Marktes zunächst auf nahezu 7,0 Mio. Euro p. a. belaufen.

Zielumsatzableitung Planvorhaben Ersatzneubau Aldi-Markt Trüllerstraße						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/Randsortiment
1	5.617	17.082	18	2.990	51	
2	14.880	45.793	5	2.240	38	
EZG	20.497	62.874	8	5.230	89	
plus externer Streuzufluss				670	11	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.900	100	85
zzgl. Gebrauchsgüter				1.050		15
Gesamtumsatz p. a.				6.950		100
Mögliche Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	5.900	1.035	5.700			
Gebrauchsgüter	1.050	115	9.132			
Aldi gesamt	6.950	1.150	6.044			

Quelle: bulwiengesa

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus dem Nahbereich (Zone 1 des EZG) werden aufgrund nur eines typgleichen Wettbewerbers (Penny) im äußerst westlichen Randbereichs durchschnittlich ca. 18 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einem Umsatzbeitrag von rd. 3,0 Mio. Euro.
- Aus der Zone 2 des Einzugsgebietes erzielt das Vorhaben unter Berücksichtigung des Wettbewerbs an der Peripherie sowie der typgleichen Wettbewerber Lidl und Penny im STZ Neuenhusen eine Kaufkraftbindung von ca. 5 % (etwa 2,2 Mio. Euro).
- Hinzu kommen im Kernsortiment rd. 0,7 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Durchgangskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes.
- Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente wird ein Umsatzvolumen von etwas mehr als 1 Mio. Euro p. a. veranschlagt. Ihr Beitrag zum Gesamtumsatz des Aldi-Marktes würde mit rd. 15 % eine marktübliche Größenordnung erreichen können.

Daraus resultiert für den geplanten Aldi-Discountmarkt eine Flächenproduktivität von 6.044 Euro/qm¹⁸, die sich im Rahmen der betreibublichen Auslastung bewegt - wobei diese allerdings im Mittel in deutlich kleineren Aldi-Märkten (\emptyset um 900 qm VKF) erwirtschaftet wird. Somit kann die Umsatzschätzung im innerbetrieblichen Vergleich als leicht überdurchschnittlich gelten.

Steigendes Nachfragevolumen eröffnet weiteres Kaufkraftpotenzial von etwa +2 % jährlich., das durch Wohnungsbauentwicklungen im Einzugsgebiet intensiviert werden kann. Dies ist für den Nachweis einer ausreichenden Tragfähigkeit jedoch nicht erforderlich. Auch in einem statischen Marktumfeld wäre das Vorhaben voll tragfähig und somit städtebaulich ausreichend nachhaltig.

¹⁸ Aldi Nord in Niedersachsen \emptyset 6.000 Euro/qm auf \emptyset 900 qm VKF (Quelle: TradeDimensions)

4.3 Marktverteilung / Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt Aldi

Die Wiederansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit dem ansässigen Combi-Vollsortimenter attraktiviert den Standortbereich Trüllerstraße und kann nach Verrechnung lokaler Verdrangungswirkungen eine deutliche Erhöhung der Eigen-Kaufkraftbindung im Nahbereich (Zone 1) um knapp 12 Prozentpunkte von ca. 55 % auf künftig knapp 65 % bewirken. Die durch Schließung der Aldi-Filiale Itagstrae induzierte abgeflossene Kaufkraft kann durch den Aldi-Ersatzneubau somit in deutlichem Umfang zuruckorientiert und Einkaufswege minimiert werden.

Aus der umliegenden Zone 2 ist eine Erhöhung der Einkaufsorientierung auf den Standort Trüllerstraße von gegenwärtig 5 % (erzeugt allein durch Combi) auf rd. 10 % zu erwarten.

4.4 Verdrangungswirkungen

Potenziell verdrangungswirksam und damit i. d. R. untersuchungsrelevant ist primär der durch den Ersatzneubau (mit einer VKF von 1.150 qm VKF) generierte Mehrumsatz. Jedoch berücksichtigen wir auch dessen Wechselwirkungen mit dem benachbarten Combi-Vollsortimenter. Auch dieser profitierte von der Schließung des Aldi-Marktes in der Itagstrae und übernahm einen Teil seiner Nahbereichsumsatze, welche nunmehr wieder abgegeben werden. Durch diesen Effekt tritt zunächst eine Belastung des Combi-Marktes ein. Allerdings kann Combi künftig auch von der Verbundwirkung mit dem Aldi-Markt profitieren, was diesem zusatztliche Kunden und Umsätze zuführt.

Dieser belastende Effekt überwiegt vor allem bei Kunden, die außerhalb des Nahbereiches wohnen. Insgesamt kann die Umsatzabgabe durch Abtretung von Nahbereichsumsatzen an den künftigen Verbundpartner Aldi durch zusatztlich an den Standort orientierte Kunden aus der Zone 2 sowie durch zusatztliche externe Streukunden zwar voraussichtlich nicht vollständig kompensiert, jedoch erheblich abgemildert werden.

Kurzfristig ist mit einer Umsatzreduzierung bei Combi um etwa -3 % zu rechnen, welche nach 1-2 Jahren durch Marktwachstum ausgeglichen werden würde.

Die von den zusatztlichen externen Kunden sowie zusatztlichen Kunden aus Zone 2 ausgehenden Verdrangungswirkungen im umgebenden Ladennetz, welche auch Vollsortimenter und weitere Verbundstandorte belasten, sind im Rahmen unseres ganzheitlichen Analyseansatzes ebenfalls berücksichtigt.

Im Umfeld werden vorwiegend – jedoch nicht ausschließlich – systemgleiche Discounter belastet, darunter auch das eigene Aldi-Ladennetz. Insgesamt werden jährlich umverteilt:

- bei Combi per Saldo etwa knapp -0,3 Mio. Euro
- im Nahbereich (vorw. Penny betreffend) etwa -1,0 Mio. Euro
- in der Zone 2 (inkl. der Celler Innenstadt) etwa -1,4 Mio. Euro
- bei den wesentlichen explizit untersuchten Wettbewerbern an der Peripherie (u. a. an anderen Aldi-Standorten) etwa -2,6 Mio. Euro
- im übrigen Stadtgebiet sowie diffus rd. -0,6 Mio. Euro (resultierend u. a. durch zusatztliche Streu- und Gelegenheitskäufe)

Im Einzelnen:

Zone 1 – Nahbereich:

- Das Erweiterungsvorhaben Aldi steht im Nahbereich schwerpunktmäßig mit dem typgleichen Penny-Markt im Wettbewerb. Es ist mit einer erhöheten Umsatzumverteilung von gut -9 % zu rechnen, wobei Penny durchaus auch um 15 % seines Umsatzes abgeben dürfte. Da dieser Anbieter, wie viele weitere zuvor, von der Aldi-Schließung profitieren konnte, kann dies jedoch zugemutet werden. Ein projektinduziertes Marktaustrittsrisiko besteht insoweit nicht.
- Die übrige kleinteilige Nahversorgung steht nicht primär im Wettbewerb zu einem Discountformat Aldi und wird mäßig in Größenordnungen von -3 bis -6 % belastet. Auch hier bestehen keine projektinduzierten Marktaustrittsrisiken.

Zone 2 – übriges Einzugsgebiet:

- Im östlich rd. 1 km entfernten ZVB Stadtteilzentrum Neuenhusen sind als relevante typgleiche Wettbewerber entlang der Hannoverschen Straße bzw. Hannoverschen Heerstraße die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny vertreten. Dort werden Umsatzumverteilungswirkungen im Bereich von ca. -4 % bis -7 % erwartet, die Bestand und Funktion des Zentrums nicht gefährden und durch Marktwachstum in 2 bis 3 Jahren ausgeglichen werden können.

- Das südwestlich in rd. 600 m Entfernung vom Projektstandort verortete NVZ Lauensteinplatz basiert im Wesentlichen auf einem Supermarkt, der primär im Wettbewerb zu Combi und weniger zu Aldi steht. Seine Versorgungsfunktion ist weitgehend fußläufig ausgerichtet und wird durch den projektierten Aldi-Discountmarkt nur wenig berührt. Für das NVZ Lauensteinplatz wird infolgedessen eine mäßige Umsatzumverteilung von etwa -5 bis -6 % erwartet, die durch Marktwachstum in etwa 3 Jahren ausgeglichen werden kann. Projektinduzierte Marktaustrittsrisiken oder Funktionseinbuen sind nicht zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt Celle sind sehr gering, weil dieses sich primär auf Drogeriemärkte und Fachhandel stützt und weil dessen Ausstrahlung weit über das Projekteinzugsgebiet hinausreicht, so dass die ohnehin nur sehr begrenzten Umsatzabgaben nur einen kleinen Teil des gesamten Marktgebietes betreffen. Die erwartete Umsatzabgabe von rd. -1 % kann insoweit vernachlässigt werden und ist dort kaum spürbar. Auch der am Zentrumsrand agierende Penny-Markt wird darin nur mäßig mit einzelbetrieblich max. ca. -5 % belastet.
- In den Streulagen der Zone 2 sind bis auf eine weitere Penny-Filiale nur ein großflächiger Getränkemarkt und wenige kleinflächige Anbieter vorhanden, so dass insgesamt nur eine geringe Umsatzumverteilungswirkung durch den Aldi-Ersatzneubau von wenig mehr als -2 % generiert wird. Für den Penny-Markt im nördlichen Randbereich des Einzugsgebietes ergibt sich ein Umsatzrückgang von etwa -3 %. Auch diese Größenordnung ist niedrig. Für den geplanten Edeka-Verbrauchermarkt an der 77er Straße/Ecke Burgstraße, der bereits als Bestand berücksichtigt wurde, ist aufgrund des verschiedenen Betriebstyps ebenfalls nur eine sehr geringe Umsatzumverteilung zu erwarten.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Aldi/Combi in Celle-Neuenhusen Aldi Ersatzneubau mit 1.150 qm VKF im Verbund mit Combi mit 2.250 qm Gesamt-VKF/ Ausweis der Gesamteffekte inkl. Wechselwirkungen Aldi ↔ Combi Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich		Zone 2		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz Streukund. Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			Umsatz/Marktanteil		Umsatz	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p.a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Combi inkl Backshop	3.840	22,5	2.350	5,1	6.190	9,8	810	7.000	9,0	-250	-3,4
Aldi Ersatzneubau	2.990	17,5	2.240	4,9	5.230	8,3	670	5.900	7,6	5.900	
Σ Nahversorgungsstandort Trüllerstraße	6.830	40,0	4.590	10,0	11.420	18,2	1.480	12.900	17,2	5.650	77,9
Streulagen Zone 1	4.250	24,9	4.460	9,7	8.710	13,9	1.783	10.493	13,4	-1.007	-8,8
Σ Zone 1 Nahbereich	11.090	64,9	9.050	19,8	20.140	32,0	3.263	23.403	29,9		
NVZ Lauensteinplatz	760	4,5	2.330	5,1	3.090	4,9	1.158	4.248	5,4	-252	-5,6
STZ Neuenhusen	580	3,4	7.240	15,8	7.820	12,4	1.134	8.954	11,5	-547	-5,8
HZ Altstadt Celle	1.620	9,5	7.950	17,4	9.570	15,2	19.435	29.005	37,1	-295	-1,0
Sonstige Anbieter Zone 2	160	0,9	7.690	16,8	7.850	12,5	4.673	12.523	16,0	-277	-2,2
Σ Anbieter Zone 2 (übriges EZG)	3.120	18,3	25.210	55,1	28.330	45,1	26.400	54.730	70,0		
Umsatz/KKB in EZG	14.210	83,2	34.270	74,8	48.480	77,1	29.663	78.143	100,0		
Abfluss nach ...											
Celle-Neustadt/Heese - SO An der Hasenbahn	860	5,0	4.530	9,9	5.390	8,6	25.100	30.490		-1.010	-3,2
Celle-Hehlerntor - SO Telefunkenstrae	340	2,0	1.650	3,6	1.990	3,2	15.220	17.210		-290	-1,7
Celle-Klein Hehlen - Bremer Weg (Aldi)	210	1,3	580	1,3	790	1,3	3.680	4.470		-330	-6,9
Celle-Heese - Fuhrberger Strae (Lidl)	260	1,5	140	0,3	400	0,6	5.730	6.130		-370	-5,7
Celle-Westercelle - NVZ Hannoversche Heerstrae Süd	150	0,9	620	1,4	770	1,2	5.110	5.880		-120	-2,0
Celle-Hehlerntor - Dornbergstrae	80	0,5	220	0,5	300	0,5	6.450	6.750		-50	-0,7
Celle-Hehlerntor - Sprengerstrae	80	0,5	220	0,5	300	0,5	5.030	5.330		-70	-1,3
Celle-Blumlage - Braunschweiger Heerstrae			210	0,5	210	0,3	3.930	4.140		-60	-1,4
Celle-Gro Hehlen - SO Gro Hehlen/AllerCenter	150	0,9	1.240	2,7	1.390	2,2	20.660	22.050		-250	-1,1
Erklarte Abflüsse gesamt	2.130	12,4	9.410	20,5	11.540	18,4	90.910	102.450			
Diffuser Abfluss	760	4,4	2.120	4,6	2.880	4,6					
Ausgabenvolumen	17.080	100,0	45.790	100,0	62.870	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG, Werte gerundet.

KKB Kaufkraftbindung ZVB Zentraler Versorgungsbereich STZ Stadtteilzentrum NVZ Nahversorgungszentrum HZ Hauptzentrum SO Sonderstandort

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes:

Außerhalb des Einzugsgebietes sind nach Einschätzung von bulwiengesa schwerpunktmäßig projektinduzierte Umsatzumverteilungen an den übrigen Aldi-Standorten zu erwarten, die in den letzten zwei Jahren von der Standortaufgabe in der Itagstraße umsatzseitig deutlich profitiert haben. Hierzu zählt neben Aldi am SO An der Hasenbahn insbesondere die für Bewohner der nördlichen Zone 2 relevante Aldi-Filiale am Bremer Weg. Auch der aus dem Einzugsgebiet gut anfahrbare Lidl-Discounter an der Fuhrberger Straße tritt in spürbarem Umfang Umsätze an den projektierten Aldi-Markt ab. Geringere Umverteilungseffekte auch bei umgebenden Vollsortimentern und an umgebenden Verbundstandorten entstehen durch Mehrumsätze des Combi-Marktes, die dieser mit zusätzlichen Verbundkunden erwirtschaftet. Zentrale Versorgungsbereiche stehen dabei allgemein nicht im Wettbewerbsfokus. Die Größenordnungen der Umsatzabgaben bewegen sich bei mäßigen ca. -5 bis -7 % an den o. g. solitären Aldi- und Lidl-Standorten. Den größten Betrag (rd. -1,0 Mio. Euro p. a.) würde der sehr nahe am Einzugsgebiet gelegene Sonderstandort An der Hasenbahn abtreten, der u. a. auch den zum Einzugsgebiet nächstgelegenen Aldi-Discountmarkt beherbergt und auch Verbundumsätze an die Trüllerstraße abgibt. Vor dem Hintergrund des dort getätigten Gesamtumsatzes wird diese Größenordnung jedoch stark verwässert und macht nur etwa -3 % des Gesamtumsatzes aus.

Alle übrigen Celler Lagebereiche werden nicht oder nur geringfügig mit max. -2 % belastet.

Insbesondere auch vor dem Hintergrund der vorherigen Wettbewerbsstärkung infolge der Schließung des Aldi-Marktes in der Itagstraße Ende 2019 können die vorhabeninduzierten Umsatzumschichtungen vom umgebenden Nahversorgungsnetz aufgefangen werden und werden an den meisten Standorten voraussichtlich bereits kurz- bis mittelfristig durch Marktwachstum ausgeglichen.

Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder eine Ausdünnung der Nahversorgungsstrukturen ist nicht zu erwarten.

5 GESAMTERGEBNIS

Gegenstand der Untersuchung ist der geplante Ersatzneubau des bis Ende 2019 an der Itagstrae in Celle-Neuenhusen ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Trüllerstraße 1 im gleichnamigen Stadtteil. Geplant ist eine Aldi-Filiale mit rd. 1.150 qm Verkaufsfläche im Verbund mit dem bestehenden Combi-Verbrauchermarkt, der nach Ausbau des Backshops über eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.250 qm verfügen wird, wovon derzeit knapp 2.000 qm selbst bewirtschaftet werden. Die aktuell zulässige Gesamt-Verkaufsfläche von 2.500 qm am Standort wäre insoweit auf insgesamt 3.400 qm anzupassen.

Die vorliegende raumordnerische Verkaufsflachenableitung und Auswirkungsanalyse führen zu folgenden Ergebnissen:

- Das Vorhabenareal ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel/ Nahversorgung für die aktuelle sowie die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich geeignet und planerisch vorgesehen.
- Der prospektive Verbundstandort Aldi/Combi verfügt über einen sehr guten Wohnsiedlungsbezug; fußläufig werden rd. 5.600 Einwohner erreicht. Tendenziell nimmt dieses Potenzial durch Wohnungsbauentwicklung, u. a. nördlich der Fuhse, zu.
- Es konnte ein vorhabengerechter Gesamtzielumsatz für eine nicht raumbedeutsame Nahversorgung an diesem Standort von knapp 15,2 Mio. Euro p. a. ermittelt werden, darin knapp 15,0 Mio. Euro p. a. für Einzelhandel, davon ca. 12,9 Mio. Euro für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf.
- Etwa 53 % des Umsatzes würden mit Kunden aus dem fulufigen Nahbereich erwirtschaftet.
- Mit einer Auslastung von insgesamt 4.456 Euro/qm ist das Vorhaben marktüblich ausgelastet. Dies trifft jeweils auch auf Aldi und Combi in der Einzelbetrachtung und gespiegelt an den mittleren Auslastungen dieser Betreiber zu.
- Das Gesamtvorhaben entspricht insoweit noch den Vorgaben für sogenannte nicht raumbedeutsame Nahversorger gem. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens 2017, beschrieben in der Arbeitshilfe Kap. 2.7.1. Die Ziele des LROP Kap. 2.3 für großflächigen Einzelhandel sind für das Vorhaben daher nicht einschlägig.
- Unter diesen Zielen stünde derzeit das städtebauliche Integrationsgebot entgegen, da der Nahversorgungsstandort Trüllerstraße weder selbst als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert ist, noch räumlich-funktional einem derartigen ZVB zugeordnet werden kann. Allerdings weist bereits das aktuelle Zentren- und Einzelhandelskonzept auf einen möglichen Ausbau dieses Standortes zu einem Nahversorgungszentrum im Sinne eines ZVB hin. Die alleinige Arrondierung des bestehenden Combi-Discounters um einen Lebensmittel-Discounter schafft hierfür jedoch noch nicht die notwendige Angebotsvielfalt. Unter Ausnutzung der Ankerfunktion dieser beiden Betriebe kann diese Grundlage jedoch perspektivisch durchaus hergestellt werden, indem gegenüberliegende Potenzialflächen an der Meteorstrae (darunter der vormalige Standort des niedergebrannten Aldi-Marktes) als entsprechende Mischflächen nachentwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise großen Einwohnerpotenzials im Nahbereich sowie auch im gesamten Einzugsgebiet bietet sich der Lagebereich Trüllerstraße durchaus für einen Ausbau zu einem zentralen Versorgungsbereich an.

Diese Entwicklung ist jedoch keine notwendige Voraussetzung zur Wiederansiedlung des Aldi-Marktes in der untersuchten Form.

- Die Wirkungsanalyse belegt, dass schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die wohnortnahe Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie an den untersuchten Einkaufsstandorten in der Stadt Celle durch den geplanten Ersatzneubau nicht zu erwarten sind.
- Durch das Planvorhaben wird nach Aufgabe des Aldi-Altstandortes Itagstraße vor zwei Jahren künftig ein großer Teil der bisherigen Kaufkraftabflüsse von Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes zurückgeführt und die Kaufkraftbindung innerhalb des Nahbereiches wieder deutlich erhöht werden.

- Die künftige Gesamtverkaufsfläche am Standort beträgt rd. 3.400 qm (bisher zulässig max. 2.500 qm, die Combi nicht ausgeschöpft), von denen gemäß Vorgabe für nicht raumbedeutsame Nahversorgungsstandorte mindestens 90 % bzw. 3.060 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente des Periodischen Bedarfs festzusetzen sind.

Dies sind:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate,
- Drogerieartikel/Kosmetik,
- Zeitungen/Zeitschriften,
- Heimtierfutter.

Dieses Erfordernis entfielen, wenn der Lagebereich als zentraler Versorgungsbereich weiterentwickelt würde.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.