



# Nahversorgungskonzept für das östliche Stadtgebiet der Stadt Wolfsburg

- Bericht -

**BBE** Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)

E-Mail: [info@bbe-muenster.de](mailto:info@bbe-muenster.de)

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im Mai 2017

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise .....	6
<b>2 Analyse der Angebotsstrukturen &amp; nachfrageseitigen Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
2.1 Analyse der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen.....	10
2.2 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen .....	20
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Ausgangssituation im Untersuchungsraum .....	24
<b>3 Einordnung Planvorhaben</b> .....	<b>26</b>
3.1 Planvorhaben Berliner Ring.....	27
3.2 Planvorhaben Steimker Gärten .....	33
3.3 Planvorhaben Hellwinkel .....	38
3.4 Planvorhaben Hehlinger Straße / Nordsteimke.....	45
<b>4 Gesamtbetrachtung der Planungen</b> .....	<b>50</b>
4.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung der Planvorhaben.....	52
4.1.1 Szenario I.....	52
4.1.2 Szenario II.....	57
4.2 Umlenkungswirkungen & städtebauliche Einordnung.....	59
4.2.1 Szenario I.....	61
4.2.1.1 Exkurs: Umverteilungseffekte - Einzelbetrachtung.....	68
4.2.1.2 Exkurs: PENNY, Anemonenweg .....	71
4.2.1.3 Exkurs: Umlenkungswirkungen am Alternativstandort Reisliner Markt.....	73
4.2.2 Szenario II.....	75
4.2.2.1 Exkurs: Umverteilungseffekte – Einzelbetrachtung.....	76
4.2.3 Zusammenfassende Bewertung .....	77
<b>5 Nahversorgungskonzept</b> .....	<b>79</b>
5.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg .....	80

---

---

5.2 Einordnung der Planstandorte in die gesamtstädtische Standortstruktur.....	82
5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels .....	87
5.4 Handlungsempfehlungen.....	93
<b>6 Schlusswort .....</b>	<b>95</b>
<b>7 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>98</b>

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

---

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten derart dynamische und grundlegende Veränderungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Funktionsweise sowie der räumlichen Ausprägungen gezeigt wie im deutschen Einzelhandel. Die angebotsseitige Entwicklung des Einzelhandels ist durch ein anhaltendes Flächenwachstum bzw. durch steigende Verkaufsflächengrößen der Betriebsstätten bei gleichzeitig sinkender Anzahl von Anbietern bzw. von Verkaufsstätten und damit durch einen zunehmenden Konzentrationsprozess gekennzeichnet. In der Konsequenz kommt es zu einem Verlust der Angebotsvielfalt sowie des Ausdünnens insbesondere kleinteiliger Versorgungsstrukturen. Die Entwicklungen im Einzelhandel haben damit erhebliche Auswirkungen auf städtische Strukturen und deren Funktionen.<sup>1</sup>

Strukturelle Veränderungen im deutschen Einzelhandel

Insbesondere im Lebensmittelhandel hält der Ansiedlungs- und Anpassungsdruck weiterhin an. Damit gehen veränderte Betreiberkonzepte sowie Standort- und Objktanforderungen sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung als auch der räumlichen Verteilung der Angebotsstandorte einher. Als Folge dieses Strukturwandels wächst zwar die Summe der Verkaufsfläche, durch den Konzentrationsprozess auf wenige Standorte und wenige Betreiber reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Im Ergebnis ist die Zielvorstellung einer wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren. Gerade die kleinteilig strukturierten und wohnortnahen Angebotsstrukturen haben in diesem angebots- und nachfrageorientierten Veränderungsprozess Schwierigkeiten, ihre Wettbewerbsfähigkeit und damit ihre ökonomische Bedeutung nachhaltig zu sichern bzw. auszubauen, so dass das Netz an Anbietern der Nahversorgung immer weitmaschiger wird.

Fokus: Lebensmittel-einzelhandel

Verschärft wird diese Entwicklung durch den demographischen Wandel, wirtschaftsstrukturelle Veränderungsprozesse sowie hieraus resultierend

<sup>1</sup> Neben den aktuellen Entwicklungen im stationären Einzelhandel ist in den vergangenen Jahren der Online-Handel in den Fokus vieler Verbraucher gerückt. Dieser konnte in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen. Vor dem Hintergrund stagnierender Umsätze im stationären Einzelhandel wird deutlich, dass der Umsatzanteil durch den Online-Handel zukünftig weiter zunehmen und damit auch räumliche und städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen wird.

gesellschaftliche Entwicklungen. Zudem wird auch der Online-Handel in den kommenden Jahren den Druck auf den stationären Lebensmitteleinzelhandel erhöhen, auch wenn dieser sich bislang in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen noch nicht in gleichem Maße etablieren konnte wie z. B. bei Bekleidung, Schuhe oder Unterhaltungselektronik. Der nahversorgungsrelevante Umsatzanteil des Online-Handels liegt augenblicklich bei etwa 0,4 %<sup>2</sup>, wird aber angesichts der Ankündigungen nahezu aller großen Handelskonzerne in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt somit auch angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

Eine funktionierende Nahversorgung<sup>3</sup> zeichnet sich dadurch aus, dass sie Angebote des täglichen Bedarfs möglichst dezentral und wohnungsnah vorhält und die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Bürger sicherstellt. Insbesondere in den Ortszentren sowie Stadtteilen der Städte und Gemeinden ist die Nahversorgung eine der wichtigsten Funktionen. Nahversorgungsangebote sind von entscheidender Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität und somit auch strukturprägendes Element der Siedlungsentwicklung. Die Nahversorgung ist damit insbesondere auch aus Sicht des Städtebaus und der Stadtentwicklung ein zentrales Thema für

- die Entwicklung der Wirtschaft,
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- die Stadtbildung und die Belebung der Zentren sowie
- die soziale Integration.

In diesem Zusammenhang spielen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Grundlage gesetzlicher wie auch politischer Beschlüsse eine zentrale Rolle. Städtebauliche und gesellschaftliche Zielvorstellungen sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten sind in ein ausgewogenes und zugleich verträgliches Verhältnis zu stellen. Die öffentliche Hand kann durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung der Nahversorgung nehmen und Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte lenken. Hierbei kann

---

Nahversorgung als  
strukturprägendes  
Element

---

Raumordnerische  
und städtebauliche  
Zielvorstellungen

---

<sup>2</sup> Quelle: HDE 2015

<sup>3</sup> Für den Begriff „Nahversorgung“ gibt es in der Fachliteratur keine einheitliche Definition. Unter dem Begriff „Nahversorgung“ wird daher in diesem Zusammenhang die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere des täglichen Bedarfs in räumlicher Nähe (z. B. fußläufiger Entfernung) zum Wohnstandort verstanden. Über die Nahversorgung im engeren Sinne hinausgehend können auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomieangebote sowie soziale Leistungen und medizinische Versorgung erfasst werden.

und darf jedoch nicht über Gebühr in das Marktgeschehen und in den Wettbewerb unterschiedlicher Betreiber- und Vertriebskonzepte eingegriffen werden, will man den öffentlichen Anspruch einer bedarfsgerechten Nahversorgung realisieren. Mit der Aufstellung von Nahversorgungskonzepten und der sich hieran anschließenden notwendigen planungsrechtlichen Umsetzung durch Bauleitpläne können die Städte und Gemeinden jedoch die planerische und stadtentwicklungspolitische Grundlage für eine ausgewogene Versorgungsstruktur schaffen.

Für die Stadt Wolfsburg stellt sich aktuell die quantitative Ausstattung als gut dar. Das Angebot ist durch zahlreiche, auf das Stadtgebiet verteilte Super- / Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser sowie Discountfilialen unterschiedlicher Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden. Aufgrund der hohen Angebotsdichte im Kernstadtgebiet der Stadt Wolfsburg ist eine weitestgehend flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben, so dass derzeit eine insgesamt gute und nahezu flächendeckende Versorgung gegeben ist, wenngleich einige Wohnquartiere nicht innerhalb des fußläufigen Nahbereichs nahversorgungsrelevanter Angebotsstrukturen liegen. Auch für die Stadt Wolfsburg werden sich jedoch die skizzierten strukturellen Veränderungen auf die räumlichen Strukturen auswirken.

Dies erfolgt in der Stadt Wolfsburg zudem vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung und damit veränderter nachfrageseitiger Rahmenbedingungen. So sieht der Wohnen & Bauen - Masterplan 2020 bis zum Jahr 2020 vor, 6.000 zusätzliche Wohneinheiten in der Stadt Wolfsburg zu schaffen. Prognostiziert wird für die Stadt in der Perspektive bis 2025 zudem eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Wert von rd. 8,4 % (von 2015 bis 2025). Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung ergeben sich zusätzliche Entwicklungsspielräume aufgrund einer steigenden Kaufkraftentwicklung. Hierbei entstehen aber auch neue Anforderungen an den (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel und insbesondere an seine Standortwahl.

Ziel des Masterplans 2020 ist nicht ausschließlich die Entwicklung reiner Wohnquartiere, sondern im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklung auch die Realisierung „lebendiger Quartiere“, d. h. es soll ein lebenswertes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Die geplante Entwicklung von neuen Wohnquartieren soll daher soziale, ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigen. Hierzu zählt eine flächendeckende und wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch die Realisierung von Versorgungseinrichtungen in Wohnnähe. Neben der Optimierung und Neuausrichtung bereits vorhandener Nahversorgungsstandorte steht auch die Ausweisung neuer Standortlagen im Fokus. In

Derzeitige Angebots-situation in Wolfsburg

Veränderte nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Ziel des Masterplans 2020

Wohngebieten, in denen bisher Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe fehlen, ist z. B. zu prüfen, ob man diese zusammen mit den neuen Wohnangeboten ansiedelt.

Dies hat die Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH (WMG) und der Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg zum Anlass genommen, ein Nahversorgungskonzept für das südöstliche Stadtgebiet der Stadt Wolfsburg erarbeiten zu lassen, zumal neben der Wohnbauentwicklung in diesem Gebiet aktuell auch einige Einzelhandelsplanungen anhängig sind, die in bestehende sowie künftige Angebots- und Nachfragestrukturen einzuordnen sind. Bereits im Sommer 2016 ist die Aktualisierung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfsburg durch den Rat der Stadt als Grundlage für eine einzelhandelsbezogene Ansiedlungs- und Strukturpolitik beschlossen worden. Hierbei sind auch die planerischen Grundlagen u. a. zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt gelegt worden.

Anlass für Nahversorgungskonzept

Aufbauend auf den Zielvorstellungen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes geeignete Empfehlungen zur Sicherung sowie zur quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung ausgewogener und wohnungsnaher Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsplanungen herzuleiten. Ziel des Konzeptes ist es, langfristig die Nahversorgung zu sichern und eine möglichst flächendeckende, vielfältige und hochwertige Angebotsstruktur zu etablieren, welche die Lebensqualität der Wolfsburger Wohnbevölkerung positiv unterstützt. Es konkretisiert somit das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, nimmt die aktuellen Wohnbau- und Einwohnerentwicklungen in diesem Teilraum stärker in den Fokus und soll als Grundlage für den Entwicklungsprozess der Nahversorgung der kommenden Jahre für das östliche Stadtgebiet dienen.

Ziele des Nahversorgungskonzeptes

Aufgabe des Nahversorgungskonzeptes ist zunächst eine aktualisierte Bestandsaufnahme der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen sowie eine Analyse der derzeitigen sowie künftigen Nachfragesituation innerhalb des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung aktueller Wohnbauentwicklungen. Auf dieser Grundlage wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches Zielsetzungen sowie Handlungsempfehlungen im Hinblick auf wirtschaftlich tragfähige und zugleich stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklungen der Nahversorgung formuliert. Im Ergebnis soll das Konzept als fachlicher Beitrag zur Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung bzw. als Abwägungsgrundlage für Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben und damit zur Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes dienen und Anreize für Investitionen an städtebaulich geeigneten Standorten schaffen. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind

somit u. a. die stadtverträgliche Sicherung und Förderung der wohnungsnahen Versorgung sowie die Schaffung bau- und planungsrechtlicher Strategien und Grundlagen zur stadt- und regionalverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Nahversorgung.

Wesentliche Leistungsbausteine sind:

- Situationsanalyse
  - Aktualisierung und Kartierung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragestrukturen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im östlichen Stadtgebiet unter besonderer Berücksichtigung künftiger Wohnbauentwicklungen
  - Ermittlung und Analyse nahversorgungsrelevanter Kennwerte unter besonderer Berücksichtigung künftiger Wohnbauentwicklungen
  - Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse bestehender bzw. künftiger Einzelhandelsstrukturen (u. a. Herleitung des Grades der flächendeckenden Nahversorgung im Untersuchungsraum (Ist, Prognose), Identifizierung unterversorgter Quartiere und Siedlungsbereiche, Analyse des betrieblichen Anpassungsbedarfes vorhandener Betriebsstätten etc.)
- Nahversorgungskonzept
  - Definition von Entwicklungsgrundsätzen und Zielvorstellungen zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016
  - Standortprüfung ausgewählter Einzelhandelsstandorte und konkreter Potenzialflächen für Nahversorger hinsichtlich städtebaulicher sowie wirtschaftlicher Eignung (inkl. verträglicher Verkaufsflächendimensionierung)
  - Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung einschließlich Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die einzelnen Standorte im Sinne des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016

Für die Projektbearbeitung und -durchführung sind als Projektleiter Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster verantwortlich.



## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung und der sich hieraus ergebenden Anforderungen an städtebauliche Entwicklungskonzepte ist eine detaillierte Erfassung der örtlichen Angebotsstruktur erforderlich. Grundlage des Nahversorgungskonzeptes ist daher die Erhebung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert damit auf einer aktualisierten Analyse der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation innerhalb des Untersuchungsraumes. Im Rahmen der Analyse werden dabei sowohl primär- als auch sekundärstatistische Daten verwendet.

---

Wesentliche  
Leistungsbausteine

Bei der Aufbereitung sekundärstatistischer Daten und Informationen wird insbesondere auf nachfolgende Quellen zurückgegriffen:

---

Sekundärstatistische  
Daten

- Grundlagenerhebungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2015
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2016
- Aktuelle Einwohnerzahlen, Stadt Wolfsburg - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; Statistisches Informationssystem der Stadt Wolfsburg
- Bevölkerungsvorausberechnungen, Stadt Wolfsburg, Daten & Fakten, Wolfsburger Statistik 2015

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

---

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2016

Diese bilden die Basis zur Berechnung der Kaufkraftpotenziale sowie zur Einschätzung sonstiger einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen.

Neben den obigen Sekundärdaten werden auf Basis vorhandener Datengrundlagen der Stadt Wolfsburg originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die vorhabenrelevanten Sortimente vorgenommen. Die Primärdaten werden ermittelt durch eine Aktualisierung der vorliegenden Bestandserhebung des Wolfsburger Einzelhandels bzw. eine sortimentsgenaue Vollerhebung und Ausdifferenzierung aller untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen und Sortimente im Untersuchungsraum. Die Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelsbetriebe und Sortimente erfolgt dabei entsprechend dem Sortiments-

---

Primärerhebungen

sowie Branchen- und Typenschlüssel der Wolfsburger Einzelhandelsdatenbank.

Die Betriebsstätten sind hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet worden. Auf Basis dieser Flächenerhebungen sowie aktueller branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten, qualitativer Faktoren wie Standortbedingungen, Objekteigenschaften, Erscheinungsbild oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wird eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation innerhalb des Untersuchungsraumes vorgenommen.

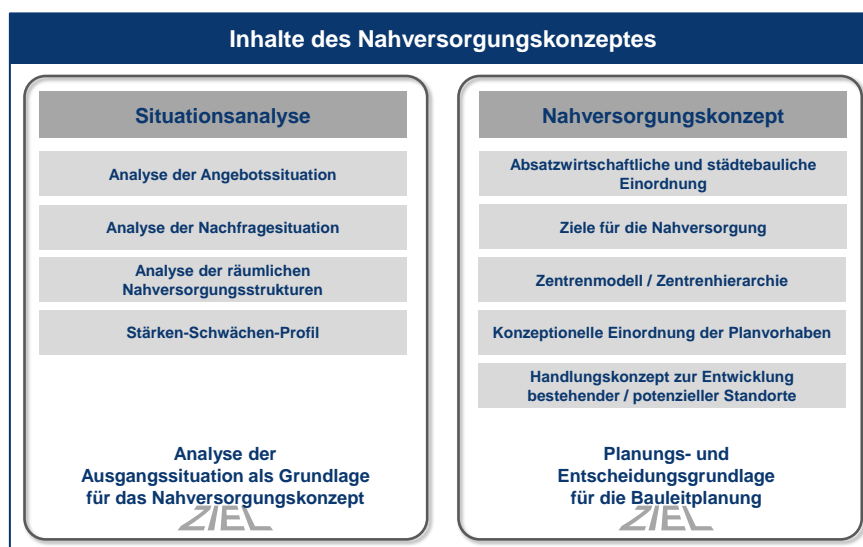
Die Analyse der Nachfragestruktur und damit des sortimentspezifischen Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis aktueller Marktforschungsergebnisse. Neben der Zahl der Einwohner im Untersuchungsraum sind hierbei die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben einzubeziehen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015/2016. Die Verbrauchsausgaben werden zudem mit einem Elastizitätsfaktor gewichtet, da die Ausgabenbereitschaft in den unterschiedlichen Sortimenten durchaus differieren kann. Durch die Verknüpfung der angeführten Parameter ergibt sich das örtliche Kaufkraftpotenzial in den einzelnen Warengruppen. Die Ergebnisse zur Nachfragestruktur sind dann Grundlage für die Gegenüberstellung mit den Erhebungen der Angebotsstrukturen und somit wesentliches Merkmal der Leistungsfähigkeit des örtlichen Handels.

Die Ergebnisse der Situationsanalyse bilden die Grundlage für die hieraus abgeleiteten konzeptionellen Empfehlungen wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Absatzwirtschaftliche  
Bewertung des nahversorgungsrelevanten  
Einzelhandels

Analyse der  
Nachfragestruktur

**Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Nahversorgungskonzeptes**



Quelle: eigene Darstellung

Mit den vorgenannten methodischen Analysebausteinen erfüllt das vorliegende Nahversorgungskonzept die rechtlichen Anforderungen zur Verabschiedung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

---

Notwendige  
Analyseschritte

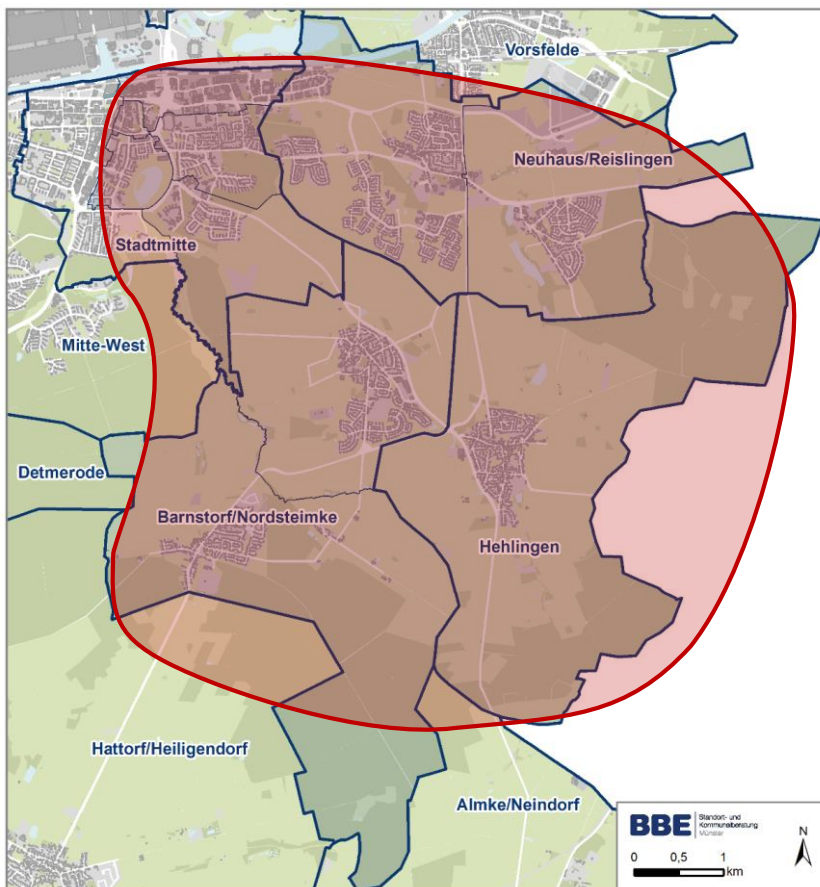
## 2 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bildet die Grundlage für die Herleitung der gegenwärtigen versorgungsstrukturellen Ausgangssituation innerhalb des Untersuchungsraumes sowie hierauf aufbauend zur Ableitung standortangepasster und stadtverträglicher Entwicklungsperspektiven unter besonderer Berücksichtigung künftiger Wohnbauentwicklungen.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber erstreckt sich der Untersuchungsraum auf die Stadt- und Ortsteile Rothenfelde, Schillerteich, Hellwinkel, Heßlingen und Steimker Berg des Ortsratsbereichs Stadtmitte sowie auf die Ortsratsbereiche Neuhaus/Reislingen, Barnstorf/ Nordsteimke und Hehlingen und damit auf das südöstliche Stadtgebiet.

Untersuchungsraum  
Nahversorgungskonzept

**Abb. 2: Untersuchungsraum**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Zur Einordnung der einzelhandelsspezifischen und städtebaulichen Ausgangssituation erfolgt eine Analyse der nahversorgungsrelevanten Angebots- sowie Nachfragestrukturen innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsraumes.

## 2.1 Analyse der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen

Im Untersuchungsraum ist eine Überprüfung und Aktualisierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgt, d. h. alle Betriebsstätten mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (inkl. Ladenhandwerk) wurden hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erfasst bzw. gegenüber den Erhebungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgeglichen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel<sup>4</sup>

Auf Basis der Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener Flächenproduktivitäten<sup>5</sup>, qualitativer Faktoren wie Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde für das Jahr 2016 eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Einordnung für den untersuchungsrelevanten Einzelhandel im Betrachtungsraum vorgenommen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind zum Zeitpunkt der Erhebung 35 Einzelhandelsbetriebe mit Ladenlokal ansässig, die einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt haben, ergänzt um weitere Betriebe mit Teilsortimenten. Der Anteil der Betriebsstätten mit Lebensmitteln macht erwartungsgemäß den höchsten Anteil aus, während der Betriebsstättenanteil mit dem Warensortiment „Drogerie / Parfümerie / Kosmetik“ wie auch der bei sonstigen Anbietern mit Teilsortimenten der Nahversorgung von deutlich nachrangiger Bedeutung ist.

---

Überprüfung und Aktualisierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes

---

Nahversorgungsrelevante Sortimente

---

Betriebsstättenanzahl

<sup>4</sup> Ohne Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf, medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel etc., wodurch sich Abweichungen gegenüber den Erhebungen und Auswertungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergeben können.

<sup>5</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015

**Abb. 3: Betriebe und Verkaufsfläche**

Warengruppe	Betriebe 2016	Verkaufsfläche 2016
	nach Kernsortimenten	in qm
Nahrungs- und Genussmittel	25	8.465
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	5	710
sonstige Anbieter mit Teilsortimenten der Nahversorgung	5	545
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>9.720</b>

Quelle: eigene Erhebung

Die Gesamtfläche summiert sich hierbei auf etwa 9.700 qm Verkaufsfläche, wobei der Besatz der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel deutlich überwiegt. Dies ist im Besonderen auf die örtlichen Angebotsstrukturen an der Hehlinger Straße in Nordsteimke zurückzuführen, wo sich u. a. ein SB-Warenhaus des Betreibers REAL sowie ein ALDI-Discountfachmarkt etabliert haben und das Angebot innerhalb des Untersuchungsraumes wesentlich prägen. Auch ist hier mit einem ROSS-MANN-Drogeriemarkt ein Großteil des Flächenbesatzes bei Drogeriewaren vorzufinden.

Verkaufsflächen

Auf Grundlage des hierarchisch abgestuften Standortsystems, welches im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet worden ist und den Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zuweist, unterscheiden sich die einzelnen Angebotsstandorte zum Teil deutlich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Standortqualität und damit ihrer Versorgungsfunktion.

Verkaufsflächen  
nach Lagen

**Abb. 4: Angebotsstrukturen nach städtebaulichen Lagen**

Standortlagen	Betriebe 2016	Verkaufsfläche 2016	
	nach Kernsortimenten	in qm	in %
zentrale Versorgungsbereiche (inkl. Ergänzungslage)	9	3.110	32,0%
Standorte der Nahversorgung	2	415	4,3%
sonstige Standortlagen	12	410	4,2%
nicht integrierte Standortlagen	12	5.785	59,5%
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>9.720</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Bei einer Ausdifferenzierung der Flächen bzw. Sortimente nach Standortlagen wird deutlich, dass der Verkaufsflächenanteil innerhalb zentraler Versorgungsbereiche<sup>6</sup> bei 32,0 % liegt, während auf die Standortlagen der Nahversorgung<sup>7</sup> sowie auf die sonstigen integrierten Standortlagen rd. 8,5 % entfallen. Dem zur Folge befinden sich etwa 59,5 % der weiteren Verkaufsflächen in nicht integrierten Standortlagen. Der hohe Anteil nicht integrierter Lagen ist auf den Angebotsbesatz innerhalb der planerisch als Fachmarkttagglomeration Hehlinger Straße ausgewiesenen Standortes in Nordsteimke zurückzuführen.

Der Standort Hehlinger Straße übernimmt innerhalb des räumlichen Standortsystems der Stadt Wolfsburg eine Sonderfunktion. Aktuell sind die Kriterien zur Festlegung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllt, so dass der Standortbereich derzeit dem Standorttypus einer Fachmarkttagglomeration entspricht. Aufgrund der künftigen Wohnbauentwicklung in Nordsteimke wird sich die Einordnung des Standortbereichs Hehlinger Straße mittelfristig neu stellen und lässt perspektivisch eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich erwarten.<sup>8</sup> Dem entsprechend würde sich der Verkaufsflächenanteil innerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf dann rd. 86 % erhöhen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes besteht ein ausgewogener Betriebstypenmix aus SB-Warenhaus, Verbraucher- bzw. Supermärkten, Discountfilialen sowie Ladenhandwerksbetrieben und sonstigen Angebotsformen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortiment, wobei allein schon aufgrund ihrer Betriebsgröße ein Großteil der Verkaufsfläche auf das REAL-SB-Warenhaus sowie auf die Verbraucher- bzw. Supermärkte von EDEKA entfällt.

Betriebsstruktur

**Abb. 5: Betriebsstruktur / Betriebsgrößen**

Betriebsform	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in qm	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	3	8,6%	6.380	65,6%
Discountmärkte	2	5,7%	1.100	11,3%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	13	37,1%	755	7,8%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	5	14,3%	710	7,3%
sonstige Angebotsformen*	12	34,3%	775	8,0%
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.720</b>	<b>100,0%</b>

\* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

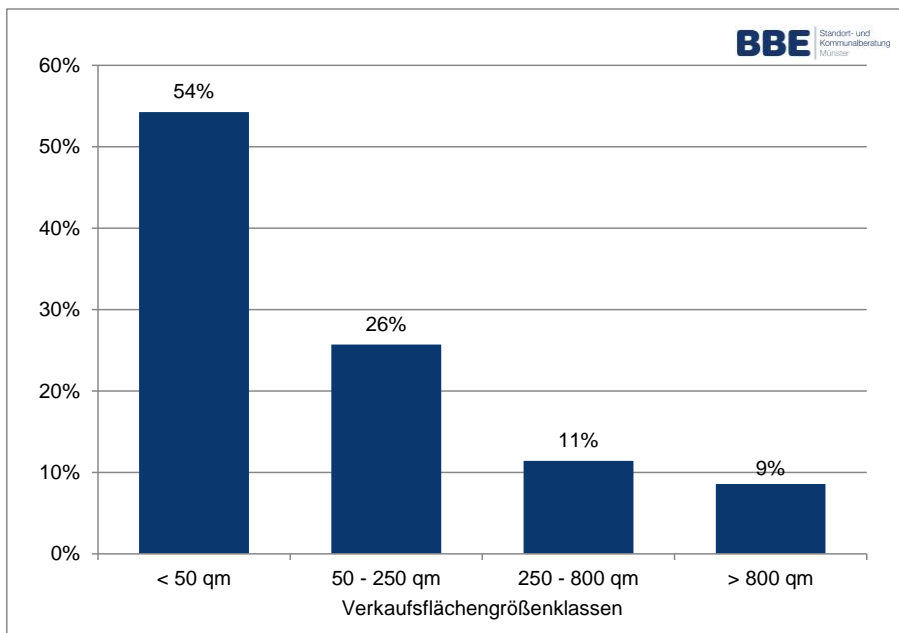
<sup>6</sup> Hier namentlich die Ergänzungslage innerhalb des Hauptzentrums sowie das Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring

<sup>7</sup> Zur Definition von Standortlagen der Nahversorgung siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; u. a. Kap. 6.4.3

<sup>8</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; S. 266ff

Neben den großflächigen und standortprägenden Magnetbetrieben ist die Verkaufsflächenstruktur ansonsten durch eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale geprägt. So sind 80,0 % der Betriebsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes kleiner als 250 qm („Wolfsburger Laden“<sup>9</sup>)

**Abb. 6: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien**



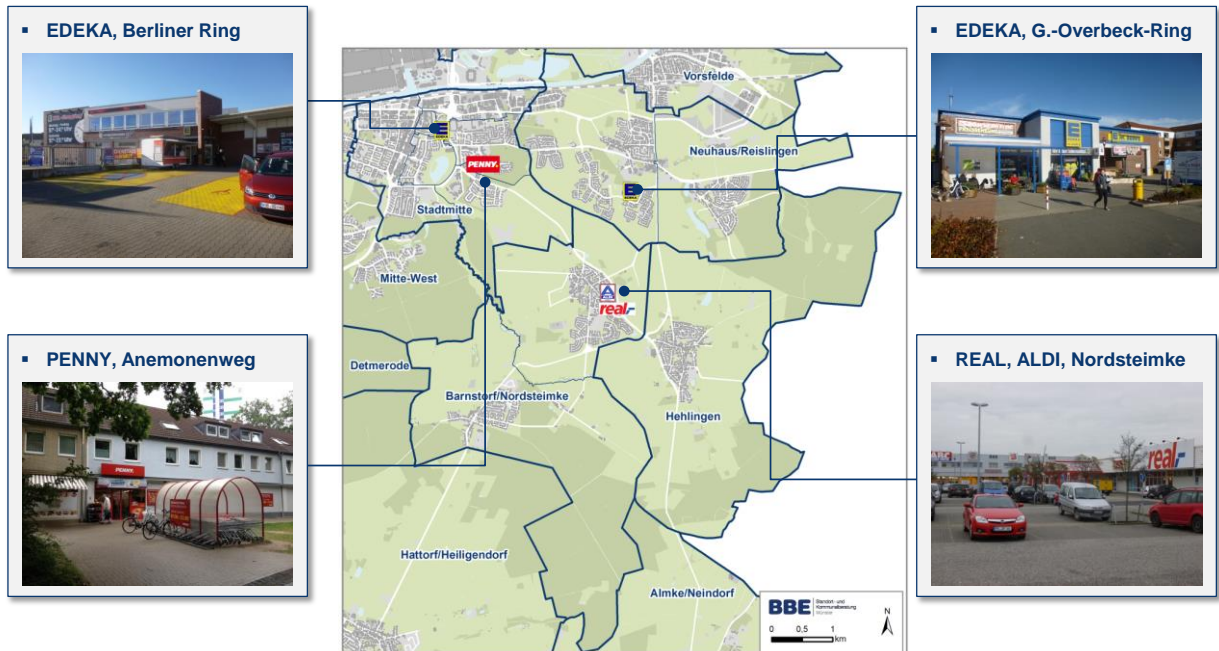
Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Durch mehrere auch kleinteilige Anbieter besteht eine gewisse Angebotsvielfalt, wenngleich insbesondere die nachfolgenden größeren Betriebsstätten die Angebotssituation prägen.

<sup>9</sup> Zur Definition des „Wolfsburger Ladens“ siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; u. a. Kap. 6.5.1



Abb. 7: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Zur Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg sowie einer Bewertung werden die wesentlichen Betriebsstätten anhand nachfolgender Kriterien eingeordnet.

Bewertungskriterien für Standorte der Nahversorgung

Abb. 8: Bewertungskriterien für Standorte der Nahversorgung

Kriterien	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche Lage im Siedlungsgefüge</li> <li>Integration in den Siedlungsraum</li> </ul>
Nahbereichspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einwohnerzahl im Nahbereich (700 m-Radius)</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung</li> <li>Dimensionierung des Einzugsgebietes</li> </ul>
Städtebauliche Versorgungsrelevanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedeutung für die Versorgungssituation am Standort / im Versorgungsgefüge</li> <li>Weitere Nahversorger im Standortumfeld</li> <li>Überschneidung von Versorgungsradien</li> </ul>
Nutzungsmischung / -dichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einbindung in Nutzungs- und Funktionsmischung im Standortumfeld</li> <li>Frequenzbringer / Magnet für ergänzende Nutzungen</li> </ul>
Gesamtattraktivität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Positionierung im Wettbewerb</li> <li>Erscheinungsbild, Leistungsfähigkeit</li> </ul>

Quelle: eigene Aufstellung

Der EDEKA-Verbrauchermarkt am Berliner Ring liegt innerhalb der Ergänzungslage mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum. Der Standort nimmt eine verkehrszentrale Lage in räumlicher Nähe zur Innenstadt ein. Neben einer Versorgung des Nahbereichs (mit rd. 5.100 Einwohnern) sowie einer Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr bei einem erweiterten Einzugsgebiet übernimmt der Standortbereich in Ergänzung zu den weiteren innerstädtischen Angebotsstrukturen (u. a. REWE, ALDI, PENNY) eine wesentliche Versorgungsfunktion der Nahversorgung für die in der Innenstadt beschäftigten Personen.

EDEKA, Berliner Ring

Abb. 9: Kurzprofil EDEKA, Berliner Ring



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Der PENNY-Markt am Anemonenweg liegt in städtebaulich integrierter Siedlungslage innerhalb umliegender Siedlungsquartiere. Entsprechend ist das Nahbereichspotenzial vergleichsweise hoch. Der Markt verfügt über eine sehr gute Einbindung in die benachbarten Wohnquartiere und besitzt damit eine wesentliche Versorgungsfunktion für diese Wohnbereiche. Jedoch entspricht der PENNY-Markt hinsichtlich seiner Verkaufsfläche (400 qm) und seiner konzeptionellen Ausgestaltung nicht mehr

PENNY,  
Anemonenweg

den heutigen Anforderungen an moderne Discountmärkte. Potenzial für eine bauliche Erweiterung an diesem Standort ist nicht zu erkennen.

Abb. 10: Kurzprofil PENNY, Anemonenweg



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Im Ortsteil Reislingen übernimmt das Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring die wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsratsbereich. Der Angebotsschwerpunkt im Nahversorgungszentrum liegt im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich. Strukturprägender Betrieb ist ein EDEKA-Markt, der durch kleinteiligen Einzelhandel ergänzt wird. Außerdem sind einige handelsaffine Nutzungen wie Dienstleister und gastronomische Angebote, aber auch vereinzelte Leerstände vorzufinden. Das kleine Quartierszentrum ist vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich ausgerichtet und übernimmt insbesondere für den fußläufigen Nahbereich, aber auch für den Ortsteil Reislingen eine wesentliche Nahversorgungsfunktion.

EDEKA,  
Gerta-Overbeck-Ring

Abb. 11: Kurzprofil EDEKA, Gerta-Overbeck-Ring



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Angebotsstrukturen am Standortbereich Hehlinger Straße werden geprägt durch das SB-Warenhaus des Betreibers REAL, welches zusammen mit einer ALDI-Discountfiliale und weiteren Fachmärkten der Betreiber KIK, ABC-SCHUH-CENTER, ROSSMANN und ZOO&CO eine Versorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet von Wolfsburg sowie das angrenzende Umland übernimmt. In der Vorkassenzonen des SB-Warenhauses sowie auf der West- bzw. Südseite der Hehlinger Straße sind neben einzelnen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen auch einige gastronomische Angebote sowie Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Fachärzte, medizinische Dienstleistungen) vorzufinden. Mit dem hier ansässigen SB-Warenhaus sowie den Fachmärkten entspricht das örtliche Einzelhandelsangebot, auch im Hinblick auf seine Anlagengestaltung, derzeit einer Fachmarkttagglomeration.

REAL, ALDI,  
Hehlinger Straße

Abb. 12: Kurzprofil REAL, ALDI, Hehlinger Straße



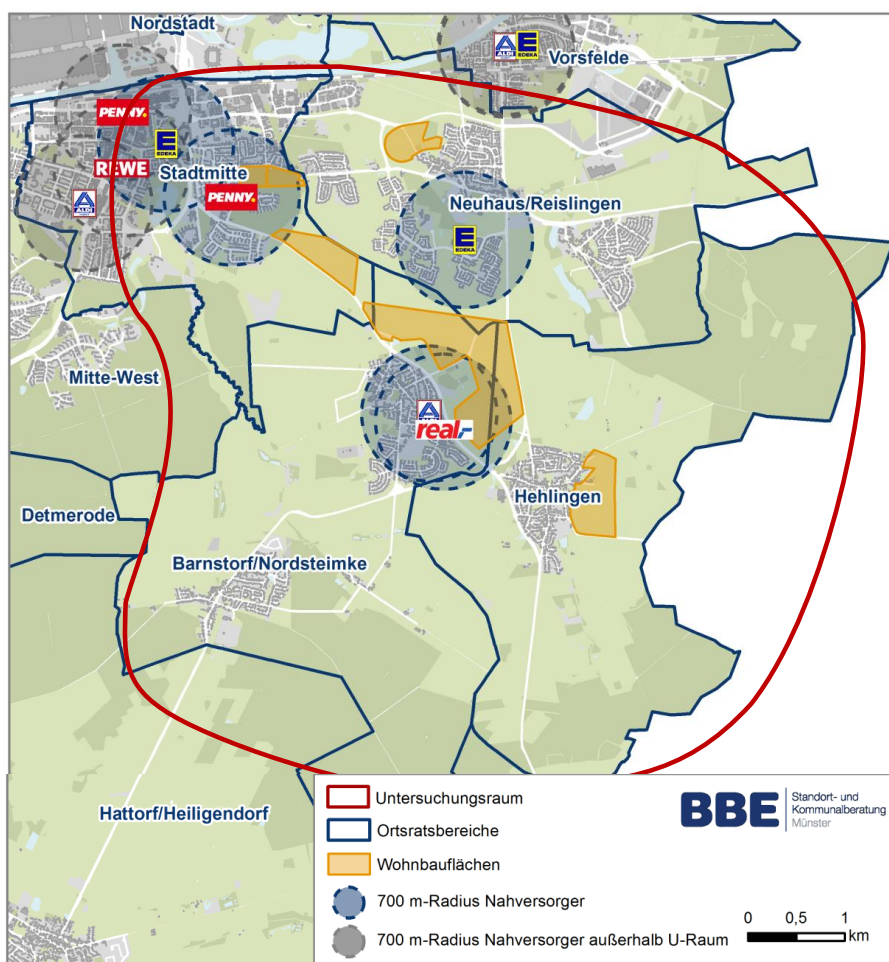
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Wesentliches Qualitätsmerkmal für das Nahversorgungsangebot einer Stadt oder eines Teilraumes ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700 m-Radius<sup>10</sup> gezogen worden.

Räumliche Abdeckung

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

Abb. 13: Nahversorgungssituation innerhalb des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Für die Bewohner innerhalb der farblich dargestellten Radien (blau, grau) ist eine ausreichende fußläufige Nahversorgung zu unterstellen. Es zeigt sich, auch unter Hinzunahme künftiger neuer Wohnquartiere (orange), dass einige Siedlungsquartiere innerhalb des Untersuchungsraumes nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) abgedeckt werden können. Hierzu zählen u. a. Barnstorf, Hehlingen, Neuhaus, der nördliche Siedlungsbereich von Reislingen sowie auch einige geplante Neubaugebiete. Aufgrund der geringen Einwohnerdichte sowie z. T. auch der räumlichen Nähe zu weiteren Angebotsstrukturen (insb. Fachmarkttagglomeration in Nordsteimke) haben sich hier bislang keine eigenständigen Versorgungsstrukturen herausgebildet bzw. sind in den letzten Jahren aufgegeben worden. Größere Entwicklungen sind hier aufgrund fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeiten i. d. R. auch nicht zu erwarten.

„Versorgungslücken“

## 2.2 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist eine Analyse der Nachfragesituation erforderlich. Als Ergebnis werden die Kaufkraftpotenziale innerhalb des Untersuchungsraumes ermittelt. Die Analyse der örtlichen Nachfragesituation wird hierbei auf Basis sekundärstatistischer Verfahren wie dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau, den Verbrauchsausgaben sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen vorgenommen.

Die Daten und Statistiken der nachfolgenden Institute und Fachbereiche stellen hierfür die Grundlagen dar:

- IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Hannover 2016
- Stadt Wolfsburg - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; Statistisches Informationssystem, Wolfsburg 2016

Für die Ermittlung des Kaufkraftpotenziales im Stadtgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben hinzugezogen.<sup>11</sup> Grundlage sind die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015/2016. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente jährliche Pro-Kopf-Ausgaben im Bundesdurchschnitt von insgesamt 2.622 €.

Die Verbrauchsausgaben werden zudem mit einem Faktor gewichtet, der einen Index für die Ausgabefähigkeit im örtlichen Einzelhandel darstellt. Dieser Faktor wird bei der Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer einbezogen. Die IFH Retail Consultants Köln, weisen in der Stadt Wolfsburg aktuell eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 106,72 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 6,72 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt.

Die Verbrauchsausgaben werden zudem mit der Elastizität der Nachfrage gewichtet, da die Ausgabenbereitschaft für einzelne Sortimente durchaus differieren kann. Dies bedeutet, dass bei einem höheren Kauf-

---

Auswertung sekundärstatistischer Quellen

---

Verbrauchsausgaben

---

Kaufkraftkennziffer  
Wolfsburg

---

Elastizitätsfaktor

<sup>11</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft (= Summe aller Nettoeinkünfte aus selbstständiger und nicht selbstständiger Arbeit einschließlich Kapitaleinkünften und staatlichen Transferzahlungen, wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten), die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Versicherungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

kraftniveau die Ausgabenbereitschaft beispielsweise bei Gütern des mittelfristigen Bedarfs nicht im gleichen Verhältnis wie z. B. bei Gütern des langfristigen Bedarfs ansteigt.

Hieraus ergibt sich innerhalb des Untersuchungsraumes eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von insgesamt rd. 62,0 Mio. € für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.

**Abb. 14: Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum**

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €					
	Stadt- / Ortsteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Barnstorf		1.275	5,6%	106,72	2.727	395	366	3.488
Hehlingen		1.765	7,8%	106,72	3.775	547	507	4.829
Hellwinkel		4.023	17,8%	106,72	8.604	1.247	1.155	11.006
Heßlingen		699	3,1%	106,72	1.495	217	201	1.912
Neuhaus		1.622	7,2%	106,72	3.469	503	466	4.437
Nordsteimke		2.703	11,9%	106,72	5.781	838	776	7.395
Reislingen		6.164	27,2%	106,72	13.184	1.910	1.769	16.863
Rothenfelde		671	3,0%	106,72	1.435	208	193	1.836
Schillerteich		2.328	10,3%	106,72	4.979	721	668	6.369
Steimker Berg		1.395	6,2%	106,72	2.984	432	400	3.816
<b>Gesamt</b>		<b>22.645</b>	<b>100%</b>		<b>48.433</b>	<b>7.017</b>	<b>6.500</b>	<b>61.950</b>

Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016; Stadt Wolfsburg – Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; Statistisches Informationssystem der Stadt Wolfsburg, Zugriff erfolgte im Juni 2016

Neben dem derzeitigen Bevölkerungspotenzial ist allerdings zusätzlich das künftige Nachfragepotenzial zu beachten, welches sich aufgrund der Wohnbauentwicklung innerhalb der Stadt Wolfsburg ergeben wird. Der Wohnen & Bauen - Masterplan 2020 sieht hierbei bis zum Jahr 2020 vor, 6.000 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Hervorzuheben sind insbesondere die drei großen Wohnquartiere Hellwinkel (ca. 750 WE), Steimker Gärten (rd. 1.250 WE) und Nordsteimke / Hehlingen (ca. 2.500 WE), die allesamt innerhalb des Untersuchungsraumes liegen, aber auch eine Reihe kleinerer Wohnquartiere räumlich verteilt auf das gesamte Stadtgebiet.

Hieraus ergibt sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum in Höhe von rd. 29,0 Mio. €

Ziele des  
Masterplans 2020

Zusätzliches  
Kaufkraftpotenzial im  
Untersuchungsraum



Abb. 15: Zusätzliches Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

Neubaugbiet	Einwohnerpotenzial			Kaufkraft in Tsd. €				
	Wohn-einheiten	Ein-wohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Nordsteimke / Hehlingen	2.500	5.000	47,2%	106,72	10.694	1.549	1.435	13.679
Steimker Gärten	1.500	3.000	28,3%	106,72	6.416	930	861	8.207
Alte Baumschule, Hellwinkel	40	80	0,8%	106,72	171	25	23	219
Mühlenpfad	25	50	0,5%	106,72	107	15	14	137
Am Berliner Ring	50	100	0,9%	106,72	214	31	29	274
Am Mühlgraben	12	24	0,2%	106,72	51	7	7	66
Kleingarten Hellwinkel I	360	720	6,8%	106,72	1.540	223	207	1.970
Kleingarten Hellwinkel II	360	720	6,8%	106,72	1.540	223	207	1.970
Kiebitzweg	10	20	0,2%	106,72	43	6	6	55
Reislingen West, Alte Nudelfabrik	87	174	1,6%	106,72	372	54	50	476
Am Wiesengarten	160	320	3,0%	106,72	684	99	92	875
Hehlingen-Ost, Hehlingen	150	300	2,8%	106,72	642	93	86	821
Langenberg, Reislingen	40	80	0,8%	106,72	171	25	23	219
<b>Gesamt</b>	<b>5.294</b>	<b>10.588</b>	<b>100%</b>		<b>22.646</b>	<b>3.281</b>	<b>3.039</b>	<b>28.966</b>

Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016; Stadt Wolfsburg – Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; Statistisches Informationssystem der Stadt Wolfsburg, Zugriff erfolgte im Juni 2016

Auf Grundlage der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wird eine Analyse der Kaufkraftbindungsquoten im Untersuchungsraum vorgenommen. Hierbei werden die vor Ort gebundenen Umsätze der sortimentspezifischen Kaufkraft gegenübergestellt.<sup>12</sup> Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb der Warengruppen eines Teilraumes dar. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse (im Saldo) stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Sortimenten teilweise deutlich nach oben oder nach unten abweichen kann.

Zur Ermittlung der Umsätze werden aktuelle branchenbezogene und betriebsspezifische Flächenproduktivitäten<sup>13</sup>, d. h. sortimentspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche, differenziert für einzelne Vertriebsformen, angesetzt, die hinsichtlich der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Bezogen auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

<sup>12</sup> = Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevantem Nachfragepotenzial)

<sup>13</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015

Innerhalb des Untersuchungsraumes wird aktuell ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 61,5 Mio. € realisiert. In Relation zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Höhe von rd. 61,9 Mio. € besteht aktuell rein rechnerisch eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung, wenngleich sich diese gemäß nachfolgender Abbildung auf die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogerie“ unterschiedlich verteilt.

Nahversorgungsrelev. Einzelhandelsumsatz ca. 61,5 Mio. €

**Abb. 16: Aktuelle Bindungsquoten bei Nahversorgung**

Warengruppe	VKF 2016	VKF-Ausstattung 2016	erzielte Umsätze 2016	Kaufkraft 2016	UKR 2016
	in qm	in qm je Einwohner	in 1.000 €	in 1.000 €	in % zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	9.010	0,40	57.168	55.450	103%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	710	0,03	4.353	6.500	67%
Gesamt	9.720	0,43	61.521	61.950	99%

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016

Die hohen Bindungsquoten bei Nahrungs- und Genussmitteln ergeben sich insbesondere aufgrund der Fachmarkttagglomeration mit REAL und ALDI an der Hehlinger Straße. Wie bereits angeführt erschließt dieser Angebotsstandort jedoch ein deutlich größeres Einzugsgebiet, welches sich auf weitere Teile des Wolfsburger Stadtgebiets erstreckt sowie darüber hinaus auch Teilräume angrenzender Nachbarkommunen umfasst. Da diese jedoch nicht Bestandteil des Untersuchungsraumes sind, ist die Umsatz-Kaufkraft-Bindung innerhalb des südöstlichen Stadtgebiets zumindest in Teilen zu relativieren.

Aktuelle Kaufkraftbindungsquote

Auch die quantitative Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Untersuchungsraumes liegt mit 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik innerhalb des bundesweiten Durchschnitts. Allerdings ist auch hierin insbesondere die hohe Verkaufsflächendimensionierung des REAL-SB-Warenhauses enthalten.

Aktuelle Verkaufsflächenausstattung

Unter Hinzunahme künftiger Kaufkraftpotenziale aufgrund geplanter Neubaugebiete ohne Berücksichtigung etwaiger Umsatzsteigerungen im Bestand reduziert sich die Kaufkraftbindungsquote innerhalb des Untersuchungsraumes mittelfristig auf rd. 68 % bzw. nach Warengruppen differenziert auf rd. 70 % bei Nahrungs- und Genussmitteln bzw. 46 % bei Drogeriewaren.

Künftige Kaufkraftbindungsquote

**Abb. 17: Künftige Bindungsquoten bei Nahversorgung**

Warengruppe	VKF 2016	VKF- Ausstattung 2016	erzielte Umsätze 2016	Kaufkraft 2016	UKR 2016
	in qm	in qm je Einwohner	in 1.000 €	in 1.000 €	in % zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	9.010	0,27	57.168	81.376	70%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	710	0,02	4.353	9.540	46%
Gesamt	9.720	0,29	61.521	90.916	68%

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016

Durch die künftig zunehmende Wohnbevölkerung innerhalb des Untersuchungsraumes wird sich bei gleichbleibendem Angebots- bzw. Flächenbesatz in der Konsequenz auch die Verkaufsflächenausstattung auf dann rd. 0,29 qm Verkaufsfläche je Einwohner reduzieren.

Künftige Verkaufs-  
flächenausstattung

### 2.3 Zusammenfassende Bewertung der Ausgangssituation im Untersuchungsraum

Die derzeitige angebots- und nachfrageseitige Angebotssituation innerhalb des Untersuchungsraumes stellt sich wie folgt dar:

- Guter Betriebstypenmix aus SB-Warenhaus (1x), Supermärkten (2x), Discountern (2x), Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben
- Quantitativ gute Angebotsausstattung (VKF-Ausstattung, Zentralität etc.) unter Berücksichtigung aktueller Einwohnerstrukturen bei allerdings räumlicher Konzentration auf wenige Standortlagen
- Die quantitativ gute Ausstattung wird durch die Bedeutung des Standortbereichs Hehlinger Straße bestimmt, der einen deutlich größeren Einzugsbereich erschließen kann
- In der Konsequenz ergeben sich räumliche Versorgungslücken im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Nahversorgung
- Die räumlichen Versorgungslücken in einzelnen Ortsteilen und Siedlungsbereichen resultieren aus geringen Einwohnerzahlen und damit fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeiten
- Die heutigen Angebotsstrukturen können die künftige Bedarfsabdeckung aufgrund des deutlich wachsenden Einwohner- und Nachfragepotenzials nicht adäquat sicherstellen

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die derzeitigen Angebotsstrukturen die künftige Bedarfsabdeckung nicht sicherstellen können, zumal sich die Angebotsstandorte auf wenige Standortlagen konzentrieren. Im Sinne einer ausgewogenen sowie flächendeckenden und möglichst verbrauchernahen Nahversorgung wäre daher eine quantitative und qualitative Verbesserung vorhandener wie auch ergänzender Angebotsstrukturen zu prüfen. Es wird daher empfohlen, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Sinne eines möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes durch Aufwertung des vorhandenen Bestandes sowie durch Neuansiedlung in den zentralen Lagen sowie in unterversorgten Gebieten zu sichern und zu entwickeln.

### 3 Einordnung Planvorhaben

Plananlass zur Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes für das südöstliche Stadtgebiet von Wolfsburg sind mehrere Einzelhandelsplanungen, die z. T. auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der weiteren Siedlungs- und Wohnbauentwicklung stehen. Hierbei handelt es sich aktuell um nachfolgende Einzelhandelsvorhaben als Erweiterungs- und Verlagerungs- wie auch Neuansiedlungsplanungen.

Plananlass

**Abb. 18: Aktuelle Planvorhaben innerhalb des Untersuchungsraumes**

 <p>A) Berliner Ring</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vorhaben im Bereich Nahversorgung:*</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neupositionierung / Erweiterung Vollversorgermarkt mit Bäckerei 3.575 qm</li> <li>▪ Verlagerung / Neuansiedlung Discountmarkt (ALDI) 1.398 qm</li> <li>▪ Neuansiedlung Drogeriemarkt 705 qm</li> <li>▪ Neuansiedlung Biofachmarkt 802 qm</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Gesamtverkaufsfläche Nahversorgung: 6.480 qm</b></li> </ul>
 <p>B) Steimker Gärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vorhaben im Bereich Nahversorgung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuansiedlung Vollversorgermarkt mit Bäckerei (30 qm) 1.280 qm</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Gesamtverkaufsfläche Nahversorgung: 1.280 qm</b></li> </ul>
 <p>C) Hellwinkel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vorhaben im Bereich Nahversorgung:*</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlagerung Discountmarkt (PENNY) 770 qm</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Gesamtverkaufsfläche Nahversorgung: 770 qm</b></li> </ul>
 <p>D) Nordsteimke</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vorhaben im Bereich Nahversorgung:*</b> **                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neupositionierung / Verlagerung Discountmarkt (ALDI) 1.400 qm</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Gesamtverkaufsfläche Nahversorgung: 1.400 qm</b></li> </ul>

\* ohne Berücksichtigung des planungsrechtlich abgesicherten Bestandes  
 \*\*worst-case-Betrachtung; derzeit projektierte VKF von 1.000 qm

Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos; Angaben der Investoren bzw. Projektentwickler

Aufgrund ihrer Standortlage, ihrer konzeptionellen Ausrichtung sowie ihrer Verkaufsflächendimensionierung unterscheiden sich die einzelnen Planvorhaben auch hinsichtlich ihrer künftigen Versorgungsfunktion z. T. deutlich. Zudem erschließen sie abweichende Markteinzugsgebiete sowie Kaufkraftbindungsquoten und damit auch unterschiedliche Umsatzleistungen.

Nachfolgend sollen daher die einzelnen Planungen hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Einzugsgebiets wie auch ihrer absatzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eingeordnet werden. Diese bilden die Grundlage für Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des jeweiligen Planvorhabens und damit für die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten. Die

absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden zudem vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch die einzelnen Vorhaben in ihrer Gesamtheit und damit unter Berücksichtigung sich ergebender Wechselwirkungen absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

### 3.1 Planvorhaben Berliner Ring

Hinsichtlich des Planstandorts am Berliner Ring sei auf die zuvor bereits beschriebene Ausgangssituation am Standort sowie das hier skizzierte Kurzprofil verwiesen (Kap. 2.1 bzw. Abb. 9). Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist eine Neupositionierung des hier ansässigen Vollversorgermarktes inkl. Bäckerei durch Abriss und Neubau bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 3.575 qm und einem etwaigen Betreiberwechsel anvisiert. Zudem wird die Neuansiedlung eines ALDI-Discountmarktes<sup>14</sup> (1.398 qm), eines Drogeriefachmarktes (DM, 705 qm) und eines Biosupermarktes (802 qm) verfolgt. Weitere kleinteilige Einzelhandelsplanungen sind ein Blumenshop und Apotheke in der Vorkasenzone des Verbrauchermarktes sowie eine Modernisierung des bereits ansässigen STAPLES-Bürofachmarktes im Bestand. Da es sich hierbei allerdings nicht um nahversorgungsrelevante Nutzungen handelt, finden diese im Rahmen der weiteren konzeptionellen Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes keine Berücksichtigung.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sollen die derzeit aufstehenden Gebäude geräumt und eine moderne und leistungsfähige Betriebsanlage realisiert werden. Die unterschiedlichen Nutzungen sind hierbei auf mehreren Ebenen geplant. Im Erdgeschoss wird die Etablierung des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriefachmarktes anvisiert. Im ersten Obergeschoss sind die weiteren Einzelhandelsnutzungen geplant. In den weiteren Geschossen, z. T. als Staffelgeschoss, befinden sich ergänzende Nutzungen wie Restaurant, Büro- bzw. Wohnnutzung u. a. mit einem Boardinghouse.

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist u. a. die Standortprüfung ausgewählter Einzelhandelsstandorte und konkreter Potenzialflächen für Nahversorger hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit, auch in Wechselwirkung zueinander. Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen (= zentrale Versorgungsbereiche) wie auch wohnungsnaher Versorgungsstrukturen und damit etwaige städtebauliche Folgewirkungen ein-

---

Planvorhaben  
Berliner Ring

---

Anlagengestaltung

---

Absatzwirtschaftliche  
Bewertung der  
Planvorhaben

<sup>14</sup> Ggf. auch Verlagerung des ALDI aus dem SÜDKOPF-CENTER. Eine abschließende Entscheidung ist hierzu noch nicht gefallen bzw. nicht bekannt.

treten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung<sup>15</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.<sup>16</sup> Es wird somit eine maximale Flächenleistung<sup>17</sup> angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.<sup>18</sup> Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für die Vertriebsform „Verbrauchermarkt“ weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.170 € pro qm Verkaufsfläche aus. Als Betreiber für den Vollsortimenter am Planstandort ist neben EDEKA auch der Betreiber REWE möglich, für den das Euro Retail Institute im o. g. Statistikportal eine Flächenleistung von „nur“ 3.840 € pro qm Verkaufsfläche ausweist. Da durch den aufzustellenden Bebauungsplan aber die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Lebensmittelvollsortimenter unabhängig vom konkreten Betreiber geschaffen wird, soll für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Leistung des Vorhabens im Folgenden die allgemeine Flächenleistung für Verbrauchermärkte als worst-case-Betrachtung angenommen werden. Dies entspricht einer absatzwirtschaftlichen Leistung des Gesamtvorhabens von rd. 14,9 Mio. €.

Verbrauchermarkt

**Abb. 19: Absatzwirtschaftliche Leistung des Verbrauchermarktes**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Verbrauchermarkt</b>						
Food	2.860	80%	4.170	11.926	3.840	10.982
Non Food I	358	10%	4.170	1.491	3.840	1.373
Non Food II	358	10%	4.170	1.491	3.840	1.373
<b>Gesamt</b>	<b>3.575</b>	<b>100%</b>		<b>14.908</b>		<b>13.728</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

<sup>15</sup> OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

<sup>16</sup> Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

<sup>17</sup> Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

<sup>18</sup> Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.000 € pro qm Verkaufsfläche aus. Dies entspricht einer absatzwirtschaftlichen Leistung des Gesamtvorhabens von etwa 8,4 Mio. €.

**Abb. 20: Absatzwirtschaftliche Leistung des ALDI**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Discounter</b>						
Food	1.049	75%	6.000	6.291	5.700	5.976
Non Food I	168	12%	6.000	1.007	5.700	956
Non Food II	182	13%	6.000	1.090	5.700	1.036
<b>Gesamt</b>	<b>1.398</b>	<b>100%</b>		<b>8.388</b>		<b>7.969</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Am Vorhabenstandort ist zudem die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes geplant. Für den Betreiber DM weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 7.000 € pro qm Verkaufsfläche aus. Hieraus ergibt sich eine absatzwirtschaftliche Leistung von rd. 4,9 Mio. €.

**Abb. 21: Absatzwirtschaftliche Leistung des DM**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Drogeriemarkt</b>						
Food	106	15%	7.000	740	6.500	687
Non Food I	458	65%	7.000	3.208	6.500	2.979
Non Food II	141	20%	7.000	987	6.500	917
<b>Gesamt</b>	<b>705</b>	<b>100%</b>		<b>4.935</b>		<b>4.583</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Für einen Biomarkt ist von einer vergleichbaren Flächenleistung auszugehen wie bei einem klassischen Super- / Verbrauchermarkt mit Vollsoriment. Auf Basis gutachterlicher Erfahrungswerte stellt eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.200 € pro qm eine marktübliche Größe dar, welche aufgrund der Neuerrichtung mit einer absatzwirtschaftlichen Gesamtleistung von rd. 3,4 Mio. € gleichzusetzen ist.



Abb. 22: Absatzwirtschaftliche Leistung des Biofachmarktes

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Biomarkt</b>						
Food	682	85%	4.200	2.863	3.800	2.590
Non Food I	80	10%	4.200	337	3.800	305
Non Food II	40	5%	4.200	168	3.800	152
<b>Gesamt</b>	<b>802</b>	<b>100%</b>		<b>3.368</b>		<b>3.048</b>

Quelle: eigene Berechnungen; gutachterliche Erfahrungswerte

Bei der am Standort geplanten Bäckerei handelt es sich um eine Erweiterung durch Abriss und Neubau bei einer geplanten Flächendimensionierung von dann rd. 100 qm. Neben dem eigentlichen Verkaufsbereich ist diesem künftig ein Verzehrbereich / Café zugeordnet. Somit werden keine wesentlichen neuen Verkaufsflächen und damit auch keine neuen absatzwirtschaftlichen Leistungen generiert. Absatzwirtschaftliche und hierauf basierende städtebauliche Auswirkungen sind auszuschließen.

Zusammenfassend ergibt sich über alle nahversorgungsrelevanten Planvorhaben eine absatzwirtschaftliche Gesamtleistung von insgesamt rd. 31,6 Mio. €.

Die absatzwirtschaftliche Gesamtleistung wird mit Ausnahme der Streuumsätze zu einem Großteil aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens generiert. Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bildet damit eine Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert. Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbs-

---

Bäckerei

---

Absatzwirtschaftliche  
Gesamtleistung:  
rd. 31,6 Mio. €

---

Wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

---

Differenzierung  
nach Fristigkeit

standorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

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

---

Einflussgrößen

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

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

---

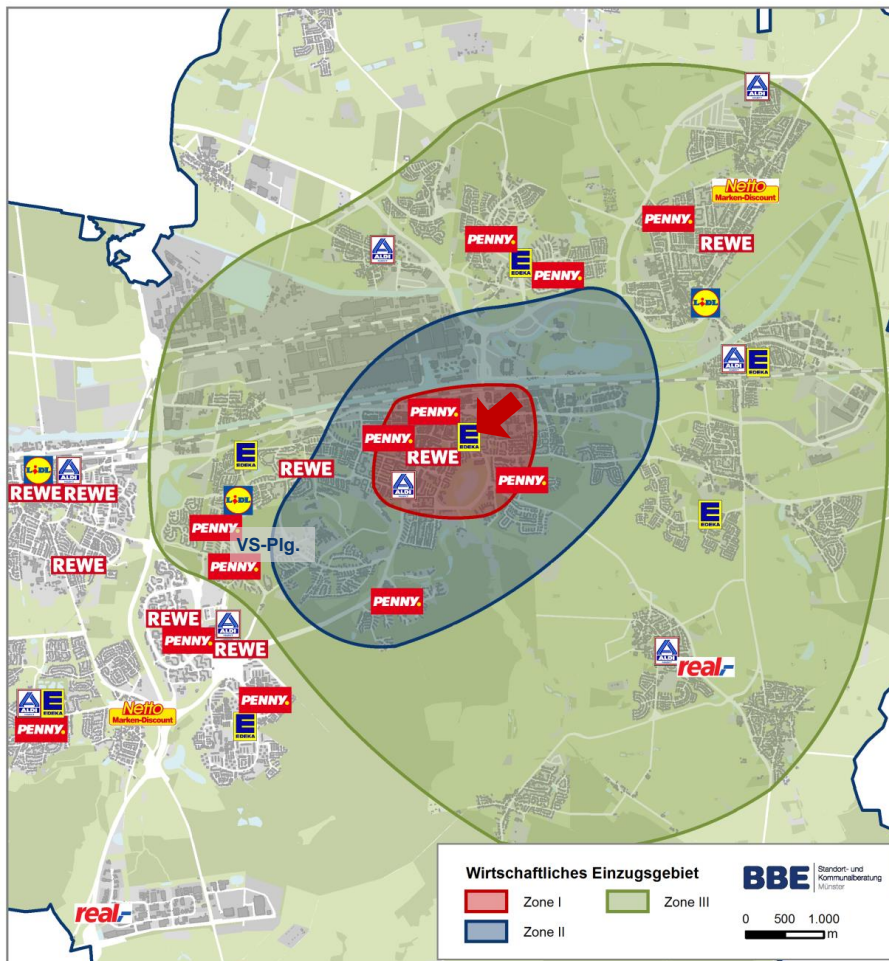
Verhältnis zum  
Nahbereich

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens am Berliner Ring ab.

---

Ergebnis: Abgrenzung  
wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

Abb. 23: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Berliner Ring<sup>19</sup>



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab.

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

Unterschiedliche Einkaufsintensitäten

Streuumsätze

<sup>19</sup> inkl. Erweiterung EDEKA, Grauhorststraße & planungsrechtlich abgesicherte Planungen am Schlesierweg (Vollversorger und Drogeriemarkt)

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet erstreckt sich damit auf nachfolgende Ortsratsbereiche bzw. Stadt- / Ortsteile:

**Abb. 24: Ortsratsbereiche bzw. Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet**

Ortsratsbereich / Stadtteil
<b>im U-Raum des NV-Konzeptes</b>
ORB Stadtmitte - Rothenfelde
ORB Stadtmitte - Schillerteich
ORB Stadtmitte - Hellwinkel
ORB Stadtmitte - Heßlingen
ORB Stadtmitte - Steimker Berg
ORB Neuhaus / Reislingen
ORB Barnstorf / Nordsteinke
ORB Hehlingen
<b>Außerhalb des U-Raumes Nahversorgungskonzept</b>
ORB Stadtmitte - Stadtmitte
ORB Stadtmitte - Köhlerberg
ORB Mitte-West
ORB Nordstadt
ORB Vorsfelde
ORB Wendschott
ORB Kästorf / Sandkamp
<b>Streuumsätze</b>
Restliches Stadtgebiet Wolfsburg
Verflechtungsraum der Stadt Wolfsburg

Quelle: eigene Darstellung

Hierbei ist anzumerken, dass das wirtschaftliche Einzugsgebiet räumlich nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsraum des Nahversorgungskonzeptes ist (siehe Kap. 2).

EZG ≠ Untersuchungsraum NV-Konzept

### 3.2 Planvorhaben Steimker Gärten

Im Südosten des Ortsratsbereichs Stadtmitte an der Nordsteimker Straße ist in den nächsten Jahren auf einer Fläche von rd. 22 Hektar die Realisierung des Neubaugebiets „Steimker Gärten“ mit rd. 1.250 Wohneinheiten, kleinteiligem Einzelhandel, Kindertagesstätte und Seniorenresidenz geplant. Die Erschließungs- bzw. Tiefbauarbeiten sind be-

Planvorhaben  
Steimker Gärten

reits gestartet, der Start der Hochbauten ist ab 2017 anvisiert, so dass der Bezug der ersten Gebäude in 2018 erfolgen kann.

**Abb. 25: Fotos Standortbereich „Steimker Gärten“**



Quelle: eigene Fotos

Für das Wohnquartier ist nicht lediglich die Entwicklung reiner Wohnquartiere angedacht, sondern die Realisierung eines „lebendigen Quartiers“, d. h. es soll ein lebenswertes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Hierzu zählt auch eine wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch die Realisierung von Versorgungseinrichtungen in Wohnortnähe. Neben weiterem, kleinteiligen Einzelhandel sowie ergänzenden und handelsaffinen Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie ist in siedlungsintegrierter Lage innerhalb des geplanten Neubaugebiets „Steimker Gärten“ u.a. die Realisierung eines Supermarktes angedacht. Der Markt wird hierbei als wesentlicher Anbieter eine entscheidende Nahversorgungsfunktion für das Neubaugebiet sowie auch angrenzender Siedlungsbereiche übernehmen.

Die Standorteigenschaften sowie dessen künftige Versorgungsfunktion sind in dem nachfolgenden Standortprofil noch einmal kurz zusammengefasst.

---

Ziel:  
„Lebendiges Quartier“

---

Kurzprofil Planvorhaben  
Steimker Gärten

Abb. 26: Kurzprofil Planvorhaben Steimker Gärten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Für die Vertriebsform „Supermarkt“ weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.350 € pro qm Verkaufsfläche aus. Dies entspricht einer absatzwirtschaftlichen Leistung des Gesamtvorhabens von etwa 5,4 Mio. €. Zusätzlich hierzu ist in der Vorkassenzone eine Bäckerei geplant. Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit richtet sich hierbei weniger nach der Flächenleistung, sondern vielmehr nach der Standortlage und den damit einhergehenden Frequenzen. Da die Bäckerei im Zusammenhang mit dem geplanten Supermarkt zu sehen ist, ist von einer absatzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von rd. 250 T€ (worst-case) auszugehen.

Absatzwirtschaftliche Leistung

Abb. 27: Absatzwirtschaftliche Gesamtleistungen – Steimker Gärten

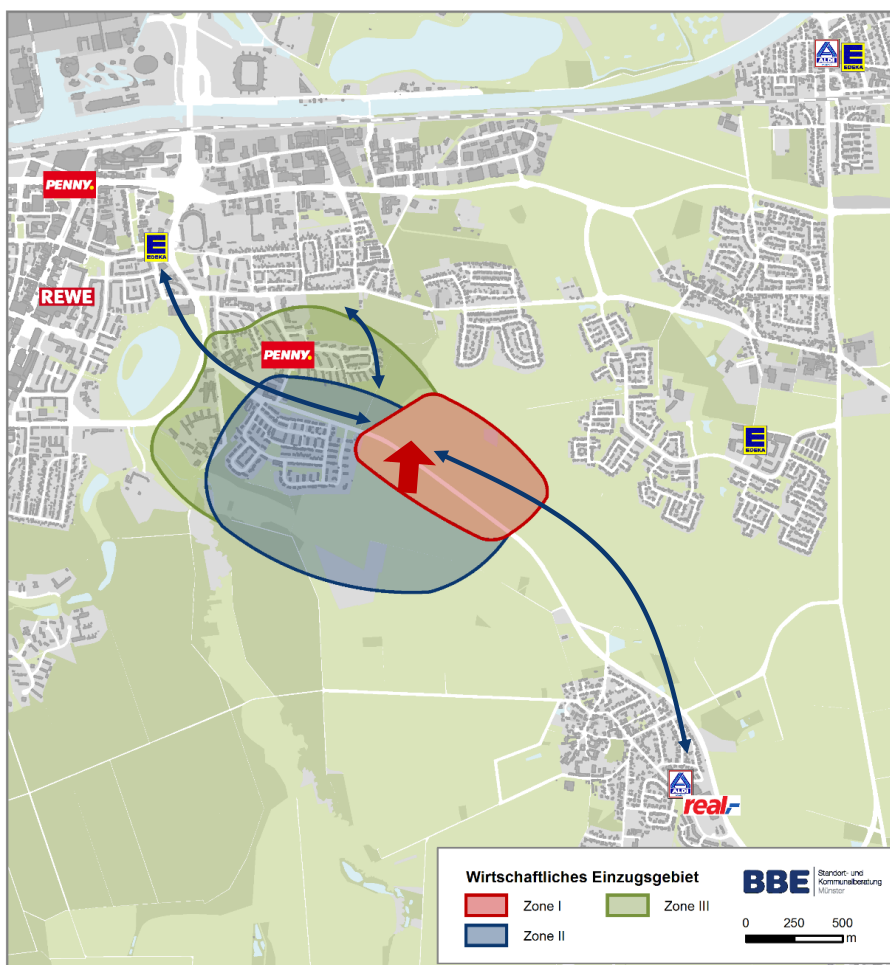
Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Supermarkt</b>						
Food	1.063	85%	4.350	4.622	4.100	4.356
Non Food I	125	10%	4.350	544	4.100	513
Non Food II	63	5%	4.350	272	4.100	256
<b>Gesamt</b>	<b>1.250</b>	<b>100%</b>		<b>5.438</b>		<b>5.125</b>
<b>Ladenhandwerk</b>						
Food	30	100%		250		220
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>		<b>250</b>		<b>220</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Auf Grundlage der dargestellten Einflussfaktoren (siehe Kap. 3.1) leitet sich aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens im Neubaugebiet „Steimker Gärten“ ab.

Ergebnis: Abgrenzung  
wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

**Abb. 28: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Steimker Gärten**



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Gebasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet erstreckt sich damit auf nachfolgende Stadt- / Ortsteile:

**Abb. 29: Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet**

<b>Stadt- / Ortsteil</b>
im U-Raum des NV-Konzeptes
Neubaugebiet „Steimker Gärten“
Steimker Berg
Hellwinkel (tlw.)

Quelle: eigene Darstellung



Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu ausgewählten Wettbewerbsstandorten außerhalb dieses Gebietes (Pfeile):

- Berliner Ring
- Nordsteimke
- Anemonenweg / Hellwinkel (Planung; siehe Kap. 3.3)

Diese resultieren daraus, dass sich durch die Neuansiedlung des Planvorhabens in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, durch die Planungen Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Auch hier sind weitere Kundenanteile bzw. Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde zu erwarten, die aufgrund der siedlungsintegrierten Lage abseits der Hauptausfallstraße (Nordsteimker Straße) jedoch gering ausfallen werden.

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

Streuumsätze

### 3.3 Planvorhaben Hellwinkel

Der PENNY-Markt am Anemonenweg entspricht hinsichtlich seiner Verkaufsfläche (400 qm) nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen und zukunftsfähigen Discountmarkt. Potenzial für eine bauliche Erweiterung an diesem Standort ist nicht zu erkennen. Um dem Markt jedoch eine wirtschaftliche Perspektive zu bieten und damit auch seine Versorgungsfunktion insbesondere für die angrenzenden Siedlungsbereiche langfristig zu sichern, werden nachfolgende zwei alternative Verlagerungsbereiche zur Realisierung eines möglichst marktgerechten Discountmarktes diskutiert:

- Standortbereich Reislinger Markt
- Standortbereich Hellwinkel

Diese beiden Standortbereiche werden in den nachfolgenden Kurzprofilen dargestellt.

Planvorhaben Hellwinkel

Der erste Alternativstandort befindet sich in siedlungsintegrierter Lage innerhalb der kleinen Ladenzeile „Reislinger Markt“ mit kleinteiligen Ladenlokalen sowie ergänzenden Nutzungsstrukturen.

Alternativstandort  
Reislinger Markt

Abb. 30: Kurzprofil Verlagerungsbereich, Reislinger Markt



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Der weitere Alternativstandort befindet sich weiter östlich der Ausfallstraße Reislinger Straße folgend im Zufahrtsbereich zum geplanten Neubaugebiet „Hellwinkel“ und damit ebenfalls in einer siedlungsintegrierten Lage.

Alternativstandort  
Neubaugebiet  
„Hellwinkel“

Abb. 31: Kurzprofil Verlagerungsbereich, Neubaugebiet „Hellwinkel“



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Beide Standortalternativen weisen Vor- und auch Nachteile hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Eignung auf, wie der nachfolgenden Gegenüberstellung zu entnehmen ist.

Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile

Abb. 32: Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile

Prüfstandort I – Reislinger Markt	Prüfstandort II – Neubaugebiet Hellwinkel
	
<b>PRO</b>	<b>PRO</b>
Markt kann die (Kunden-)Frequenz innerhalb dieses städtebaulich relevanten Bereichs (≠ ZVB) steigern	Markt übernimmt als alleiniger Anbieter eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für das geplante Neubaugebiet
<b>CONTRA</b>	<b>CONTRA</b>
Planstandort befindet sich im fußläufigen Nahbereich des Planstandorts „Berliner Ring“ → Konkurrenzsituation	Schließung einer räumlichen Versorgungslücke
Nur tlw. Schließung einer räuml. Versorgungslücke	Realisierung einer marktgerechten Betriebsanlage möglich → Betreiberinteresse vorhanden
Frage der Flächenverfügbarkeit → Chance zur Realisierung einer wettbewerbsfähigen Anlage?	<b>CONTRA</b>
Nutzungskonkurrenz zu bestehenden Angebotsstrukturen nicht ausgeschlossen	---

Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

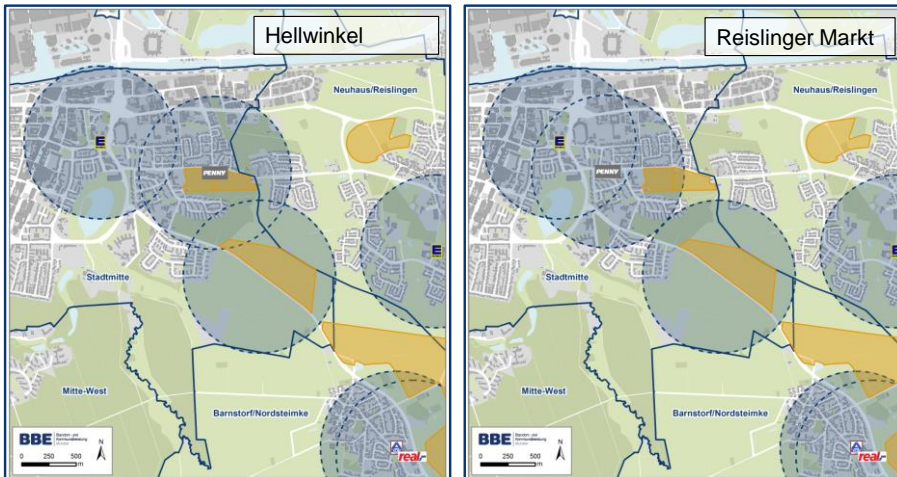
Bei einer Verlagerung und Realisierung des PENNY an den Reislinger Markt könnte grundsätzlich die Kundenfrequenz innerhalb dieses städtebaulich relevanten Standortbereichs<sup>20</sup> gesteigert werden. Allerdings würde der Markt hier auch in eine Nutzungskonkurrenz zu den bestehenden Angebotsstrukturen treten, so dass eine Verdrängung vorhandener Nutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem befindet sich dieser Standortbereich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planstandort am Berliner Ring. Die beiden Planvorhaben würden sich daher gegenseitig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung hemmen. Insbesondere der PENNY-Planstandort in Solitär-lage wird im Wettbewerb mit den Planungen am Berliner Ring betroffen sein. Darüber hinaus wird sich die Frage der konkreten Flächenverfügbarkeit und damit insbesondere der Chance zur Realisierung einer leistungs- und wettbewerbsfähigen Betriebsanlage gemäß den betrieblichen Anforderungen stellen.

Pro & Contra  
Reislinger Markt

<sup>20</sup> Im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist diesem Standortbereich allerdings keine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zugewiesen worden.

Auch aus versorgungsstruktureller Sicht wäre dieser Standortbereich nicht optimal, da sich die Nahbereichsradien der beiden Planstandorte (Reislinger Markt, Berliner Ring) z. T. deutlich überlagern und somit nur in Teilen eine räumliche Versorgungslücke geschlossen werden kann. Das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wird bei Belegung dieses Prüfstandorts nur in Teilen erreicht.

**Abb. 33: Gegenüberstellung der Nahbereiche**



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Dem gegenüber kann der PENNY am Alternativstandort im Neubaugebiet „Hellwinkel“ als alleiniger Anbieter eine wesentliche Versorgungsfunktion für das geplante Neubaugebiet wie auch für die bestehenden Siedlungsbereiche übernehmen. Der Standort wird im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine bestehende räumliche Versorgungslücke schließen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Auch die Zielvorstellungen gemäß Masterplan Bauen & Wohnen 2020 werden hier erfüllt, da neben der Realisierung von Wohneinheiten im Sinne „lebendiger Quartiere“ auch ergänzende unterschiedliche Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden sollen.

Zudem lassen die vorliegenden Planvarianten zur baulichen Ausgestaltung des geplanten PENNY-Baukörpers die Realisierung einer leistungsfähigen und modernen Betriebsanlage erkennen, wenngleich auch hier insbesondere hinsichtlich der Stellplatzanlage gewisse Kompromisse eingegangen werden müssen. Von Seiten des Betreibers liegen konkrete Ansiedlungsinteressen vor.

Pro & Contra  
Hellwinkel

Aus gutachterlicher Sicht wird daher die Belegung des Planstandorts am Neubaugebiet „Hellwinkel“ empfohlen. Dies ist Gegenstand der weiteren Untersuchungen.

Fazit –  
gutachterliche  
Empfehlung

Abb. 34: Fotos Standortbereich „Hellwinkel“



Quelle: eigene Fotos

Für den Betreiber PENNY weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.870 € pro qm Verkaufsfläche aus. Dies entspricht einer absatzwirtschaftlichen Leistung des Gesamtvorhabens von 3,8 Mio. €.

Absatzwirtschaftliche  
Leistung

Abb. 35: Absatzwirtschaftliche Gesamtleistungen – Hellwinkel

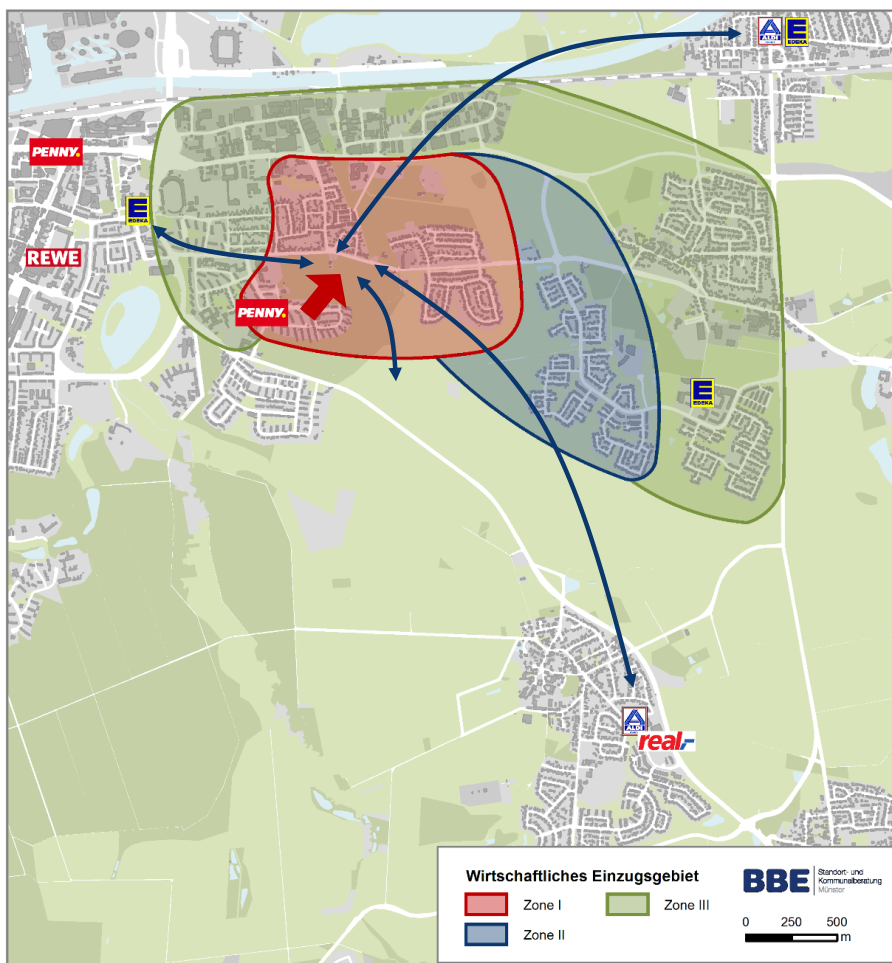
Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Discounter</b>						
Food	578	75%	4.870	2.812	4.500	2.599
Non Food I	92	12%	4.870	450	4.500	416
Non Food II	100	13%	4.870	487	4.500	450
<b>Gesamt</b>	<b>770</b>	<b>100%</b>		<b>3.750</b>		<b>3.465</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens im Neubaugebiet „Hellwinkel“ leitet sich dabei wie folgt ab.

Ergebnis: Abgrenzung  
wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

Abb. 36: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Hellwinkel



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Gebobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet erstreckt sich damit auf nachfolgende Stadt- / Ortsteile:

Abb. 37: Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet

Stadt- / Ortsteil
im U-Raum des NV-Konzeptes
Neubaugebiet
Hellwinkel
Heßlingen
Reislingen

Quelle: eigene Darstellung

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen auch hier Verflechtungsbeziehungen zu ausgewählten Wettbewerbsstandorten außerhalb dieses Gebietes (Pfeile):

- Berliner Ring
- Nordsteimke
- Steimker Gärten (Planung; siehe Kap. 3.2)
- Drömling-Center (Ortsratsbereich Vorsfelde)

Aufgrund der Lage an einer gut frequentierten Ausfallstraße sind weitere Kundenanteile bzw. Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde zu erwarten.

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

Streuumsätze

### 3.4 Planvorhaben Hehlinger Straße / Nordsteimke

Die Angebotsstrukturen am Standortbereich Hehlinger Straße werden geprägt durch das SB-Warenhaus des Betreibers REAL, eine ALDI-Discountfiliale sowie weitere Fachmärkte unterschiedlicher Betreiber. Das SB-Warenhaus verfügt über eine großzügig dimensionierte Flächengröße, womit sich möglicherweise der Wunsch einer konzeptionellen Neuausrichtung bei ggf. angepasster Größenordnung einstellen kann.

Dem gegenüber besteht beim ALDI-Markt bereits heute Anpassungsbedarf, um auch künftig den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können und damit wettbewerbsfähig zu bleiben. Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituationen ist für den vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein „aktiver Bestandsschutz“ zur marktgerechten Positionierung eingeräumt worden.<sup>21</sup>

Auch hier liegen mit der Erweiterung des ALDI-Marktes am heutigen Standort oder alternativ mit einer Verlagerung des Marktes auf einen Standort innerhalb des künftigen Neubaugebiets „Nordsteimke / Hehlingen“ zwei unterschiedliche Planvarianten vor. Hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung gibt es mit rd. 1.000 qm sowie 1.400 qm als Maximalvariante weitere, noch zu konkretisierende Planungsüberlegungen in Abhängigkeit von der Standortentscheidung. Nach derzeitigem Stand ist die erste Planvariante am Bestandsstandort aufgrund fehlender baulicher Erweiterungsmöglichkeiten allerdings wenig wahrscheinlich, so dass in den nachfolgenden Untersuchungen der Fokus auf eine mögli-

Planvorhaben Hehlinger Straße

Anpassungsbedarf ALDI

Planvarianten

<sup>21</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; S. 287



che Verlagerung mit dann voraussichtlich 1.400 qm Verkaufsfläche gelegt werden soll.

Unter Berücksichtigung der künftigen Wohnbauentwicklung wird der gesamte Standortbereich in dem nachfolgenden Kurzprofil dargestellt.

Kurzprofil  
Hehlinger Straße

Abb. 38: Kurzprofil Hehlinger Straße



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; eigene Fotos; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 6.000 € pro qm Verkaufsfläche aus. Dies entspricht einer absatzwirtschaftlichen Leistung des Gesamtvorhabens von rd. 8,4 Mio. €.

ALDI

Abb. 39: Absatzwirtschaftliche Leistung des ALDI<sup>22</sup>

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	1.050	75%	6.000	6.300	5.700	5.985
Non Food I	168	12%	6.000	1.008	5.700	958
Non Food II	182	13%	6.000	1.092	5.700	1.037
<b>Gesamt</b>	<b>1.400*</b>	<b>100%</b>		<b>8.400</b>		<b>7.980</b>

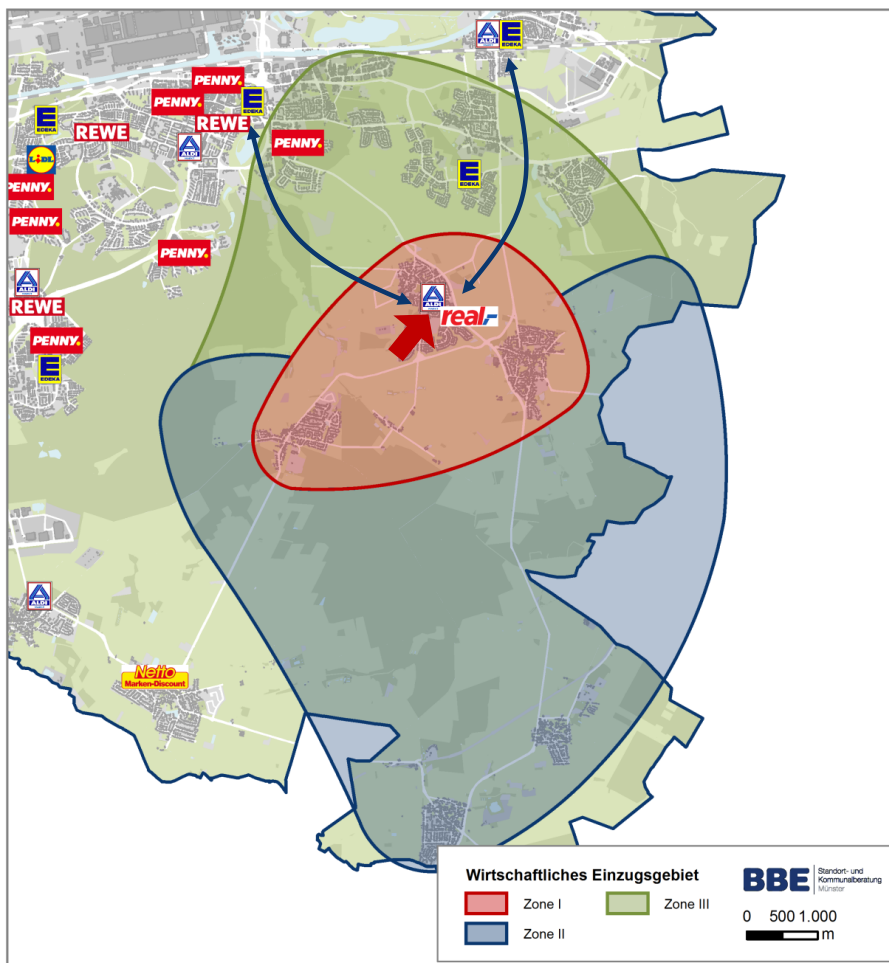
Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, wobei auch im Rahmen der weiteren Untersuchung zu berücksichtigen ist, dass das wirtschaftliche Einzugsgebiet räumlich nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsraum des Nahversorgungskonzeptes ist.

Ergebnis: Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

<sup>22</sup> Worst-case-Betrachtung; derzeit geplante bzw. projektierte Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.000 qm

Abb. 40: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Hehlinger Straße



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Gebasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet erstreckt sich damit auf nachfolgende Stadt- / Ortsteile:

**Abb. 41: Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet**

Ortsratsbereich / Stadtteil
im U-Raum des NV-Konzeptes
ORB Barnstorf / Nordsteinke
ORB Hehlingen
ORB Neuhaus / Reislingen
ORB Stadtmitte - Hellwinkel
ORB Stadtmitte - Heßlingen
ORB Stadtmitte - Steimker Berg
Außerhalb des U-Raumes des NV-Konzeptes
ORB Almke / Neindorf
Streuumsätze
Südwestl. Stadtgebiet
Nordöstl. Stadtgebiet
Südöstl./östl. Verflechtungsraum der Stadt Wolfsburg

Quelle: eigene Darstellung

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen auch hier Verflechtungsbeziehungen zu ausgewählten Wettbewerbsstandorten außerhalb dieses Gebietes (Pfeile):

- Berliner Ring
- Drömling-Center (Ortsratsbereich Vorsfelde)

Aufgrund der Standortlage sowie insbesondere der Agglomerationslage zahlreicher, großflächiger Anbieter und der damit einhergehenden Ausstrahlungskraft sind über den Untersuchungsraum hinaus weitere Kundenanteile bzw. Streuumsätze zu erwarten.

---

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

---

Streuumsätze

## 4 Gesamtbetrachtung der Planungen

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, langfristig die Nahversorgung in dem südöstlichen Stadtgebiet zu sichern und eine möglichst flächendeckende, vielfältige und leistungsstarke Angebotsstruktur zu etablieren, welche die Lebensqualität der Wolfsburger Wohnbevölkerung im Untersuchungsraum stützt. Durch die (zeitgleiche) Realisierung der Einzelhandelsplanungen kommt es jedoch zu erheblichen Veränderungen künftiger Angebotsstrukturen, die nicht nur die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planungen wechselseitig beeinflussen, sondern (in ihrer Summe) auch Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen haben. In der Konsequenz sind die vorgenannten Einzelhandelsplanungen nicht nur jede für sich, sondern in ihrer Wechselwirkung sowie in ihrer Gesamtwirkung zu betrachten.

Gesamtwirkung  
der Planungen

Für die Planungen ist somit zu prüfen, ob durch die Vorhabenrealisierung aller Planvorhaben bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Wolfsburg wie auch die Planungen selber nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach die Ziele einer möglichst flächendeckenden und vielfältigen Angebotsstruktur in schützenswerten Standortlagen beeinträchtigt werden.

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können. Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Gravitationsmodell

Nachfolgende Eingangsparameter zur Modellberechnung haben hierbei Berücksichtigung gefunden:

Eingangsparameter zur  
Modellberechnung

- Der Betrachtungsraum ist der im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes abgegrenzte Untersuchungsraum (siehe Kap. 2), wenngleich einzelne Einzelhandelsplanungen aufgrund ihrer Standortlage, ihrer

geplanten Verkaufsflächendimensionierung sowie ihrer konzeptionellen Ausrichtung ein über diesen Betrachtungsraum hinausgehendes wirtschaftliches Einzugsgebiet generieren (können).<sup>23</sup>

Somit werden auf dieser konzeptionellen Betrachtungsebene Teile absatzwirtschaftlicher Leistungen einzelner Planvorhaben außerhalb des Untersuchungsraumes bei den nachfolgenden modellhaften Berechnungen nicht einbezogen.<sup>24</sup> Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wäre eine Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich, in dem regionalplanerisch und städtebaulich negative bzw. zentrenschädliche Auswirkungen auf schützenswerten Standortbereiche in dem jeweiligen Planvorhaben zu untersuchen wären.

- Gemäß den konzeptionellen Zielvorstellungen sind die Wechselwirkungen der Planungen sowie deren Gesamtwirkung auf bestehende Angebotsstrukturen zu prüfen. Demgemäß werden die Einzelhandelsplanungen als künftiger Bestand rechnerisch in die Modellberechnungen einbezogen. Nur so können die Auswirkungen beispielsweise der Planungen am Berliner Ring auf die Planungen im Neubaugebiet „Steimker Gärten“ als auch in umgekehrter Richtung berücksichtigt werden.
- Aufgrund des steigenden Nachfragepotenzials im Zuge der Realisierung mehrerer Neubaugebiete (siehe Kap. 2.2) sind zusätzliche Umsatzpotenziale zu erwarten, die sich bislang noch nicht auf die Bestandsstrukturen niedergeschlagen haben. Die künftigen Nachfragepotenziale sollen wie folgt Eingang in die modellhaften Berechnungen finden:
  - Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bei den Planungen, die im direkten räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit der Realisierung der jeweils geplanten Neubaugebiete stehen, da diese dann wesentlicher Hauptversorger ihres jeweiligen Neubaugebiets sind.<sup>25</sup> In der Konsequenz sind diese „Neugewinnungseffekte“ nicht gegenüber den Bestandsumsätzen als verteilungsrelevant einzuordnen und damit „umverteilungsneutral“.

<sup>23</sup> z. B. erschließt das Planvorhaben am Berliner Ring allein aufgrund seiner Randlage innerhalb des Untersuchungsraumes ein wirtschaftliches Einzugsgebiet, welches nicht deckungsgleich bzw. Bestandteil des Untersuchungsraumes ist, sondern hierüber hinausgeht und auch die gesamte Innenstadt sowie Stadtteile im Westen bzw. Norden von Wolfsburg erfasst.

<sup>24</sup> Im Rahmen von Exkursen (siehe Kap. 4.2.1.1 bzw. 4.2.2.1) werden ausschließlich die Umverteilungsquoten für die Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes dargelegt, ohne jedoch eine notwendige städtebauliche Einordnung und Bewertung vorzunehmen.

<sup>25</sup> So wird z. B. beim Planvorhaben in Neubaugebiet „Steimker Gärten“ auch das hierdurch zu erwartende Einwohnerpotenzial von bis zu 1.500 Wohneinheiten berücksichtigt.

- Keine Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bei Planungen außerhalb der jeweiligen Neubaugebiete (hier: Berliner Ring), da diese nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den jeweiligen Neubaugebieten stehen und damit auch nicht wesentliche Hauptversorger sind (worst-case-Betrachtung).
- Im Sinne einer worst-case-Betrachtung erfolgt zudem keine Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bei den Bestandsmärkten.<sup>26</sup>

## 4.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung der Planvorhaben

Im Kapitel 3 sind die Planvorhaben einschließlich deren absatzwirtschaftlicher Leistungen dargestellt worden. Für die Planung des ALDI-Marktes am Berliner Ring ist allerdings noch nicht abschließend geklärt, ob es sich um eine Neuansiedlung oder aber ggf. um eine Verlagerung der Discountfiliale aus dem SÜDKOPF-CENTER handelt. Vor diesem Hintergrund sollen die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte anhand nachfolgender Szenarien untersucht werden:

- Szenario I: Herleitung der Umlenkungswirkungen aller Planvorhaben einschließlich des ALDI-Marktes am Berliner Ring als Neuansiedlung
- Szenario II: Herleitung der Umlenkungswirkungen aller Planvorhaben einschließlich des ALDI-Marktes als Verlagerung

### 4.1.1 Szenario I

Bei Szenario I ist gemäß nachfolgender Aufstellung eine Verkaufsflächenengröße von rd. 7.220 qm untersuchungsrelevant, da hier die Gesamtverkaufsfläche des ALDI-Marktes als Neuansiedlung mit einer Verkaufsfläche von 1.398 qm berücksichtigt wird:

Szenario I

<sup>26</sup> Bei einer Berücksichtigung zusätzlicher Nachfragepotenziale bei den Bestandsstrukturen würde sich auch deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhöhen mit der Konsequenz, dass sich aufgrund höherer Bestandsumsätze die Umverteilungseffekte wiederum relativieren würden.

Abb. 42: Szenario I – „Relevante“ Verkaufsflächengröße

Planvorhaben	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche gesamt Plan	Verkaufsfläche Saldo
	in qm	in qm	in qm
<b>Berliner Ring</b>			
Erweiterung Vollversorgermarkt	1.500	3.575	2.075
Neuansiedlung ALDI-Discountmarkt	855	1.398	543
Neuansiedlung Biofachmarkt	---	802	---
Neuansiedlung DM-Drogeriemarkt	---	705	---
<b>Steimker Gärten</b>			
Neuansiedlung Vollversorgermarkt	---	1.280	---
<b>Hellwinkel</b>			
Verlagerung PENNY-Discountmarkt	410	770	360
<b>Nordsteimke</b>			
Erweiterung ALDI-Discountmarkt	798	1.400*	602

Quelle: eigene Darstellung

Das ALDI-Erweiterungsvorhaben in Nordsteimke ist mit einer maximal geplanten Verkaufsfläche von 1.400 qm berücksichtigt, wenngleich sich die aktuell geplante Verkaufsflächenerweiterung auf lediglich rd. 1.000 qm Verkaufsfläche beläuft. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung findet jedoch der Flächensaldo von 602 qm Eingang in die weiteren Berechnungen. Im Umkehrschluss würden sich bei einer Erweiterung auf 1.000 qm sowohl der Flächensaldo als auch die absatzwirtschaftliche Leistung und damit auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen reduzieren. Sofern sich bei der größeren Flächenvariante keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese bei einer reduzierten Größenordnung erst recht nicht zu erwarten.

Des Weiteren handelt es sich bei den nachfolgenden Planungen um Flächenerweiterungen:

- Erweiterung Vollversorgermarkt, Berliner Ring
- Verlagerung PENNY, Anemonenweg / Hellwinkel
- Erweiterung ALDI, Nordsteimke

Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung. Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die jeweilige Leistung der zusätzlich

ALDI-  
Erweiterungsvorhaben,  
Nordsteimke

Weitere Erweiterungs-  
planungen



geplanten Fläche angesetzt, und nicht die Flächenleistungen der Gesamtflächen gemäß Kap. 3.1 bis 3.4.

**Abb. 43: Absatzwirtschaftliche Leistung (Flächensaldo) – Vollversorgermarkt Berliner Ring**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Verbrauchermarkt</b>						
Food	1.660	80%	4.170	6.922	3.840	6.374
Non Food I	208	10%	4.170	865	3.840	797
Non Food II	208	10%	4.170	865	3.840	797
<b>Gesamt</b>	<b>2.075</b>	<b>100%</b>		<b>8.653</b>		<b>7.968</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

**Abb. 44: Absatzwirtschaftliche Leistung (Flächensaldo) – Hellwinkel**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Discounter</b>						
Food	270	75%	4.870	1.315	4.500	1.215
Non Food I	43	12%	4.870	210	4.500	194
Non Food II	47	13%	4.870	228	4.500	211
<b>Gesamt</b>	<b>360</b>	<b>100%</b>		<b>1.753</b>		<b>1.620</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

**Abb. 45: Absatzwirtschaftliche Leistung (Flächensaldo) – Nordsteimke**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Discounter</b>						
Food	452	75%	6.000	2.709	5.700	2.574
Non Food I	72	12%	6.000	433	5.700	412
Non Food II	78	13%	6.000	470	5.700	446
<b>Gesamt</b>	<b>602</b>	<b>100%</b>		<b>3.612</b>		<b>3.431</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte ergeben sich nachfolgende absatzwirtschaftliche Leistungen:

Abb. 46: Szenario I – „Relevante“ absatzwirtschaftliche Leistung

Neubauprojekt	Berliner Ring	Hellwinkel	Steimker Gärten	Nordsteimke	Gesamt
	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)
	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €
Gesamtumsatz (Food, Non Food I)	22.230	1.525	5.416	3.142	32.313
Umverteilung ggü. Wettb. außerhalb des Untersuchungsraumes	11.400	140	0	0	11.540
Streuumsätze	3.350	153	271	471	4.245
umverteilungsneutrale Umsätze (KK-Potenzial Neubaugebiete)	0	792	2.385	2.000	5.177
<b>Umsatz im Untersuchungsraum</b>	<b>7.480</b>	<b>440</b>	<b>2.760</b>	<b>671</b>	<b>11.351</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Eingangsgröße sind hier die Umsatzleistungen bei Food und Non Food I und damit bei den Sortimenten nahversorgungsrelevanter Art. Das Kernsortiment bei Lebensmittelmärkten mit Vollsortiment als auch Discountmärkten beinhaltet in der Konsequenz nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

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

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

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art. Aufgrund stetig wechselnder Sortimente (z. B. Aktionsware bei Discountern) oder teilweise geringfügiger Teilsortimente können allerdings keine sortimentsspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden und somit kann keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Es ist

Kernsortimente

Randsortimente

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

Bei der Herleitung der absatzwirtschaftlichen Leistungen der einzelnen Planvorhaben bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Food, Non Food I) sind nachfolgende weitere Faktoren zu berücksichtigen:

- Der Untersuchungsraum des Nahversorgungskonzeptes ist deckungsgleich mit dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet und damit mit dem Untersuchungsraum der Einzelplanungen. So generiert z. B. das Planvorhaben am Berliner Ring aufgrund seiner Randlage innerhalb des Betrachtungsraumes des Nahversorgungskonzeptes bzw. seiner Dimensionierung sowie konzeptionellen Ausrichtung ein Einzugsgebiet, welches sich auch auf Teile des westlichen Kernstadtdistrikts erstreckt (s. Kap. 3.1). Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die sich gegenüber diesen Lagen ergeben, sind nicht Gegenstand des Betrachtungsraumes des Nahversorgungskonzeptes und damit auch nicht bei den Herleitungen zu den Auswirkungen sowie Wechselwirkungen innerhalb des südöstlichen Stadtgebiets der Stadt zu berücksichtigen.<sup>27</sup>
- Darüber hinaus sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es werden somit weitere Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Hierbei handelt es sich um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch z. B. Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde. Die Höhe der Streuumsätze variiert je nach Standortlagen und konzeptioneller Ausrichtung. So werden die Planungen am Berliner Ring aufgrund ihrer verkehrsexponierten Lage, der Agglomerationslage mehrerer Nutzungen sowie ihrer räumlichen Nähe zur Innenstadt höhere Streuumsatzanteile generieren als z. B. die Planung in den „Steimker Gärten“, welche in wohngebietsintegrierter Lage abseits der Hauptverkehrsachsen in erster Linie eine reine Nahversorgungsfunktion für sein unmittelbares Wohnquartier übernimmt.
- Aufgrund der Realisierung mehrerer Neubaugebiete entsteht ein deutlich wachsendes Nachfragepotenzial. Dieses zusätzliche Kaufkraftpotenzial wird bei den Planungen, die im direkten räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit der Realisierung der jeweils

---

Weitere Einflussfaktoren

---

Umverteilung außerhalb  
des U-Raumes

---

Streuumsätze

---

Umverteilungsneutrale  
Umsätze

---

<sup>27</sup> Bei einer Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens sind wiederum die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit auch möglichen zentrenschädlichen Auswirkungen gegenüber allen Standortlagen (insb. gegenüber den schützenswerten Standortbereichen) im entsprechenden Untersuchungsraum darzulegen und städtebaulich einzuordnen.

geplanten Neubaugebiete stehen, berücksichtigt. So ist z. B. der geplante Supermarkt innerhalb der „Steimker Gärten“ Hauptversorger für dieses neue Quartier. Der Markt erwirtschaftet damit einen wesentlichen Umsatzanteil aus diesem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial. Da sich dieses Umsatzpotenzial nicht bei den Bestandsstrukturen niederschlagen wird, sind diese Neugewinnungseffekt“ nicht gegenüber den Bestandsumsätzen als verteilungsrelevant einzuordnen und damit umverteilungsneutral.

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen der Planvorhaben. In der Summe ergibt sich für die Planvorhaben eine relevante absatzwirtschaftliche Gesamtleistung in Höhe von rd. 11,4 Mio. €, die sich auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum auswirkt.

Absatzwirtschaftliche  
Gesamtleistung des  
Szenario I:  
rd. 11,4 Mio. €.

#### 4.1.2 Szenario II

Bei dem Szenario II wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Neupositionierung von ALDI am Berliner Ring um die Verlagerung aus dem SÜDKOPF-CENTER handelt und es sich damit um die Erweiterung von derzeit 855 qm um 543 qm auf dann 1.398 qm Verkaufsfläche handelt.

Erweiterungssaldo

**Abb. 47: Szenario II – „Relevante“ Verkaufsflächengröße**

Planvorhaben	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche gesamt Plan	Verkaufsfläche Saldo
	in qm	in qm	in qm
<b>Berliner Ring</b>			
Erweiterung Vollversorgermarkt	1.500	3.575	2.075
Verlagerung ALDI-Discountmarkt	855	1.398	543
Neuansiedlung Biofachmarkt	---	802	---
Neuansiedlung DM-Drogeriemarkt	---	705	---
<b>Steimker Gärten</b>			
Neuansiedlung Vollversorgermarkt	---	1.280	---
<b>Hellwinkel</b>			
Verlagerung PENNY-Discountmarkt	410	770	360
<b>Nordsteimke</b>			
Erweiterung ALDI-Discountmarkt	798	1.400	602

Quelle: eigene Darstellung

Da am Alt-Standort planungsrechtlich auch künftig die Belegung der Verkaufsfläche mit einem Lebensmittelanbieter möglich ist, wäre bei einer Verlagerung das Vorhaben als Neuansiedlung zu bewerten. Aufgrund erheblicher baulicher Mängel des SÜDKOPF-CENTERS ist allerdings eine adäquate Nachnutzung durch einen leistungsfähigen Lebensmittelanbieter nicht zu erwarten. Dies zeigt u. a. auch der Leerstand des ehemaligen REAL-Marktes, welcher nach Schließung nicht nachgenutzt worden ist und bis heute leer steht. Vor diesem Hintergrund ist das ALDI-Planvorhaben im Falle einer Verlagerung hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Auswirkungen de facto als Flächenerweiterung am neuen Standort zu bewerten, da sich die bestehenden Teilflächen absatzwirtschaftlich bereits ausgewirkt haben. Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung ist in diesem Fall die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche hinzuzuziehen.

Heute bestehende Flächen haben sich, wie angeführt, bereits ausgewirkt und entziehen sich einer nachträglichen Betrachtung. Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung des ALDI wird im Szenario II daher „nur“ die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

**Abb. 48: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	407	75%	6.000	2.444	5.700	2.321
Non Food I	65	12%	6.000	391	5.700	371
Non Food II	71	13%	6.000	424	5.700	402
<b>Gesamt</b>	<b>543</b>	<b>100%</b>		<b>3.258</b>		<b>3.095</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Diese Angabe stellt ebenfalls eine durchschnittliche Flächenleistung für alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einem anvisierten Flächensaldo von rd. 543 qm Verkaufsfläche wird der geplante ALDI-Markt eine absatzwirtschaftliche „Mehr“-Leistung von maximal 2,8 Mio. € (ohne Non Food II) generieren.

Maximal 2,8 Mio. €

Bei ansonsten unveränderten Modellparametern ergibt sich eine absatzwirtschaftliche Gesamtleistung von dann rd. 10,0 Mio. €:

Abb. 49: Szenario II – „Relevante“ absatzwirtschaftliche Leistung

Neubauprojekt	Berliner Ring	Hellwinkel	Steimker Gärten	Nordsteimke	Gesamt
	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)	Absatzleistg. (max.)
	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €
Gesamtumsatz (Food, Non Food I)	17.770	1.525	5.416	3.142	27.853
Umverteilung ggü. Wettb. außerhalb des Untersuchungsraumes	9.000	140	0	0	9.140
Streuumsätze	2.650	153	271	471	3.545
umverteilungsneutrale Umsätze (KK-Potenzial Neubaugebiete)	0	792	2.385	2.000	5.177
<b>Umsatz im Untersuchungsraum</b>	<b>6.120</b>	<b>440</b>	<b>2.760</b>	<b>671</b>	<b>9.991</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

## 4.2 Umlenkungswirkungen & städtebauliche Einordnung

Durch die Realisierung vorgenannter Einzelhandelsvorhaben kommt es zu erheblichen Veränderungen künftiger Angebotsstrukturen, die nicht nur die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planungen wechselseitig beeinflussen, sondern (in ihrer Summe) auch Auswirkungen auf die derzeitigen Bestandsstrukturen haben. Die Planvorhaben sollen daher in ihrer Wechselwirkung zueinander sowie in ihrer Gesamtwirkung auf bestehende Strukturen eingeordnet werden. Für die Planungen ist somit zu prüfen, ob durch die Vorhabenrealisierung aller Planvorhaben bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Wolfsburg wie auch die Planungen selber nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach die Ziele einer möglichst flächendeckenden und vielfältigen Angebotsstruktur in schützenswerten Standortlagen negativ beeinträchtigt werden. Folgende Fragestellungen stehen hier im Fokus:

- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der örtlichen Zentrenstruktur,
  - zentraler Versorgungsbereiche,
  - der wohnungsnahen Versorgung,
  - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,

Beeinträchtigung  
schützenswerter Lagen?

Zentrale Fragestellungen

- zukünftiger Entwicklungspotenziale

städtebaulich einzuordnen?

- Beeinträchtigen die einzelnen Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der nachfolgenden Untersuchungen ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch die Vorhaben, denn durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten.

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

- ZVB Innenstadt – Ergänzungslage Nahversorgung
- Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring

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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg handelt es sich hierbei um die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung. Gemäß den Modellannahmen und der Berücksichtigung „zukünftiger“ Angebotsstrukturen werden hierbei die potenziellen Planstandorte den bereits bestehenden Entwicklungsstandorten gleichgesetzt<sup>28</sup>:

- PENNY, Planstandort Hellwinkel (ehemals Anemonenweg)
- Vollversorgermarkt, Steimker Gärten

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben den sonstigen, kleinteiligen Angebotsstrukturen in Streulagen handelt es sich hier vorrangig um die Fachmarkttagglomeration Nordsteimke.

<sup>28</sup> Aus gutachterlicher Sicht ist dies sachgerecht mit der Konsequenz, dass z. B. der derzeitige PENNY am Anemonenweg als Entwicklungsstandort der Nahversorgung diese Versorgungsfunktion auch am künftigen Planstandort beibehalten würde. Eine letztendliche konzeptionelle Einordnung künftiger Nahversorgungsstandorte unterliegt selbstverständlich der kommunalen Planungshoheit.

Schützenswerte  
Standortbereiche im  
Untersuchungsraum

Sonstige Standortlagen

Durch das angewendete Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ermöglichen.

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

#### 4.2.1 Szenario I

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

**Abb. 50: Umlenkungswirkungen Szenario I – Gesamtbetrachtung<sup>29</sup>**

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case	
	Anzahl Betriebs- stätten	Verkaufs- flächen	Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgungskonzept					
ZVB Innenstadt - Erg.lage Nahv.	9	6.200	30.300	1.897	6,3%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.150	6.400	690	10,8%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv.	3	1.900	8.700	1.446	16,7%
sonstige integrierte Lagen	13	450	4.550	---*	---*
Fachmarkttaggl. / nicht integr. Lagen	12	6.250	40.900	7.309	17,9%

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausw eisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen bzw. zu erwartenden Umlenkungseffekte aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar<sup>30</sup>, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen

<sup>29</sup> Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente

<sup>30</sup> Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.



rungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

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

Auswirkungen ab  
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie<sup>31</sup> zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>32</sup> Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.<sup>33</sup> In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger

Städtebauliche  
Betrachtung

<sup>31</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>32</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>33</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>34</sup>

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

Zentrumschädlichkeit

Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein<sup>35</sup>:

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

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene  
Magnetbetriebe

<sup>34</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

<sup>35</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

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

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

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.
- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbeiriche und entziehen sich einer Abwägung.

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

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

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aller Planungen führen gegenüber der Ergänzungslage Nahversorgung innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt zu Umlenkungseffekten von maximal 6,3 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb dieser städtebaulich schützenswerten Lage und damit einhergehende zentrenschädliche bzw. negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Bei den betroffenen Betriebsstätten handelt es sich u.a. um die Planvorhaben am Berliner Ring selber und damit um die Angebotsstruk-

Umschlagen der  
Umlenkungen

Prüfungsrelevante  
Spannbreite

Umschlagen der  
Auswirkungen

Ergänzungslage  
Nahversorgung

turen in ihrer künftigen Ausgestaltung. Durch die zeitgleiche Realisierung mehrerer Einzelhandelsplanungen im südöstlichen Stadtgebiet werden die Zuflüsse aus diesem Raum geringer ausfallen als in einer absatzwirtschaftlichen Maximalvariante. Die Realisierung der Vorhaben innerhalb der Ergänzungslage des Hauptzentrums ist hiermit jedoch nicht gefährdet.

Vielmehr wird durch die Neupositionierung des Vollversorgermarktes (derzeit: EDEKA) sowie der Ansiedlung weiterer leistungsfähiger Angebotsstrukturen der Standort Berliner Ring in seiner Attraktivität und seiner Leistungsfähigkeit deutlich aufgewertet. Somit wird dieser aus städtebaulicher Sicht schützenswerte Standortbereich in seiner Funktion gefestigt bzw. deutlich gestärkt. Städtebaulich negative Beeinträchtigungen durch die (zeitgleiche) Realisierung weiterer Einzelhandelsplanungen im südöstlichen Stadtgebiet sind auszuschließen.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 10,8 % der Bestandsumsätze.

NVZ Gerta-Overbeck-  
Ring

Das Nahversorgungszentrum übernimmt im Ortsteil Reislingen die wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsratsbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich, wobei der hier ansässige EDEKA-Markt strukturprägender Betrieb ist. Durch die Vorhabenrealisierung sind Umverteilungseffekte in o. g. Größenordnung zu erwarten, die sich in erster Linie gegenüber dem Magnetbetrieb ergeben werden.

Das Quartierszentrum ist auf den kurzfristigen Bedarfsdeckungsbe- reich ausgerichtet und übernimmt insbesondere für den fußläufigen Nahbereich, aber auch für den Ortsteil Reislingen eine wesentliche Nahversorgungsfunktion. Damit ist auch der EDEKA-Markt konzepti- onell auf die Versorgung der Wohnbevölkerung im (erweiterten) Nahbereich ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsverschär- fung außerhalb dieses Nahbereiches nur bedingt auswirkt. Bei Realisierung der geplanten Neubaugebiete im gesamten südöstlichen Stadtgebiet werden sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungsef- fekte zudem relativieren, da der Markt von der Realisierung weiterer Neubaugebiete und damit zusätzlicher Nachfragepotenziale in seiner wirtschaftlichen Entwicklung gestützt wird. Eine Betriebsaufgabe des Magnetbetriebes innerhalb des städtebaulich schützenswerten Be- reichs durch die Realisierung der Planvorhaben ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist zu vermuten, dass sich der Markt sich durch Konzep- tumstellung, Modernisierung oder Erweiterung auf die neue Wettbe- werbs- wie auch Nachfragesituation einstellen wird.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Entwicklungs- / Planstandorten der Nahversorgung belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 16,7 % deutlich oberhalb definierter Schwellenwerte. Gemäß den Modellannahmen handelt es sich hierbei um absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber den künftigen Angebotsstrukturen und damit gegenüber den Standortlagen Steimker Gärten (Neuansiedlung Vollversorgermarkt) bzw. Hellwinkel (Verlagerung PENNY).

Entwicklungs- /  
Planstandorte der  
Nahversorgung

Diese Märkte werden aufgrund weiterer Planungen innerhalb ihres wirtschaftlichen Einzugsgebiets nicht die rechnerisch maximalen Umsatzleistungen erwirtschaften können, die sich aus dem absatzwirtschaftlichen worst case Ansatz ergeben.

Da die Wettbewerbsplanungen zudem bekannt sein dürften und aus betrieblicher Sicht dennoch eine Belegung genannter Standorte verfolgt wird, zeigt sich, dass das Marktpotenzial für die Standortlagen in den Steimker Gärten aus Betreibersicht als tragfähig erachtet wird. Städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell negative Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Nahversorgungslagen und damit einer Verschlechterung der (künftigen) flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung sind daher nicht zu erwarten. Auch hier sind die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte vor dem Hintergrund des wachsenden Nachfragepotenzials zu relativieren.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen finden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Wie angeführt lassen sich monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar. Städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell negative Auswirkungen sind damit auszuschließen.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 17,9 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus allerdings nicht herleiten, da diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.

Sonstige Lagen

Absatzwirtschaftlich betroffen sind hierbei die Angebotsstrukturen an der Hehlinger Straße und damit im Besonderen die Betreiber ALDI und REAL, wobei insbesondere letztgenannter in seiner derzeitigen Ausgestaltung das Standort- und damit Marktpotenzial nicht voll ausschöpfen kann.

Fachmarkt-  
agglomerationen

Der ALDI-Markt strebt eine Neupositionierung an und wird sich somit sehr wettbewerbsfähig darstellen, so dass der Markt lediglich in seiner rechnerisch maximalen Umsatzleistung eingeschränkt wird.

Durch die Realisierung der Einzelhandelsplanungen im südöstlichen Stadtgebiet und der quantitativen und qualitativen Wettbewerbsintensivierung wird sich zudem ein Anpassungsdruck auf das REAL-SB-Warenhaus ergeben, so dass sich dieses möglicherweise in seiner Konzeption neu aufstellen wird. Eine Aufgabe dieses seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandortes lässt sich aufgrund der Umverteilungseffekte nicht ableiten, zumal auch hier von zusätzlichen Marktpotenzialen im Zuge der Realisierung angrenzender Neubaugebiete auszugehen ist, die den Markt in seiner Wirtschaftlichkeit deutlich stützen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umlenkungseffekte zum Teil deutlich oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung lassen sich aus den genannten Gründen allerdings nicht herleiten.

Vielmehr sind die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte bei Realisierung der Neubaugebiete und damit zusätzlicher Kaufkraftpotenziale deutlich nach unten zu korrigieren. Durch die Schaffung zusätzlicher Kaufkraftpotenziale profitieren nicht nur die geplanten Lebensmittelmärkte innerhalb ihrer jeweiligen Neubaugebiete (Steimker Gärten, Hellwinkel, Nordsteimke), sondern darüber hinaus auch die weiteren Bestandsstrukturen in Form höherer Bestandsumsätze. Gemäß den Eingangsparmetern sind diese zusätzlichen Kaufkraftpotenziale bei den Bestandsmärkten im Sinne einer worst-case-Betrachtung nicht einbezogen worden. Bei einer Einbeziehung dieser zusätzlichen Nachfragepotenziale würde sich auch deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhöhen und somit die Umverteilungseffekte deutlich reduzieren.

Die nachfolgende Berechnung zeigt das zusätzliche Kaufkraftpotenzial im Verhältnis zu den derzeitigen bzw. künftigen Angebotsstrukturen auf.

---

Keine negativen  
Folgewirkungen

---

Zusätzliches  
Kaufkraftpotenzial

Abb. 51: Potenzialberechnung

Kaufkraftpotenzial	
	in Tsd. €
zusätzliche Kaufkraft in Tsd. €	28.966
KK-Abfluss außerhalb U-Raum (20 %)	5.793
Potenzial bereits berücksichtigt	5.177
"offenes" Zusatzpotenzial	17.996
Umsatz Planvorhaben im U-Raum	11.351
Zusatzpotenzial für Bestandsmärkte	6.645

Quelle: eigene Berechnungen

Bei einer Realisierung von bis zu rd. 5.300 Wohneinheiten und einem hieraus sich ergebenden Einwohnerpotenzial von rd. 10.600 Personen ergibt sich eine zusätzliche nahversorgungsrelevante Kaufkraft von etwa 29,0 Mio. €.

Eine vollständige Kaufkraftbindung innerhalb des Untersuchungsraumes ist nicht zu erwarten, da die Bindungsfähigkeit eines Teilraumes oder eines Standortes auch mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe oder Betriebsformen des Einzelhandels in Verbindung steht und Abflüsse zu Wettbewerbsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes (z. B. Heinenkamp) zu erwarten sind. Von daher werden 20 % des zusätzlichen Marktvolumens als nicht „bindbar“ innerhalb des Untersuchungsraumes in Abzug gebracht.

Unter Einbeziehung bereits berücksichtigter Potenziale bei den Planungen selber (siehe Abb. 46) ergibt sich so ein „offenes“ Zusatzpotenzial von knapp 18,0 Mio. €. Hiervon binden die Planungen insgesamt rd. 11,4 Mio. €. Die sich hieraus ergebende Differenz in Höhe von 6,6 Mio. € kommt den sonstigen Bestandsstrukturen zugute. Wie angeführt werden sich daher aufgrund höherer Bestandsumsätze die Umverteilungseffekte weiter reduzieren.

Kaufkraftabfluss

„Offenes“ Potenzial

#### 4.2.1.1 Exkurs: Umverteilungseffekte - Einzelbetrachtung

Die vorgenannten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aller Planvorhaben (siehe Abb. 50) setzen sich aus den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Einzelplanungen einschließlich deren Wechselwirkungen zusammen. Nachfolgend sollen daher auch die Umverteilungseffekte der Einzelplanungen dargestellt werden.

Hier werden auch die schützenswerten Standortbereiche, die außerhalb des Untersuchungsraumes liegen, hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte betrachtet, um so eine Zentrumschädigung gegenüber schützenswerten Standortlagen außerhalb des Betrachtungsraumes ausschließen zu können.

Absatzwirtschaftliche  
Einzelbetrachtung

Abb. 52: Umlenkungswirkungen Szenario I – Berliner Ring

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten*	Verkaufsflächen*	Bestandsumsätze*	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Hauptzentrum Innenstadt	83	9.150	56.300	5.983	10,6%	5.561	9,9%
Stadtteilzentrum Vorsfelde	14	1.400	11.050	588	5,3%	547	5,0%
NVZ Drömling-Center	6	2.200	10.250	826	8,0%	767	7,5%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.150	6.400	539	8,4%	501	7,8%
NVZ Hansaplatz	7	800	4.600	336	7,3%	312	6,7%
NVZ Laagbergstraße	4	1.050	4.700	346	7,3%	321	6,8%
NVZ Schachtweg	9	1.450	8.000	314	3,9%	292	3,7%
NVZ Schlesierweg	5	2.650	11.700	529	4,5%	492	4,2%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv. (EZG I+II)	10	2.550	12.550	1.540	12,3%	1.431	11,4%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv. (EZG III)	23	7.850	37.200	2.016	5,4%	1.874	5,0%
sonstige integrierte Lagen	43	2.100	15.850	150	0,9%	139	0,9%
Fachmarkttaggl. / nicht integr. Lagen	13	7.200	47.500	5.732	12,1%	5.328	11,2%
Streuumsätze	---	---	---	3.335		3.100	

\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 53: Umlenkungswirkungen Szenario I – Steimker Gärten

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten	Verkaufsflächen	Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
ZVB Innenstadt - Erg.lage Nahv.	6	5.850	28.500	1.293	4,5%	1.215	4,3%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv.	1	650	3.250	171	5,2%	161	4,9%
sonstige integrierte Lagen	3	100	900	---	---	---	---
Fachmarkttaggl. / nicht integr. Lagen	7	5.650	39.150	1.299	3,3%	1.221	3,1%
Streuumsätze	---	---	---	271		254	
nicht umverteilt	---	---	---	2.380		2.236	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Abb. 54: Umlenkungswirkungen Szenario I – Hellwinkel

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
ZVB Innenstadt - Erg.lage Nahv.	6	5.850	28.500	169	0,6%	156	0,5%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.150	6.400	113	1,8%	104	1,6%
NVZ Drömling-Center	6	2.200	10.250	141	1,4%	130	1,3%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv.	2	1.200	5.400	87	1,6%	80	1,5%
sonstige integrierte Lagen	8	350	2.950	---	---	---	---
Fachmarkttagl. / nicht integr. Lagen	9	6.100	40.150	70	0,2%	65	0,2%
Streuumsätze	---	---	---	153		141	
nicht umverteilt (KK-Bindung Neubaugebiet)	---	---	---	793		733	

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

\*\* ohne Erweiterung- / Verlagerungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 55: Umlenkungswirkungen Szenario I – Hehlinger Straße<sup>36</sup>

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
ZVB Innenstadt - Erg.lage Nahv.	6	5.830	28.493	145	0,5%	138	0,5%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.140	6.410	55	0,9%	52	0,8%
NVZ Drömling-Center	6	2.190	10.265	---	---	---	---
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv.	3	1.888	8.678	74	0,8%	70	0,8%
sonstige integrierte Lagen	15	490	5.010	---	---	---	---
Fachmarkttagl. / nicht integr. Lagen	10	4.950	33.367	348	1,0%	330	1,0%
Streuumsätze	---	---	---	471		448	
nicht umverteilt	---	---	---	2.000		1.900	

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

\*\* ohne Erweiterung- / Verlagerungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung sei auf die vorgenannten Ausführungen (siehe Kap. 4.2.1) sowie auf die parallel durchgeführten Untersuchungen<sup>37</sup> verwiesen.

<sup>36</sup> Worst-case-Betrachtung: derzeit geplante bzw. projektierte Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.000 qm

<sup>37</sup> Siehe u. a. separate Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Stadt Wolfsburg, Berliner Ring, 2016

#### 4.2.1.2 Exkurs: PENNY, Anemonenweg

Der PENNY-Standort am Anemonenweg verfügt über eine sehr gute Einbindung in die benachbarten Wohnquartiere und übt damit eine wesentliche Versorgungsfunktion für diese Wohnbereiche aus. Jedoch entspricht der PENNY-Markt hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und seiner konzeptionellen Ausgestaltung nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Discountmarkt. Jenseits sonstiger Planungen wird sich für den Markt in seiner derzeitigen Ausgestaltung daher kurz- bis mittelfristig die Frage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und damit des Fortbestands am jetzigen Standort stellen.

---

Verbleib des PENNY?

Grundlage der vorgelegten Berechnungen und Erläuterungen sind die künftigen Angebotsstrukturen und damit eine Verlagerung des PENNY-Marktes in eine moderne und leistungsfähige Betriebsanlage. Bei einem Verbleib am jetzigen Standort würde der PENNY-Markt aufgrund der Planungen insbesondere am Berliner Ring der Markt unter deutlichen Wettbewerbsdruck geraten. Der bestehende Markt wäre aufgrund seiner begrenzten Verkaufsflächengröße und der damit fehlenden konzeptionellen Anpassungsmöglichkeiten nicht in der Lage, sich innerhalb eines sich intensivierenden Wettbewerbs zu behaupten. Da sich zudem wesentliche Teile seines Nahbereichs insbesondere mit den Planungen am Berliner Ring decken, wird dem PENNY-Markt aufgrund dieser deutlichen räumlichen „Überlappungen“ der Nahbereiche seine wirtschaftliche Basis entzogen mit der voraussichtlichen Konsequenz einer Schließung des Marktes. Sofern die Versorgungsfunktion erhalten werden soll, ist aufgrund der nicht vorhandenen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung am Bestandsstandort eine Neupositionierung des Marktes an anderer Stelle erforderlich.

---

Fehlende Anpassungsmöglichkeiten

An einem neuen Standort ist die Realisierung einer modernen und leistungsfähigen Betriebsanlage möglich, die eine adäquate Positionierung innerhalb künftiger Wettbewerbsstrukturen sicherstellt. Bei entsprechender Standorteignung kann der neue Markt dann zudem weitere Kundenpotenziale (z. B. Fahrkundschaft) erschließen, die am derzeitigen Standort nicht erreicht werden. Durch seine Lage mit direktem Wohnbezug außerhalb des Naheinzugsbereiches des Berliner Rings können zudem Umsätze aus dem Nahbereich abgeschöpft werden, die bei einer Überlappung der Bereiche nicht zur Verfügung stehen.

---

Verlagerung an Alternativstandort

Eine künftige Tragfähigkeit schöpft sich nicht nur aus quantitativen Größen wie der Verkaufsflächendimensionierung, sondern auch aus qualitativen Aspekten wie einer Sortimentsanpassung mit zunehmender Sortimentstiefe bzw. -breite. So ist die Artikelanzahl bei den Discountmärkten auch durch Hinzunahme ergänzender Sortimente (Pre-Back, Zeitschriften etc.), durch eine gestiegene Sortimentstiefe z. B. bei Droge-

---

Gestiegene Objektorforderungen

riewaren sowie auch durch die Listung von Markenprodukten in Ergänzung zu den Eigenmarken in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind aber auch den gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie letztlich auch der demografischen Entwicklung geschuldet:

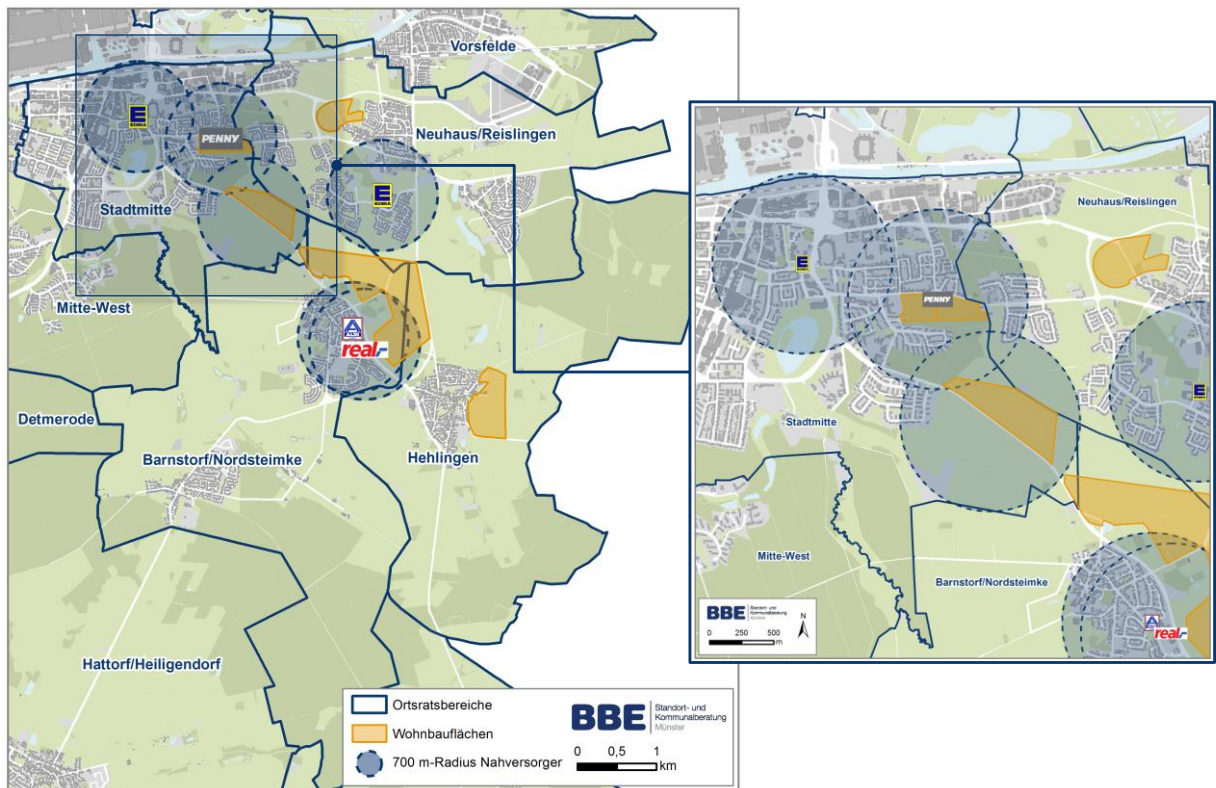
- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit),
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden,
- eine breitere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

Selbst unter der Annahme einer unveränderten Standortlage sowie eines gleichbleibenden Einzugsgebiets wird sich ein moderner, großzügig dimensionierter Lebensmittelmarkt mit breiten Gängen und niedrigen Regalierungen sowie einem überarbeiteten Sortimentskonzept deutlich erfolgreicher positionieren und damit dem Wettbewerb stellen können.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Verlagerung des PENNY an einen neuen, geeigneten Standort empfohlen, um diesen Nahversorger und dessen versorgungsstrukturelle Bedeutung auch langfristig sichern zu können. Hierbei ist es aus versorgungsstruktureller Sicht zielführend, wenn sich die Nahversorgungsbereiche beider Planungen nicht bzw. nicht wesentlich überlappen. Dies ist gemäß nachfolgender Karte am potenziellen Prüfstandort im Neubaugebiet Hellwinkel erfüllt.

Gutachterliche  
Empfehlung

**Abb. 56: Künftige Nahversorgungssituation im südöstlichen Stadtgebiet**



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

#### 4.2.1.3 Exkurs: Umlenkungswirkungen am Alternativstandort Reislinger Markt

Grundlage des Szenario I ist die Herleitung der Umlenkungswirkungen aller Planvorhaben mit dem ALDI-Markt am Berliner Ring als Neuansiedlung. Daneben ist auch die Neupositionierung des PENNY-Marktes am neuen Alternativstandort berücksichtigt worden.

Im vorliegenden Exkurs sollen die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte des PENNY-Marktes bei einer Verlagerung des Standortes an den Reislinger Markt dargelegt werden. Die Angaben zum potenziellen Planvorhaben (insb. Verkaufsflächendimensionierung) wie auch die weiteren Modellannahmen und Eingangsparameter bleiben ansonsten unverändert. Hieraus ergeben sich nachfolgende absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte.

Alternativstandort  
Reislinger Markt

Abb. 57: Umlenkungswirkungen Szenario I – PENNY, Reislinger Markt

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case	
	Anzahl Betriebsstätten	Verkaufsflächen	Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgungskonzept					
ZVB Innenstadt - Erg.lage Nahv.	9	6.200	30.300	1.826	6,0%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.150	6.400	656	10,2%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv.	3	1.900	8.700	2.178	25,1%
sonstige integrierte Lagen	13	450	4.550	---*	---*
Fachmarkttaggl. / nicht integr. Lagen	12	6.250	40.900	7.243	17,7%

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausw eisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Wesentliche Änderungen ergeben sich gegenüber den Entwicklungsstandorten der Nahversorgung. Gemäß den Modellannahmen handelt es sich hierbei um die Auswirkungen gegenüber den künftigen Angebotsstrukturen und damit insbesondere dem Vorhabenstandort am Reislinger Markt selber. Der geplante PENNY-Markt wird am Alternativstandort somit die rechnerische Umsatzleistung bei weitem nicht erreichen können.

Wesentliche  
Auswirkungen ggü.  
Planstandort selber

Während der PENNY-Markt am Standort im Neubaugebiet Hellwinkel als alleiniger Anbieter eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Nahbereich übernehmen kann, steht das Planvorhaben am Reislinger Markt im direkten Wettbewerb u. a. zu Angebotsstätten am Berliner Ring. Die beiden Planvorhaben würden sich zudem wechselseitig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung hemmen.

Am Reislinger Markt wird sich zudem die Frage der konkreten Flächenverfügbarkeit und damit insbesondere der Chance zur Realisierung einer leistungs- und wettbewerbsfähigen Betriebsanlage stellen. Hierbei sind folgende Standortanforderungen zu erfüllen<sup>38</sup>:

- Grundstücksgrößen ab 4.500 qm
- Mietflächen ab 800 qm Verkaufsfläche zzgl. 250 qm Nutzflächen
- Mindestens 60 Parkplätze
- Anlieferungsmöglichkeiten über Rampe

Auch wenn es sich hier um „idealtypische“ Standortanforderungen handelt und Abweichungen insbesondere in hochverdichteten Stadtgebieten

<sup>38</sup> Siehe Expansionsbroschüre von PENNY

möglich sind, so sind künftige Planvorhaben jedoch hieran zu orientieren.

Aufgrund ermittelter Umverteilungseffekte würden sich Umverteilungen in einer Höhe ergeben, die dem geplanten PENNY aller Voraussicht nach seine wirtschaftliche Basis entziehen werden, d. h. eine Belegung des Standorts ist aus betrieblicher Sicht dann nicht zu erwarten.

Fehlende Tragfähigkeit

Auch aus versorgungsstruktureller Sicht wäre eine Realisierung am Reislinger Markt zudem weniger günstig, da sich der Nahbereich mit dem des Vorhabens am Berliner Ring z. T. deutlich überlagern wird und somit nur in Teilen eine räumliche Versorgungslücke geschlossen werden kann.

Gegenüber den sonstigen Angebotsstrukturen in den weiteren Standortlagen reduzieren sich die Umverteilungseffekte, wenn auch nur im geringen Maß. Aufgrund veränderter räumlicher Distanzen werden sich die Umverteilungseffekte gegenüber den sonstigen Angebotsstrukturen reduzieren.

#### 4.2.2 Szenario II

Das Szenario II geht davon aus, dass es sich bei der Errichtung des ALDI-Marktes am Berliner Ring um eine Verlagerung aus dem SÜDKOPF-CENTER handelt und damit um eine Erweiterung von derzeit 855 qm um 543 qm auf dann 1.398 qm am neuen Standort. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich einer nachträglichen Betrachtung. Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung des ALDI-Marktes wird im Szenario II daher der Flächensaldo angesetzt bei einer absatzwirtschaftlichen Leistung von maximal 2,8 Mio. € (ohne Non Food II).

Szenario II –  
ALDI-Verlagerung

Im Ergebnis reduzieren sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte gemäß nachfolgender Aufstellung:

Abb. 58: Umlenkungswirkungen Szenario II – Gesamtbetrachtung

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case	
	Anzahl Betriebsstätten	Verkaufsflächen	Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgungskonzept					
ZVB Innenstadt - Erg.lage Nahv.	9	6.200	30.300	1.693	5,6%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.150	6.400	621	9,7%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv.	3	1.900	8.700	1.308	15,1%
sonstige integrierte Lagen	13	450	4.550	---*	---*
Fachmarkttaggl. / nicht integr. Lagen	12	6.250	40.900	6.361	15,5%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Aufgrund reduzierter Umverteilungsquoten gelten auch hier die Ausführungen zur städtebaulichen Einordnung der Planvorhaben (siehe Kap. 4.2.1). Sofern bei höheren Umverteilungseffekten keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind diese bei reduzierten Werten erst recht nicht anzunehmen.

#### 4.2.2.1 Exkurs: Umverteilungseffekte – Einzelbetrachtung

Auch für das Szenario II sollen nachfolgend die Umverteilungseffekte für die Einzelplanungen dargestellt werden, wobei sich allerdings bei den Planungen Steimker Gärten, Hellwinkel sowie Hehlinger Straße / Nordsteimke aufgrund gleichbleibender Eingangsparameter keine Veränderungen ergeben. Nachfolgend dargestellt sind daher lediglich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte des Planvorhabens am Berliner Ring, da sich hier mit der Berücksichtigung ausschließlich des Flächensaldos des ALDI -Marktes die Modellparameter entscheidend verändern.

Veränderungen nur gegenüber Berliner Ring

Abb. 59: Umlenkungswirkungen Szenario II – Berliner Ring

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten*	Verkaufsflächen*	Bestandsumsätze*	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Hauptzentrum Innenstadt	82	8.450	51.850	4.071	7,9%	3.763	7,3%
Stadtteilzentrum Vorsfelde	14	1.400	11.050	506	4,6%	468	4,2%
NVZ Drömling-Center	6	2.200	10.250	725	7,1%	670	6,5%
NVZ Gerta-Overbeck-Ring	4	1.150	6.400	467	7,3%	432	6,7%
NVZ Hansaplatz	7	800	4.600	294	6,4%	272	5,9%
NVZ Laagbergstraße	4	1.050	4.700	316	6,7%	292	6,2%
NVZ Schachtweg	9	1.450	8.000	266	3,3%	246	3,1%
NVZ Schlesierweg	5	2.650	11.700	457	3,9%	422	3,6%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv. (EZG I+II)	10	2.550	12.550	1.354	10,8%	1.252	10,0%
Entwicklungs-/Planstandorte d. Nahv. (EZG III)	23	7.850	37.200	1.754	4,7%	1.621	4,4%
sonstige integrierte Lagen	43	2.100	15.850	105	0,7%	97	0,6%
Fachmarkttaggl. / nicht integr. Lagen	13	7.200	47.500	4.790	10,1%	4.428	9,3%
Streuumsätze	---	---	---	2.665		2.464	

\* ohne Erweiterungs-/Verlagerungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

#### 4.2.3 Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung großflächiger Einzelhandelsplanungen innerhalb des südöstlichen Stadtgebiets der Stadt Wolfsburg. Die Untersuchungen und Bewertungen der Planungen konnten trotz Umverteilungsquoten teilweise oberhalb definierter Schwellenwerte keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestatzes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die Grundlage von Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen ist eine absatzwirtschaftliche Maximalbetrachtung (worst-case), die sich vor dem Hintergrund paralleler Einzelhandelsplanungen für die jeweiligen Planvorhaben in der Realität nicht einstellen werden (geringere absatzwirtschaftliche Leistungen der Planvorhaben).
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aller Planungen führen gegenüber der Ergänzungslage Nahversorgung zu Umlenkungseffekten von maximal 6,3 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Keine unmittelbaren städtebaulichen Schädigungen

Grundlage der Bewertung



- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring finden sich in einer maximalen Größenordnung von 10,8 % der Bestandsumsätze. Das Quartierszentrum übernimmt insbesondere für den fußläufigen Nahbereich, aber auch für den Ortsteil Reislingen eine Nahversorgungsfunktion. Eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Naheinzugsbereichs wirkt sich nur bedingt aus.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Entwicklungs- / Planstandorten der Nahversorgung belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 16,7 % deutlich oberhalb der Schwellenwerte. Die Märkte können damit nicht die rechnerisch maximalen Umsatzleistungen erwirtschaften. Da aus Betreibersicht dennoch eine Belegung genannter Standorte verfolgt wird, zeigt sich, dass das Marktpotenzial für die Standortlagen der Nahversorgung trotz weiterer Planungen als ausreichend erachtet wird.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 17,9 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, da diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.
- Durch die Realisierung eines zusätzlichen Marktpotenzials von etwa 29 Mio. € werden die Bestandsmärkte in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gestärkt. Die relativen Umverteilungseffekte der Planvorhaben werden sich dadurch verringern.
- Bei einer Verlagerung des ALDI aus dem SÜDKOPF-CENTER an den Berliner Ring (= Szenario II) und damit der Berücksichtigung ausschließlich des Flächensaldos würden sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen weiter reduzieren.
- Eine weitere Reduzierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen würde sich bei einer Flächenerweiterung des ALDI, Hehlinger Straße in Nordsteimke auf 1.000 qm einstellen.

## 5 Nahversorgungskonzept

Durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis kann aktiv Einfluss auf die räumliche Entwicklung des örtlichen Einzelhandels genommen und bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich geeignete Standorte gelenkt werden. Im Zuge von Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung ist hierbei eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Begründung erforderlich. Einzelhandels- oder auch Nahversorgungskonzepte als Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung müssen hierbei hinreichend bestimmt, schlüssig, nachvollziehbar und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein.

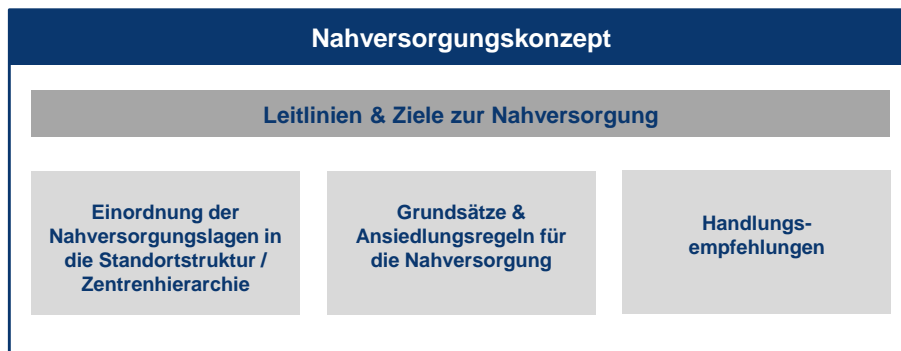
Auf Grundlage der Untersuchungen sollen konzeptionelle Empfehlungen zur örtlichen Nahversorgungssituation sowie zum Umgang mit zukünftigen Erweiterungs- oder Ansiedlungsplanungen mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt innerhalb des südöstlichen Stadtgebiets von Wolfsburg formuliert werden.

Neben einer Standortprüfung ausgewählter Einzelhandelsstandorte und konkreter Potenzialflächen für Nahversorger hinsichtlich städtebaulicher sowie wirtschaftlicher Eignung sind somit wesentliche Leistungsbausteine des Konzeptes:

Leistungsbausteine

- die Definition von Entwicklungsgrundsätzen und Zielvorstellungen zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016,
- die Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die einzelnen Standorte im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016,
- Grundsätze und Ansiedlungsregeln für die Nahversorgung sowie
- Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung.

Abb. 60: Bausteine des Nahversorgungskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Mit Hilfe nachfolgender Leitlinien, Zielsetzungen, Grundsätzen und Handlungsempfehlungen wird ein Rahmen für den Untersuchungsraum definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen der Nahversorgung orientieren.

## 5.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 2016 mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden, die weiterhin Bestand haben bzw. auf kleinräumiger Ebene konkretisiert werden sollen, wie u. a.<sup>39</sup>:

- *Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg*

Eine wesentliche Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg als Oberzentrum.

- *Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt*

Die Innenstadt von Wolfsburg stellt den städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort der Stadt dar. Ziel muss die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes sein. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist somit auf den Hauptgeschäftsbereich zu legen. Dieser Standort genießt als schüt-

Zielvorstellungen  
des Einzelhandels-  
konzeptes

<sup>39</sup> Siehe auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; S. 242ff

zenswerter Bereich oberste Priorität innerhalb der städtischen Zentrenstruktur.

▪ *Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche*

Die in Wolfsburg vorhandenen weiteren zentralen Versorgungsbereiche sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die schützenswerten Standortbereiche höherer Standortqualität auszulösen.

▪ *Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung*

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Hierbei dürfen von Nahversorgungsstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden.

Neben dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche stellt somit die Sicherung einer möglichst umfassenden kleinmaschigen Nahversorgung ein wesentliches Ziel dar, welches einen angemessenen Einsatz planungsrechtlicher Instrumente rechtfertigt. Bei der Entwicklung zukünftiger Strukturen sind städtebauliche und wirtschaftliche Anforderungen in einem ausgewogenen Verhältnis einzubeziehen.

Auf Grundlage der Zielvorstellungen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg werden nachfolgende vertiefende Zielvorstellungen im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes definiert.

Ziele des Nahversorgungskonzeptes

**Abb. 61: Ziele des Nahversorgungskonzeptes**

**Sicherung und Stärkung der Nahversorgung der Stadt Wolfsburg**

- 1. Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- 1. Positionierung der Stadt im Wettbewerb
- 1. Ausschöpfen von Entwicklungspotenzialen
- 1. Sicherung und Entwicklung frequenzerzeugender Magnetbetriebe der Nahversorgung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche
- 1. Stadtverträgliche Sicherung und Entwicklung der flächendeckenden, wohnortnahen Nahversorgung

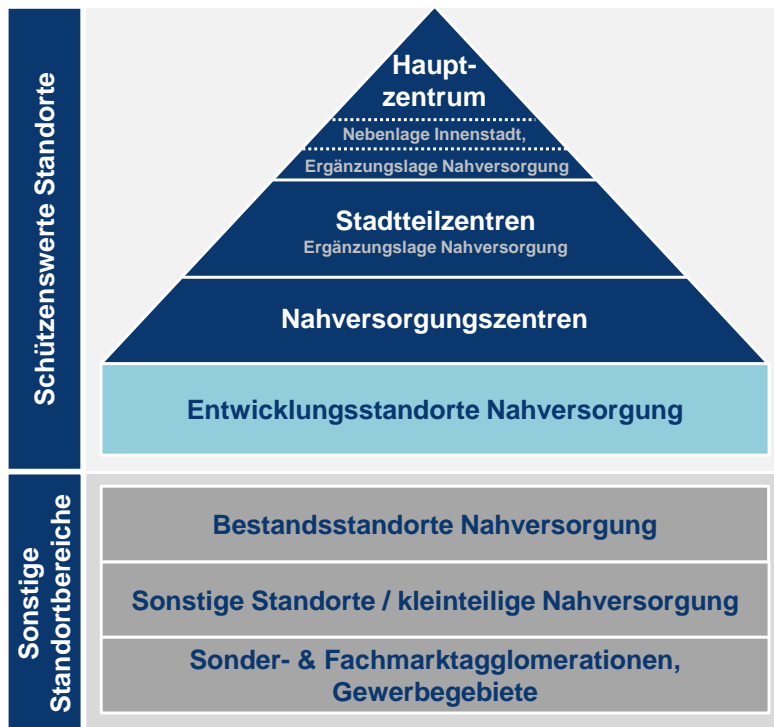
Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

## 5.2 Einordnung der Planstandorte in die gesamtstädtische Standortstruktur

Ausgehend von den konzeptionellen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergibt sich für die Stadt Wolfsburg nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie

Abb. 62: Zentrenhierarchie der Stadt Wolfsburg



Quelle: eigene Darstellung

### ▪ Hauptzentrum

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Wolfsburg ist die Innenstadt mit ihren Neben- und Ergänzungslagen, in dem sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe konzentrieren. Die Angebotsschwerpunkte liegen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Innenstadt übernimmt zusammen mit ihren Ergänzungslagen eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie darüber hinaus für die angrenzende Region.

Hauptzentrum

### ▪ Stadtteilzentren

Neben dem Hauptzentrum der Stadt Wolfsburg haben sich in Fallersleben und Vorsfelde zwei Stadtteilzentren etabliert, in denen sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren. Anders als das Hauptzentrum haben diese eine stadtteilbezogene

Stadtteilzentren

ne Versorgungsfunktion und umfassen jeweils einen räumlich stärker begrenzten Versorgungsbereich, der sich auf die jeweils unmittelbar angrenzenden Ortsratsbereiche sowie auf die angrenzenden Gemeinden der Landkreise Gifhorn und Helmstedt erstreckt. Entsprechend sind Angebotsart und -umfang deutlich begrenzter und konzentrieren sich vorrangig auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereich.

- Nahversorgungszentren

---

#### Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet von Wolfsburg und stehen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit angrenzenden Wohnquartieren (= Nahversorgungslage innerhalb von Wohngebieten). Die Angebotsstrukturen in den Nahversorgungszentren sind gekennzeichnet durch mindestens einen größeren nahversorgungsrelevanten Anbieter (Supermarkt, Discounter) sowie weitere, zumeist kleinteilige Angebotsstrukturen des kurz-, sowie im begrenzten Umfang auch des mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereichs. Einzelne Dienstleistungs- und gastronomische Angebote runden den Besatz ab. Die Nahversorgungszentren übernehmen hiermit eine quartiersbezogene Versorgungsfunktion für den näheren Einzugsbereich.

- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung

---

#### Entwicklungsstandorte der Nahversorgung

Diese Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder einzelne Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzone), aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebotenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen somit eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

- Bestandsstandorte der Nahversorgung

---

#### Bestandsstandorte der Nahversorgung

Die Bestandsstandorte für den täglichen Bedarf entsprechen hinsichtlich der Angebotsfunktion den Nahversorgungsstandorten. Anders als die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung befinden sie sich allerdings in einem städtebaulich nicht integrierten Umfeld, z. B. innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten und verfügen demnach über eine deutlich geringere städtebauliche Standortqualität. Sie erfüllen keine (nennenswerte) Nahversorgungsfunktion innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches.

- Sonstige Standortlagen

Sonstige Standortlagen

Neben den angesprochenen Standorten finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die teilweise durch ihre räumliche Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben sowie aufgrund ihrer Dimensionierung nicht strukturprägend sind.

- Sonder- und Fachmarkttagglomerationen

Sonder- und  
Fachmarkt-  
agglomerationen

Ergänzend zu den räumlichen Schwerpunkten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente auch Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die Sonder- und Fachmarkttagglomerationen. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen ortskernrelevanten Nutzungen charakterisieren. Prägend ist darüber hinaus ihre städtebaulich nicht integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Die Vorhabenplanungen sind hierbei wie folgt in die gesamtstädtische Standortstruktur einzuordnen:

Einordnung in die  
Standortstruktur

*Planvorhaben Berliner Ring*

Berliner Ring

- Bei den Planungen am Berliner Ring handelt es sich zumindest in Teilen um die Modernisierung und Erweiterung bestehender Angebotsstrukturen. Der Standort ist somit durch bestehende Nutzungen geprägt und auch im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt in das hierarchische Zentrenmodell von Wolfsburg als Ergänzungslage des Hauptzentrums mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt eingeordnet worden.
- Neben seiner Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere übernimmt dieser Standort in Ergänzung zu den weiteren innerstädtischen Angebotsstrukturen (u. a. REWE, ALDI, PENNY) eine wesentliche Funktion der Nahversorgung u.a. für die in der Innenstadt beschäftigten Personen. Gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll diesem Standortbereich daher eine Stärkung und Weiterentwicklung als bedeutender Einzelhandelsstandort der Nahversorgung eingeräumt werden.

- Gemäß seiner Versorgungsfunktion ist hier Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt zulässig, während zentrenrelevanter Einzelhandel gleich welcher Größenordnung zur Vermeidung von unmittelbarem Wettbewerb mit der Hauptlage ausgeschlossen ist. Ausgenommen hiervon sind etwaige Entwicklungen im Rahmen bauplanungsrechtlicher Festsetzungen bzw. des konzeptionellen Bestandsschutzes.

#### *Planvorhaben Steimker Gärten & Hellwinkel*

- Die Planstandorte in den geplanten Neubaugebieten „Steimker Gärten“ sowie „Hellwinkel“ sind Neuentwicklungen an Standortlagen ohne Einzelhandelsvorprägungen. Demzufolge ist diesen Standortlagen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zunächst keine Versorgungsfunktion zugewiesen worden.
- Die Errichtung neuer großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Außerhalb dieser Bereiche sind jedoch ausnahmsweise Errichtungen großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, sofern eine Lage innerhalb städtebaulich integrierter Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine ÖPNV-Anbindung gegeben ist und das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot gewahrt bleiben.
- Ausnahmsweise können somit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen.
- Da die vorgenannten Ausnahmeregelungen bei beiden Planvorhaben erfüllt sind, übernehmen diese damit eine Versorgungsfunktion entsprechend den Entwicklungsstandorten der Nahversorgung, wobei je nach ergänzenden Nutzungen ggf. sogar eine Einordnung als Nahversorgungszentrum denkbar ist (Beispiel Steimker Gärten).

#### *Planvorhaben Hehlinger Straße, Nordsteimke*

- Der Standort des ALDI-Marktes ist ebenfalls durch einzelhandelsrelevante Nutzungen vorgeprägt und im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen worden.

Planvorhaben  
Steimker Gärten &  
Hellwinkel

Planvorhaben  
Hehlinger Straße,  
Nordsteimke



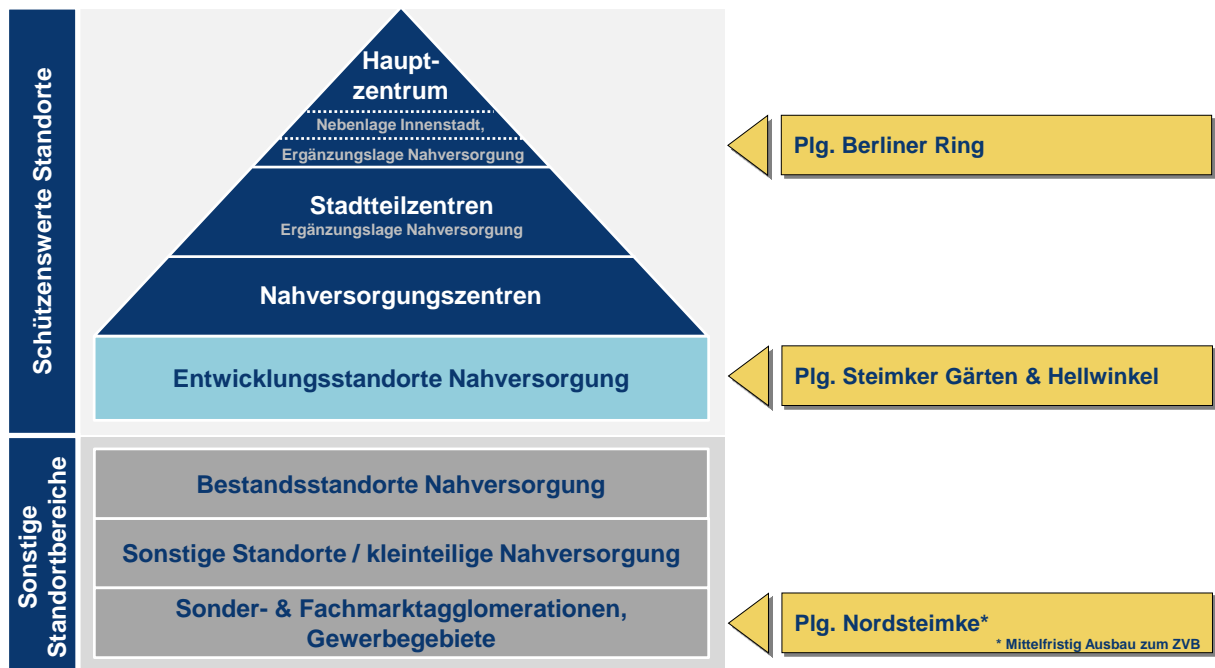
- Der Standortbereich Hehlinger Straße in Nordsteimke übernimmt innerhalb des räumlich-funktionalen Standortsystems eine Sonderfunktion. Derzeit sind die Kriterien zur Festlegung schützenswerter Standortbereiche als Nahversorgungszentrum<sup>40</sup> insbesondere hinsichtlich Versorgungsfunktion und Einzugsbereich nicht erfüllt. Mit dem Angebot aus einem großzügig dimensionierten SB-Warenhaus sowie weiteren typischen Fachmärkten entspricht der Standortbereich einer Fachmarkttagglomeration. Der Standortbereich ist daher innerhalb des hierarchisch abgestuften Standortsystems in seiner derzeitigen Ausgestaltung als Fachmarkttagglomeration eingeordnet worden. Dies ist auch Grundlage der hier vorliegenden Untersuchung.
- Aufgrund der künftigen Wohnbauentwicklung in Nordsteimke und der Realisierung von rd. 3.750 Wohneinheiten (Steimker Gärten 1.250 WE; Nordsteimke / Hehlingen 2.500 WE) wird sich die Versorgungsfunktion des Standortbereichs Hehlinger Straße mittelfristig neu stellen. Die weitere Einzelhandelsentwicklung ist hierbei an die positive Einwohnerentwicklung gekoppelt. Bei einer Kopplung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an die weitere Einwohnerentwicklung und der Hinzunahme weiterer Potenzial- / Erweiterungsflächen östlich der L 322 ist perspektivisch eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich anzustreben.

Zusammenfassend sind die einzelnen Planstandortbereiche in das räumlich-hierarchische Zentrenmodell der Stadt wie folgt einzuordnen:

---

<sup>40</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; Kap. 6.2

Abb. 63: Einordnung in das Zentrenmodell



Quelle: eigene Darstellung

### 5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Zur Umsetzung der Ziele sind Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen und die Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte erforderlich. Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort der Nahversorgung im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen.

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung durch Stärkung und Weiterentwicklung funktionsfähiger Zentren sowie durch eine stadtverträgliche Sicherung und Förderung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll unter Beachtung der hierarchisch aufgebauten Versorgungsstruktur erhalten sowie sinnvoll ergänzt werden. In Anlehnung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt sind nachfolgende nahversorgungsrelevante Ansiedlungsregeln definiert worden.

Ziele

**GRUNDSÄTZE**

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ausnahmsweise an integrierten Standorten in Wohnsiedlungsbereichen angesiedelt oder erweitert werden.

**AUSNAHMEN**

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen. Diese Ausnahmenvoraussetzungen sind insbesondere in den räumlich definierten Entwicklungsstandorten der Nahversorgung erfüllt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm sind, sofern nicht gezielt ausgeschlossen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten) allgemein zulässig („Wolfsburger Laden“).
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Einzelfall können auch Tankstellenshops und Kioske in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen künftig grundsätzlich nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (einschließlich Ergänzungslagen) angesiedelt werden. Gerade in kleineren Zentren stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für gewachsene Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Betriebe &gt; 800 qm

Zudem sollen auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die aufgrund ihrer Flächen-dimensionierung strukturprägend sind (ab 250 qm, „Wolfsburger Laden“) auf die zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich Neben- und Ergänzungslagen) gelenkt werden. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe ansonsten die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen.

---

Betriebe < 800 qm

Die Zulässigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb der Stadtteil- und Nahversorgungszentren richtet sich nach der Versorgungsfunktion des jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereichs. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche insbesondere „höherer Hierarchie“ müssen ausgeschlossen werden.

Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es zielführend, die Entwicklung von Betrieben der Nahversorgung positiv zu steuern. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, wenn diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und die Zentren nicht negativ beeinträchtigen. Solche integrierten Nahversorgungsstandorte sollen das Zentrennetz sinnvoll ergänzen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind im Besonderen die identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung, die im Sinne einer wohnortnahen Versorgung eine zentrenergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen sein.

---

Entwicklungsstandorte  
der Nahversorgung

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte ist es erforderlich, den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren und der identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Hierzu zählen auch die weiteren identifizierten Standorte der Nahversorgung mit Bestandsschutz. Diese übernehmen im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, sie haben aber aufgrund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage keine Versorgungsfunktion als integrierte Nahversorgungsstandorte. Sie können vielmehr bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden und diesen notwendige Entwicklungsspielräume nehmen. Diese Standorte sind daher auf den Bestandsschutz für die genehmigte und ausgeübte Nutzung festzuschreiben.

---

Bestandsstandorte  
der Nahversorgung

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte (und damit in Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Gebieten gemäß § 34 BauGB) zugelassen werden, sofern diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Solche Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind somit nur in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten zulässig, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für die Zentren dargelegt werden kann, d. h. zusätzliche Angebote dürfen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 250 qm Verkaufsfläche zu erwarten. Dem zu Folge ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig.

Ausnahme:  
Atypik,  
„Wolfsburger Laden“

Da auch bei mehreren, jedem für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in räumlicher Konzentration vergleichbare negative Auswirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich sind, soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden

Agglomerationen  
außerhalb ZVB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien sowie Obst- und Gemüsegeschäfte, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen. Nicht zulässig sind Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht. Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmitteldiscountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Kleinteilige wohnungsnahe Grundversorgung möglich, sofern die Versorgung der im Gebiet Wohnenden dient

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstandorte ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversor-

Ausschluss in  
Gewerbegebieten

gungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen ausnahmsweise zugelassen werden („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die Voraussetzungen gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt.<sup>41</sup>

Ausnahmen:  
Fabrikverkauf und  
Handwerkerprivileg

Um Kiosken und Tankstellenshops Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht beeinträchtigen.

Tankstellen, Kioske

Unter Berücksichtigung vorgenannter Zielvorstellungen und Ansiedlungsregeln lassen sich die einzelnen Planvorhaben wie folgt in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg einordnen.

Einordnung in das  
Einzelhandels- und  
Zentrenkonzept

**Abb. 64: Ansiedlungsregeln der Nahversorgung**

Ansiedlungsregeln für Nahversorgung	Plg. Berliner Ring	Plg. Hellwinkel	Plg. Steimker Gärten	Plg. Hehlinger Str., Nordsteimke
<i>strukturprägende Betriebe der Nahversorgung sollen grundsätzlich nur</i>				
innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	✓	✗	✗	✗*
<i>oder ausnahmsweise</i>				
auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wenn:		✓	✓	✓
es eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage ist und es der Nahversorgung dient	---	✓	✓	(✓)
räumliche Versorgungslücken geschlossen werden	---	✓	✓	Bestandsobjekt
von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen	---	✓	✓	✓
<b>Einordnung in das Konzept</b>	<b>konzeptkonform</b>	<b>konzeptkonform</b>	<b>konzeptkonform</b>	<b>konzeptkonform**</b>

\* mittelfristig Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich

\*\* zumal im Rahmen des EHK bereits ein "aktiver" Bestandschutz berücksichtigt worden ist

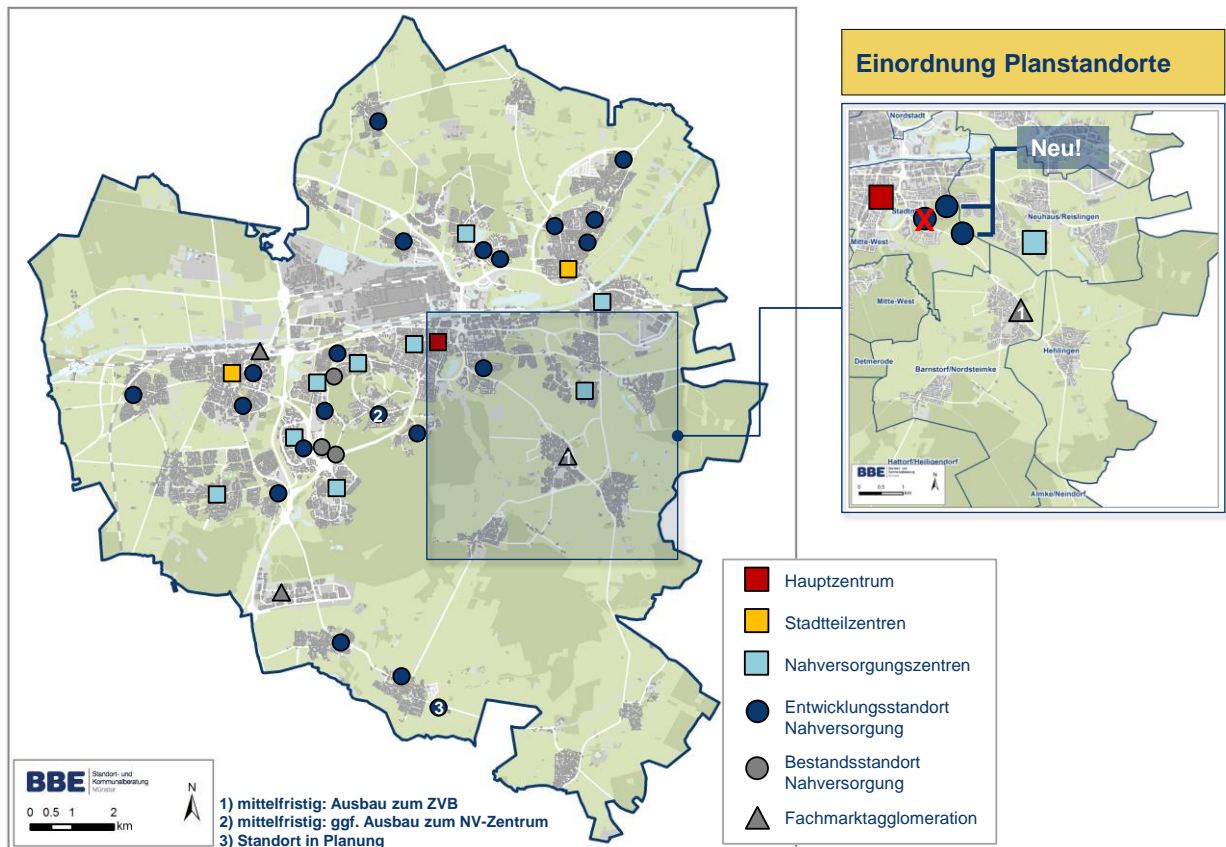
Quelle: eigene Darstellung

<sup>41</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; Kap. 6.5.2

Im Ergebnis entsprechen die Planvorhaben den konzeptionellen Ansiedlungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfsburg, wobei die künftige Zentren- und Standortstruktur sich um nachfolgende Standortlagen verändern wird:

- Aufgabe des Standorts Anemonenweg zugunsten des Planstandorts im Neubaugebiet „Hellwinkel“ (beide Entwicklungsstandort der Nahversorgung)
- Ausweisung eines neuen Nahversorgungsstandortes im Neubaugebiet „Steimker Gärten“ (Entwicklungsstandort der Nahversorgung; ggf. sogar Einordnung als Nahversorgungszentrum<sup>42</sup>)

Abb. 65: Zukünftige Zentren- und Standortstruktur



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

<sup>42</sup> In Abhängigkeit von den weiteren, hier geplanten Einzelhandelsnutzungen wie auch handelsaffinen Nutzungen.

## 5.4 Handlungsempfehlungen

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist u. a. die Sicherung und Entwicklung einer möglichst flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgung. Hierzu dienen neben den zentralen Versorgungsbereichen auch die solitär gelegenen Nahversorgungsstandorte mit Wohngebietsbezug. Neben den bereits bestehenden Nahversorgungsstandorten kommen künftig im Zuge der Planvorhaben weitere innerhalb des östlichen Siedlungsgebiets der Stadt Wolfsburg hinzu, die ihren Beitrag im Sinne obiger Zielsetzung leisten.

Wenngleich mit der Realisierung dieser zusätzlichen Angebotsstandorte die flächendeckende Nahversorgung weiter verbessert wird, gibt es weiterhin einige Wohnquartiere, die außerhalb der Nahversorgungsradien größerer Angebotsstätten liegen. Hierbei ist insbesondere in einigen räumlich von der Kernstadt abgerückten, peripher gelegenen Siedlungsbereichen ein geringeres Angebot festzustellen. Aufgrund der dort geringen Einwohnerdichte haben sich hier mit Ausnahme einzelner kleinteiliger Angebotsstrukturen zum Teil keine eigenständigen Versorgungsstrukturen herausgebildet. Innerhalb des südöstlichen Stadtgebiets handelt es sich um nachfolgende Siedlungsbereiche:

- Barnstorf
- Hehlingen
- Neuhaus
- Nördlicher Siedlungsbereich von Reislingen

Durch die geringe Bevölkerungszahl sowie z. T. auch die räumliche Nähe zu weiteren Angebotsstrukturen (insb. Fachmarkttagglomeration in Nordsteimke) und die damit einhergehende fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit sind größere Entwicklungen hier i. d. R. auch nicht zu erwarten bzw. es müssen angrenzende Versorgungsstandorte eine „Stellvertreterfunktion“ im Sinne einer möglichst wohnungsnahen Versorgung übernehmen. Die Versorgungsfunktion ist somit über den Bestand bzw. über andere Angebotsstrukturen sicherzustellen, d. h. eine Bestandssicherung künftiger Angebotsstrukturen geht vor weiteren Neuansiedlungen.<sup>43</sup>

---

Fehlende (fußläufige)  
Versorgung  
in den peripheren  
Stadtteilen

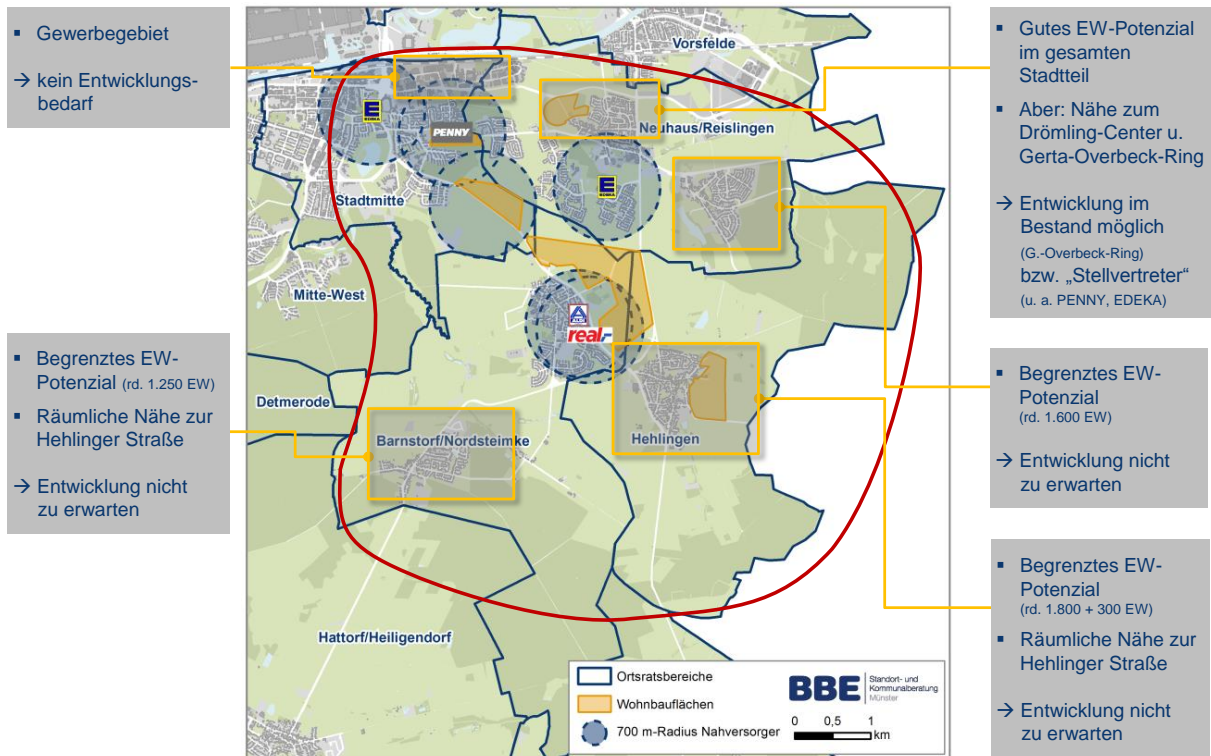
---

Fehlende wirtschaftliche  
Tragfähigkeit

<sup>43</sup> Ausgenommen hiervon sind kleinere Lebensmittelmärkte innerhalb der peripher gelegenen Siedlungsbereiche, sofern sich trotz begrenzter Potenziale doch ein Betreiber finden sollte.



Abb. 66: Räumliche Versorgung



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Auch das Gewerbegebiet entlang der Dieselstraße befindet sich außerhalb des Nahbereichs von Nahversorgungseinrichtungen. Aufgrund fehlender städtebaulicher Qualitäten sowie des Fehlens einer Mantelbevölkerung besteht hier allerdings auch kein Handlungsbedarf

## 6 Schlusswort

Aufgrund des Ansiedlungs- und Anpassungsdrucks sowie des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel ist die Zielvorstellung einer wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren. Gerade die kleinteilig strukturierten und wohnortnahen Angebotsstrukturen haben in diesem angebots- und nachfrageorientierten Veränderungsprozess Schwierigkeiten, ihre ökonomische Bedeutung zu sichern, so dass das Nahversorgungsnetz immer weitmaschiger wird. Eine funktionierende Nahversorgung zeichnet sich jedoch gerade dadurch aus, dass sie Angebote des täglichen Bedarfs möglichst dezentral und wohnungsnah vorhält und die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Bürger sicherstellt.

Die öffentliche Hand kann hierbei durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung der Nahversorgung nehmen und bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte lenken. Ziel ist eine flächendeckende und wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch die Realisierung von Versorgungseinrichtungen in Wohnortnähe. Neben der Optimierung und Neuausrichtung bereits vorhandener Nahversorgungsstandorte steht hier auch die Ausweisung neuer Standortlagen im Fokus.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen innerhalb des südöstlichen Stadtgebiets der Stadt Wolfsburg liegt mit dem vorliegenden Nahversorgungskonzept ein umfassendes Steuerungsinstrument vor. Die vorliegenden Untersuchungen und Empfehlungen sind hierbei Grundlage für die zukünftige Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Wolfsburg. Das Nahversorgungskonzept stellt in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im südöstlichen Stadtgebiet dar.

Aufbauend auf den örtlichen Gegebenheiten sind hierbei konzeptionelle Empfehlungen zur örtlichen Nahversorgungssituation sowie zum Umgang mit zukünftigen Erweiterungs- oder Ansiedlungsplanungen mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt innerhalb des Untersuchungsraumes formuliert worden. Mit Hilfe der Leitlinien, Zielsetzungen und Grundsätze wird zudem ein Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen der Nahversorgung orientieren.

Das Konzept erzeugt nach Ratsbeschluss eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach

Strukturwandels im  
Lebensmittel-  
einzelhandel

Beurteilungs- und  
Abwägungsgrundlage

Umsetzung in  
Bauleitplanung

außen. Es schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Münster, 03.05.2017

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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



## 7 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Erarbeitungsschritte des Nahversorgungskonzeptes.....	7
Abb. 2:	Untersuchungsraum .....	9
Abb. 3:	Betriebe und Verkaufsfläche.....	11
Abb. 4:	Angebotsstrukturen nach städtebaulichen Lagen .....	11
Abb. 5:	Betriebsstruktur / Betriebsgrößen.....	12
Abb. 6:	Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien .....	13
Abb. 7:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum .....	14
Abb. 8:	Bewertungskriterien für Standorte der Nahversorgung.....	14
Abb. 9:	Kurzprofil EDEKA, Berliner Ring .....	15
Abb. 10:	Kurzprofil PENNY, Anemonenweg .....	16
Abb. 11:	Kurzprofil EDEKA, Gerta-Overbeck-Ring.....	17
Abb. 12:	Kurzprofil REAL, ALDI, Hehlinger Straße.....	18
Abb. 13:	Nahversorgungssituation innerhalb des Untersuchungsraumes .....	19
Abb. 14:	Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum .....	21
Abb. 15:	Zusätzliches Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum .....	22
Abb. 16:	Aktuelle Bindungsquoten bei Nahversorgung .....	23
Abb. 17:	Künftige Bindungsquoten bei Nahversorgung.....	24
Abb. 18:	Aktuelle Planvorhaben innerhalb des Untersuchungsraumes .....	26
Abb. 19:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Verbrauchermarktes.....	28
Abb. 20:	Absatzwirtschaftliche Leistung des ALDI .....	29
Abb. 21:	Absatzwirtschaftliche Leistung des DM.....	29
Abb. 22:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Biofachmarktes .....	30
Abb. 23:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Berliner Ring.....	32
Abb. 24:	Ortsratsbereiche bzw. Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet.....	33
Abb. 25:	Fotos Standortbereich „Steimker Gärten.....	34
Abb. 26:	Kurzprofil Planvorhaben Steimker Gärten.....	35

Abb. 27:	Absatzwirtschaftliche Gesamtleistungen – Steimker Gärten .....	36
Abb. 28:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Steimker Gärten .....	37
Abb. 29:	Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet .....	37
Abb. 30:	Kurzprofil Verlagerungsbereich, Reislinger Markt .....	39
Abb. 31:	Kurzprofil Verlagerungsbereich, Neubaugebiet „Hellwinkel“ .....	40
Abb. 32:	Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile .....	41
Abb. 33:	Gegenüberstellung der Nahbereiche .....	42
Abb. 34:	Fotos Standortbereich „Hellwinkel“ .....	43
Abb. 35:	Absatzwirtschaftliche Gesamtleistungen – Hellwinkel .....	43
Abb. 36:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Hellwinkel .....	44
Abb. 37:	Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet .....	44
Abb. 38:	Kurzprofil Hehlinger Straße .....	46
Abb. 39:	Absatzwirtschaftliche Leistung des ALDI .....	47
Abb. 40:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets – Hehlinger Straße .....	48
Abb. 41:	Stadt- / Ortsteile im Einzugsgebiet .....	49
Abb. 42:	Szenario I – „Relevante“ Verkaufsflächengröße .....	53
Abb. 43:	Absatzwirtschaftliche Leistung (Flächensaldo) – Vollversorgermarkt Berliner Ring .....	54
Abb. 44:	Absatzwirtschaftliche Leistung (Flächensaldo) – Hellwinkel .....	54
Abb. 45:	Absatzwirtschaftliche Leistung (Flächensaldo) – Nordsteimke .....	54
Abb. 46:	Szenario I – „Relevante“ absatzwirtschaftliche Leistung .....	55
Abb. 47:	Szenario II – „Relevante“ Verkaufsflächengröße .....	57
Abb. 48:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos .....	58
Abb. 49:	Szenario II – „Relevante“ absatzwirtschaftliche Leistung .....	59
Abb. 50:	Umlenkungswirkungen Szenario I – Gesamtbetrachtung .....	61
Abb. 51:	Potenzialberechnung .....	68
Abb. 52:	Umlenkungswirkungen Szenario I – Berliner Ring .....	69
Abb. 53:	Umlenkungswirkungen Szenario I – Steimker Gärten .....	69
Abb. 54:	Umlenkungswirkungen Szenario I – Hellwinkel .....	70

---

Abb. 55:	Umlenkungswirkungen Szenario I – Hehlinger Straße .....	70
Abb. 56:	Künftige Nahversorgungssituation im südöstlichen Stadtgebiet .....	73
Abb. 57:	Umlenkungswirkungen Szenario I – PENNY, Reislinger Markt .....	74
Abb. 58:	Umlenkungswirkungen Szenario II – Gesamtbetrachtung .....	76
Abb. 59:	Umlenkungswirkungen Szenario II – Berliner Ring .....	77
Abb. 60:	Bausteine des Nahversorgungskonzeptes .....	80
Abb. 61:	Ziele des Nahversorgungskonzeptes .....	81
Abb. 62:	Zentrenhierarchie der Stadt Wolfsburg .....	82
Abb. 63:	Einordnung in das Zentrenmodell .....	87
Abb. 64:	Ansiedlungsregeln der Nahversorgung .....	91
Abb. 65:	Zukünftige Zentren- und Standortstruktur .....	92
Abb. 66:	Räumliche Versorgung .....	94