

PROJEKTBEZOGENE AUSWIRKUNGSANALYSE

Erweiterung Aldi-Discountmarkt, Bramscher Straße 7, 49586 Neuenkirchen



Vorstand:

Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

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

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

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

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

erstellt für: BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
BV 7387, Neuenkirchen, Bramscher Str. 7

Projekt-Nr.: P2208-8765

Projektverantwortlich: Dipl.-Kfm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 2. Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	1	4	WIRKUNGSANALYSE	39
1.1	Untersuchungsanlass	1	4.1	Regionale Marktverteilung und Potenzialermittlung	
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik	4		– Ausgangslage	39
1.3	Quellen	8	4.2	Potenzialermittlung für Neuenkirchen	
				– Gegenwartsbetrachtung	42
2	MAKROSTANDORT	9	4.3	Zielumsatzermittlung erweiterter Aldi-Discountmarkt und Prüfung Kongruenzgebot	
2.1	Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion	9		– Gegenwartsbetrachtung	43
2.2	Verkehrerschließung	9	4.4	Vorhabeninduzierte Verdrängungswirkungen und Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes	47
2.3	Einwohnerentwicklung und -vorausschau	11			
2.4	Haushaltsstruktur	14	4.4.1	Methodische Vorbemerkung	47
2.5	Kaufkraftniveau	14	4.4.2	Verdrängungswirkungen der Aldi-Erweiterung	49
2.6	Beschäftigung und Pendlerverflechtungen	15	4.4.3	Auswirkungen auf Kaufkraftbindung und Zentralität des Grundzentrums Neuenkirchen	52
3	PROJEKTENTWICKLUNG	17	5	GESAMTERGEBNIS	53
3.1	Mikrostandort	17			
3.2	Projektdaten	21		ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	57
3.3	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	25			
3.3.1	Einzugsgebietsabgrenzung	25			
3.3.2	Nachfragevolumen in der Gegenwart	28			
3.3.3	Nachfragevolumen mittelfristig	28			
3.4	Regionaler Wettbewerb	30			
3.4.1	Wettbewerb in der SG Neuenkirchen	31			
3.4.2	Umlandwettbewerb	34			
3.4.3	Wettbewerb im weiteren Umland	35			

URheberRECHTLICHER HINWEIS

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

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

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, der 2. Dezember 2022

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

1 VORBEMERKUNG

1.1 Untersuchungsanlass

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt eine Stärkung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion, indem insbesondere Ankerbetriebe der Nahversorgung marktdäquat ausgebaut bzw. zusätzlich angesiedelt werden. Dies geschieht im Bewusstsein, dass diese Betriebe ausschlaggebend für eine regelmäßige Versorgungsorientierung aus der Standortgemeinde und dem zurechenbaren Umland sind, von der auch nachgelagerte Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister und Gastronomie profitieren.

Schwerpunkt des örtlichen Nahversorgungsangebotes ist der am südlichen Ortsrand gelegene Verbundstandort "Bramscher Straße", an welchem gegenwärtig Lebensmittelmärkte der Fa. Combi und Aldi, ergänzt um einen Getränke- und einen Sonderpostenmarkt sowie einen Modeshop, um einen gemeinsamen Stellplatz angeordnet sind. Dieser Standort wird derzeit noch durch den B-Plan Nr. 26 gecovered. Combi und Aldi sind mit max. 1.300 qm bzw. 800 qm Verkaufsfläche (VKF) für ihre jeweils abgebildeten Betriebsformen unterdimensioniert, präsentieren sich auch hinsichtlich ihres äußeren Marktauftritts veraltet und können ihre Ankerfunktion deshalb immer weniger wahrnehmen, wodurch die Ausstrahlung des Grundzentrums Neuenkirchen künftig sukzessive geschwächt wird.

Während der Typ „zeitgemäßer Lebensmittel-Vollsortimenter“ mit der Neuerrichtung eines rd. 1.800 qm VKF messenden Marktes auf einem Nachbargrundstück etabliert werden soll (B-Plan Nr. 37 in Aufstellung), ist für Aldi eine Modernisierung und Erweiterung nach Teilabriss geplant. Neben einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rd. 1.200 qm ca. +400 qm) entsprechend dem aktuellen Aldi Vertriebskonzept soll auch die Fassade erneuert und somit der äußere Markt-

auftritt attraktiviert werden. Hierzu wird das Aldi-Grundstück aus dem Planbereich des BPl. Nr. 26 ausgekoppelt und hierfür der BPl. Nr. 38 neu aufgestellt. Der BPl. Nr. 26 (2. Änderung) wird entsprechend angepasst. Aufstellungsbeschlüsse für die BPl. 26.2, 37 und 38 wurden vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen am 20.9.2022 gefasst.

Vorgaben der Landesplanung

Die vorgenannten Maßnahmen "Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (B-Pl. Nr. 37)" und "Erweiterung des Aldi-Discountmarktes (B-Pl. Nr. 38)" sind jeweils "großflächig" im Sinne der Bau-NVO (§ 11 Abs. 3) und des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017, darin Kap. 2,3 Ziff. 02 Sätze 2 und 3. Sie müssen daher den weiteren Zielvorgaben des LROP Kap. 2.3 für großflächige Einzelhandelsvorhaben entsprechen, welche im Zuge der eingeleiteten Bauleitplanung zu prüfen und nachzuweisen sind.

Im Hinblick auf die raumordnerische und städtebauliche Standortcharakteristik galt zunächst, die Frage

- des Konzentrationsgebotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 04); gefordert ist für großflächigen Einzelhandel grundsätzliche eine Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes sowie
- des städtebaulichen Integrationsgebotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 1) vorzuprüfen. Das Integrationsgebot verweist großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, zu denen regelmäßig auch Lebensmittelmärkte zählen, in zentrale Orten an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) oder zumindest auf Grundstücke in einem engen "räumlich-funktionalen" Bezug dazu.

Für Lebensmittelmärkte können ggf. Ausnahmetatbestände geltend gemacht werden, wenn ein Ortskern aus städtebaulichen Gründen nachweislich keine marktgerechten Lebensmittelmärkte aufnehmen kann (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3) oder wenn sie als solitäre dezentrale Nahversorger als sogenannte "nicht raumbedeutsame" Nahversorger entwickelt werden sollen und hierfür definierte Voraussetzungen nachgewiesen werden können (vgl. amtliche Arbeitshilfe zum LROP, darin Kap. 2.7.1).

Eine von der bulwiengesa AG vorab durchgeführte Evaluierung des zuletzt im Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Osnabrück/ Zeichnerische Darstellung 2004 ausgewiesenen zentralen Versorgungskerns (im Sinne eines ZVB) ergab, dass aus heutiger fachlicher Sicht und unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Marktveränderungen in Neuenkirchen ein ZVB abgrenzbar ist, welcher sich im Wesentlichen entlang der Ortsdurchfahrt der L70 Lindenstraße/Bramscher Straße erstreckt und den Verbundstandort Combi/Aldi nunmehr einschließt.

Insoweit können das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot für diesen Standort bestätigt werden. Der benachbart hierzu geplante Vollsortimenter im B-Plan Nr. 37 würde den faktisch bereits vorhandenen ZVB auf dieses Grundstück erweitern.

Vgl. hierzu im Detail "Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches" für das Grundzentrum Neuenkirchen, bulwiengesa AG vom 28. Juli 2022.

Zu prüfen sind für beide Vorhaben somit das Beeinträchtigungsverbot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 08):

"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden"

sowie das grundzentrale Kongruenzgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 Satz 1):

"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten"

Als grundzentraler Kongruenzraum gilt in Samtgemeinden mit einem Grundzentrum das Gebiet der Samtgemeinde, hier also die Gemeinden Neuenkirchen, Voltlage und Merzen. Nachzuweisen ist, dass voraussichtlich mindestens 70 % des Umsatzes der untersuchten Vorhaben mit Bürgern der Samtgemeinde Neuenkirchen erwirtschaftet werden.

Für den im Rahmen des BPl. Nr. 37 geplanten Zutritt eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF) legte die bulwiengesa AG am 29. Juli 2022 eine derartige Untersuchung vor. Vgl. hierzu:

"Projektbezogene Auswirkungsanalyse als Bestandteil einer Standort- und Einzelhandelspotenzialanalyse für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, Neuenkirchen"; bulwiengesa AG vom 29.7.2022".

Da die Aufstellung des BPl. Nr. 38 zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Marktes parallel zum BPl. Nr. 37 (Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters) betrieben wird, würde eine jeweils isolierte Untersuchung beider Vorhaben keine Ergebnisse zu den kumulierten Auswirkungen auf umgebende Versorgungsnetze erzeugen. Daher setzt die hier vorgelegte Untersuchung der Aldi-Erweiterung auf die Vorgängeruntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf und berücksichtigt insoweit auch die Effekte der Maßnahme im BPl. Nr. 37.

Ergänzende Vorgaben der Regionalplanung

Zusätzlich zu den Zielvorgaben des LROP sind weitergehende Ziele des RROP 2004/2010 für den LK Osnabrück zu berücksichtigen. Darin sind in der zeichnerischen Darstellung integrierte Versorgungskerne in den Zentralen Orten des Kreises dargestellt. Hierfür besteht ein Planzeichen (rote Schraffur), auf welches die Textfassung der Teilfortschreibung Einzelhandel in Ziff. 03 Satz 13 des RROP hinweist:

„In den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl.

- des periodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die Verkaufsflächendichte von 1,1 m VKF/EW und in Grundzentren von 0,9 qm VKF/EW und*
- bzgl.*
- des aperiodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die gesamte Verkaufsflächendichte von 2,3 qm VKF/EW und in Grundzentren von 1,5 qm VKF/EW*

nicht überschritten wird“.

Dabei ist für die Berechnung dieses Schwellenwertes das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich.

Insbesondere bei deutlicher Überschreitung des periodischen Schwellenwertbereiches sind bei zukünftigen Ansiedlungsvorhaben nähergehende Aussagen zur möglichen Überversorgung von Seiten des Investors oder der Gemeinde vorzunehmen“.

In Neuenkirchen stellt das RROP einen Versorgungskern dar, dem der damals bereits existierende Verbundstandort Combi/Aldi an der Bramscher Straße nicht zugerechnet ist. Er wird darin vielmehr als „Standort mit besonderen Funktionen“ gekennzeichnet (s. Profilblatt 18.1 Neuenkirchen Bramscher Straße/Mettinger Straße im Anhang zur Teilfortschreibung Einzelhandel 2010). Seine Entwicklungsperspektive ist mit „Bestandssicherung“ umschrieben und wie folgt konkretisiert:

„Wegen der Konkurrenzsituation des Ortskerns wird eine Ausweitung der Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft. Künftig sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der im RROP festgelegten Liste mit Leitsortimenten verträglich.“

Die "Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches in Neuenkirchen" vom 28.7.2022 belegt wie vorstehend bereits geschildert zunächst, dass durch die zwischenzeitliche Marktentwicklung in Neuenkirchen der vormalige Versorgungskern nunmehr insgesamt aufgelockerter mit Handelsnutzungen besetzt und dafür bis zum Lagebereich Bramscher Straße ausgedehnt ist. Nachdem zwischenzeitlich die im Kernort befindlichen Nahversorgungseinrichtungen weitestgehend abgeschmolzen sind und mangels geeigneter Flächen (der frühere einzige Lebensmittelmarkt und zudem erheblich unterdimensionierte des

inneren Ortskerns wird jetzt als Bäckerei genutzt) nach fachlichem Ermessen auch nicht wiederherstellbar sind, obliegt nunmehr dem Lagebereich Bramscher Straße die nahezu alleinige Versorgungsaufgabe mit Gütern des periodischen Bedarfs.

Damit hat sich auch das Konkurrenzverhältnis des Lagebereichs zum gewachsenen Ortskern zwischenzeitlich aufgelöst, da dieser für die Nahversorgung nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes keine Rolle mehr spielt. Nahversorgungsrelevante Angebote sind fast ausschließlich an der Bramscher Straße vorhanden und dienen als reichweiten- und kundeninduzierende Anker für die übrige Handels- und Dienstleistungslandschaft in Neuenkirchen. Daher hat die 2010er Situation heute keinen Bestand mehr.

Die Aussagen zur voraussichtlichen Verträglichkeit von Vorhaben anhand der im RROP vorgegebenen Verkaufsflächendichtewerte sind lediglich als grobe Vorabindikation anwendbar und zudem veraltet. Sie werden im vorliegenden Gutachten gleichwohl als Orientierungswerte ausgewiesen.

Die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten BV 7387, Neuenkirchen, Bramscher Straße 7 beauftragte die bulwiengesa AG am 12.10.22 mit der Anfertigung einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse und Zielprüfung für die vorgesehene Erweiterung des Aldi-Discountmarktes im Rahmen des BPl. Nr. 38 in Neuenkirchen.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes Bramscher Straße 7 unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integration. Diese Prüfung wurde bereits durchgeführt im Rahmen der Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches in Neuenkirchen. Das Ergebnis wird in die Auswirkungsanalyse übernommen.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

Ein marktrealistisches Einzugsgebiet kann vom zugeordneten raumordnerischen Verflechtungsraum einer Standortgemeinde (hier: Samtgemeinde Neuenkirchen als grundzentraler Kongruenzraum) abweichen. Für das Kongruenzgebot prüfrelevant ist der grundzentrale Kongruenzraum. Ein standortbezogenes Einzugsgebiet wurde bereits im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum benachbart geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter (BPL Nr. 37) ermittelt und ist auf den Aldi-Discountmarkt übertragbar.

- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevanten periodischen Bedarf (Kernsortiment). Sie werden als Brutto-Werte (d. h. inkl. MwSt.) berechnet und sind bereits um Ausgaben, die im Distanz- und Onlinehandel getätigt werden, bereinigt.

Zum periodischen Bedarf zählen die Teilsortimente

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

Der periodische Bedarf entspricht weitestgehend den „nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten gem. LROP und gem. der meisten regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepte. Zuweilen als nahversorgungsrelevant eingestufte Sortimente, die in Lebensmittelmärkten nicht geführt werden (z. B. apothekenpflichtige Arzneimittel und Blumen/Floristik), wurden nicht berücksichtigt.

Der periodische Bedarf trägt etwa 80 - 85 % zum Umsatz eines typischen Aldi-Discountmarktes bei. Der Rest wird durch wechselnde Aktionssortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann in der Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da diese über ein breites Sortimentsspektrum streuen, etwaige Ver-

drängungseffekte dadurch stark verwässern und entsprechende Beeinträchtigungen somit auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können.

Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen sortimentsspezifischen Elastizitätskoeffizienten².

Da in der Samtgemeinde in beachtlichem Umfang Wohnbauland entwickelt wird und somit Einwohnerwachstum zu erwarten ist, ferner die ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf kontinuierlich steigen, ergänzen wir die Gegenwartsbetrachtung um eine Mittelfristprognose bis etwa 2025/2026. Sie gestattet eine Abwägung der ermittelten Projektwirkungen vor dem Hintergrund der erwartbaren Marktentwicklung.

Die Berechnung des Nachfragevolumens für die Ausgangslage erfolgt anhand der letztberechneten Pro-Kopf-Ausgaben für das Jahr 2022. Der aktuell forcierte Preisanstieg für Lebensmittel ist in der Mittelfristprognose berücksichtigt.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze zugrunde gelegt, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

² Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Auch an sich branchenfremde Formate, die Teilsortimente aus dem periodischen Bedarf anbieten (z. B. Zoo-Fachmärkte, Sonderpostenmärkte, Kleinpreiskaufhäuser) werden flächen- und umsatzanteilig berücksichtigt.

Bei der Wettbewerbserhebung berücksichtigen wir vorwiegend im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar und ihr Markteintritt sicher zu erwarten ist. Dies betrifft hier den benachbart geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter, auch wenn dieser planerisch dem untersuchten Aldi-Markt nicht vorseilt. Da jedoch beide Vorhaben parallel vorangetrieben werden, soll als Abwägungsgrundlage eine Untersuchung bereitgestellt werden, die im Zusammenhang mit der zuvor erstellten Auswirkungsanalyse für den Lebensmittel-Vollsortimenter (bulwiengesa AG vom 29.7.2022) auch die Ermittlung der kumulierten Auswirkungen beider Vorhaben gestattet. Zudem wird im Sinne eines realistischen Worst-Case-Ansatzes hierdurch berücksichtigt, dass der zu erweiternde Aldi-Discounter von einer gestärkten Standortzentralität profitieren kann, was seine Zielumsatzerwartung und somit auch sein Verdrängungspotenzial erhöht. Dies ist im Rahmen des gewählten Untersuchungsansatzes möglich, indem die Umsatzumverteilungen (Umverteilungsquoten in des Ausgangsumsatzes des umgebenden Wettbewerbsnetzes) beider Vorhaben addiert werden. Zum geplanten Vollsortimenter berechnete die bulwiengesa AG dessen prospektive Umsatzumverteilung in ihrer Auswirkungsanalyse vom 29.7.2022.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.
Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.
Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (=Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in verdichteten Räumen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit / Verkehrserschließung / Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.
- Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage t_0 – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung. In die Ausgangslage ist hier bereits der benachbart geplante Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. der hiervon ausgehenden Auswirkungen einbezogen.

Anschließend wird der Markteintritt des erweiterten Aldi-Marktes in dieses Ausgangsszenario simuliert, die künftig erwartete Marktverteilung neu berechnet und die dadurch ausgelösten Verdrängungseffekte ermittelt. Im vorliegenden Fall geschieht dies zweistufig:

Stufe 1:

- Der Markteintritt des erweiterten Aldi-Discountmarktes wird zunächst für einen kurzfristigen Zeitpunkt in der Gegenwart mit dem aktuellen Nachfragenvolumen 2022 berechnet und ausgewertet (t_1).

Stufe 2:

In diesem Arbeitsschritt schreiben wir die Kaufkraftstrom-Modellrechnung nach Eintritt des Planvorhabens mittelfristig fort und berechnen die Zielumsätze des Planvorhabens wie auch des übrigen Wettbewerbsnetzes vor dem Hintergrund der mittelfristig absehbaren Nachfrage für den Zeithorizont ca. 2025/2026 neu (t_2). Die 2. Stufe unterstützt die Abwägung der im ersten Schritt ermittelten Projektwirkungen. Bei einer Projektentwicklung, die in einen fallenden Markt eintritt, verschärfen sich projektbedingte Umsatzumverteilungen im Zeitablauf durch den weitergehenden Nachfrageverfall, was bei der städtebaulichen Risikobewertung entsprechend zu berücksichtigen ist. Bei einem steigenden Nachfragenvolumen hingegen können Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Nachfragewachstum gemildert oder ausgeglichen werden, was die Spielräume für eine Inkaufnahme von Verdrängungswirkungen erhöhen kann.

- Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der geplanten Aldi-Erweiterung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Wir unterziehen das Vorhaben hierbei einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 und der zusätzlichen Leitlinien des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) für den Landkreis Osnabrück 2004/2010. Der Prüf-Fokus liegt diesbezüglich auf dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.

1.3 Quellen

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im periodischen Bedarf (Kernsortiment) sowie an ausgewählten Standorten der Peripherie, dabei auf den Stand der Vorgängeruntersuchung vom 29.7.2022 zum geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter aufsetzend
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Amtliche und gemeindliche Quellen zu Einwohnerstand, Einwohnerprognose und Baulandentwicklung, ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten der Fa. Microm
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research auf Gemeinde- und Baublockebene
- Gemeindescharfe Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Angaben und Projektunterlagen der Auftraggeberin
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004/2020
- Zur Berücksichtigung umgebender zentraler Versorgungsbereiche werteten wir kommunale Einzelhandelskonzepte, soweit verfügbar, aus (Bramsche 2009, Mettingen 2016, Recke 2021); für Ankum und Fürstenau wurden Standortklassifizierungen des RROP 2004/2010 herangezogen
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen: <https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>

2 MAKROSTANDORT

2.1 Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die etwa 4.600 Einwohner zählende Gemeinde Neuenkirchen ist Verwaltungssitz und Grundzentrum für die rund 10.300 Einwohner zählende gleichnamige Samtgemeinde, der neben Neuenkirchen die Mitgliedsgemeinden Voltlage (nordwestlich benachbart) mit rd. 1.800 Einwohnern sowie Merzen (nördlich benachbart) mit rd. 3.900 Einwohnern angehören. Knapp 3.400 Einwohner leben im Kernort und unmittelbarer Umgebung weitere rd. 1.200 Einwohner leben in weitläufigen Streusiedlungen und Hofstellen ohne nennenswerte Siedlungsschwerpunkte im weitläufigen Gemeindegebiet.

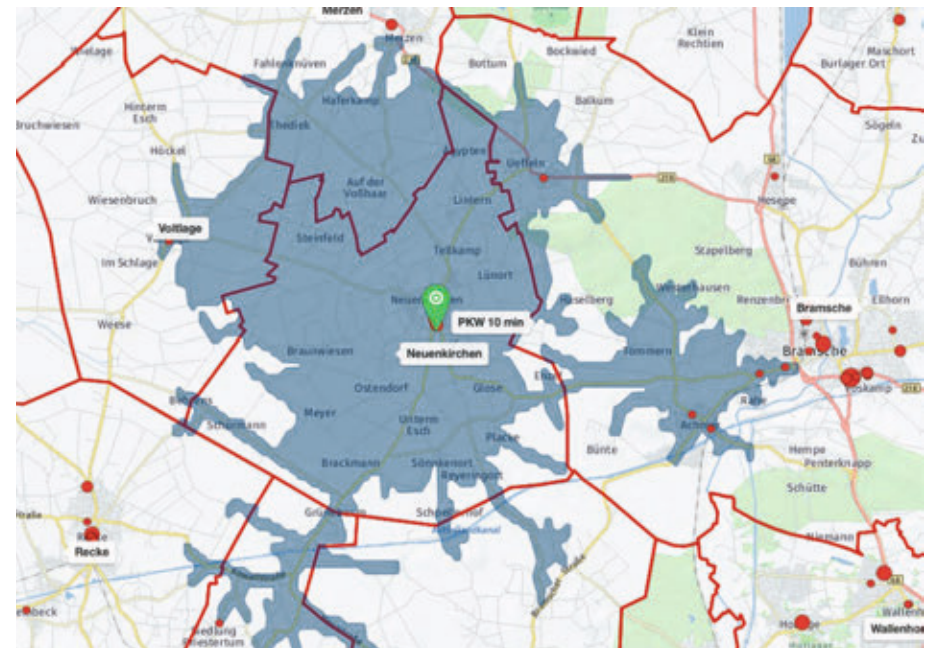
Das bäuerlich geprägte Samtgemeindegebiet, eingebettet in eine wellige Landschaft zwischen den Ankumer Höhen im Norden und der Ibbenbürener Bergplatte im Süden, umfasst eine Fläche etwa 153 qkm und ist mit rd. 67 Einwohnern/qkm vergleichsweise dünn besiedelt. Topografisch prägend ist ferner der das südliche Gemeindegebiet berührende Mittellandkanal mit begrenzten Querungsmöglichkeiten und dem südlich auf Westerkappeler Gebiet anschließenden, etwa 1.000 ha umfassenden Naturschutzgebiet der Düsterdieker Niederung, welche keine bedeutenden Straßenquerungen aufweist.

Die Samtgemeinde liegt etwa 25 km nordwestlich des Oberzentrums Osnabrück und gleichzeitig am Westrand des gleichnamigen Kreises. Nach Süden und Südwesten bestehen gemeinsame Gemeindegrenzen zwischen Neuenkirchen und den im Landkreis Münster (NRW) gelegenen Gemeinden Westerkappeln, Mettingen und Recke, die ebenfalls als Grundzentren klassifiziert sind.

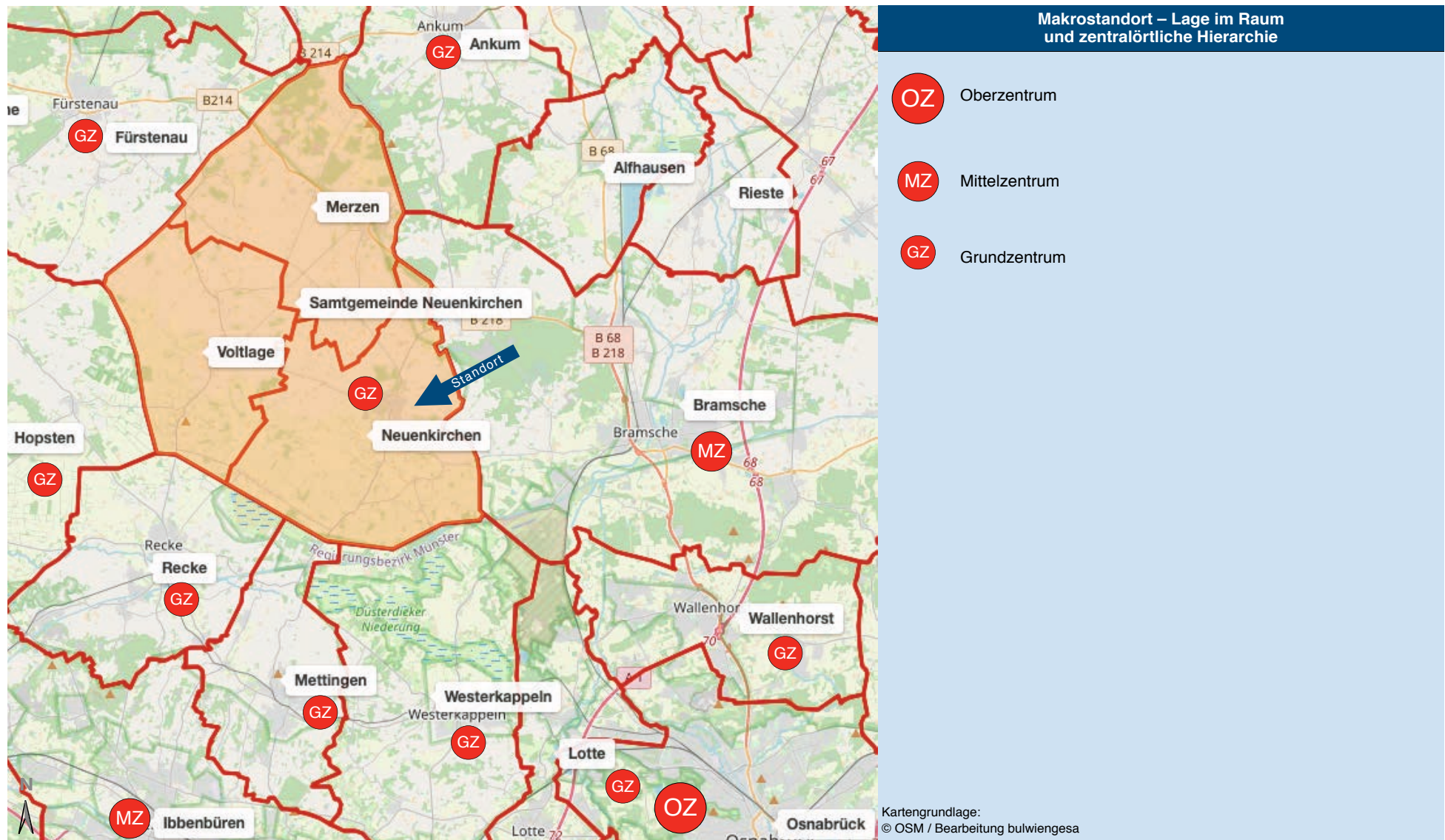
Nördlich der Samtgemeinde liegen die Grundzentren Fürstenau und Ankum; im Osten das regionale Mittelzentrum Bramsche.

2.2 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Neuenkirchen wird im nordöstlichen Gemeindegebiet von der B 218 Bramsche – Ueffeln – Merzen – Fürstenau berührt und liegt ansonsten abseits überregionaler Verkehrsträger. Regionale Bedeutung haben die L 70 Ueffeln (B218) – Neuenkirchen – Mettingen/Recke, die K 102 Neuenkirchen – Bramsche (B 68 nach Osnabrück), die K 154 Neuenkirchen – Fürstenau mit Abzweig K 108 nach Merzen sowie die K 105 nach Voltlage.



Übersicht: Gemeinde Neuenkirchen, Nahversorgungsnetz (rote Punkte), 10-Min.-Fahrtschreine um Lagebereich Bramscher Straße
Kartengrundlage: OSM/Bearbeitung bulwiengesa AG



Innerörtlicher Hauptverkehrsträger ist die Ortsdurchfahrt Lindenstraße der L 70, welche sich am südlichen Ortsrand in die L 70 Mettinger Straße und die stärker befahrene K 102 Bramscher Straße verzweigt. Um die L 70 gruppiert sich auf mittlerweile nahezu ganzer Länge der Siedlungsquerung der Ortskern; eine unbedeutende Abzweigung besteht hier noch im Nordwestteil um die Alte Poststraße, welche als Voltlager Straße (K 105) durch nahezu unbesiedeltes Gebiet nach Voltlage weiterführt.

Die vorstehende Darstellung der 10-Minuten-Pkw-Fahrisonochrone (ausgehend vom Verbundstandort Bramscher Straße), welche verkehrsmittelübergreifend als allgemein akzeptierte Anfahrtszeit für Verrichtungen der Grund- und Nahversorgung gelten kann, zeigt dass hierüber gerade eben die Ortslagen der Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen sowie knapp die Kernstadt von Bramsche sowie die Ortskerne Mettingen und Recke erreicht werden können. Dies deutet einerseits auf relativ gute Voraussetzungen für eine eigenständige Nahversorgungsstruktur in Neuenkirchen hin, andererseits jedoch besteht auch eine erhebliche Herausforderung darin, die Mitgliedsgemeinden an das Grundzentrum zu binden, denn innerhalb dieser Anfahrisochrone können von dort auch konkurrierende – und handelsseitig durchaus umfassender ausgestattete – Grundzentren, namentlich Recke, Fürstenau und Ankum aufgesucht werden. Ebenso bestehen auch für die Mitgliedsgemeinden distanzbedingt recht gute Möglichkeiten einer Eigenversorgung, die vor allem im einwohnerstärkeren Merzen auch entsprechend ausgebaut vorhanden sind.

Der Öffentliche Verkehr ist schwach entwickelt und stützt sich auf die Regionalbuslinie 610 Osnabrück HBF – Bramsche – Merzen – Fürstenau mit stündlicher Taktung, welche über zwei Haltestellen in Ortslage Neuenkirchen verfügt und insbesondere für Berufspendler in die übergeordneten Zentren bedeutsam ist. Ein Bahnanschluss besteht nicht.

2.3 Einwohnerentwicklung und -vorausschau

Neuenkirchen zählt zum 31.12.2021 gemäß amtlicher Fortschreibung 4.605 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon sind knapp 3.400 dem Kernort und seiner unmittelbaren (fußläufigen) Umgebung zuzurechnen³. Weitere rd. 1.200 leben gestreut im weitläufigen Gemeindegebiet außerhalb der Kernortslage. Marktanalytisch ist dies insoweit bedeutsam, als diese Haushalte ihre Nahversorgung zwangsläufig weitestgehend pkw-gestützt erledigen und deshalb in höherem Maße als die Bewohner des Kernortes auch auswärts orientierbar sind.

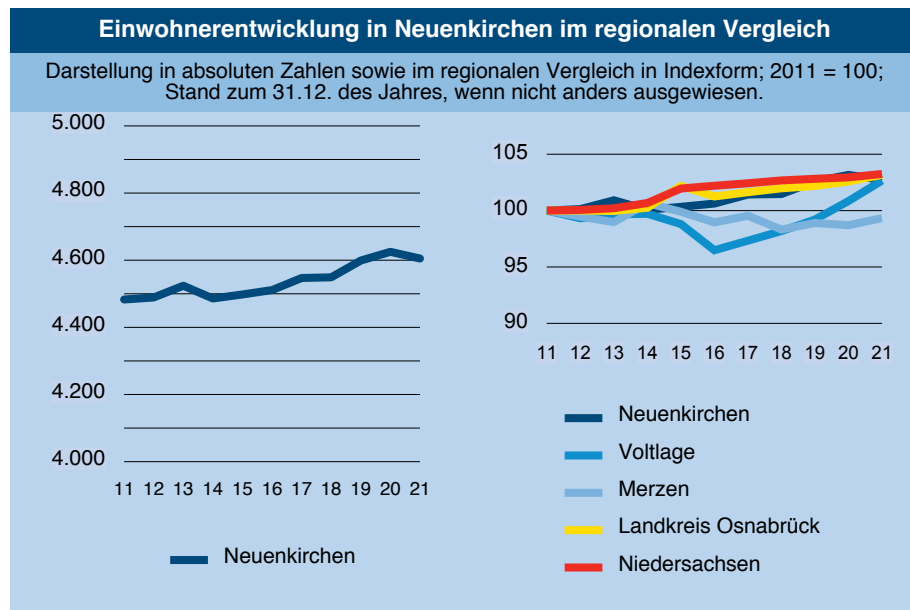
Seit 2011, dabei vor allem ab 2015, stieg der Einwohnerstand in Neuenkirchen dabei deutlich an (2021 zu 2011: +2,7 % bzw. +122 Einwohner). Zuletzt ging die Einwohnerzahl von 2020 auf 2021 dabei leicht um -20 Personen zurück. Die Gemeinde Neuenkirchen bewegt sich insoweit auf dem Trendpfad des Landkreises Osnabrück wie auch des Landes Niedersachsen.

Die Mitgliedsgemeinden entwickelten sich etwas verhaltener: In Merzen ist die Einwohnerzahl knapp stabil (2021 zu 2011: -0,7 %), während Voltlage durch Neubautätigkeit einen zunächst rückläufigen Trend nach 2016 auffangen konnte und seither kräftig wächst (2021 zu 2011: + 2,7 %; 2020 zu 2016: +6,4 %).

Die amtliche Einwohnervorausschau (Basisjahr 2017) sah auf Kreis- und Landesebene einen Aufwärtstrend voraus, der aufgrund sinkender Zuwanderung auf Kreisebene bis dato nicht ganz erreicht wird. Der prognostizierte einsetzende Rückgang nach 2020 allerdings erscheint derzeit ebenso unwahrscheinlich.

³ Quelle: Kleinräumige Baublockdaten der Fa. Microm, harmonisiert auf die amtliche Einwohnerfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

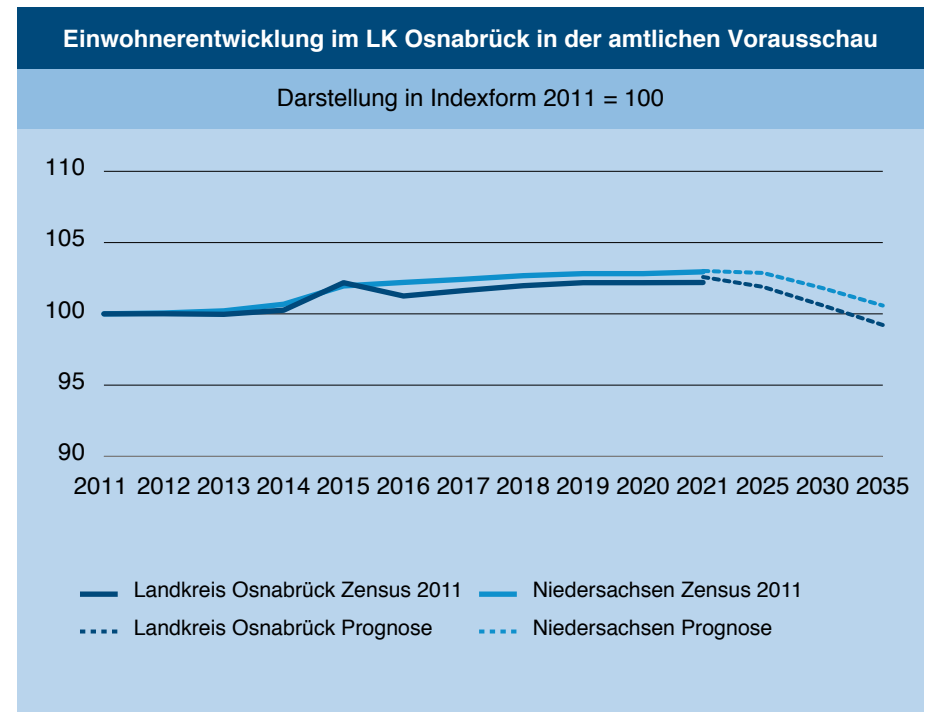
Kleinräumig prägt die Baulandentwicklung der Kommunen den Einwohnerverlauf in erheblichem Maße – jedenfalls soweit zusätzlicher Wohnraum bzw. Bauplätze vom Markt absorbiert werden. Dies ist im Raum Neuenkirchen aktuell offenbar der Fall, wie in Voltlage ablesbar ist.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2022

Die Parzellen des für die Gemeinde Neuenkirchen bedeutsamen, westlich zum Verbundstandort Bramscher Straße benachbarten Neubaugebietes im BPl. Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ sind nach zwischenzeitlichem Satzungsbeschluss in kurzer Zeit vollständig verkauft. Die Baureife wird für 2023 erwartet und das Gebiet somit kurz-

bis mittelfristig einwohnerwirksam. Die Nachfrage überstieg nach Auskunft der Gemeinde das Angebot erheblich.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2022

Auch in Voltlage und Merzen werden aktuell Neubaugebiete entwickelt bzw. planerisch eingeleitet. Wir rechnen die in den Neubaugebieten erwartbaren Einwohner im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes jedoch rundgerechnet nur zur Hälfte auf die Einwohnerentwicklung der jeweiligen Gemeinde an und berücksichtigen damit Binnenumzüge und demografisch bedingte Rückgänge im Altbestand.

Hintergrund sind vergleichsweise niedrige Bodenpreise, die den Zugang bauwilliger Haushalte trotz der ländlichen Lage bei steigenden Bau- und Finanzierungskosten begünstigen. Zudem können die Gemeinden ihren Haushalten recht gute Grundversorgungseinrichtungen anbieten (Nahversorgung, Kita, Grundschulen, hausärztliche Versorgung; im Zentralen Ort, tlw. im Merzen auch Sekundarstufe 1, weitere, therapeutische Einrichtungen, Dienstleistungen).

Aktuelle Baulandentwicklung in der SG Neuenkirchen im Einzelnen:

- Neuenkirchen
B-Plan Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ (Bauleitplanverfahren abgeschlossen). Einwohnereffekt um ca. +300 Einw., mittelfristig auf die Einwohnerzahl angerechnet ca. um +200 im Kernort. Für die Außenbereiche gehen wir von einem leichten Einwohnerrückgang aus.
- Voltlage
B-Plan Nr. 22 „Östlich Sterthauk“ (Bauleitplanverfahren abgeschlossen) ca. 21 Bauplätze, ca. 60 Ew.
B-Plan Nr. 23 „Südlich Karlstraße“ (Bauleitplanverfahren abgeschlossen) ca. 16 Bauplätze, ca. 45 Ew.
B-Plan Nr. 24 „Nördlich Schulstraße“ (Größe des Geltungsbereiches ca. 1,3 ha, Aufstellungsbeschluss gefasst), ca. 8 Bauplätze, ca. 15-20 Ew.
B-Plan Nr. 25 „Südlich Neuenkirchener Straße“ (Größe des Geltungsbereiches ca. 3,75 ha, Aufstellungsbeschluss gefasst), ca. 35 Bauplätze, ca. 100 Ew.

Gesamteffekt längerfristig ca. +200-250 Ew., mittelfristig auf die Einwohnerzahl angerechnet ca. +80.

- Merzen
B-Plan Nr. 20 Nördlich der Bundesstraße (vis a vis Combi): ca. 45 Bauplätze, ca. 120 Ew., Bauleitverfahren abgeschlossen;

B-Plan Nr. 21 Östlich Overbergstraße: ca. 35 Bauplätze, ca. 100 Ew., Bauleitverfahren abgeschlossen.

Gesamteffekt ca. mittelfristig +200 - 220 Ew., davon auf die mittelfristige Einwohnerzahl angerechnet ca. +120.

Auf Basis gerundeter Zahlen dürfte die Einwohnerzahl der Samtgemeinde mittelfristig somit um knapp +400 auf etwa 10.710 zulegen können (+3,7 %). In der Gemeinde Neuenkirchen sind knapp 4.800 Einwohner (+4,0 %) zu erwarten. Diese Werte werden in die Mittelfristprognose der Auswirkungsanalyse übernommen.

Erwartete Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Neuenkirchen				
	2021	2025/2026	Veränderung	
Neuenkirchen, darin	4.605 EW	4.790 EW	185 EW	4,0 %
- Kernort	3.392 EW	3.600 EW	208 EW	6,1 %
- Streusiedlungen	1.213 EW	1.190 EW	-23 EW	-1,9 %
Voltlage	1.811 EW	1.890 EW	79 EW	4,4 %
Merzen	3.899 EW	4.030 EW	121 EW	3,1 %
Samtgemeinde	10.315 EW	10.710 EW	385 EW	3,7 %

Quelle: eigene Berechnung bulwiengesa AG

2.4 Haushaltsstruktur

Die 4.605 Einwohner in Neuenkirchen leben derzeit in ca. 1.835 Haushalten, daraus ergibt sich eine überdurchschnittliche, für ländliche Räume jedoch charakteristische Haushaltsgröße von 2,51 Personen/Haushalt. Sie ist in Voltlage und Merzen ähnlich hoch. Auf Ebene des gesamten Landkreises liegt sie mit knapp 2,2 Personen/Haushalt etwa im Bundesdurchschnitt.

Die Gemeinde Neuenkirchen weist aktuell einen überproportionalen Anteil an Familienhaushalten auf, der mit rd. 43 % um etwa 51 % über dem Bundesdurchschnitt (Index 151) und auch erheblich über dem Landkreisniveau (Index 118) liegt. Er dürfte sich mit dem erwartbaren Zuzug bauwilliger Haushalte weiter erhöhen. Single-Haushalte hingegen (Index 59) sind stark unterrepräsentiert.

In den Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen sind die Haushaltsstrukturen vergleichbar.

Haushaltsstruktur in Neuenkirchen im Vergleich								
	Neuenkirchen		Voltlage		Merzen		Landkreis Osnabrück	
Ø Haushaltsgröße	2,51		2,61		2,55		2,19	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	24,3	59	21,2	52	22,7	55	34,2	83
Mehrpersonen mit Kindern	43,0	151	41,1	145	43,1	151	33,6	118
Mehrpersonen ohne Kinder	32,7	108	37,7	124	34,2	112	32,2	106

Quelle: MB-Research 2022, Berechnungen bulwiengesa AG

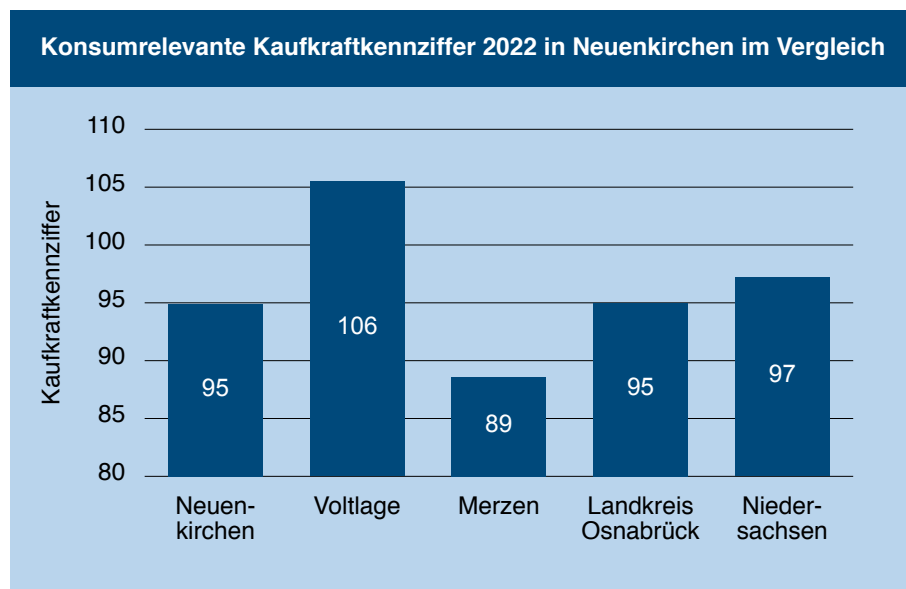
Entsprechend sind größere, verstärkt pkw-gestützte Vorratskäufe für die Bewohner der Samtgemeinde symptomatisch. Gut ausgebaute Vollsortimenter im Verbund mit Discountmärkten werden in derartigen Umfeldern zur Deckung der Nahversorgung bevorzugt. Mit dem Verbundstandort Bramscher Straße ist die Anlage hierzu im Grundsatz vorhanden; sie wird mit dem geplanten zusätzlichen Vollsortimenter und der vorgesehenen Modernisierung und Erweiterung des Aldi-Marktes gestärkt.

2.5 Kaufkraftniveau

Das konsumrelevante Kaufkraftniveau bewegt sich in der Gemeinde Neuenkirchen rd. 5 % (Index knapp 95) unter dem Bundesdurchschnitt. In Voltlage liegt es mit knapp 106 mit steigender Tendenz deutlich darüber, in Merzen mit knapp 89 deutlich tiefer. Der Kaufkraftindex in Neuenkirchen nimmt im Zeitablauf tendenziell zu (seit 2015 um ca. +3 %-Punkte) und könnte im Zusammenhang mit dem Zuzug bauwilliger Haushalte weiter ansteigen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes sehen wir von der Annahme eines weiteren Zuwachses ab und berechnen auch das mittelfristig erwartbare Nachfragevolumen auf Basis des gegenwärtigen Kaufkraftniveaus.

Die Anpassung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für Periodischen Bedarf an das lokale Kaufkraftniveau erfolgt dabei nicht linear, sondern unter Berücksichtigung eines sortimentsspezifischen Elastizitätskoeffizienten, der aus einer einkommensbasierten Auswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) berechnet wird. Hintergrund: Konsumausgaben reagieren unterschiedlich elastisch auf Einkommensänderungen.

Ausgaben für Nahversorgung reagieren darauf z. B. unterproportional; Ausgaben für höherwertige und langfristige Konsumgüter dagegen überproportional.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

2.6 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

In der Gemeinde Neuenkirchen stehen 1.438 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen am Arbeitsort Neuenkirchen gegenwärtig 1.944 beschäftigten Personen mit Wohnort Neuenkirchen gegenüber, entsprechend ergibt sich ein für ländliche Gemeinden ty-

pisch negativer Pendlersaldo von -506 Personen, welcher tendenziell rückläufig ist.

Die Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort nehmen dabei im Zeitablauf gleichermaßen zu. Dabei konnten Arbeitsplatzquote (31,2 %) und Arbeitsplatzzentralität (74) sukzessive erhöht werden.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen Gemeinde Neuenkirchen					
	2017	2018	2019	2020	2021
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	1.249	1.296	1.355	1.381	1.438
SVP-Beschäftigte am Wohnort	1.810	1.834	1.887	1.913	1.944
Einwohner (zum 31.12.)	4.547	4.549	4.599	4.625	4.604
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	27,5 %	28,5 %	29,5 %	29,9 %	31,2 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	69	71	72	72	74
Einpendler	821	861	907	938	992
Auspendler	1.382	1.402	1.439	1.470	1.498
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	76,4 %	76,4 %	76,3 %	76,8 %	77,1 %
Pendlersaldo	-561	-541	-532	-532	-506

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.)

Wesentliche Zielorte für Auspendler sind Osnabrück (295 bzw. aus rd. 16 % aller Haushalte pendelt rechnerisch eine Person nach Osnabrück aus) und Bramsche (242). Bemerkenswert ist allerdings, dass Bramsche mit 195 Einpendlern auch an der Spitze der Herkunftsorte für Einpendler steht.

Positive Salden auf niedrigerem Niveau generiert Neuenkirchen mit Voltlage, Merzen und dem entfernten Fürstenau.

Allgemein prägen Pendlerverflechtungen auch Einkaufsbeziehungen mit. Da in Neuenkirchen sowohl Einpendler-, wie auch Auspendlerzahlen tendenziell zunehmen, intensivieren sich somit auch die regionalen Einkaufsverflechtungen langsam, aber stetig. Zumindest pendlerbedingten Nachfrageabflüssen kann durch einen marktgerechten Ausbau der lokalen Nahversorgung entgegengewirkt werden.

Gegenwärtig haben von 1.438 in Neuenkirchen beschäftigten Personen 446 ihren Wohnsitz in Neuenkirchen und weitere 174 Personen pendeln aus Voltlage und Merzen ein. Es verbleiben beachtliche 818 Berufseinpender mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde. Sie tragen zum externen Streukundenaufkommen im örtlichen Handel bei.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) Gemeinde Neuenkirchen 2021			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspender nach	Saldo
Osnabrück, Stadt	47	295	-248
Bramsche, Stadt	195	242	-47
Merzen	112	48	64
Wallenhorst	34	72	-38
Fürstenau, Stadt	77	46	31
Voltlage	62	24	38
Bersenbrück, Stadt	41	69	-28
Ankum	46	65	-19
Sonstige Landkreis Osnabrück	159	165	-6
Sonstige Niedersachsen	62	99	-37
Mettingen	23	66	-43
Ibbenbüren, Stadt	19	44	-25
Recke	39	32	7
Sonstige Kreis Steinfurt	48	112	-64
Sonstige Nordrhein-Westfalen	22	79	-57
Sonstige Bundesländer	6	40	-34
Ein-/Auspender gesamt	992	1.498	-506
Wohn- und Arbeitsort	446	446	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	1.438	1.944	-506

Quelle: Agentur für Arbeit 2022 für 2021

3 PROJEKTENTWICKLUNG

3.1 Mikrostandort

Das trapezförmig geschnittene Projektgrundstück des Aldi-Discountmarktes in der Bramscher Straße 7 ist Teil eines Verbundstandortes, bestehend aus den Grundstücken

- Aldi Discountmarkt,
- Combi Supermarkt und
- Postenbörse/Getränkemarkt/Modeshop

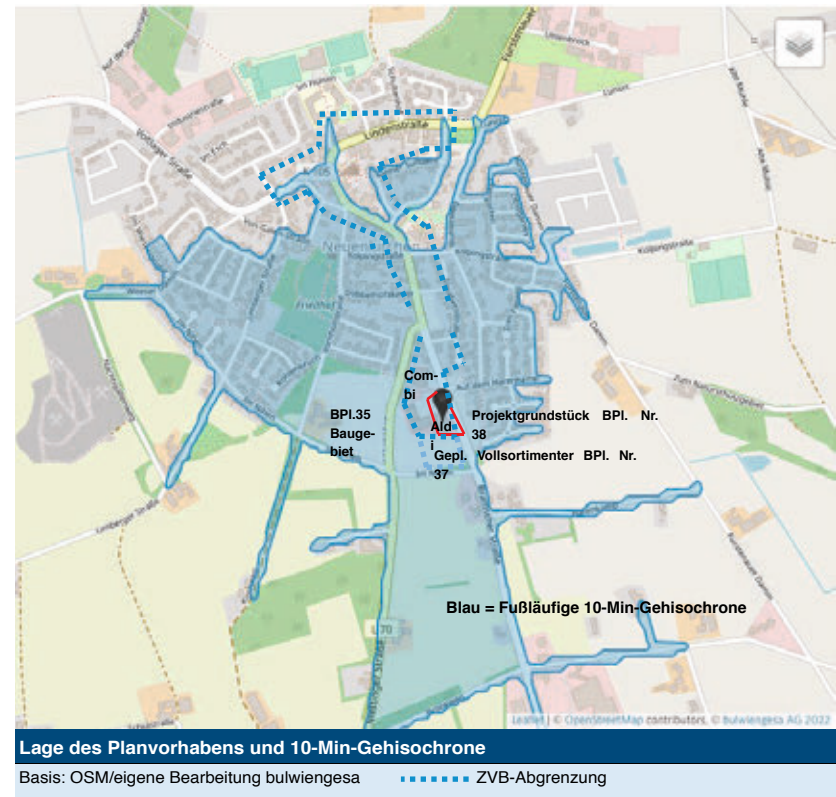
und grenzt mit seiner Längsseite unmittelbar an die Bramscher Straße. Der bisher den Siedlungsrand markierende Lagebereich wird durch eine westlich benachbarte größere Wohnungsbauentwicklung im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp“ mit etwa 20.000 - 25.000 qm zusätzlicher BGF für Wohngebäude (tlw. auch als MFH zulässig) künftig verstärkt in den Neuenkirchener Siedlungskörper eingebunden. Im Planbereich des BPl. Nr. 35 können bei einem vorläufig angenommenen Schlüssel von 1,5 - 2,0 Einwohnern/100 qm BGF perspektivisch rund 300 - 400 zusätzliche Einwohner erwartet werden⁴. Die Mittelfristvorausschau berücksichtigt 300 Einwohner, von denen ca. 50 % für die gesamte Gemeinde einwohnerwirksam werden. Südlich angrenzend ist auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters geplant, die parallel mit dem B-Plan Nr. 37 betrieben wird.

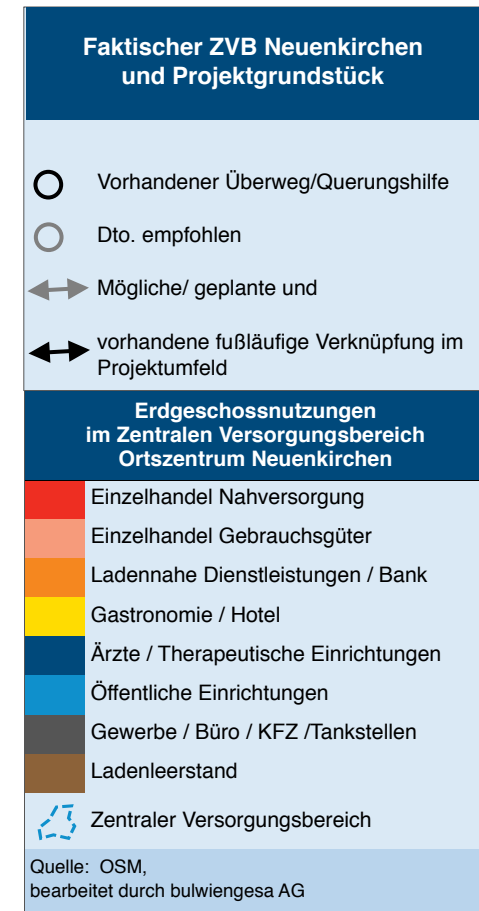
Eine zentrale Grundstückerschließung für Pkw-Kunden und Anlieferung ist zur Bramscher Straße und zur Mettinger Straße vorhanden. Fußläufige und Radwegeanbindungen in die Ortslage Neuenkirchen bestehen in drei Richtungen:

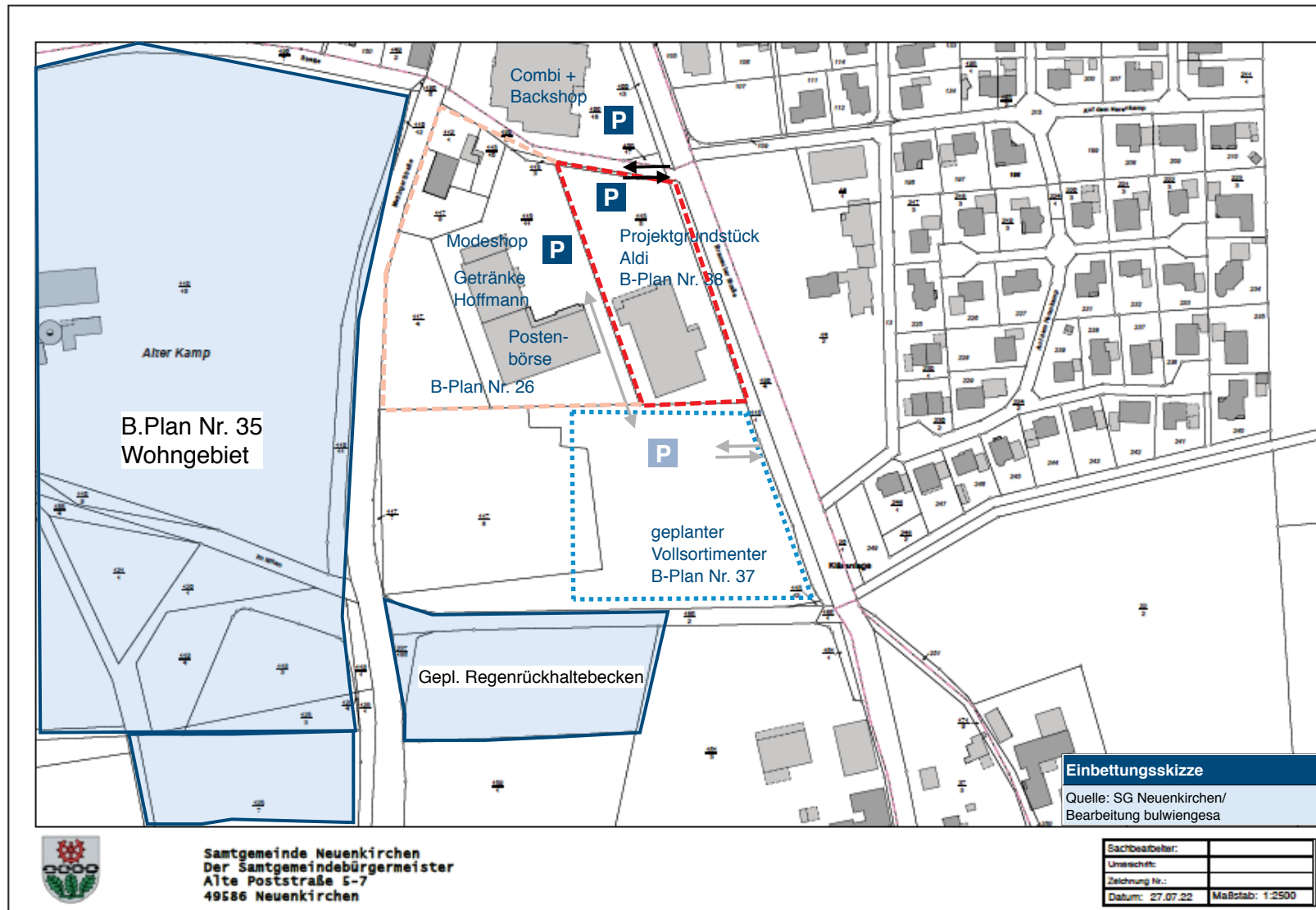
- über den auf der Westseite der Bramscher Straße verlaufenden Fuß/Radweg (der sich nach Süden auch außerorts fortsetzt);

⁴ Die vorangegangene ZVB-Evaluierung ging noch von einem höheren Einwohnerpotenzial aus. Da in der ursprünglich angegebenen BGF des Baugebietes eine Kita enthalten ist, wurde das Einwohnerpotenzial etwas zurückgenommen.

- über eine etwas südlich gelegene Querungshilfe über die Bramscher Straße in das dort anschließende Wohngebiet Auf dem Haarenkamp;
- nach Westen über die Mettinger Straße hinweg in weitere Wohnquartiere sowie das in Entwicklung befindliche Wohngebiet des B-Plans Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“.







Mikrostandort Bramscher Straße



Benachbarter Combi Supermarkt am Verbundstandort Bramscher Straße mit anspruchslosem Marktauftritt



Verbundstandort Bramscher Str., Blick nach Süden auf die Baukörper Aldi und Postenbörse; im Vordergrund Stellplätze und Grundstückszufahrt



Verbundstandort Bramscher Straße, Blick nach Süden auf die Baukörper Aldi und Postenbörse mit geplanter Zuwegung zum Planbereich BPl. 37 im Hintergrund



Verbundstandort Bramscher Straße, Baukörper Postenbörse/Getränke Hoffmann/ Modeshop „Forelle Beiseite“



Ansicht von Westen aus Richtung Mettinger Straße mit den Baukörpern Postenbörse links und Aldi im Hintergrund rechts; im Vordergrund Planbereich BPl. 37



Verbundstandort Bramscher Straße, straßenbegleitender Fußweg in Blickrichtung Süden

Fotos: © bulwiengesa AG

In der Summe besteht trotz Siedlungsrandlage bereits eine gute Anbindung für die Bevölkerung. Innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone werden rund 2.200 Einwohner und somit der Großteil der Haushalte des Kernortes fußläufig erreicht. Perspektivisch dürfte sich die Zahl nach Abschluss der Bebauung im BPl. Nr. 35 auf ca. 2.500 erhöhen. Dies ist für ländliche Gemeinden ein durchaus guter Wert.

Eine ÖV-Anbindung besteht in fußläufiger Reichweite (Distanz ca. 250 m) mit der Haltestelle „Altenheim“ der Regionalbuslinie Nr. 610 Osnabrück HBF – Bramsche – Merzen – Fürstenau, welche werktäglich in ca. stündlicher Taktung verkehrt. Diese Anbindung kann insoweit als ortsüblich gelten.

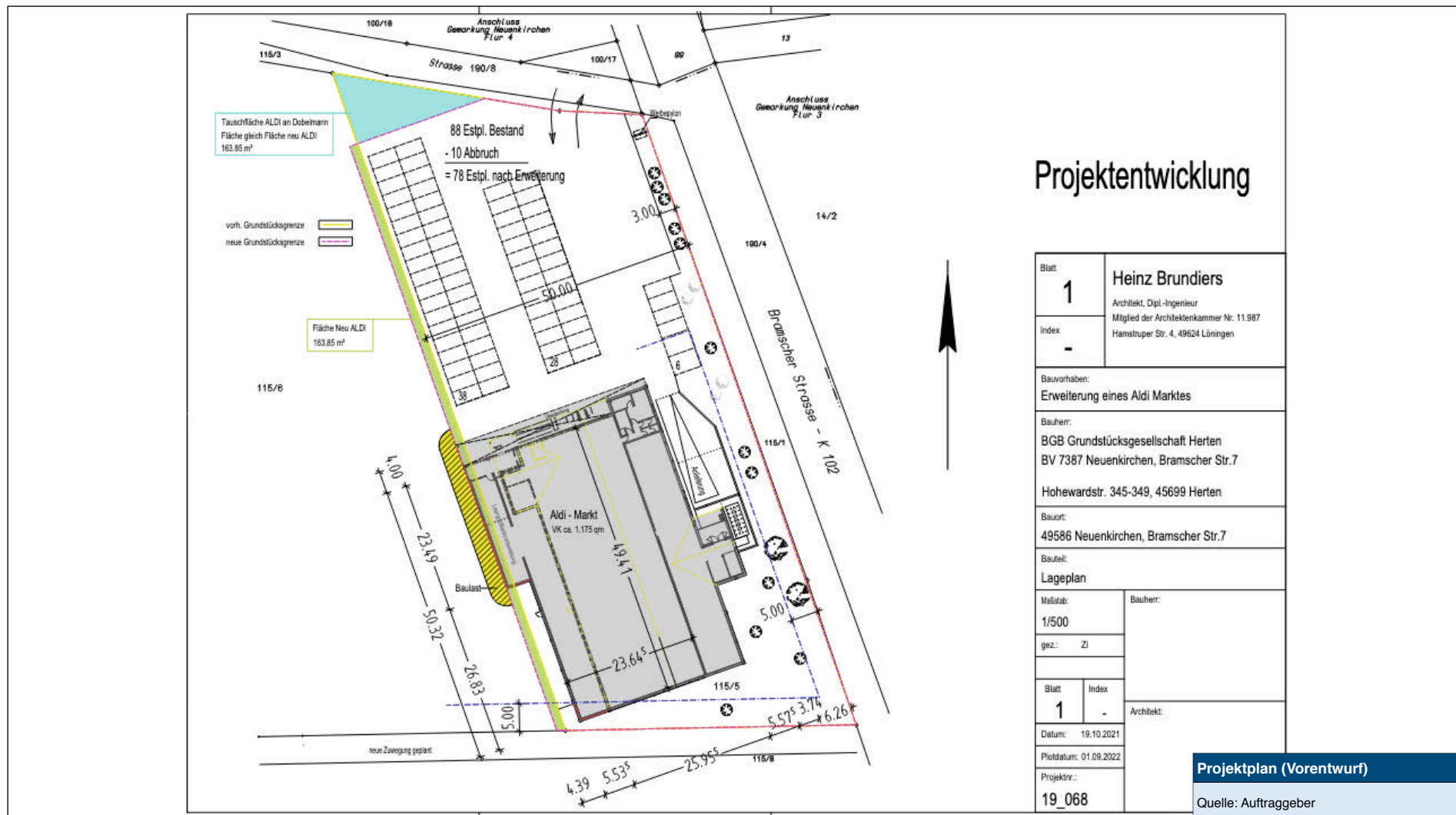
Die vorangegangene Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) für das Grundzentrum Neuenkirchen ermittelte einen faktischen ZVB, der den Verbundstandort Combi/Aldi/Postenbörse als wesentlichen Bestandteil der zentralörtlichen Versorgung ein- und mit diesem gegenwärtig nach Süden abschließt. Durch die südlich benachbart eingeleitete Entwicklung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters im Bereich des B-Plans Nr. 37 würde der Versorgungsbereich dorthin konkludent erweitert (vgl. im Detail "Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches" für das Grundzentrum Neuenkirchen, bulwiengesa AG vom 28. Juli 2022). Dem städtebaulichen Integrationsgebot entspricht der Standort insoweit. Die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte sind im gegenwärtigen RROP 2004/2010 noch nicht dargestellt. Jedoch kann als sicher angenommen werden, dass das Projektgrundstück nach einer Fortschreibung des RROP dem zentralen Ort zugerechnet werden wird, zumal die dort ausgewiesenen Sondergebiete im Bereich des B-Plans Nr. 26.1, welcher den Standort gegenwärtig covert, bereits in der Vergangenheit dem gleich lautenden Konzentrationsgebot des LROP 2008 entsprechen mussten.

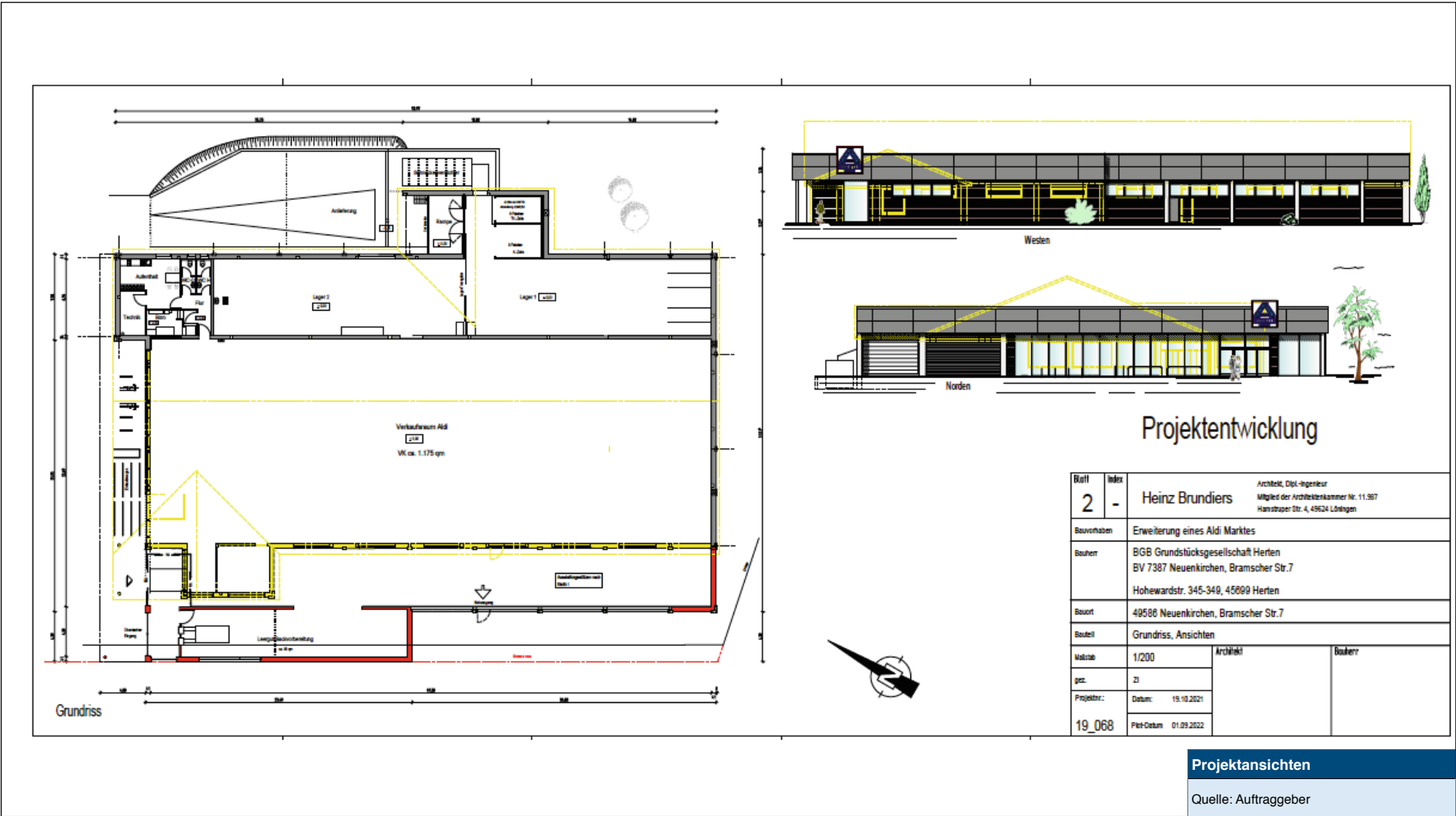
3.2 Projektdaten

Der Fachmarkt-Baukörper entspricht einem typischen älteren Standardobjekt mit flachem Satteldach, sparsamer Verglasung und seitlich angegliederter Anlieferung. Die rd. 800 qm enthaltene Verkaufsfläche (VKF) sind für das aktuell verfolgte Vertriebskonzept zu knapp und sollen daher auf das aktuelle, in schwächer frequentierten ländlichen Räumen vorgesehene Standardmaß von knapp 1.200 qm (planrechtlich inkl. Reserve vorgesehen: 1.200 qm) erweitert werden. An Standorten mit höherem Kundenaufkommen werden verbreitet ca. 1.300 - knapp 1.500 qm verfolgt. Das angebotene, im Lebensmittelmarkt weiterhin vergleichsweise schlanke Sortiment mit rund 1.200 Artikeln⁵, welche um wechselnde Aktionsartikel ergänzt werden, ändert sich durch die Erweiterung nicht. Ziel ist es vielmehr, großzügigere und vielfältigere Verkehrsflächen und Wegebeziehungen für Kunden innerhalb des Marktes sowie im Vorkassenbereich zu schaffen sowie die Warenbewirtschaftung durch erhöhte Standflächen effizienter zu gestalten. Dies reduziert den Personalaufwand und die erforderliche Lagerfläche.

Baulich ist vorgesehen, dass Satteldach abzutragen und dem Markt ein kubisches, im Eingangsbereich nunmehr durchgängig und bodentief verglastes Erscheinungsbild zu geben. Die Fassade wird durch eine umlaufende Attika erhöht. Hierdurch wird auch ein nach außen gerichtetes attraktivierendes Signal gesetzt, zumal in der dunklen Jahreszeit mit außenwirksamer Innenbeleuchtung gearbeitet werden kann. Auch die Energieeffizienz des Marktes wird durch die Modernisierung erhöht. Insoweit werden grundsätzlich zwei Ziele verfolgt: Eine umsatzfördernde Attraktivierung des Marktes sowie eine traditionellere Bewirtschaftung.

⁵ Zum Vergleich: Lebensmittel-Vollsortimenter bieten bei ausreichender Verkaufsfläche um 20.000 Artikel an.





Die Modernisierung und Erweiterung des Marktes dient zudem der Stärkung seiner Wettbewerbsfähigkeit und somit zur langfristigen Standortsicherung, denn auch in der Region werden eigene Märkte sowie Märkte des Wettbewerbs fortlaufend modernisiert. Insoweit dient die Maßnahme auch der Sicherung Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion Neuenkirchens, für die Aldi als einziger Vertreter des Betriebstyps 'Lebensmittel-Discounter' eine herausragende Bedeutung hat. Seine Funktion besteht weniger in der Wahrnehmung einer Basisversorgung als vielmehr einer ergänzenden Versorgung. Nach Erkenntnissen der bulwiengesa AG aus eigenen Kundenbefragungen nutzt der weit überwiegende Teil der Haushalte regelmäßig Supermärkte/Lebensmittel-Vollsortimenter und sogenannte "Hard-Discounter" in Kombination zur regelmäßigen Bedarfsdeckung. Infolgedessen genießen Verbundstandorte eine hohe Kundengunst, während Zentrale Orte, die keine marktgerechten Discounter ansiedeln können, mit empfindlichen Einschränkungen der Versorgungsfunktion rechnen müssen.

Neuenkirchen fällt als Zentraler Ort aufgrund seiner unterdimensionierten und zwischenzeitlich veralteten Marktauftritte der Lebensmittelmärkte an der Bramscher Straße insoweit im regionalen Wettbewerb zusehends zurück. Die geplante Erweiterung und Modernisierung des Aldi-Discountmarktes kann insbesondere im Zusammenklang mit der parallel eingeleiteten Ansiedlung eines zeitgemäß dimensionierten Vollsortimenters (geplant: ca. 1.800 qm VKF) eine Aufwertung des Standortes herbeiführen und dadurch auch seinerseits eine höhere Umsatzerwartung generieren. Wir berücksichtigen diesen Zusammenklang im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes als leistungssteigernden Faktor.

Der Effekt wird etwas abgeschwächt, weil Aldi zwar mit den benachbarten Baukörpern Postenbörse/Getränkemarkt/Modeshop und dem

älteren Combi-Supermarkt einen Standortverbund ausbildet, jedoch nur eingeschränkt mit dem südlich benachbart geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter, dem Aldi den Rücken zuwendet. Allerdings ist eine Grundstücksüberwegung zwischen Aldi und der benachbarten Postenbörse vorgesehen, die Kopplungskäufe unterstützen soll.

Das Aldi-Grundstück ist mit Baukörper und vorgelagerten rd. 90 eigenen Stellplätzen weitestgehend ausgenutzt, sodass die Erweiterung nur unter Entfall von rd. 10 Kundenstellplätzen und unter Hinzunahme von Teilflächen des Nachbargrundstücks, die hierfür abgetreten werden, umgesetzt werden kann. Der verbleibende Stellplatzschlüssel (78 eigene PP; entsprechend 6,5 PP/100 qm VKF) ist jedoch noch ausreichend, zudem können die Kunden des Verbundstandortes die optisch und funktional nicht separierten Stellplätze aller drei Geschäftseinheiten gemeinsam nutzen, sodass weitere rd. 42 PP der Postenbörse und rd. 50 PP des Combi-Supermarktes, in toto also auch künftig rd. 170 Parkplätze verfügbar sind.

Die Stellplatzerschließung ist zentralisiert und mit freizügigen Abbiegebeziehungen zur Bramscher – und zur Mettinger Straße möglich. Hierzu verläuft in Verlängerung der Straße Auf dem Harenkamp ein öffentlicher Fahrweg über den Standort. Separate Abbiegespuren sind auf der schwach befahrenen Mettinger Straße und der mäßig befahrenen Bramscher Straße weder vorhanden noch gemäß aktuellen Planungsgrundlagen vorgesehen.

Die geplante Aldi-Erweiterung dürfte dabei im Saldo nicht zu nennenswerten zusätzlichen Pkw-Bewegungen auf dem Grundstück führen, weil der Verbundpartner Combi im Gegenzug Kunden und somit auch Verkehre an den südlich benachbart geplanten Vollsortimenter abgeben würde.

3.3 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

3.3.1 Einzugsgebietsabgrenzung

Das Einzugsgebiet des Standortes ist durch die Verbundwirkung der vorhandenen Märkte geprägt, welche dadurch unterstützt eine überörtliche Reichweite entfalten können. Im Rahmen einer angemessenen grundzentralen Versorgungsfunktion ist eine Ausstrahlung in die Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen durchaus intendiert und auch erforderlich, damit kleinere Neuenkirchener Handelsbetriebe, Dienstleister, gastronomische und therapeutische Einrichtungen daran teilhaben können und dadurch ausreichend tragfähig sind. Ohne überörtliche Ausstrahlung wäre die gegenwärtige Angebotslandschaft in Neuenkirchen nicht zu halten.

Ebenso wie eine 10-Minuten-Gehzeit einen fußläufigen Einzugsbereich beschreiben kann, eignet sich eine 10-Minuten-Isochrone auch als akzeptierter Anfahrradius für pkw-gestützte Nahversorgung, sofern ein engmaschiges Nahversorgungsnetz diese nicht wirkungsvoll beschränken kann. Vice versa können 10 Minuten Anfahrzeit in dünn besiedelten und schwach versorgten Räumen auch zwangsweise überschritten werden.

Die in Kap. 2.2 auf Basis des regionalen Verkehrsnetzes dargestellte 10-Minuten-Fahr-Isochrone zeigt, dass die nördlich gelegenen Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen mit ihren Kernortslagen bereits am Rand der üblicherweise akzeptierten Distanz liegen. Die südlich benachbarten, konkurrierenden und einwohnerstärkeren – dabei handelsseitig auch umfangreicher ausgestatteten – Zentralorte Recke und Mettingen werden in 10 Minuten knapp erreicht. Auch die Kernstadt Bramsche ist über die K 102 in rd. 10 Minuten erreichbar. Dass diese Orte in das Einzugsgebiet Neuenkirchens einbezogen werden, kann aufgrund ihrer überlegenen Handels- und Dienstleistungsausstattung

ausgeschlossen werden. Voltlage und Merzen verfügen über eigene, in Relation zur dortigen Einwohnerbasis jedoch vor allem in Voltlage geringer ausgeprägte Versorgungsstrukturen und versorgen sich ergänzend auch im jeweiligen Umland. Sie können – und müssen – aus Neuenkirchen insoweit durchaus angesprochen werden. Allerdings sind sowohl

- aus Voltlage (Recke, Fürstenau),
- als auch aus Merzen (Ankum, Fürstenau, mit etwas mehr Aufwand auch Bramsche)

konkurrierende Zentralorte in vergleichbarer Zeit wie Neuenkirchen anfahrbar.

Selbst für die Einwohner der vorgelagerten Streusiedlungen der Standortgemeinde Neuenkirchen ergeben sich durchaus alternative Einkaufsoptionen, z. B. aus dem südlichen Gemeindebereich in Richtung Recke und Mettingen sowie aus dem dünn besiedelten Nordteil in Richtung Merzen und Bramsche. Das Grundzentrum Neuenkirchen muss sich demzufolge durch ein zeitgemäß ausgebautes Nahversorgungsangebot im regionalen Wettbewerb behaupten. Die aktuell in Neuenkirchen vorhandenen Lebensmittelmärkte zeigen sich diesbezüglich jedoch zunehmend veraltet und unterdimensioniert, so dass anzunehmen ist, dass die überörtliche Ausstrahlung sukzessive und zu Lasten aller Anbieter erodiert. Die Modernisierung und Erweiterung des Aldi-Marktes erscheint insoweit als gebotene Maßnahme zur Sicherung und Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit des Zentralen Ortes Neuenkirchen und ist geeignet, die Intensität der Marktdurchdringung innerhalb der Samtgemeinde zu intensivieren sowie Nachfrageabflüssen an entferntere – vor allem mit konkurrierenden Discounter auszustattete – Standorte entgegenzuwirken.

Die Bildung eines Einzugsgebietes, das die Samtgemeinde überschreitet, ist jedoch wettbewerbs- und distanzbedingt nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Ausstrahlung in die Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen ist zu berücksichtigen, dass sich der Verbundstandort Bramscher Straße am südlichen Ortsrand und somit auf der zur übrigen Samtgemeinde abgewandten Seite des Siedlungskörpers Neuenkirchen befindet. Dieser Sachverhalt belastet jedoch allenfalls geringfügig die Wirtschaftlichkeit der dortigen Anbieter – raumordnerisch und städtebaulich ist dies dagegen kein Nachteil, denn dadurch verbessert sich die Tragfähigkeit der Eigenversorgung in Voltlage und Merzen und zudem werden Kunden des Verbundstandortes Bramscher Straße aus Voltlage und Merzen zur An-/Abfahrt durch den übrigen Neuenkirchener Ortskern geführt, was die Chancen der dort agierenden Anbieter an einer Partizipation an diesen Kundenverkehren heraufsetzt.

Alles in allem gliedern wir das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt:

- Zone 1a: Siedlungskörper des Kernortes Neuenkirchen zzgl. einer umgebenden Streusiedlungszone in fußläufiger Distanz mit gegenwärtig knapp 3.400, mittelfristig perspektivisch etwa 3.600 Einwohnern. Diese Bewohner sind mehrheitlich auch fußläufig auf den Projektstandort angebunden.
- Zone 1b: Streusiedlungen und Einzelgehöfte im nördlichen und nordwestlichen Gemeindegebiet mit gegenwärtig 337, perspektivisch ca. 330 Einwohnern sowie
- Zone 1c: Streusiedlungen und Einzelgehöfte im südlichen Gemeindegebiet mit gegenwärtig 876, perspektivisch ca. 860 Einwohnern.

Die Zonen 1a-c bilden zusammen die Standortgemeinde Neuenkirchen mit derzeit 4.605 und perspektivisch knapp 4.800 Einwohnern ab (vgl. zur mittelfristigen Einwohnererwartung Kap. 2.3).

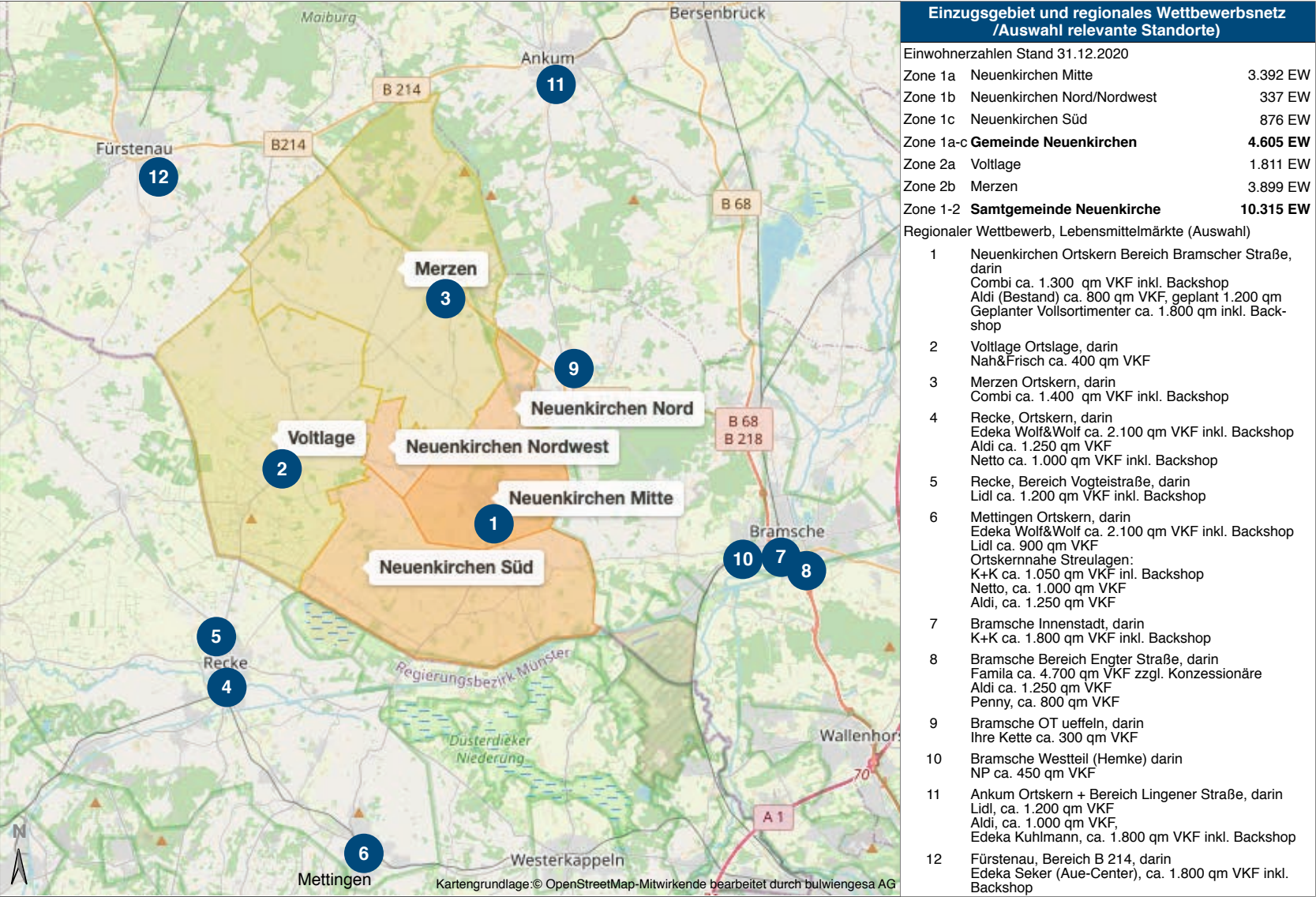
Die Bewohner des äußeren Gemeindegebietes versorgen sich weitestgehend per Pkw, bündeln naturgemäß ihre Einkäufe stärker und sind deshalb bereits stärker als Kernorthaushalte auch auf Umlandstandorte wie z. B. Mettingen oder Recke orientiert.

Das Umland-Einzugsgebiet gliedert sich in

- Zone 2a: Gemeinde Voltlage mit gegenwärtig 1.811, mittelfristig perspektivisch knapp 1.900 Einwohnern sowie
- Zone 2b: Gemeinde Merzen mit gegenwärtig 3.899, perspektivisch rd. 4.030 Einwohnern.

Voltlage ist dabei distanzbedingt sowie auch aufgrund einer geringeren Eigenausstattung intensiver auf Neuenkirchen orientierbar als das entferntere und deutlich umfassender mit eigener Nahversorgung ausgestattete Merzen. In beiden Gemeinden fehlt allerdings der Betriebstyp "Discounter", u. a. sind deshalb auch verstärkte Nachfrageabflüsse in umgebende Zentralorte zu berücksichtigen.

Das standort- und projektbezogene Einzugsgebiet fällt im vorliegenden Falle mit der Samtgemeinde zusammen und bildet somit auch den grundzentralen Kongruenzraum Neuenkirchens ab.



3.3.2 Nachfragevolumen in der Gegenwart

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Güter des periodischen Bedarfs (zur Sortimentsabgrenzung s. Kap. 1.2) beläuft sich in der Samtgemeinde auf derzeit rd. 33,7 Mio. Euro p. a., darin knapp 15,1 Mio. Euro p. a. (kann 45 %) in Neuenkirchen und davon ca. 11,1 Mio. Euro (rd. 33 %) im Kernort ansässig. Dies ist grundsätzlich ausreichend für die dort vertretenen Vertriebsformen Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter in Kombination.

Zusätzliche Umsätze mit externen Kunden sind weniger aus verkehrlichen Durchgangskunden als vielmehr aus dem wachsenden Reservoir der überörtlichen Berufseinpender zu erwarten. Insgesamt 818 von 1.438 Beschäftigten am Arbeitsort Neuenkirchen haben ihren Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde (s. Kap. 2.6). Auch dieses Aufkommen trägt zum örtlichen Umsatz bei – allerdings wohnen viele von ihnen in Gemeinden mit ebenbürtigen oder überlegenen Nahversorgungsstrukturen, weshalb in der Ausgangslage die Neigung zu Lebensmitteleinkäufen in Arbeitsortnähe sehr begrenzt sein dürfte. Umgekehrt pendeln mindestens ebenso viele Einwohner der Standortgemeinde Neuenkirchen in umliegende Zentralorte (v. a. nach Osnabrück und Bramsche) aus und tragen somit auch potenzielle Umsätze für Nahversorgung dorthin.

Insgesamt wird aus der Nachfrageverteilung deutlich, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in Neuenkirchen in hohem Maß vom Vermögen des Standortes abhängt, auch die Mitgliedsgemeinden anzusprechen. Insbesondere das relativ einwohnerstarke Merzen verfügt jedoch mit einem ähnlich entwickelten Nachfragevolumen wie Neuenkirchen zudem über recht gute Voraussetzungen für eine bereits recht differenzierte Eigenversorgung.

Ortszentrum Neuenkirchen: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf (ohne Arzneimittel) Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2022						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2021	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1a	Neuenkirchen Kernort	3.392	94,4	3.272	11.098	32,9
1b	Neuenkirchen Streusiedlungen Nord-/Nordwestteil	337	100,0	3.339	1.125	3,3
1c	Neuenkirchen Streusiedlungen Südteil	876	94,9	3.278	2.871	8,5
1a-c	Σ Gemeinde Neuenkirchen	4.605	94,9	3.278	15.094	44,7
2a	Volllage	1.811	105,5	3.405	6.167	18,3
2b	Merzen	3.899	88,6	3.202	12.484	37,0
1-2	Σ Samtgemeinde Neuenkirchen	10.315		3.271	33.745	100,0
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.339	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

3.3.3 Nachfragevolumen mittelfristig

Für die Mittelfristvorausschau berücksichtigen wir zwei Faktoren zur Entwicklung der ladenhandelsrelevanten Nachfrageentwicklung für Güter des periodischen Bedarfs:

- a) den lokalen Einwohnertrend, der im vorliegenden Fall v. a. auf Grund der Baulandentwicklung positiv sein dürfte (vgl. Kap. 2.3) Bis 2025/2026 dürfte die Einwohnerzahl der Samtgemeinde demzufolge um etwa +3,8 % auf rechnerisch 10.710 zulegen. Zuwächse sind dabei in allen Mitgliedsgemeinden zu erwarten; in der Mitgliedsgemeinde Neuenkirchen um etwa +4,0 %.
- b) die Entwicklung der ladenhandelsrelevanten bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf. Die bulwiengesa AG schreibt die konsumrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für rd. 45 Einzelsortimente des Handels kontinuierlich im Rahmen einer gleitenden Mittelfristvorausschau fort und differenziert dabei zwischen ladenhandelsrelevanten Ausgaben und jenen, die dem Distanz- bzw. Onlinehandel zufließen. Ausgaben für Nahversorgung weisen dabei seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum in einer Größenordnung von rd. +2 % p. a. auf. Sie wurden in der Covid-19-Pandemie insbesondere in 2020 nochmals stark ausgebaut. Gegenwärtig prägt eine stark erhöhte Preisinflation infolge steigender Energiepreise durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges, jedoch punktuell auch durch Lieferkettenstörungen und Rohstoffknappheit das Bild. Mittelfristig berechnen wir einen Anstieg der ladenhandelsrelevanten bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für periodischen Bedarf von 2022 auf 2026 um knapp +6 % (errechnet: +5,8 %) auf 3.531 Euro p. a.

Diese Steigerung ist nominal und liegt unterhalb der auf den Handel wirkenden Erhöhung der Energie- und Einstandspreise, die auch für 2023 noch erwartet werden und nach derzeitigem Ermessen zumindest nicht vollständig an die Verbraucher weitergegeben werden können. Insoweit handelt es sich in 2023 nicht um reales Wachstum. Mit einer Normalisierung rechnen wir ab 2024.

Ortszentrum Neuenkirchen: Daten zum Einzugsgebiet - Mittelfristperspektive
Sortiment: Periodischer Bedarf (ohne Arzneimittel)
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2025/2026

Zone	Gebiet	Einwohner ca. 2025/2026	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1a	Neuenkirchen Kernort	3.600	94,4	3.460	12.455	33,6
1b	Neuenkirchen Streusiedlungen Nord-/Nordwestteil	330	100,0	3.531	1.165	3,1
1c	Neuenkirchen Streusiedlungen Südteil	860	94,9	3.466	2.981	8,0
1a-c	Σ Gemeinde Neuenkirchen	4.790	94,9	3.466	16.601	44,8
2a	Volllage	1.890	105,5	3.601	6.806	18,4
2b	Merzen	4.030	88,6	3.386	13.646	36,8
1-2	Σ Samtgemeinde Neuenkirchen	10.710		3.460	37.053	100,0
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.531	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Obwohl das Pro-Kopf-Kaufkraftniveau in der Gemeinde Neuenkirchen im Zeitablauf leicht steigt (seit 2015 um ca. +3 %-Punkte) und durch den Zuzug bauwilliger Haushalte weiter gestärkt werden könnte, halten wir es im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes auf dem gegenwärtigen Niveau konstant. Demzufolge erhöht sich das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für periodischen Bedarf in der Samtgemeinde bis 2025/2026 um voraussichtlich ca. +9,8 % auf jährlich 37,1 Mio. Euro.

In der Standortgemeinde Neuenkirchen (Marktzonen 1a-c) rechnen wir mit einem ähnlichen Anstieg auf künftig etwa 16,6 Mio. Euro p. a. Knapp 6 %-Punkte der Steigerung entfallen auf steigende Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf, die jedoch wie vorstehend geschildert überwiegend durch Preissteigerung hervorgerufen werden (kurzfristig 2023/2024 sogar ausschließlich durch Preissteigerung). Knapp 4 %-Punkte der Steigerung gehen auf Einwohnerwachstum zurück, das auch über 2025/2026 hinaus noch anhalten dürfte, da die eingeleiteten Baulandentwicklungen bis dahin nicht abgeschlossen sind und entsprechend auch nur teilweise auf die Einwohnerentwicklung bis 2025/2026 angerechnet wurden.

Das Einwohnerwachstum kann kurzfristig reale Nachfragerückgänge ausgleichen (die Ausgabensteigerung dürfte in 2023 etwas unter der Preissteigerung liegen) und mittelfristig einen leicht wachsenden Markt für periodischen Bedarf begründen.

Der erweiterte Aldi-Discountmarkt ebenso wie der benachbart geplante Vollsortimenter treten insoweit in einen mittel- bis längerfristig wachsenden Markt ein: Sowohl der eigene Zielumsatz als auch die Umsatzerwartungen des umgebenden Nahversorgungsnetzes steigen auf Basis einer wachsenden Nachfrageplattform längerfristig an und entsprechend werden vorhabenbedingte Verdrängungseffekte im Zeitablauf je nach Intensität reduziert oder auch überkompensiert.

3.4 Regionaler Wettbewerb

Neben dem vorhandenen Nahversorgungsnetz in Neuenkirchen und in den Mitgliedsgemeinden Merzen und Voltlage stehen auch umgebende Zentralorte im Wettbewerb zur geplanten Erweiterung des Aldi-Discounters. Dies insoweit trotz der recht großen Distanzen auch deshalb, weil Aldi als einziger Lebensmitteldiscounter innerhalb der Samtgemeinde keinen Systemwettbewerber gegenübersteht. Standorte für konkurrierende Discounter sind Fürstenau (Aldi, Lidl), Ankum (Aldi, Lidl), das Mittelzentrum Bramsche (Aldi, Lidl, nachgeordnet weitere), Mettingen (Aldi, Lidl, Netto) und Recke (Aldi, Lidl, Netto). Westerkappeln ist nur indirekt anfahrbar und tritt als Wettbewerbsstandort zurück.

Die führenden Discountmärkte der umgebenden Zentralorte zeigen sich dabei bereits mehrheitlich erweitert und modernisiert bzw. nach aktuellen Gesichtspunkten neu errichtet und soweit objektseitig attraktiver als Aldi in Neuenkirchen vor seiner Modernisierung. Sie sind zudem vielfach ebenfalls in Verbundstandorte mit Lebensmittel-Vollsortimentern, teilweise auch Drogeriemärkten und weiteren Fachmärkten sowie in Innenstadtlagen eingebettet, die den Haushalten eine umfassende Bedarfsdeckung ermöglichen.

Diesbezüglich berücksichtigen wir in Neuenkirchen vorwegnehmend die parallel geplante Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters mit ca. 1.800 qm Zielverkaufsfläche benachbart zum Aldi-Markt. Dieser wird mit lokalen (d. h. ortsansässigen und bereits vor Ort einkaufenden Kunden) den unmodernisierten Aldi-Discounter zwar zunächst belasten, diesem jedoch auch hinzugewonnenen Umlandkunden zuführen, so dass für Aldi mit einem positiven Gesamteffekt zu rechnen ist. Eine entsprechende Umsatzsteigerung für Aldi ist in der Auswirkungsanalyse für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich des B-Plans Nr. 37 vom 29.7.2022 prognostiziert und wird hier berücksichtigt.

Umsatzabgaben an den umgebenden Zentralorten betreffen dort vorwiegend Discounter und ggf. ihre Verbundpartner und werden durch eine weitere Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus der Samtgemeinde heraus hervorgerufen. Eine bedeutendere Umorientierung auf Neukirchen kann durch den benachbart zu Aldi geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter bewirkt werden.

Innerhalb der Samtgemeinde Neuenkirchen sind alle Betriebe, die auf ihrer vollständigen Verkaufsfläche oder auf Teilflächen Artikel des periodischen Bedarfs verkaufen, erhoben und einer Leistungsbewertung unterzogen worden. In den umgebenden Zentralorten sind nur die Standorte erfasst, die in nennenswertem Umfang von Kunden aus der Samtgemeinde aufgesucht werden. Hinzu kommen nachrichtlich zwei kleinere Nahversorger in den zugewandten Ortsteilen Ueffeln und Hemke des benachbarten Mittelzentrums Bramsche, welche auf Anfahrtrouten nach Bramsche (B 218, K 102/L 77) liegen. Sie dienen zwar primär der Lokalversorgung, können jedoch auch von zufälligen Durchfahrtskunden aus der Samtgemeinde aufgesucht werden und sind daher in der Auswirkungsanalyse inkludiert. Siehe zum regionalen Wettbewerb die Karte Seite 27 zu Einzugsgebiet und Wettbewerb sowie die nachstehende tabellarische Übersicht.

3.4.1 Wettbewerb in der SG Neuenkirchen

- Standortgemeinde Neuenkirchen
(Marktzonen 1a-c, ca. 4.600 Einwohner)
Der gewachsene Ortskern mit seiner abschnittsweise verdichteten Bebauung hat für nahversorgungsrelevanten Handel keine nennenswerte Bedeutung mehr. Dort sind noch jeweils ein Backshop, ein Fleischer sowie der Shop eines Kaffeerösters präsent, jeweils mit ergänzender Gastronomie/Ausschank versehen.

Die Gesamtverkaufsfläche für periodischen Bedarf beläuft sich auf lediglich rund 180 qm. Dass die zugehörigen Betriebe eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.000 qm erreichen, ist dem Landkaufhaus „Abings Grüner Markt“ geschuldet, in dem auf einer Teilfläche Heimtierfutter angeboten wird⁶. Abings Grüner Markt, die beiden benachbarten Gärtnereien/Pflanzenmärkte Schwertmann und Holtheide sowie zwei Fachgeschäfte für Fahrräder und Haushaltswaren/Uhren/Schmuck bilden nördlich der Kirche um die Lindenstraße noch ein gewisses Handelscluster aus, das jedoch weitestgehend auf Nonfoods basiert und nicht im Wettbewerb zum Aldi Lebensmittel-Discounter steht, eher im Gegenteil: Dieser kann nach seiner Attraktivierung auch zur Stärkung des gesamten Ortszentrum beitragen und diesem überörtlich zu mehr Geltung und Kundenaufkommen verhelfen. Diese Reichweite benötigen die Fachgeschäfte, die allein aus der Standortgemeinde Neuenkirchen wirtschaftlich nicht dauerhaft überlebensfähig wären.

Die Nahversorgung in Neuenkirchen konzentriert sich gegenwärtig (inkl. dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich des BPI. Nr. 37) mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.450 qm für periodischen Bedarf auf den Lagebereich Bramscher Straße mit allein 4.270 qm VKF.

Ausgesprochene Systemwettbewerber sind nicht vorhanden. Aldi ist der einzige Lebensmitteldiscounter in der Samtgemeinde. Partiiell im Wettbewerb stehen die am Standort vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemärkte (Combi, Getränke Hoffmann, vorwiegend unterstellt Edeka-Planung) und nochmals nachrangiger der übrige Fachhandel für periodischen Bedarf.

⁶ Weitere Sortimente sind Reitsport, Eisenwaren, Haus- und Gartenbedarf, Spielwaren, Berufsbekleidung, Services für Gartengeräte und Fahrräder, angeschlossen ist ein Schreibwaren-/Bürobedarfs-Shop.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*						
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze						
Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	VKF gesamt*	VKF Periodischer Bedarf**	Raum- leistung**	Umsatz Periodischer Bedarf**	Wesentliche Anbieter
		qm	qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Neuenkirchen Bramscher Straße	1	5.400	4.270	3.864	16.500	Combi, Aldi, Getränke Hoffmann, Postenbörse Planung Edeka Neuansiedlung berücksichtigt
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	1	1.000	180	5.556	1.000	Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel/Abings Grüner Markt
Σ ZVB Neuenkirchen	1	6.400	4.450	3.933	17.500	
Σ Gemeinde Neuenkirchen	1	6.400	4.450	3.933	17.500	
Gemeinde Voltlage	2a	500	450	4.222	1.900	Nah & Frisch
Gemeinde Merzen (ZVB)	2b	2.900	1.900	3.474	6.600	Combi, Lebensmittelhandwerk, Kleinhandel, Landhandel/Getränkemarkt, Sonderposten
Σ Samtgemeinde Neuenkirchen	1-2	9.800	6.800	3.824	26.000	
Ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:						
Recke ZVB Ortskern inkl. Bereich Verfarths Hof (Edeka/Aldi/Rossmann)		6.550	5.000	5.980	29.900	Edeka, Aldi + Rossmann Neubauten, Netto, Getränke Partner, Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel, Postenbörse
Recke Bereich Vogteistraße		1.550	1.450	5.655	8.200	Lidl, Trink & Spare Getränkemarkt
Mettingen ZVB Ortskern inkl. Bereich Geschw.-Voß-Straße (Edeka)		4.900	3.800	6.605	25.100	Edeka erweitert, Lidl, Rossmann, Lebensmittelhandwerk/ Kleinhandel
Mettingen LM-Märkte Streulagen		4.500	3.200	4.625	14.800	K+K, Netto, Aldi Neubau, Action, Raiffeisen Getränke
Bramsche ZVB Innenstadt inkl. Bereich Maschstr. (Action)		4.400	3.000	5.400	16.200	K+K (Verlagerungsplanung), Rossmann, Lebensmittel- handwerk/Kleinhandel, Parfümerie, Action
Bramsche Bereich B218/Engter Str.		10.100	7.000	5.229	36.600	Famila, Aldi Neubau, Postenbörse, Der Grüne Laden/ Penny, Getränke Hoffmann, Fressnapf
Bramsche - Hemke		450	450	6.000	2.700	NP
Bramsche OT Ueffeln		350	350	4.857	1.700	Ihre Kette, Hofladen
Ankum ZVB Ortskern		2.550	1.950	6.513	12.700	Lidl, dm, Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel
Ankum Bereich Lingener Straße		5.900	3.700	4.730	17.500	Edeka, Aldi, Getränke Hoffmann, Postenbörse, Der Grüne Laden, Kowaliki Polski
Fürstenau Bereich B 214		8.550	6.400	4.984	31.900	Aue-Center: Edeka, Rossmann, Fressnapf, Action/ Aldi, Getränkemarkt/ K+K, Lidl, Postenbörse

* Gesamtverkaufsfläche aller Betriebe, die zumindest auf Teilflächen Sortimente des periodischen Bedarfs anbieten

** Verkaufsfläche, Raumleistung und Umsatz für Sortimente des periodischen Bedarfs

Wettbewerbsstandorte (Auswahl)



Combi Supermarkt in Merzen: Ähnlicher Marktauftritt und sogar etwas größer als das Pendant im Zentralen Ort Neuenkirchen



Voltlage: Nahversorger und Dorfgemeinschaftshaus



Bramsche: Aldi-Neubau und Postenbörse benachbart zu Famila SB-Warenhaus



Mettingen, Innenstadttrand: Lidl Discounter mit ausgesetzten Wohnungen



Recke: Moderne Märkte von Aldi und Rossmann im Verbund in Innenstadttrandlage



Mettingen, Innenstadttrand: Neu errichteter Aldi-Discounter mit aktuellem Marktauftritt

Fotos: © bulwiengesa AG

Auf etwa 4.450 qm VKF dürften unter Einschluss des geplanten Edeka-Vollsortimenters etwa 17,5 Mio. Euro p. a. für periodischen Bedarf umgesetzt werden, davon mit 16,5 Mio. Euro der weitaus größte Teil am Lagebereich Bramscher Straße (B-Pläne 26, 37 in Aufstellung, 38 in Aufstellung) Die durchschnittlich Auslastung von 3.933 Euro/qm wird u. a. durch die Wettbewerbsintensivierung nach Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters sowie strukturell durch den großzügigen Getränkefachmarkt gedrückt. Hervorzuheben ist, dass die gesamte Nahversorgung Neuenkirchens im Versorgungskern im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt ist – nennenswerte dezentrale Streulagen im Gemeindegebiet bestehen nicht.

Mit knapp 1,0 qm VKF/Einwohner für periodischen Bedarf liegt die Verkaufsflächenausstattung in Neuenkirchen über dem bundesweiten Durchschnitt, (nach bulwiengesa-Erhebungen um ca. 0,6 qm/Einwohner), jedoch in einem für ländliche Zentralorte mit zurechenbarem ländlichen Einzugsgebiet üblichen Umfang.

Zum Vergleich: Auf Basis der Samtgemeinde (10.315 Einwohner) bestehen unter Einschluss des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in der Ausgangslage rd. 6.800 qm VKF für periodischen Bedarf (0,66 qm/Einw.), welche nur gering über dem Bundesdurchschnitt liegen. Allerdings formulierte die Auswirkungsanalyse für den im BPl. Nr. 37 geplanten Vollsortimenter ein Marktaustrittsrisiko für den am Standort befindlichen älteren Supermarkt mit entsprechend möglicher (teilweiser) Umnutzung für Nonfood-Sortimente, sodass die Gesamtverkaufsfläche für periodischen Bedarf ggf. auch bis zu ca. 1.100 qm niedriger liegen kann.

Die Zentralität für periodischen Bedarf ist mit einem Indexwert von 116 entsprechend in Neuenkirchen leicht positiv ausgeprägt⁷.

⁷ Berechnet: Umsatz/Nachfrage x 100, hier: 17,5 Mio. Euro/15,1 Mio. Euro x 100 = 116 (gerundet).

Eine positive Zentralität ist für einen Zentralen Ort mit Umlandversorgungsfunktion allerdings auch einzufordern. Hier besteht vor Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes mit einem Index von lediglich 81 (s. Auswirkungsanalyse bulwiengesa AG vom 29.7.2022, S. 30) aufgrund der bisher deutlich veralteten Angebotsstruktur ein erhebliches Leistungsdefizit.

Auf Basis der Samtgemeinde ergibt sich in der Ausgangslage inkl. Berücksichtigung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters ein Gesamtumsatzpotenzial von 26 Mio. Euro p. a. Gemessen am Gesamtnachfragevolumen von 33,7 Mio. Euro p. a. errechnet sich auf Samtgemeindebasis eine Zentralität von rd. 77 Indexpunkten für periodischen Bedarf: sie steht weiterhin für erhebliche Nachfrageabflüsse in die umgebenden Zentralorte.

3.4.2 Umlandwettbewerb

- Mitgliedsgemeinde Voltlage (Marktzone 2a, rd. 1.800 Einwohner): Die einwohnerschwächste Mitgliedsgemeinde trägt, unterstützt durch ihre relativ abgesetzte Lage im Raum, eine lokale Grundversorgung in Form eines recht modernen kleineren Lebensmittel-SB-Marktes in Ortskernlage im Standortverbund mit dem Dorfgemeinschaftshaus. Benachbart agiert ein ambitioniert geführter regionaler Brotbäcker. Die Gesamtverkaufsfläche für periodischen Bedarf dürfte etwa 450 qm erreichen; das Umsatzpotenzial schätzen wir auf knapp 2 Mio. Euro p. a. Diese Angebotsstruktur konkurriert nur abgeschwächt mit dem zu erweiternden Aldi-Discounter. Für ergänzende Einkäufe bei Discountern orientieren sich die Haushalte in Voltlage ohnehin auswärts.

- Mitgliedsgemeinde Merzen (Marktzone 2b, rd. 3.900 Einwohner): Die Einwohnerbasis in Merzen reicht fast an die des Grundzentrums Neuenkirchen heran. Zusätzlich begünstigt durch eine recht verkehrsgünstige Lage an der B 218 konnten sich in Merzen daher durchaus differenzierte Angebotsstrukturen entwickeln, die in begrenztem Umfang auch überörtlich ausstrahlen. Der verdichtet bebaute Ortskern kann im Bereich Hauptstraße/Kirche/Westerholter Straße sogar als faktischer zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden. Der vormalige NP Lebensmittelmarkt in der Westerholter Straße wurde zwar aufgegeben und durch einen Sonderpostenmarkt ersetzt; der stattdessen im Jahre 2015 eröffnete Combi Lebensmittelmarkt am Standort Alte Heerstraße (ca. 1.400 qm VKF inkl. Backshop) kann dem Ortskern mit einer fußläufigen Distanz von rund 300 Metern – getrennt durch Schule und Sportanlagen – jedoch noch zugerechnet werden. Dieser Lebensmittelmarkt mit etwa der gleichen Dimensionierung wie sein Pendant in Neuenkirchen wird durch Fachhandel (Lebensmittelhandwerk, Bio-Lebensmittel) sowie Teilsortimente für Getränke und Zoobedarf eines Landhandels sowie des Sonderpostenmarktes ergänzt. Auch diese Angebotsstruktur konkurriert nur wenig mit dem Aldi-Discountmarkt, der jedoch dazu beiträgt, Kunden aus Merzen in Neuenkirchen zu binden. Die Gesamtverkaufsfläche für Sortimente des periodischen Bedarfs in Merzen dürfte sich auf etwa 1.900 qm belaufen; das Umsatzpotenzial wird auf rund 6,6 Mio. Euro p. a. geschätzt.

3.4.3 Wettbewerb im weiteren Umland

- Südlich der Gemeinde Neuenkirchen liegen die kleinstädtisch verdichteten Grundzentren Recke (ca. 11.200 Einwohner) und Mettingen (ca. 11.900 Einwohner), deren weitgehend sanierte Innenstädte auch städtebaulich eine hohe Qualität aufweisen. Recke ist als Stammsitz des regionalen Modefilialisten Böckmann bedeutsam, in dessen Nachbarschaft weitere ausstrahlungsstarke Fachgeschäfte ansässig sind. Den erweiterten Ortskernen sind an den Rändern jeweils leistungsfähige Nahversorgungsstandorte mit ausreichend vorgelagerten Stellplätzen zugeordnet.

In Recke ist am südlichen Ortskernrand v. a. das moderne und gut besuchte Standortcluster Edeka (ca. 2.100 qm VKF, liegt etwas abgesetzt)/Aldi (ca. 1.250 qm VKF) und Rossmann hervorzuheben. Ferner agiert am nördlichen Ortskernrand ein Netto Discountmarkt (ca. 1.000 qm VKF). Dazu kommen im Ortskern Kleinhandel, die Postenbörse mit Teilflächen sowie ein Getränkefachmarkt. Der Ortskern Recke weist insgesamt ca. 5.000 qm VKF für periodischen Bedarf auf; das Umsatzpotenzial dürfte etwa 29,9 Mio. Euro p. a. erreichen. Der Ortskern Recke strahlt in die südliche Samtgemeinde und nach Voltlage aus. Insbesondere für die Mitgliedsgemeinde Voltlage als Einkaufsalternative von Bedeutung ist die im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Recke an der Vogteistraße gelegene Standortnachbarschaft aus einem modernen Lidl Discounter (ca. 1.200 qm VKF) und einem Getränkemarkt. Die Gesamtverkaufsfläche an der Vogteistraße für periodischen Bedarf beläuft sich auf ca. 1.450 qm; das Umsatzpotenzial erreicht rd. 8,2 Mio. Euro p. a.

Mettingen ist ähnlich strukturiert wie Recke mit einem insgesamt weitläufigeren Ortskern und darin weniger größeren und mittleren Fachgeschäften. Auch dem Mettinger Ortskern sind in dessen Randbereichen als sogenannte „Ergänzungsstandorte“ gem. lokalem Einzelhandelskonzept eine Reihe von Lebensmittelmärkten zugeordnet. Hervorzuheben ist nördlich vorgelagert ein moderner und 2021/2022 erweiterter Edeka Vollsortimenter (um ca. 2.100 qm VKF).

An verkehrsorientierten innenstadtnahen Standorten agieren zudem Discounter der Fa. Aldi (moderner Neubau, ca. 1.250 qm VKF), Lidl (ca. 900 qm VKF, integriert in Wohnbebauung), Netto (ca. 1.000 qm VKF) sowie ein älterer und wenig ausstrahlungstarker K+K Supermarkt (ca. 1.050 qm VKF). Eingebettet in den historischen Ortskern agiert neben einigen Fachgeschäften ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt. Ebenfalls noch in Ortskernnähe liegen am Bahnhof ein Raiffeisen Landhandelsmarkt mit integriertem Getränkemarkt sowie benachbart zu Netto/Lidl ein Action Aktionskaufhaus.

Alles in allem sind dem um nahegelegene Nahversorgungsstandorte erweiterten Ortskern in Mettingen rd. 7.000 qm VKF für periodischen Bedarf mit einem beachtlichen Umsatzpotenzial von 39,9 Mio. Euro p. a. zuzurechnen. Rund 3.800 qm bzw. etwas mehr als 25 Mio. Euro davon entfallen auf den Ortskern im engeren Sinne. Auch Mettingen strahlt durchaus in das südliche Samtgemeindegebiet Neuenkirchen aus.

Die Ortskerne Recke und Mettingen sind aus der südlichen Samtgemeinde, aber auch aus Voltlage und dem Kernort Neuenkirchen jeweils in 10 - 15 Minuten per Pkw anfahrbar.

- Zugeordnetes Mittelzentrum ist das östlich zu Neuenkirchen benachbarte Bramsche mit etwa 32.100 Einwohnern, dessen wesentliche Handelsstandorte aus der Gemeinde Neuenkirchen in etwa 10-15 Pkw-Minuten erreichbar sind. Insbesondere ein Fachmarktbereich an der B 218 Engter Straße u. a. mit Famila SB-Warenhaus (um ca. 4.700 qm VKF), modernem Aldi-Discountmarkt (ca. um 1.250 qm VKF) und weiteren Fachmärkten (Postenbörse, Hagebau Baumarkt, der Grüne Laden, ergänzt um Kleinhandel) zieht Zielkunden aus der Samtgemeinde Neuenkirchen an. Ein östlich anschließendes kleineres Cluster (Penny, Getränke Hoffmann, Fressnapf) kann eingeschränkt von dieser Zentralität profitieren.

Die Innenstadt Bramsche weist mit K+K (ca. 1.800 qm VKF, Verlagerungsabsicht an die nahegelegene Maschstraße) zwar einen am Rand gelegenen Lebensmittel-Vollsortimenter auf, wird jedoch aus der SG Neuenkirchen nicht zielgerichtet aufgesucht, sondern primär für Nonfood-Käufe in den zahlreichen Fachgeschäften sowie in den Modehäusern (v. a. in der örtlichen Filiale des regionalen Filialisten Fa. Böckmann). Einkäufe für periodischen Bedarf gelten v. a. dem Rossmann Drogeriemarkt sowie einer Anzahl teilweise sehr profilierter Fachgeschäfte und Betrieben des Lebensmittel-Handwerks.

In der Bramscher Innenstadt dürften insgesamt um ca. 3.000 qm VKF mit einem Umsatzpotenzial von etwa 16,2 Mio. Euro p. a. für periodischen Bedarf betrieben werden. Der Bereich Engter Straße (um Famila) summiert sich in diesem Sortiment auf etwa 7.000 qm mit einem Umsatz von 36,6 Mio. Euro p. a.

Nachrichtlich erwähnt sind in den der SG Neuenkirchen zugewandten Stadtteilen Ueffeln und Henke zwei lokale Nahversorger, die jedoch trotz Lagen an oder nahe der Hauptverkehrsträger primär der lokalen Grundversorgung dienen. Auch das übrige dezentrale Nahversorgungsnetz in Bramsche dürfte für Haushalte

aus der SG Neuenkirchen keine nennenswerte Bedeutung haben.

- Nördlich der Samtgemeinde gelegen, strahlen die Grundzentren Ankum (ca. 7.800 Einwohner) und Fürstenau (ca. 9.600 Einwohner) vor allem in die Mitgliedsgemeinde Merzen aus.

In Ankum liegen der gewachsene Ortskern (Fachgeschäfte, Lidl ca. 1.200 qm VKF, Rossmann Drogeriemarkt um Hauptstraße und Aslager Straße) und ein Standortverbund auf der Nordseite der Ortsdurchfahrt Lindenstraße der B 214 fußläufig verbunden und lediglich durch die Verkehrsachse der L 74 Loxtener Straße getrennt dicht beieinander. Der Lagebereich Lingener Straße/Alfons-Schulte-Straße basiert auf einem Standortverbund aus Edeka Vollsortimenter (ca. 1.800 qm VKF) und Aldi (ca. 1.000 qm VKF), ergänzt u. a. um Getränkemarkt, Postenbörse, Der Grüne Laden (Landhandel/Zoobedarf) und einen polnischen Supermarkt.

Der Ortskern verfügt über rd. 1.950 qm VKF für periodischen Bedarf mit einem Umsatzpotenzial von etwa 12,7 Mio. Euro p. a.; der Bereich Lingener Straße über rund 3.700 qm VKF mit einem Umsatzpotenzial von rd. 17,5 Mio. Euro p. a.

In Fürstenau spielt die sehr kleinteilige historisch parzellerte Innenstadt ortsübergreifend keine nennenswerte Rolle als zentraler Angebotsstandort für periodischen Bedarf, ebenso wenig ein ortskernnah solitär agierender Netto-Discounter der örtlichen Nahversorgung. Überörtlich wirksame Anbieter gruppieren sich in Fürstenau v. a. um die südlich an der Innenstadt vorbeigeführte B 214 Fröhlkingstraße – Parkstraße, darin Aldi (ca. 1.000 qm VKF)/Getränkemarkt an der Parkstraße, Edeka (ca. 1.800 qm VKF) zzgl. Rossmann im Fachmarktzentrum Aue-Center, K+K Vollsortimenter (ca. 1.500 qm VKF) sowie Lidl Discounter (ca. 1.300 qm VKF).

Ergänzt wird das Angebot für periodischen Bedarf um Teilflächen der Postenbörse, des Aktionskaufhauses Action sowie eines Fressnapf-Zoofachmarktes.

Die Gesamtverkaufsfläche für Periodischen Bedarf um die B 214 beläuft sich auf beachtliche ca. 6.400 qm mit einem Umsatzpotenzial von rd. 31,9 Mio. Euro p. a.

Fürstenau ist über die B 214/B218 direkt mit Merzen verbunden; über die K 164 Neuenkirchener Damm zudem auch mit Voltlage.

- Streuabflüsse durch Mitnahmekäufe sowie durch Auspendler fließen aus der Samtgemeinde Neuenkirchen zudem auch nach Bersenbrück, in das übrige dezentrale Nahversorgungsnetz in Bramsche (u. a. moderner Lidl-Discounter, Edeka), nach Westerkappeln, Wallenhorst sowie in das regionale Oberzentrum Osnabrück. Sie tragen an diesen Standorten jedoch nur marginal zu den dortigen Umsätzen bei, sodass dort durch eine Rückorientierung nach Neuenkirchen keine spürbaren Auswirkungen mehr auftreten können. Daher sind diese Lagebereiche/Standorte nicht mehr explizit in die Auswirkungsanalyse inkludiert.

Alles in allem ist die Samtgemeinde Neuenkirchen von einem leistungsfähigen und überlegenen Netz Zentraler Orte umgeben, in den überwiegend marktgerecht aufgestellte und meist auch für Pkw-Zielkunden geeignete Nahversorgungsstrukturen verfügbar sind. Discounter sind dort überwiegend bereits modernisiert oder gemäß aktuellen Marktansprüchen neu errichtet. Vollsortimenter/Discounter-Verbundstandorte sind – mit Ausnahme Mettingen sowie mit Abstrichen in Fürstenau – überall verfügbar und v. a. in Ankum, Bramsche und Recke modern und leistungsstark aufgestellt. Drogeriemärkte sind eingebettet in Ortskernlagen oder in Verbundstandorte in allen umgebenden Zentralorten vertreten.

Zudem bestehen in allen Zentralorten Synergien durch Clustereffekte mit weiteren (Nonfood-)Verbundpartnern an Kombinationsstandorten oder in den jeweiligen Ortskernen/Innenstädten.

In Neuenkirchen bestehen am Standort Bramscher Straße ebenfalls bereits Ansätze für einen leistungsfähigen Kombinationsstandort. Allerdings sind dessen Lebensmittelmärkte bisher veraltet bzw. unterdimensioniert und die Vertriebsform Drogeriemarkt ist in Neuenkirchen (bisher) nicht verfügbar. Mit der geplanten Ansiedlung eines zusätzlichen marktgerecht dimensionierten Vollsortimenters und der hier untersuchten Erweiterung und Modernisierung des einzigen lokalen (Aldi-) Discountmarktes kann Neuenkirchen zum regionalen Wettbewerb anschließen.

4 WIRKUNGSANALYSE

4.1 Regionale Marktverteilung und Potenzialermittlung – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen innerhalb der Samtgemeinde sowie zwischen der Samtgemeinde und den wesentlichen Wettbewerbsstandorten in der Peripherie bildet die nachstehende, auf einem weiterentwickelten Gravitationsmodell nach Huff basierende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab. Steuerungsparameter ist die Kaufkraftbindung in den Marktzonen des Einzugsgebietes, die ein Standort auf sich vereinigen kann. Hieraus werden in den Zeilen die Umsätze der Lagebereiche nebst ihrer räumlichen Herkunft erklärt und ebenso in den Spalten die Verwendung der ladenhandelsrelevanten Nachfrage in den Marktzonen des Einzugsgebietes. Soweit erforderlich, sind Umsätze für wesentliche Betriebe einzelbetrieblich berechnet und nach Lagebereichen zusammengefasst dargestellt.

Parameter, die auf die durchsetzbare Kaufkraftbindung einwirken, sind Angebotsumfang (Dimensionierung), Marktauftritt, Funktionalität (z. B. Stellplatzausstattung und -zuordnung, Anfahrtaufwand/Wegedistanzen sowie die Einbettung in Lagecluster mit weiteren Synergie- und Verbundeffekten. Die meisten der aufgeführten Lagebereiche sind in derartige Cluster eingebunden – sei es als geplante Fachmarkt- und Verbundstandorte oder als gewachsene Ortskern- und Innenstadtlagen mit vielfältigen ergänzenden Nutzungen und einer hohen städtebaulichen Attraktivität.

Am Lagebereich Bramscher Straße in Neuenkirchen ist die parallel zur Aldi-Erweiterung geplante Ansiedlung eines von der Edeka betriebenen Vollsortimenters bereits analytisch berücksichtigt. Vgl. zu dessen Effekte im Detail in der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 29.7.2022.

Dieser Lagebereich fiel hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsgunst, seiner Anfahrbarkeit aus dem nördlichen Samtgemeindegebiet (Ortskernquerung erforderlich), dem Marktauftritt der Ankerbetriebe sowie auch hinsichtlich der bisher anspruchlosen Gestaltung der ansässigen Betriebe gegenüber den meisten regionalen Einkaufsalternativen zurück. Daher nahmen Haushalte aus der Samtgemeinde erhöhte Anfahrtaufwendungen in umgebende Zentralorte in Kauf.

Mit der zuvor bereits untersuchten geplanten Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters kann der Lagebereich aufgewertet und seine Reichweite und Kaufkraftbindung gestärkt werden. Auf dieser Basis kann die Nahversorgung der Gemeinde Neuenkirchen bereits eine durchschnittliche Kaufkraftbindung von 67,7 % in den zusammengefassten Marktzonen 1a-c durchsetzen. Die Werte reichen dabei von 71,0% im Kernort (Zone 1a) bis zu abgeschwächten 61,6 % im nördlichen Gemeindegebiet (Zone 1b). Insbesondere die in den eingemeindeten Streusiedlungen ansässigen Haushalte nutzen zum Einkauf obligatorischerweise den Pkw, bündeln verstärkt ihre Einkäufe und suchen daher weiterhin auch alternative (Verbund-)Standorte in der Peripherie in höherem Maße als Ortskernbewohner auf. Hinzu kommen u. a. auspendlerbedingte „technische“ Abflüsse, durch die ein unvermeidbarer Sockel an Auswärtskäufen erzeugt wird.

Aldi kann mit seinem Bestandsobjekt rd. 20 % der örtlichen Nachfrage aus Zone 1a (Kernort) binden. Da dem Vertriebstyp Discounter im Mittel etwa 40 % der Nachfrage zur Verfügung stehen, deutet sich an, dass in diesem Segment weiterhin Rückholpotenzial besteht, wohingegen es für den Typ "Vollsortimenter" nach Umsetzung der Ansiedlungsplanung im BPl. Nr. 37 weitgehend minimiert ist.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Aldi Bramscher Straße in Neuenkirchen – Ausgangslage inkl. Edeka-Planvorhaben – Periodischer Bedarf																
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																
	Zone 1a Neuenkirchen Kernort		Zone 1b Neuenkirchen Nord/Nordwest		Zone 1c Neuenkirchen Süd		Zone 1a-c Flecken Neuenkirchen		Zone 2a Volltlage		Zone 2b Merzen		Einzugsgebiet Samtgemeinde Neuenkirchen		Externer Umsatz	Umsatz Total
Standortbereich	Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB*		Tsd. Euro p. a. %				Umsatz/KKB*				Umsatz/KKB*		Umsatz	Tsd. Euro p. a. / %
	Tsd. Euro p. a.	%			Tsd. Euro p. a.	%			Tsd. Euro p. a.	%			Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Aldi Bramscher Straße Bestandsobjekt	2.220	20,0	197	17,5	454	15,8	2.870	19,0	610	9,9	687	5,5	4.167	12,3	533	4.700
Combi Bramscher Str.	1.798	16,2	168	15,0	402	14,0	2.368	15,7	444	7,2	449	3,6	3.261	9,7	339	3.600
Edeka Bramscher Straße (Neuplanung)	2.774	25,0	248	22,0	603	21,0	3.625	24,0	987	16,0	1.248	10,0	5.860	17,4	1.090	6.950
Getränkemarkt Bramscher Str.	300	2,7	20	1,8	52	1,8	372	2,5	59	1,0	125	1,0	555	1,6	45	600
Übrige Bramscher Straße	333	3,0	23	2,1	57	2,0	414	2,7	62	1,0	125	1,0	600	1,8	50	650
Übriger Bereich Bramscher Str. inkl. Edeka	5.205	46,9	459	40,8	1.114	38,8	6.778	44,9	1.551	25,2	1.948	15,6	10.277	30,5	1.523	11.800
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	449	4,1	37	3,3	86	3,0	573	3,8	154	2,5	223	1,8	950	2,8	50	1.000
Σ ZVB Neuenkirchen	7.874	71,0	694	61,6	1.654	57,6	10.221	67,7	2.316	37,6	2.857	22,9	15.394	45,6	2.106	17.500
Σ Gemeinde Neuenkirchen	7.874	71,0	694	61,6	1.654	57,6	10.221	67,7	2.316	37,6	2.857	22,9	15.394	45,6	2.106	17.500
Gemeinde Volltlage	178	1,6	36	3,2	23	0,8	237	1,6	1.387	22,5	119	1,0	1.743	5,2	157	1.900
Gemeinde Merzen (ZVB)	233	2,1	63	5,6	10	0,4	306	2,0	462	7,5	4.981	39,9	5.750	17,0	850	6.600
Σ Samtgemeinde Neuenkirchen	8.284	74,7	793	70,4	1.687	58,8	10.764	71,3	4.166	67,6	7.957	63,7	22.886	67,8	3.114	26.000
ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:																
Recke ZVB Ortskern Altstadt	36	0,3			37	1,3	73	0,5	148	2,4			221	0,7	5.329	5.550
Recke ZVB Ortskern Rand Edeka + Aldi	166	1,5	9	0,8	95	3,3	270	1,8	296	4,8	37	0,3	604	1,8	23.746	24.350
Recke ZVB Ortskern	203	1,8	9	0,8	132	4,6	344	2,3	444	7,2	37	0,3	825	2,4	29.075	29.900
Recke Bereich Vogteistraße	100	0,9	5	0,4	55	1,9	159	1,1	444	7,2	56	0,5	659	2,0	7.541	8.200
Mettingen ZVB Ortskern Edeka	333	3,0	11	1,0	149	5,2	493	3,3	74	1,2	47	0,4	614	1,8	13.186	13.800
Mettingen ZVB Ortskern Altstadt	233	2,1	7	0,6	151	5,3	391	2,6	86	1,4	47	0,4	524	1,6	10.776	11.300
Mettingen ZVB Ortskern	566	5,1	18	1,6	300	10,5	884	5,9	160	2,6	94	0,8	1.138	3,4	23.962	25.100
Mettingen LM-Märkte Streulagen	250	2,3	6	0,6	131	4,6	387	2,6	40	0,7	44	0,4	470	1,4	14.330	14.800
Bramsche ZVB Innenstadt	250	2,3	51	4,5	86	3,0	386	2,6	20	0,3	300	2,4	706	2,1	15.494	16.200
Bramsche Bereich B218/Famila	427	3,9	59	5,2	149	5,2	635	4,2	34	0,6	499	4,0	1.168	3,5	29.932	31.100
Bramsche Bereich B218/Penny	44	0,4	5	0,4	13	0,5	62	0,4			36	0,3	98	0,3	5.402	5.500
Bramsche Bereich B218/Engter Str.	472	4,3	63	5,6	162	5,7	697	4,6	34	0,6	535	4,3	1.266	3,8	35.334	36.600
Bramsche - Hemke	11	0,1			5	0,2	17	0,1					17	0,0	2.683	2.700
Bramsche OT Ueffeln			18	1,6			18	0,1			178	1,4	196	0,6	1.504	1.700
Ankum ZVB Ortskern	16	0,1	18	1,6			34	0,2			400	3,2	433	1,3	12.267	12.700
Ankum Bereich Lingener Straße	13	0,1	18	1,6			31	0,2			599	4,8	631	1,9	16.869	17.500
Fürstenau Bereich B 214	33	0,3	18	1,6			51	0,3	129	2,1	799	6,4	980	2,9	30.920	31.900
Erklärte regionale Abflüsse gesamt	1.913	17,2	224	19,9	871	30,3	3.007	19,9	1.272	20,6	3.041	24,4	7.321	21,7	189.979	197.300
Diffuser Abfluss	901	8,1	109	9,7	313	10,9	1.323	8,8	729	11,8	1.486	11,9	3.538	10,5		
Ausgabenvolumen 2022	11.098	100,0	1.125	100,0	2.871	100,0	15.094	100,0	6.167	100,0	12.484	100,0	33.745	100,0		

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

Dennoch kann eine Umorientierung von Nachfrage, die bislang zu auswärtigen Verbundstandorten mit Discountern abfließt, weiterhin auch zusätzliche Umsätze für die übrigen Neuenkirchener Betriebsformen, darunter auch die beiden Supermärkte, erzeugen.

Zusammengenommen durchschnittlich knapp 4 % der Nachfrage, vorwiegend aus den nördlichen und nordwestlichen Streusiedlungen der Marktzone 1b (von dort knapp 9 %), fließen aus Neuenkirchen innerhalb der Samtgemeinde nach Voltlage und Merzen. Etwas mehr als 3 % gehen nach Recke und rd. 8,5 % (dabei rd. 16 % aus der südlichen Zone 1c) in das benachbarte Mettingen.

Das zwar entferntere, jedoch u. a. mit einem SB-Warenhaus gut ausgestattete Mittelzentrum Bramsche kann etwa 7,2 % der Nachfrage aus der Gemeinde Neuenkirchen auf sich orientieren. Bramsche ist zudem ein wesentlicher Zielort für Auspendler aus Neuenkirchen.

Gegen 9 % fließen diffus ab, v. a. in Form von Mitnahmekäufen in Osnabrück, durch Auspendler sowie darin etwa 4 - 5 %-Punkte technisch bedingt auf Reisen.

In die Mitgliedsgemeinden Voltlage (Zone 2a) und Merzen (Zone 2b) fällt die Ausstrahlung Neuenkirchens stark ab. Ursächlich für den Abfall sind vor allem in Merzen eine beachtliche Eigenversorgung, die bereits recht große Anfahrtdistanz sowie Abflüsse in umgebende Zentralorte. Hier ist eine Stärkung im Sinne des zentralen Versorgungsauftrags Neuenkirchens möglich und sinnvoll, kann jedoch aufgrund der genannten Prämissen nur begrenzt umgesetzt werden.

- Aus dem schwächer versorgten Voltlage können in der Ausgangslage knapp 38 % der Nachfrage in den Zentralen Ort Neuenkirchen orientiert werden. 22,5 % bleiben vor Ort (Grundversor-

gung in Voltlage) und etwa 7,5 % fließen insbesondere aus dem nördlichen Gemeindegebiet Voltlage in das benachbarte Merzen. 14,4 % der Nachfrage aus Voltlage können Standorte in Recke – v. a. der Ortskern und der Lidl-Discounter an der Vogteistraße – auf sich vereinigen. Das aus Perspektive Voltlage etwas entferntere Mettingen kann etwas mehr als 3 % der Nachfrage aus Voltlage binden. Bramsche strahlt entfernungsbedingt nur noch geringfügig in die westliche Samtgemeinde aus; die Kaufkraftbindung der Bramscher Innenstadt und des Famila-Umfeldes in Voltlage wird auf etwa 1 % geschätzt. Knapp 2 % der Nachfrage dürften aus Voltlage nach Fürstenau fließen und ca. 12 % dürften diffus in der weiteren Region sowie auf Reisen umgesetzt werden.

- Aus dem recht gut eigenversorgten Merzen dürften gegenwärtig knapp 23 % der dortigen Nachfrage für periodischen Bedarf in Neuenkirchen umgesetzt werden. Damit strahlt die Nahversorgung des zentralen Ortes in die nördliche Samtgemeinde auch nach Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters nur abgeschwächt aus. Etwa 40 % der Nachfrage in Merzen wird demgegenüber vor Ort durch die eigene Nahversorgung gebunden. Voltlage ist für Merzener Haushalte umgekehrt keine nennenswerte Versorgungsalternative (1 % Kaufkraftbindung in Merzen, durch Streuverflechtungen erzeugt). Die Lage an der regionalen Verkehrsachse B 218 begünstigt aus Merzen Abflüsse nach Bramsche (Innenstadt + Engter Straße um knapp 7 %), nach Fürstenau (um ca. 6 %) sowie über die K 111 und L 70 auch nach Ankum an die dort verkehrsgünstig gelegenen Angebotscluster (zusammengenommen ca. 8 %). Mettingen und Recke sind für Haushalte aus Merzen hingegen distanzbedingt keine nennenswerten Einkaufsalternativen.

Auch aus Merzen dürften rund 12 % der Nachfrage für periodischen Bedarf diffus in die Region abfließen bzw. auf Reisen ausgegeben werden.

Umgekehrt erwirtschaftet die in der Gemeinde Neuenkirchen ansässige Nahversorgung etwa 22,9 Mio. Euro von insgesamt ca. 26,0 Mio. Euro Umsatz mit Kunden aus der Samtgemeinde. Diese tragen damit rd. 88 % zum Gesamtumsatz bei – vice versa haben derzeit vermutlich nur ca. 12 % der derzeitigen Kunden in Neuenkirchens Nahversorgung ihren Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde, welche gleichzeitig auch der grundzentrale Kongruenzraum für Neuenkirchen ist. Das Kongruenzgebot lässt bis max. 30 % auswärtiger Kunden zu, die hier auch nach der Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters bei Weitem nicht ausgeschöpft werden. Ursächlich ist vor allem der Umstand, dass die den Ortskern durchziehenden Hauptverkehrsträger L 70 und K 102 wenig überregionale Bedeutung haben und Neuenkirchen nach Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters zum Angebotsumfang der umgebenden Zentralorte zwar aufschließen kann, diese jedoch weiterhin – letztlich auch aufgrund einer wesentlich größeren Einwohnerbasis – hinsichtlich des Betriebstypenspektrums einen Angebotsvorsprung vorweisen können.

4.2 Potenzialermittlung für Neuenkirchen – Gegenwartsbetrachtung

Zusammengefasst verbleibt weiterhin ein kleinerer Teil der im Samtgemeindegebiet ansässigen Nachfrage vor Ort, als dies bei einer marktgerecht ausgebauten Angebotslandschaft möglich wäre. Die Schwäche betrifft dabei das Grundzentrum Neuenkirchen, nicht die vergleichsweise angemessen grundversorgten Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen, deren Nahversorgung durch das Angebot im Zentralen Ort nicht gefährdet werden soll.

Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit, der Eigenversorgung in den Mitgliedsgemeinden und den umgebenden Einkaufsalternativen können folgende Kaufkraftbindungsquoten als realistische Zielquoten im Grundzentrum avisiert werden:

- Kaufkraftbindung in der MG Neuenkirchen (Zone 1a-c):
Aktuell rd. 68 % → Zielbindung etwa 70 %;
Nach der zuvor untersuchten und hier bereits berücksichtigten Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters reduzierten sich die Potenzialspielräume bereits deutlich. Die Zielbindung kann perspektivisch auf Werte um ca. 75 % heraufgesetzt werden, wenn nach Realisierung des Einwohnerwachstums die in Neuenkirchen bisher knappe Tragfähigkeit für einen Drogeriemarkt verbessert werden kann.
- Kaufkraftbindung in der MG Voltlage (Zone 2a):
Aktuell knapp 38 % → Zielbindung ca. 40 - 45 %;
Auch hier kann ggf. eine Anhebung auf Größenordnungen >45 % avisiert werden, wenn sich in Neuenkirchen ein Drogeriemarkt als ausreichend tragfähig erweisen sollte.
- Kaufkraftbindung in der MG Merzen (Zone 2b):
Aktuell knapp 23 % → Zielbindung ca. 25 - 30 %;

Die nachfolgende Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse für den erweiterten Aldi-Discountmarkt ermittelt und bewertet dessen Tragfähigkeit, seinen erwartbaren Beitrag zu einer angemessenen Kaufkraftbindung in Neuenkirchen sowie seine Auswirkungen auf das umgebende Wettbewerbsnetz zunächst für einen simulierten Markteintritt in der Gegenwart, der in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung des erwarteten Einwohner- und Nachfragewachstums für periodischen Bedarf mittelfristig in die Zukunft fortgeschrieben wird.

Berücksichtigt wurde, dass der benachbart geplante zusätzliche Vollsortimenter realisiert und dessen Hauptwettbewerber Combi am Markt verbleibt, wenngleich die Abwägung der Auswirkungen des geplanten Vollsortimenters (s. Auswirkungsanalyse der bulwiengesa hierzu vom 29.7.2022) auch eine Schließung des Combi-Marktes und eine Umnutzung seiner Fläche ins Kalkül nimmt. In diesem Falle würden dessen bis dato getätigten Umsätze vom übrigen Nahversorgungsnetz übernommen und dessen Umsatz und Netzauslastung insoweit entsprechend erhöht. Das weitere Untersuchungsszenario geht jedoch u. a. auch im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes davon aus, dass Combi gleichwohl am Markt verbleibt. Den Kunden an der Bramscher Straße stünden somit zwei im Wettbewerb zueinander liegende Supermärkte/Vollsortimenter direkt benachbart zur Verfügung, was sich auf die Standortattraktivität entsprechend positiv auswirken und wovon auch Aldi profitieren dürfte.

4.3 Zielumsatzermittlung erweiterter Aldi-Discountmarkt und Prüfung Kongruenzgebot – Gegenwartsbetrachtung

Wir untersuchen den Markteintritt eines auf rd. 1.200 qm VKF erweiterten Aldi-Discountmarktes nebst modernisiertem Außendesign. Das Vorhaben ist wie eingangs dargelegt somit marktgerecht gestaltet, verfügt über weiterhin ausreichende Stellplatzkapazitäten und kann durch einen Standortverbund mit den vorhandenen um einen gemeinsam nutzbaren Stellplatzbereich gruppierten Fachmärkten (Combi, Getränke Hoffmann, Postenbörse, Modeshop) sowie den über einen Grundstücksübergang erreichbaren geplanten benachbarten (Edeka-) Lebensmittel-Vollsortimenter von Verbundeffekten mit den umgebenden Fachmärkten profitieren.

Aldi baut mit der Erweiterung sein Sortiment nicht aus, wenngleich möglicherweise einige Aktionsartikel länger im Markt verbleiben können als bisher. Jedoch werden der Außenauftritt und die Beleuchtung/Belichtung sowie das Raumgefühl im erweiterten Markt attraktiviert, indem zudem weitere Verkehrswege durch eine aufgelockerte Regalierung geschaffen werden. Ferner stehen vielen Artikeln größere Standflächen im Markt zur Verfügung, was die Wahrscheinlichkeit von Impulskäufen heraufsetzt. Insoweit kann auch bei bestehendem Sortiment ein positiver Umsatzeffekt erzielt werden. Nicht für eine Auswirkungsanalyse, jedoch betriebswirtschaftlich relevant sind zudem eine erhöhte Energieeffizienz und eine reduzierte Lagerhaltung, was letztlich die Bewirtschaftungskosten des Marktes senkt.

Aldi profitiert zunächst auch im Bestandsobjekt per Saldo von einer Standortattraktivierung infolge der Ansiedlung des auf dem südlich benachbarten Grundstück geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters. Dieser führt jedoch bei lokalen Kunden, die bereits am Standort einkaufen, auch zu einer Umorientierung aus den vorhandenen Lebensmittelmärkten dorthin. Dem ist, wenngleich im Vergleich zu Combi nur abgeschwächt, auch der Aldi-Discountmarkt ausgesetzt. Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Vollsortimenters vom 29.7.2022 berücksichtigt diesen Effekt. Diese Umsatzabgabe kann reduziert werden, indem auch Aldi seinen Markt modernisiert und das vertriebliche Gefälle zum neuen Vollsortimenter damit beseitigt.

Ferner besteht die Möglichkeit, die bereits durch den zusätzlichen Vollsortimenter eingeleitete Umorientierung bisher aus der Samtgemeinde in benachbarte Zentralorte abfließender Nachfrage nochmals etwas zu intensivieren, indem auch Kunden, die bisher primär umgebende Discounter aufsuchten, mit der Modernisierung nach Neuenkirchen umgelenkt werden können.

Dieses noch verbleibende Umoorientierungspotenzial ist allerdings begrenzt. Nachrangiger intensiviert wird ferner das interne Wettbewerbsverhältnis zum weiterhin „in die Jahre gekommenen“ Combi-Supermarkt sowie nochmals abgeschwächt zur Nahversorgung in Voltlage und Merzen. Hierbei handelt es sich zwar nicht um Systemwettbewerber zu einem Aldi-Discounter, jedoch wird durch dessen Modernisierung der gesamte Verbundstandort Bramscher Straße aufgewertet - mithin profitieren auch die ansässigen Märkte von umgelenkten Kaufkraftströmen und diese Synergieeffekte belasten ebenfalls das umgebende Nahversorgungsnetz, was durch das Rechenmodell angemessen berücksichtigt wird.

Da lokale Kunden aus dem Kernort Neuenkirchen (Zone 1a) bereits recht gut auf Aldi orientiert sind und insgesamt weniger auswärts einkaufen, kann die Modernisierung deren Kaufkraftbindung (KKB) nur noch recht geringfügig erhöhen (von 20 % auf künftig 22 %). Dieser Wert ist für einen einzelnen Discountmarkt bereits in der Ausgangslage relativ hoch und erklärt sich aus einer Alleinstellung des Aldi-Marktes als einziger örtlicher Discounter.

Kunden aus den eingemeindeten Vororten (Zonen 1b und 1c) sowie aus Voltlage und Merzen (Zonen 2a und 2b) können durch eine weitere Standortaufwertung relativ stärker auf den Standort Bramscher Straße orientiert werden, da aus diesen Zonen jeweils größere rückholbare Nachfrageanteile in die Peripherie abfließen.

Das Gefälle der Kaufkraftbindung des Aldi-Marktes in das weitere Einzugsgebiet schwächt sich dadurch nach seiner Erweiterung ab, bleibt jedoch im Grundsatz erhalten. Vor allem im entfernten Merzen (Zone 2b) bleibt die aus Neuenkirchen durchsetzbare Kaufkraftbindung weiterhin sehr begrenzt.

Errechnet künftig ca. 19,6 % (bisher 17,5 %) in Zone 1b (Nordteil) und künftig 19,0 % (bisher knapp 16 %) in Zone 1c (Südteil Neuenkirchens) dürfte der modernisierte Aldi-Discountmarkt binden können. Daraus resultiert aus der Gemeinde Neuenkirchen (Zonen 1a-c) eine durchschnittl. Kaufkraftbindung KKB von 21,2 % bzw. eine Umsatzerwartung von 3,2 Mio. Euro p. a. für den modernisierten Aldi-Markt.

In Voltlage (KKB errechnet 12,1 %, zuvor 9,9 %) und Merzen (KKB errechnet 7,2 %, zuvor 5,5 %) fällt die Ausstrahlung dagegen auch weiterhin noch deutlich ab. Dämpfend wirken weiterhin die dortige Eigenversorgung (v. a. in Merzen), Anfahrdistanzen nebst Notwendigkeit einer Fahrt durch den Ortskern in Neuenkirchen sowie umgebende Einkaufsalternativen. Die Orientierung in die Peripherie kann wie eingangs beschrieben geschwächt, jedoch nicht aufgehoben werden.

Rund 4,8 Mio. Euro p. a. dürfte der erweiterte Aldi-Discountmarkt dementsprechend mit Kunden aus der Samtgemeinde erwirtschaften können. Weitere rund 0,6 Mio. Euro dürften externe Streukunden beitragen, verteilt im Wesentlichen auf zufällige Durchgangskunden sowie auf Berufseinpender mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde.

Daraus resultiert zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen eine Zielumsatzerwartung von rund 5,45 Mio. Euro p. a. im periodischen Bedarf. Der externe Umsatzanteil (0,6 Mio. Euro) bewegt sich darin mit 11 % deutlich innerhalb der Vorgaben des raumordnerischen Kongruenzgebotes, welches bis max. 30 % Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Kongruenzraumes zulässt (LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 Satz 1 und Satz 5).

Das Kongruenzgebot kann somit vom erweiterten Aldi-Discountmarkt sicher eingehalten werden.

Zuvor ermittelten wir im Rahmen der Auswirkungsanalyse für den benachbart geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter vom 29.7.2022 und unter Verrechnung mit internen Verdrängungswirkungen bereits für das Aldi-Bestandsobjekt eine zu erwartende Umsatzsteigerung per Saldo um +5 %. Grund hierfür ist, dass durch den zusätzlichen Vollsortimenter die Reichweite und Marktdurchdringung des gesamten Lagebereiches Bramscher Straße verbessert werden kann.

Der hierdurch bereits erhöhte Aldi-Umsatz geht mit 4,7 Mio. Euro als Basis in die Ausgangslage der Auswirkungsanalyse zur Aldi-Erweiterung ein⁸. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Aldi-Marktes führt auf dieser Basis insoweit zu einer nochmaligen Umsatz-erhöhung um +16 % bzw. um rd. +750 Tsd. Euro p. a. auf nunmehr 5,45 Mio. Euro p. a.

Die Umsatzmehrerung (insgesamt also +21 %, davon +16 % durch die hier untersuchte Aldi-Modernisierung herbeigeführt, +5 % zuvor bereits als "Nebeneffekt" der zusätzlichen Ansiedlung des Vollsortimenters ermittelt) liegt deutlich unterhalb der Flächenerweiterung um rund +50 % von ca. 800 qm auf künftig ca. 1.200 qm VKF. Eine unterproportionale Umsatzzunahme ist jedoch insbesondere bei der Erweiterung von Discountern immanent, weil sich bei ihnen das angebotene Sortiment nicht ändert, sondern dieses – von vereinzelt Ausnahmen abgesehen – im gesamten Ladennetz standardisiert vorgehalten wird. Hier besteht ein wesentlicher Unterschied zum Typus Vollsortimenter, dessen Erweiterung stets auch mit einer Sortimentsvertiefung verbunden ist.

⁸ Allerdings ist nicht der Umsatzbetrag in diese Auswirkungsanalyse übernommen worden, sondern die Kaufkraftbindung des Aldi-Marktes unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Die Umsatzbeträge aller Nahversorger und entsprechend auch des untersuchten Aldi-Marktes haben sich nach Auslieferung der Auswirkungsanalyse vom 29.7.2022 erhöht, weil die Nachfrage im Einzugsgebiet aktualisiert und mit Datenstand 2022 neu berechnet worden ist. Die Umsätze aller Marktteilnehmer werden anhand der jeweiligen Kaufkraftbindung ermittelt. Sie verändern sich entsprechend, wenn die Nachfrageplattform, auf welche die Kaufkraftbindungsquote angewendet wird, aktualisiert wird.

Der betriebswirtschaftliche Nutzen der Maßnahme liegt insoweit auch nicht nur in der Generierung zusätzlicher Marktanteile und Umsätze, sondern wie bereits erwähnt insbesondere auch in einer Absenkung der Bewirtschaftungskosten.

Rund 15 - 20 % des Umsatzes tragen in Aldi-Discountmärkten wechselnde Nonfood Aktionsartikel aus einem breiten Sortimentsspektrum bei, welche hier mit etwa 1,2 Mio. Euro p. a. bzw. einem Umsatzanteil von etwa 18 % bewertet sind. Ihr Umsatz erhöht sich näherungsweise proportional zum Umsatz im Kernsortiment, der Mehrumsatz für Nonfoods dürfte daher ca. +150 - 200 Tsd. Euro p. a. ausmachen. Dieser Betrag streut über ein breites Sortimentsspektrum und wird deshalb so stark verwässert, dass zu den Nonfoods sortimentspezifische Auswirkungsanalysen zumindest bei der Erweiterung bereits bestehender Märkte regelmäßig entbehrlich sind: Von dieser Größenordnung, die insgesamt dem Niveau eines kleineren Fachgeschäftes entspricht, gehen üblicherweise keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus.

Nonfood-Aktionsartikel nehmen etwa 10 % der Verkaufsfläche eines Marktes ein (hier: ca. 120 qm von 1.200 qm Gesamt-VKF). Da es sich hierbei überwiegend um schnell drehende und im Vergleich zum Lebensmittelssortiment höherpreisige Produkte handelt, generieren sie eine höhere Flächenproduktivität als das Kernsortiment.

Zielumsatzschätzung erweiterter Aldi-Discounter - Datengrundlage 2022						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen	Kaufkraft- bindung	Umsatzchance	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%		Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	3.392	11.098	22,0	2.441	44,8	
1b	337	1.125	19,6	221	4,0	
1c	876	2.871	19,0	544	10,0	
1a-c	4.605	15.094	21,2	3.206	58,8	
2a	1.811	6.167	12,1	745	13,7	
2b	3.899	12.484	7,2	893	16,4	
EZG	10.315	33.745	14,4	4.844	88,9	
plus externer Zufluss				606	11,1	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.450	100,0	82,0
zzgl. Gebrauchsgüter				1.200		18,0
Gesamtumsatz p. a.				6.650		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.		Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.		
Periodischer Bedarf	5.450		1.080	5.046		
Gebrauchsgüter	1.200		120	9.997		
Gesamtprojekt	6.650		1.200	5.541		

Quelle: bulwiengesa/ Berechnungen bulwiengesa AG

Alles in allem ergibt sich bei vergleichsweise guter Nachfrageabschöpfung ein Zielumsatzpotenzial von etwa 6,65 Mio. Euro p. a. bei einem Markteintritt zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen (Stand 2022).

Bezogen auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm ermittelt sich daraus eine Zielauslastung von kurzfristig 5.541 Euro/qm. Sie liegt auf allgemeinem Marktniveau, jedoch etwa -11 % unter einschlägigen Benchmarks der Aldi Nord für niedersächsische Märkte⁹.

Eine Absenkung ist durch den Standort im relativ einwohnerschwachen ländlichen Raum, einen relativ großen Nachfrageanteil außerhalb der Standortgemeinde sowie die Bezugsgröße 1.200 qm zu erklären (der Vergleichswert basiert auf ø 941 qm/Markt, also -22 % VKF zum geplanten Objekt). Entgegenzuhalten ist die Alleinstellung des Aldi-Marktes als einziger Discounter der Samtgemeinde, welche mit einer erhöhten Kaufkraftbindung von 22 % für Aldi in Zone 1a allerdings analytisch bereits berücksichtigt ist.

Auf Sicht besteht unter Berücksichtigung des zu erwartenden Einwohner- und Nachfragewachstums im Marktgebiet (s. Kap. 3.3.3) durchaus eine steigende Umsatz- und Auslastungsperspektive.

⁹ Zum Vergleich:
Aldi Nord in Niedersachsen: 6.235 Euro/qm bei ø ca. 941 qm VKF je Markt
Quelle: TradeDimensions 2022 für 2021

4.4 Vorhabeninduzierte Verdrängungswirkungen und Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes

4.4.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden prüfen wir gemäß Beeinträchtigungsverbot des LROP 2017 Kap. 2.3 Ziff. 08 die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Relevante Auswirkungen gehen im Regelfall von einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten.

Fällt diese Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbuildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;
- eine Verschlechterung des Zugangs der Bevölkerung zu wohnortnaher Nahversorgung.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in das Kaufkraftstrom-Modell der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das vorhabenrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf".

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbuildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %. Dieser Schwellenwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹⁰.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

¹⁰ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010 festgestellt, dass bereits eine Verdrängung von -7,9 % bis -8,8 % des Ausgangsumsatzes in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist¹¹. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir im konkreten Fall,

- dass durch die parallel zur Aldi-Erweiterung betriebene Ansiedlungsplanung für einen Lebensmittel-Vollsortimenter ebenfalls Belastungen für das umgebende Nahversorgungsnetz hervorgerufen werden, welche in die städtebauliche und raumordnerische Bewertung der durch die Aldi-Erweiterung erzeugten Effekte einbezogen werden. Hierfür greifen wir auf Befunde unserer projektbezogenen Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters vom 29.7.2022 zurück;
- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Lebensmittel-Discounter) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz (hier: Supermärkte, Getränkemärkte, Drogeriemärkte) ausfallen;

- dass sich die Auswirkungen mit zunehmender Distanz sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld abschwächen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene für Discounter schwach, für Vollsortimenter jedoch erhöht ausgeprägt ist und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet mit der Ansiedlung des benachbart geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters insgesamt marktübliche Werte erreicht hat;
- dass keine Anzeichen vorhabenrelevanter Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen und sich das Planvorhaben in einem integrierten Lagebereich befindet;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum trotz gegenwärtig erhöhter Preisinflation auf längere Sicht tendenziell steigend sein wird, mithin Verdrängungswirkungen im Zeitablauf reduziert oder auch überkompensiert werden können. Diese Betrachtung wird durch eine ergänzende mittelfristige Projektion der Auswirkungsanalyse vertieft.

¹¹ Az.: 7A 1635/07

4.4.2 Verdrängungswirkungen der Aldi-Erweiterung

Grundsätzlich wird mit der Erweiterung des Aldi-Marktes an der Bramscher Straße den Haushalten des Einzugsgebietes kein zusätzlicher Betriebstyp zur Verfügung gestellt, sondern ein bereits vorhandener Betrieb modernisiert und attraktiviert. Dieser ist hinsichtlich Marktauftritt und Dimensionierung vor dem Hintergrund des bereits verbreitet modernisierten Wettbewerbsumfeldes im Umland bereits in die Defensive geraten und kann nunmehr zu den umliegenden Wettbewerbern aufschließen. Der Standort ist durch den Verbund mit Getränkemarkt/Sonderpostenmarkt/Modeshop sowie Combi bereits Teil eines synergetischen Clusters, das zwar ebenfalls in seiner Wettbewerbsfähigkeit regional zurückgefallen ist, das jedoch durch die geplante Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters gestärkt wird. Die daraus resultierenden Effekte auf den regionalen Wettbewerb wurden in der Vorgängeruntersuchung zu den Auswirkungen dieses Vollsortimenters bereits ermittelt und bewertet.

Die Modernisierung des Aldi-Discountmarktes hat demgegenüber wesentlich schwächere Umsatz- und Verdrängungseffekte zur Folge.

Insgesamt sind sowohl die lokalen als auch die überörtlichen Auswirkungen der Aldi-Erweiterung geringfügig. Ein direkter Systemwettbewerb in der Samtgemeinde fehlt. Die an der Bramscher Straße vorhandenen Märkte geben infolge der Aldi-Aufwertung geringfügig Umsätze mit lokalen Kunden an den Aldi-Markt ab und partizipieren im Gegenzug von geringfügig erhöhten Kundenzahlen aus dem Umland. Im Saldo dürfte der benachbart geplante Edeka-Vollsortimenter davon leicht profitieren können.

Für den älteren Combi-Markt, der im Vergleich zum geplanten Vollsortimenter mit Aldi über gemeinsam nutzbare Stellplätze verbunden ist, dürften sich Be- und Entlastungen knapp die Waage halten, d. h. durch die Aldi-Erweiterung dürften ihm nur marginal weitere Umsätze entzogen werden. Zusammengenommen verändert sich der Umsatz der übrigen Betriebe an der Bramscher Straße durch die Aldi-Erweiterung kaum. Gleiches gilt für den Kleinhandel mit periodischem Bedarf im gewachsenen Ortskern.

Nonfood-Anbieter in Neuenkirchen können von zusätzlich herangeführten Kunden tendenziell profitieren, allerdings ist dieser Effekt durch die Aldi-Erweiterung ungleich schwächer als durch die Ansiedlung des Vollsortimenters.

Überörtlich müsste die Umsatzerwartung der Nahversorgung in Voltlage und in Merzen geringfügig um max. -2 % zurückgenommen werden, weil die Orientierung dortiger Haushalte auf Neuenkirchen nochmals geringfügig erhöht werden kann.

Im übrigen Umland werden die Auswirkungen der Aldi-Erweiterung weitgehend verwässert und sind je Lagebereich mit berechneten Umsatzabzügen von max. knapp -1 % (Bereich Lidl, Vogteistraße in Recke) kaum spürbar.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Aldi Bramscher Straße in Neuenkirchen – Simulation nach Aldi-Erweiterung – Periodischer Bedarf																			
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																			
	Zone 1a Neuenkirchen Kernort		Zone 1b Neuenkirchen Nord/Nordwest		Zone 1c Neuenkirchen Süd		Zone 1a-c Gemeinde Neuenkirchen		Zone 2a Volllage		Zone 2b Merzen		Einzugsgebiet Samtgemeinde Neuenkirchen Zonen 1-2		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz/KKB	
Standortbereich	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %		Tsd. Euro p. a. / %	
Aldi Bramscher Straße (erweitert)	2.441	22,0	221	19,6	544	19,0	3.206	21,2	745	12,1	893	7,2	4.844	14,4	606	5.450	20,5	750	16,0
Combi Bramscher Str.	1.762	15,9	167	14,8	402	14,0	2.330	15,4	444	7,2	449	3,6	3.224	9,6	339	3.562	13,4	-38	-1,0
Edeka Bramscher Straße (Neuplanung)	2.719	24,5	245	21,8	603	21,0	3.567	23,6	1.016	16,5	1.286	10,3	5.869	17,4	1.112	6.981	26,3	31	0,4
Getränkemarkt Bramscher Str.	297	2,7	20	1,8	52	1,8	369	2,4	60	1,0	126	1,0	554	1,6	45	600	2,3		-0,0
Übrige Bramscher Straße	333	3,0	23	2,1	57	2,0	414	2,7	63	1,0	126	1,0	603	1,8	50	653	2,5	3	0,5
Übriger Bereich Bramscher Str. inkl. Edeka	5.110	46,0	455	40,4	1.114	38,8	6.679	44,3	1.583	25,7	1.988	15,9	10.250	30,4	1.546	11.796	44,4	-4	-0,0
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	445	4,0	37	3,3	86	3,0	568	3,8	156	2,5	225	1,8	949	2,8	50	999	3,8	-1	-0,1
Σ ZVB Neuenkirchen	7.997	72,1	713	63,3	1.745	60,8	10.454	69,3	2.483	40,3	3.105	24,9	16.043	47,5	2.203	18.245	68,6	745	4,3
Σ Gemeinde Neuenkirchen	7.997	72,1	713	63,3	1.745	60,8	10.454	69,3	2.483	40,3	3.105	24,9	16.043	47,5	2.203	18.245	68,6	745	4,3
Gemeinde Vollage	176	1,6	35	3,1	23	0,8	234	1,5	1.360	22,1	117	0,9	1.711	5,1	156	1.867	7,0	-33	-1,7
Gemeinde Merzen (ZVB)	231	2,1	62	5,5	10	0,4	303	2,0	449	7,3	4.882	39,1	5.633	16,7	842	6.474	24,4	-126	-1,9
Σ Samtgemeinde Neuenkirchen	8.403	75,7	810	72,0	1.777	61,9	10.990	72,8	4.292	69,6	8.104	64,9	23.386	69,3	3.200	26.586	100,0	586	2,3
ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:																			
Recke ZVB Ortskern Altstadt	36	0,3			34	1,2	69	0,5	141	2,3			210	0,6	5.329	5.539		-11	-0,2
Recke ZVB Ortskern Rand Edeka + Aldi	150	1,4	8	0,7	76	2,6	233	1,5	252	4,1	37	0,3	522	1,5	23.746	24.269		-81	-0,3
Recke ZVB Ortskern	186	1,7	8	0,7	109	3,8	303	2,0	392	6,4	37	0,3	732	2,2	29.075	29.807		-93	-0,3
Recke Bereich Vogteistraße	90	0,8	4	0,3	44	1,5	137	0,9	400	6,5	51	0,4	588	1,7	7.541	8.128		-72	-0,9
Mettingen ZVB Ortskern Edeka	316	2,9	10	0,9	142	4,9	468	3,1	73	1,2	46	0,4	587	1,7	13.186	13.772		-28	-0,2
Mettingen ZVB Ortskern Altstadt	221	2,0	6	0,5	143	5,0	371	2,5	85	1,4	46	0,4	501	1,5	10.776	11.277		-23	-0,2
Mettingen ZVB Ortskern	538	4,8	16	1,4	285	9,9	839	5,6	157	2,5	92	0,7	1.088	3,2	23.962	25.050		-50	-0,2
Mettingen LM-Märkte Streulagen	225	2,0	5	0,5	105	3,6	334	2,2	36	0,6	39	0,3	410	1,2	14.330	14.740		-60	-0,4
Bramsche ZVB Innenstadt	247	2,2	50	4,5	85	3,0	383	2,5	20	0,3	300	2,4	702	2,1	15.494	16.196		-4	-0,0
Bramsche Bereich B218/Famila	419	3,8	56	4,9	142	4,9	616	4,1	31	0,5	484	3,9	1.131	3,4	29.917	31.048		-52	-0,2
Bramsche Bereich B218/Penny	44	0,4	5	0,4	12	0,4	61	0,4			35	0,3	95	0,3	5.402	5.498		-2	-0,0
Bramsche Bereich B218/Engter Str.	463	4,2	60	5,3	154	5,4	677	4,5	31	0,5	519	4,2	1.226	3,6	35.319	36.545		-55	-0,1
Bramsche - Hemke	11	0,1			5	0,2	17	0,1					17	0,0	2.683	2.700			
Bramsche OT Ueffeln			18	1,6			18	0,1			176	1,4	194	0,6	1.504	1.698		-2	-0,1
Ankum ZVB Ortskern	16	0,1	16	1,4			32	0,2			380	3,0	411	1,2	12.261	12.672		-28	-0,2
Ankum Bereich Lingener Straße	13	0,1	16	1,4			30	0,2			569	4,6	599	1,8	16.853	17.451		-49	-0,3
Fürstenau Bereich B 214	33	0,3	16	1,4			49	0,3	123	2,0	759	6,1	931	2,8	30.889	31.821		-79	-0,2
Erklärte regionale Abflüsse gesamt	1.821	16,4	210	18,6	787	27,4	2.818	18,7	1.159	18,8	2.922	23,4	6.898	20,4	189.911	196.808		-492	-0,2
Diffuser Abfluss	874	7,9	106	9,4	306	10,7	1.286	8,5	716	11,6	1.458	11,7	3.461	10,3					
Ausgabenvolumen 2019/2020	11.098	100,0	1.125	100,0	2.871	100,0	15.094	100,0	6.167	100,0	12.484	100,0	33.745	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

Zusammengefasst verteilen sich die durch rund 0,75 Mio. Euro Mehrumsatz ausgelöste Verdrängung wie folgt:

- Übriger Ortskern Neuenkirchen:
Saldiert nahezu ausgeglichen (errechnet -0,1 % Umsatzabzug);
- Voltlage und Merzen:
Zusammengefasst -0,03 bzw. -0,13 Mio. Euro p. a. bzw. ca. -1,7 %/ -1,9 %;
- Betrachtete Lagebereiche in umgebenden Zentralorten:
Zusammengefasst -0,5 Mio. Euro bzw. je Lagebereich -0,0 bis bis- 0,9 %;
- Diffuse Umverteilung in der weiteren Region: knapp -0,1 Mio. Euro p. a., verursacht v. a. durch reduzierte diffuse Abflüsse von Auspendlern aus der SG Neuenkirchen, einer Steigerung diffuser Zuflüsse aus Einpendlern nach Neuenkirchen mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde sowie durch zusätzlich gewonnene Zufallskunden

Die Auswirkungen der Aldi-Erweiterung an den jeweiligen Lagebereichen können aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden und bewegen sich durchweg unterhalb abwägungsrelevanter Größenordnungen.

Projektinduzierte Risiken auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Standorte und Zentraler Orte sowie auf den wohnortnahen Zugang der Bevölkerung zu Nahversorgung bestehen dadurch nicht.

Mittelfristig ist in der SG Neuenkirchen mit einer Zunahme des Nachfragevolumens um nominal knapp 10 % zu rechnen (vgl. Kap. 3.3.3) , von denen etwa 4 %-Punkte auf Einwohnerwachstum und knapp 6 %-Punkte auf eine Steigerung der Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf zurückzuführen sind. Letztere sind zumindest bis ca. 2024 vorwiegend durch eine erhöhte Preisinflation induziert. Jedoch selbst wenn im Worst Case das Wachstum der Pro-Kopf-Ausgaben lediglich die Preissteigerung kompensieren würde, kann durch die steigende Einwohnerplattform mit einem realen Marktwachstum gerechnet werden, das mit +4 % im Betrag etwa doppelt so hoch ausfällt wie die maximal berechneten Verdrängungsquoten mit etwa -2 %, so dass diese bereits kurzfristig überkompensiert werden können.

Das Vorhaben tritt insoweit in einen perspektivisch wachsenden Markt ein und die ohnehin niedrigen Verdrängungswirkungen können bereits kurzfristig wieder ausgeglichen werden.

4.4.3 Auswirkungen auf Kaufkraftbindung und Zentralität des Grundzentrums Neuenkirchen

Die Kaufkraftbindung des Grundzentrums Neuenkirchen würde durch die Erweiterung und Modernisierung des Aldi-Marktes nochmals leicht ausgebaut werden können (vgl. Tabelle Kaufkraftstrom-Modellrechnung nach Aldi-Erweiterung sowie Ziel-KKB in Kap. 4.4.2):

- Eigen-Kaufkraftbindung in der MG Neuenkirchen (Zone 1a-c): Ausgangslage ca. 67,7 % → nach Aldi-Erweiterung ca. 69,3 %; Ermittelte Ziel-Kaufkraftbindung liegt um 70 %.
- Kaufkraftbindung in der MG Voltlage (Zone 2a): Ausgangslage ca. 37,6 % → nach Aldi-Erweiterung ca. 40,3 %; Ermittelte Ziel-Kaufkraftbindung liegt zwischen 40 - 45 %.
- Kaufkraftbindung in der MG Merzen (Zone 2b): Ausgangslage ca. 22,9 % → nach Aldi-Erweiterung ca. 24,9 %. Ermittelte Ziel-Kaufkraftbindung liegt zwischen 25 - 30 %.

Die Aldi-Erweiterung schöpft die Tragfähigkeitsreserven für Neuenkirchen insoweit nicht aus. Wie bereits in Kap. 4.4.2 dargelegt, steht das Grundzentrum Neuenkirchen an der Schwelle zur Tragfähigkeit für einen bisher nicht vorhandenen Drogeriemarkt, durch den weitere Bindungsreserven aktiviert werden könnten.

Der Gesamtumsatz für periodischen Bedarf im Grundzentrum Neuenkirchen beläuft sich nach Markteintritt des erweiterten Aldi-Discounters voraussichtlich (und zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen) auf etwa 18,25 Mio. Euro p. a. (+0,75 Mio. Euro p. a.). Der Zentralitätsindex für das Grundzentrum Neuenkirchen steigt um 5 %-Punkte von

derzeit 116 auf 121¹². Die Aldi-Erweiterung stärkt insoweit den Lagebereich Bramscher Straße, das Ortszentrum und den Zentralen Ort Neuenkirchen, nimmt jedoch andererseits nur wenig Einfluss auf die regionalen Kaufkraftverflechtungen und das zentralörtliche Gefüge.

Nachstehende Übersicht fasst die wesentlichen Eckdaten zum Einzelhandel mit periodischem Bedarf im Grundzentrum Neuenkirchen vor und nach Aldi-Erweiterung zusammen. Für die Ausgangslage berücksichtigen wir bereits den geplanten Vollsortimenter im Bpl. Nr. 37.

Aldi wird gegenwärtig auf 800 qm VKF betrieben, davon entfallen rund 90 % der VKF (720 qm) auf den periodischen Bedarf (Kernsortiment). Geplant ist eine Erweiterung um 400 qm VKF auf künftig 1.200 qm VKF, darin wiederum etwa 90 % bzw. 1.080 qm auf den periodischen Bedarf entfallend. Etwa 360 qm VKF für periodischen Bedarf treten somit hinzu.

Eckdaten zum Grundzentrum Neuenkirchen vor und nach Projektumsetzung					
	Kernsortiment: Periodischer Bedarf				
	VKF	dto. je Einwohner	Nachfragevolumen p. a.	Umsatz p. a.	Zentralität (Index)
	qm	qm	Mio. Euro	Mio. Euro	
Ausgangslage (inkl. geplantem Vollsortimenter im Bpl. 37)	4.450	0,97	15,09	17,50	116
... nach Aldi-Erweiterung	4.810	1,04	15,09	18,25	121
Veränderung	360	0,08		0,75	5

¹² Berechnet: Umsatz/Nachfrage x 100, hier: 18,25 Mio. Euro nach Aldi-Erweiterung/ 15,1 Mio. Euro x 100 = 121 (gerundet)

5 GESAMTERGEBNIS

Untersuchungsgegenstand und Planungsziel

Gegenstand der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die Erweiterung und Modernisierung des derzeit rd. 800 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Aldi-Discountmarktes am Standort Bramscher Straße 7 im Grundzentrum Neuenkirchen. Als Zielverkaufsfläche sind rd. 1.200 qm vorgesehen. Sie liegt etwas unterhalb der von Aldi verfolgten Standardgröße an städtischen Standorten und trägt dem geringeren Kundenaufkommen im ländlichen Raum Rechnung. Die Maßnahme gilt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des LROP Niedersachsen 2017 Kap. 2.3 und unterliegt den darin aufgeführten verbindlichen Zielsetzungen.

Neuenkirchen versorgt als Grundzentrum die gleichnamige Samtgemeinde mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen, die zusammen den grundzentralen Kongruenzraum bilden.

Aufgrund zunehmend veralteter Versorgungsstrukturen ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsleistung des Grundzentrums zusehends abschwächt. Eine zur übrigen Samtgemeinde abgewendete Lage des Hauptversorgungszentrums am Südrand des Kernortes, erhöhte Anfahrtdistanzen im dünn besiedelten ländlichen Raum, vorhandene und durchaus schützenswerte Eigenversorgung in den Mitgliedsgemeinden sowie überlegen ausgestattete Zentralorte in der Peripherie dämpfen die Versorgungsleistung des Grundzentrums Neuenkirchen zusätzlich.

Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des Aldi-Discounters kann das Objekt marktgerecht aufgestellt und längerfristig für den Standort gesichert werden. Sie dient zudem der Stabilisierung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Neuenkirchen. Aldi ist Teil eines Verbundstandortes mit weiteren Fachmärkten und Shops (Combi Supermarkt, Getränke Hoffmann, Postenbörse, Modeshop)

Für die vorgesehene Erweiterung wird das Aldi-Grundstück aus dem zugehörigen B-Plan Nr. 26 ausgekoppelt und der B-Plan Nr. 38 neu aufgestellt.

Direkt südlich benachbart wird parallel die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.800 qm Ziel-Verkaufsfläche im ebenfalls in Neuaufstellung begriffenen B-Plan Nr. 37 verfolgt. Diese Maßnahme ist nicht Gegenstand der hier vorgelegten Auswirkungsanalyse, sondern diesbezüglich wurde am 29.7.2022 eine eigenständige Auswirkungsanalyse vorgelegt. Die Auswirkungsanalyse für die geplante Aldi-Erweiterung setzt darauf auf und berücksichtigt insoweit die parallel geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters.

Lagecharakteristik; Integrations- und Konzentrationsgebot

Das Integrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 05 sowie das Konzentrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 04 LROP Niedersachsen 2017 wurden vorab im Rahmen der am 22. Februar 2022 sowie nach geringen redaktionellen Anpassungen am 28. Juli 2022 erneut durch die bulwiengesa AG vorgelegten Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches für das Grundzentrum Neuenkirchen geprüft. Das Projektgrundstück ist demzufolge Bestandteil des derzeit faktisch vorhandenen Versorgungskerns im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) in Neuenkirchen und grenzt diesen nach Süden ab.

Die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte sind im gegenwärtigen RROP 2004/2010 für den LK Osnabrück nicht dargestellt, jedoch kann durch den Standortcharakter und die in den vergangenen Jahren erfolgten Sondergebietsausweisungen für die bestehenden Lebensmittelmärkte von einer Lage im Zentralen Ort ausgegangen werden.

Das Grundstück ist ferner ausreichend siedlungsintegriert, wobei ein benachbart geplantes Wohngebiet (B-Plan Nr. 35 „Südlich Haar-meyers Kamp“) diese Einbindung künftig noch erheblich verstärkt. Etwa 2.200 Einwohner werden gegenwärtig, um 2.500 Einwohner werden mittelfristig fußläufig innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone erreicht.

Ebenso ist eine ausreichende ÖV-Anbindung (Regionalbus Nr. 610, Haltestelle „Altenheim“) in fußläufiger Distanz vorhanden.

Tragfähigkeit und Auswirkungsanalyse, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot

Das Vorhaben ist in der Gegenwart sowie auch vor dem Hintergrund einer wachsenden regionalen Nachfrageplattform, welche in allen Mitgliedsgemeinden der SG Neuenkirchen durch Wohnbaulandentwicklung unterstützt wird, ausreichend tragfähig und somit nachhaltig.

Bei kurzfristiger Umsetzung können rd. 6,65 Mio. Euro p. a. (Auslastung 5.541 Euro/qm) als Zielumsatz angenommen werden. Davon entfallen rd. 5,45 Mio. Euro p. a. auf den untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf und 1,2 Mio. Euro p. a. auf wechselnde Nonfood-Aktionsartikel. Der erweiterungsbedingte Mehrumsatz im periodischen Bedarf wird auf rund 0,75 Mio. Euro p. a. (+16 %) geschätzt.

Die Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebotes gem. Kap. 2.3 Ziff. 03 LROP Niedersachsen 2017 (s. Kap. 3.6) sowie des Beeinträchtungsverbotes gem. Kap. 2.3 Ziff. 08 LROP Niedersachsen 2017 (s. Kap. 3.7) werden mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Samtgemeinde und nahezu 90 % des Vorhabenumsatzes würden mit Kunden erwirtschaftet, die ihren Wohnsitz in der Samtgemeinde und somit im grundzentralen Kongruenzraum Neuenkirchens haben.

Durch das Vorhaben sind innerhalb der Standortgemeinde Neuenkirchen keine wesentlichen Umsatzabzüge bei Wettbewerbern zu erwarten. Soweit dies durch lokale Kunden in geringem Umfang geschieht, können diese Abzüge durch Kopplungskäufe zusätzlich auf Neuenkirchen orientierter Kunden näherungsweise ausgeglichen werden. Ferner steht Aldi als alleiniger Discounter im Gebiet der Samtgemeinde nur überörtlich mit gleichartigen Systemwettbewerbern in Konkurrenz, wobei sich die von dort induzierten Umsatzumlenkungen auf mehrere umgebende Zentralorte verteilen und dadurch so stark verwässert werden, dass an keinem umgebenden Standort mit mehr als -2 % Umsatzabzug zu rechnen ist.

Die vorhabenbedingten Verdrängungswirkungen liegen insoweit unterhalb abwägungsrelevanter Größenordnungen und werden im Zeitablauf bereits kurzfristig durch Marktwachstum ausgeglichen. Mit mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche, auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Funktion Zentraler Orte ist nicht zu rechnen.

Die Abwägungen zu den vergleichsweise höheren Verdrängungswirkungen des benachbart geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters im Bereich des B-Plans Nr. 37 im Rahmen der hierzu vorgelegten projektbezogenen Auswirkungsanalyse vom 29.7.2022 bleiben unberührt. Dessen Auswirkungen werden durch die geplante Aldi-Erweiterung andererseits nicht nennenswert verschärft.

Zusätzliche Vorgaben des RROP für den Landkreis Osnabrück

Das geltende RROP für den LK Osnabrück 2004/Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 führt als weitergehende Ziele zum damaligen LROP Niedersachsen 2008 (welche durch das LROP 2017 ersetzt worden sind) zusätzliche eigenständige Ziele auf. Einschlägig für das Planvorhaben ist eine Verkaufsflächenindikation, wonach in Grundzentren die Gesamtverkaufsfläche für periodischen Bedarf einen Wert von 0,9 qm/Einwohner nicht überschreiten soll¹³. Dieser 12 Jahre alte Schwellenwert ist allerdings statisch festgesetzt und infolgedessen als Maßstab grundsätzlich veraltet.

Gleichwohl würde er in Neuenkirchen nur geringfügig überschritten:

Gesamt-VKF für periodischen Bedarf Ausgangslage¹⁴: 4.450 qm
Dto. künftig nach Aldi-Erweiterung: 4.810 qm

dto. je Einwohner gegenwärtig (4.605 Einw.): 0,97 qm/Ew.
dto. je Einwohner nach Erweiterung (4.605 Einw.): 1,04 qm/Ew.
dto. je Einwohner mittelfristig (4.800 Einw.): 1,00 qm/Ew.

Allerdings steht eine Überschreitung des Schwellenwertes einem Vorhaben nicht zwingend entgegen, sondern es „sind bei zukünftigen Ansiedlungsvorhaben nähergehende Aussagen zur möglichen Überversorgung von Seiten des Investors oder der Gemeinde vorzunehmen“.

Dies sollte mit der vorgelegten Auswirkungsanalyse ausreichend abgedeckt sein.

Für die untersuchte Erweiterung und Modernisierung des Aldi-Discountmarktes bestehen aus Gutachtersicht nach Prüfung des Konzentrationsgebotes (soweit vorläufig möglich), des Integrations- und Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes zusammenfassend keine Zielkonflikte.

Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes Neuenkirchen sowie der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit eines wichtigen Ankerbetriebes.

Hamburg, 2. Dezember 2022

¹³ S. RROP 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 Ziff. 03 Satz 13

¹⁴ Darin berücksichtigt bereits die parallel geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im Bereich des B-Plans Nr. 37.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung									
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage									
Wettbewerber	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil		
	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	
ZVB Innenstadt	7.247 30,0	5.258 15,0	12.505 21,1	2.193 6,5	14.698 15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455 35,0	6.310 18,0	14.765 24,9	1.687 5,0	16.452 17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -								
Bezirk Nord gesamt	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476 10,0	12.269 35,0	14.685 24,8	843 2,5	15.528 16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208 5,0	8.063 23,0	9.270 15,7	506 1,5	9.777 10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.684 15,0	20.332 58,0	23.955 40,5	1.349 4,0	25.305 27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533 85,0	32.601 93,0	53.134 89,7	5.567 16,5	58.701 63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966 4,0	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329 5,5	351 1,0	1.679 2,8	19.905 59,0	21.584 23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983 91,0	32.952 94,0	54.934 92,8	28.170 83,5	83.105 89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8				
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3				
Diffuser Abfluss	1.208 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0				

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

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

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

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

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt. Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin. Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig. Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

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