

Gut- achten

09/2023

Verträglichkeitsanalyse zu
Einzelhandelsentwicklungen in Wolfsburg
Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer
Bereich West, nördlich Goethestraße“

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

WMG Wolfsburg Wirtschaft und
Marketing GmbH
Porschestraße 2
38440 Wolfsburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll
Leipzig, 22.09.2023

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

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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Rahmendaten des Vorhabens	6
3.1	Makrostandort	6
3.2	Mesostandort: ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg	6
3.3	Mikrostandort	9
3.4	Verkaufsflächen des Vorhabens	10
3.5	Markt- und Standortanalyse (Sortiment Bekleidung)	12
3.5.1	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	12
3.5.2	Angebotsanalyse	14
3.5.3	Nachfrageanalyse	15
3.6	Umsatzschätzung und Umsatzprognose für Bestand und Planvorhaben	16
4	Auswirkungsanalyse	19
4.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHZK Wolfsburg 2023)	19
4.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Sortiment Bekleidung	20
4.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Bekleidung	21
4.4	Ableitung der VKF-Empfehlungen in den weiteren Sortimenten/Warengruppen	23
4.5	Einordnung in die regional- und landesplanerischen Zielstellungen	26
4.5.1	Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017	26
4.5.2	Regionalplanerische Vorgaben (RROP Braunschweig 2008)	30
5	Zusammenfassung der Ergebnisse	32
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Wolfsburg entwickelt sich dynamisch, sodass Areale im Innenstadtbereich aktiviert werden und durch Umsetzung neuer Wohnquartiere ein stetiges Wachstum gegeben ist. Dieser Dynamik soll auch die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht nachstehen.

In diesem Zusammenhang ist die Revitalisierung inkl. Neubau des Standortes Schillergalerie in unmittelbarer räumlicher Nähe zur City Galerie geplant. Die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans soll im Bereich Einzelhandelsentwicklung durch eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse begleitet werden.

Konkret ist eine Mixed-Use-Immobilie mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel (vorwiegend EG), Wohn- und Büronutzungen, weiteren Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomischen Angeboten geplant. Die Einzelhandelsnutzungen werden jeweils vom öffentlichen Straßenraum zugänglich sein, sodass keine Mall geplant ist.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß aktueller Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfsburg¹ innerhalb der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg. Der Standort ist gem. rechtskräftigem B-Plan Nr. 3/75-1710 A-D als Kerngebiet ausgewiesen und soll auch künftig Kerngebiet bleiben.

Angestrebt wird eine sowohl konzept-, als auch landesplanerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenempfehlung für das B-Plangebiet. Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der vorliegenden Auswirkungsanalyse, der Trägerin der Bauleitplanung vor Ort möglichst konkrete Empfehlungen für einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Nutzungsumfang im Hinblick auf die Sortimentsbereiche und Sortimente nach Warengruppen des EHZK Wolfsburg 2023 zu liefern.

Am Vorhabenstandort sind derzeit mehrere Anbieter vorhanden, welche in Teilen auch als Ankermieter innerhalb der neu zu errichtenden Immobilie vorgesehen sind. Dies gilt insbesondere für die beiden Magnetbetriebe H&M und Müller. Insbesondere der H&M wird dabei perspektivisch eine wesentliche Verkaufsflächen-erweiterung erfahren (um bis zu ca. 1.110 m² VKF). Im Rahmen der Ableitung von angemessenen sortimentspezifischen VKF-Empfehlungen soll daher detailliert geprüft werden, ob eine mögliche Erweiterung der GVKF des ansässigen H&M-Marktes (zuzüglich weiterer möglicher VKF im Hauptsortiment des H&M-Marktes (Bekleidung)) städtebaulich verträglich i. S. d. Normenkette § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 1 Abs. 4 BauGB ist.

¹ Stadt + Handel (2023): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfsburg, Leipzig. Nachfolgend als **EHZK Wolfsburg 2023** bezeichnet.

Die nachfolgend geprüften Verkaufsflächenaufteilungen² stellen einen leicht überhöhten, maximalen Verkaufsflächenwert dar. Ggf. mögliche Änderungen im weiteren Projektverlauf sind im Rahmen der gewählten Methode (überhöhter VKF-Pool) in einem gewissen Umfang mit abgedeckt (i. S. einer möglichst hohen Flexibilisierung).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten (unter Berücksichtigung des Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig 2018) folgende Punkte untersucht und bewertet:

Ableitung von VKF-Empfehlungen nach Warengruppen

- Ermittlung von VKF-Empfehlungen gem. Warengruppen des EHZK Wolfsburg 2023 auf Basis der warengruppenspezifischen Angebots- und Nachfragestrukturen in Wolfsburg

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierten (Nah-)Versorgungsstrukturen in Wolfsburg und/oder Umlandkommunen,
- dabei tiefergehende Untersuchung im Sortiment Bekleidung sowie Ableitung der weiteren Sortimente mittels Umsatz-Umsatz- und Umsatz-Kaufkraft-Relation (nach Warengruppen) in Wolfsburg

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die aktuelle Fortschreibung des EHZK Wolfsburg 2023 (Entwurf).

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben der LROP-VO 2017
- Einordnung in das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

² „Verkaufsfläche“ umfasst definitionsgemäß die für den Kunden zugängigen Bereiche. „Dazu zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.“ (BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 - 4 C 10.04 - BVerwGE 124, 364 <366 f., 371, 374>). Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Stadt + Handel hat den Einzelhandelsbestand in Wolfsburg im August 2021 erhoben und im August 2023 (teil-)aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche).

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 3.5.1) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021, der Stadt Wolfsburg und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen.

Städtebauliche Analyse

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

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen (tiefergehend geprüftes Sortiment Bekleidung)

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁴ in die Untersuchung einzustellen.

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen

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

fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Ermittlung von VKF-Empfehlungen nach Warengruppen mittels Umsatz-Umsatz- sowie Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Ableitung der VKF-Empfehlungen nach Warengruppen erfolgt unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des in Rede stehenden Standortbereiches bzw. des umliegenden ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg auf Basis aktueller sortimentspezifischer Umsätze in der Gesamtstadt Wolfsburg (Umsatz-Umsatz-Relation) sowie unter Bezugnahme der Einwohner- und Nachfragepotenziale der Gesamtstadt mittels Umsatz-Kaufkraft-Relation.

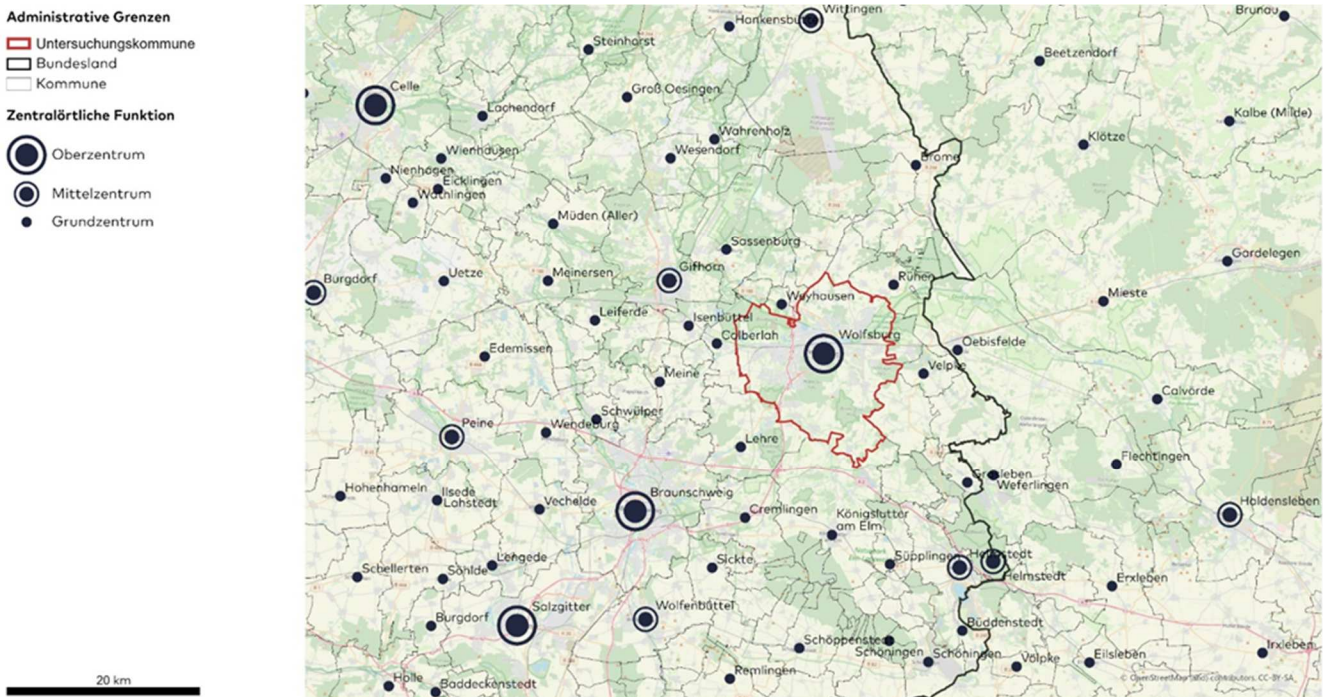
3

Rahmendaten des Vorhabens

3.1 MAKROSTANDORT

Das Oberzentrum Wolfsburg befindet sich im Osten des Landes Niedersachsen. Die Stadt ist von mehreren Grundzentren umgeben. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Gifhorn (ca. 20 km Fahrdistanz nordwestlich) und die ca. 33 km südwestlich gelegene Stadt Braunschweig stellt das nächstgelegene Oberzentrum dar. In Wolfsburg leben 126.123 Einwohner⁵.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung S+H; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Autobahn A 39 mit Verbindung an die A2 im Süden. Zudem stellen die Bundesstraßen 188 und 248 wesentliche überregionale Verbindungen dar. Eine Anbindung an die Kommunen im Umland der Stadt Wolfsburg wird vorwiegend über die angesprochenen Bundesstraßen sowie weitere Kreis- und Landstraßen gewährleistet.

Die Stadt Wolfsburg gliedert sich in 41 Stadt- und Ortsteile. Die Einwohnerzahl verteilt sich dabei etwa hälftig auf die Kernstadt und die abgesetzten Ortsteile. Der Vorhabenstandort befindet sich inmitten der Kernstadt.

3.2 MESOSTANDORT: ZVB HZ INNENSTADT WOLFSBURG

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg. Für die städtebaulichen Analysen des ZVB wurde auf das sehr aktuelle EHJK

⁵ Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.03.2023)

Wolfsburg 2023 zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT WOLFSBURG

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadt Wolfsburg und oberzentraler Kongruenzraum

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

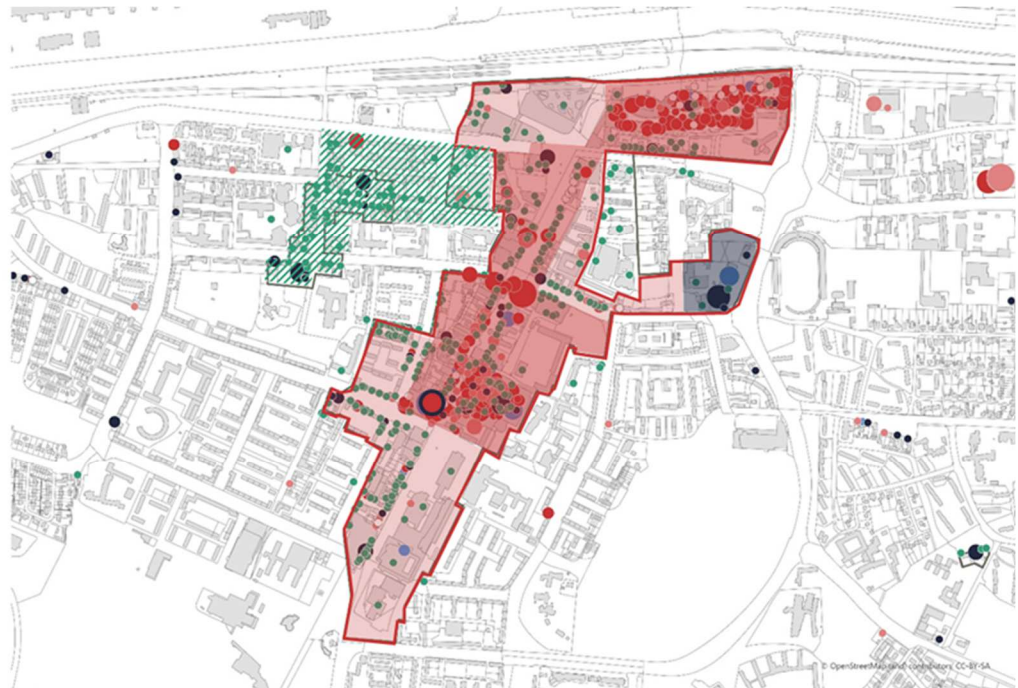
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ob. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2016
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022
- Hauptlage
- Nebenlage
- Ergänzungsbereich
- Handwerkerviertel
- Vorhabenstandort

200 m



Einzelhandelsstruktur 08/2021

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	276	43 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	63.400	20 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	42	13 %
Zentrenergänzende Funktionen	294	-

Magnetbetriebe

Designer Outlets Wolfsburg (DOW), City Galerie, H&M, C&A, Hempel, WKS Kaufhaus, Saturn, Drogerie Müller,

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: verändert nach EHJK Wolfsburg 2023, S. 39ff, S. 108.

Räumliche Integration



Verlauf entlang der zentralen Achse Porschestraße, von der Siemensstraße im Süden über den Marktplatz in der Porschestraße bis zum Wolfsburger Hauptbahnhof; im Norden Begrenzung des ZVB durch den Mittellandkanal; nord-östlich Einbezug des Designer Outlets Wolfsburg sowie, aufgrund der hohen Bedeutung für die Sicherung der Nahversorgung, östlich der Edeka-Standort am Berliner Ring; das Zentrum ist größtenteils umschlossen von Wohnbebauung sowie Mischnutzung; makroräumlich zentrale Lage im Wolfsburger Stadtgebiet und städtebaulich in umgebende Strukturen integriert

Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute äußere Pkw-Anbindung an Autobahn A 39 über die Zufahrtsstraßen Braunschweiger Straße, Berliner Ring und Heinrich-Nordhoff-Straße; Flächen für den ruhenden Verkehr v. a. in Form von Parkhäusern sowie Parkflächen am Rande der Einkaufsinnenstadt, weitere Parkmöglichkeiten straßenbegleitend in den Neben- und Ergänzungslagen; direkte Anknüpfung im Norden an den Hauptbahnhof mit Anschluss an das (über-)regionale Bahnnetz; Anbindung an den (regionalen) ÖPNV über dem nördlich gelegenen ZOB mit Stadt- und Fernbusverkehr sowie über mehrere Bushaltestellen; angemessene Erreichbarkeit per Fahrrad und mit vielfältigen Radabstellanlagen; Fußgängerzone im Bereich der mittleren und südlichen Porschestraße und der Bahnhofspassage.

Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt mit Gütern aller Bedarfsstufen sowie Versorgung umliegender Kommunen insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern [...]; erhöhtes Gewicht in Bezug auf die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (rd. 20 % der GVKF in Wolfsburg), jedoch mit deutlichen sortimentsbezogenen Unterschieden; hohes Verkaufsflächengewicht insbesondere in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Drogeriewaren als wesentliche Leitsortimente für das Hauptzentrum Innenstadt.

Einzelhandelsbesatz



Bündelung von Einzelhandel im Outlet Center im Norden und entlang der Porschestraße zwischen den Kreuzungsbereichen Kleiststraße im Norden sowie Pestalozziallee im Süden; dort Hauptfrequenzlagen und attraktiver Nutzungsmix aus Einzelhandel (Filialisten und Fachgeschäfte) und zentrenergänzenden Funktionen; REWE, Edeka, Penny und Aldi sowie Drogerie Müller, Rossmann und dm als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum Innenstadt mit Magnetfunktion; insbesondere der Edeka-Markt am Berliner Ring übernimmt hierbei bedeutende Nahversorgungsfunktionen für die östliche Kernstadt; z. Z. der Erhebung Leerstandsproblematik im südlichen Bereich des ZVB und nördlich zwischen City-Center und Outlet sowie im Bereich der Bahnhofspassage als Verbindungsachse zwischen dem Hauptbahnhof und der Porschestraße. Die Umstrukturierung am Südkopf Center ist nun abgeschlossen und der Leerstand zwischen DOW und City abgerissen.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Mix aus unterschiedlichen Betriebsgrößen; Angebote aus allen Bedarfsstufen; Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt insbesondere entlang der Achse Porschestraße verortet; Ergänzung durch inhabergeführte Fachgeschäfte; hoher Filialisierungsgrad insbesondere in dem Designer-Outlet Wolfsburg sowie in der Porschestraße

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des ZVB mit einer hohen Dichte verortet; breiter Angebotsmix mit Schwerpunkt auf sonstige einzelhandelsnahe Dienstleistungen, gastronomischen Angeboten sowie Dienstleistungen im touristischen Bereich; hohe Besucherfrequenz aufgrund Verbindung der touristischen Ziele Autostadt – Designer-Outlet Wolfsburg, weitere touristische Angebote bspw. Mit dem Kunstmuseum im Süden des Zentrums in direkter Nachbarschaft zum Rathaus, Alvar-Aalto-Kulturhaus sowie der Stadtbibliothek.

Städtebauliche Struktur



ZVB mit einer ausgeprägten Nord-Süd Ausdehnung entlang der zentralen Einkaufsstraße Porschestraße, die zusammen mit dem Designer-Outlet Wolfsburg die Hauptlagen des Hauptzentrum Innenstadts bilden; Willy-Brand-Platz als zentrales Innenstadt-Eingangstor zwischen den Einkaufslagen der Innenstadt sowie dem Hauptbahnhof. Im Nordosten bildet das Designer-Outlet Wolfsburg einen separaten Komplex aus mehreren architektonisch modernen Gebäudekomplexen, jedoch gering ausgeprägte Auflage zwischen dem Designer Outlet und den weiteren Lagen entlang der Porschestraße, somit nur eingeschränkte Koppelungseffekte feststellbar.

Gliederung der Porschestraße in verschiedene Teilbereiche: Im nördlichen Bereich von der Heinrich-Nordhoff-Straße bis zur Kleiststraße v. a. zahlreiche zentrenergänzende Funktionen sowie Gastronomie, Einzelhandel dort insbesondere durch Fachmärkte, kleinere filialisierte Angebote sowie Penny geprägt, aktuell zahlreiche Umstrukturierungen geplant (BraWo City / Entwicklung Bahnhofspassage); im Abschnitt Porschestraße Kleiststraße bis Pestalozziallee dichtester Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen, hoher Filialisierungsgrad, die City-Galerie bildet den bedeutendsten Ankerpunkt. Nach Süden hin bildet die Pestalozziallee eine gewisse Trennwirkung zwischen den nördlicheren Bereichen der Porschestraße sowie den südlichen Bereichen aus. Im südlichen Bereich zwischen Pestalozzistraße und Braunschweiger Straße ist eine geringere Dichte an Einzelhandelsbetrieben sowie ein höherer Anteil an zentrenergänzenden Funktionen feststellbar. Ein zentraler Ankerpunkt des Einzelhandels wird durch das Südkopfcenter gebildet, die dortigen Ankerbetriebe sind dem Discountsegment zuzuordnen (Aldi,

Action). Der Rathausplatz fungiert als Standort für den mittwochs und samstags stattfindenden Wochenmarkt, der eine zusätzliche Frequenzbringerfunktion aufweist.

Im östlichen Bereich des Hauptzentrums fungiert der Edeka-Vollsortimenter am Berliner Ring als bedeutender Nahversorgungsbetrieb für die östliche Kernstadt, zwischen dem Standort und den weiteren Lagen des Hauptzentrums bislang nur eingeschränkt ausgeprägte Auflage.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Aufgrund der Historie der Stadt Wolfsburg (Gründung 1938) ist die Architektur der Wolfsburger Innenstadt überwiegend durch Nachkriegsarchitektur geprägt, die z.T. ein eher funktionales Erscheinungsbild aufweist; im Süden durch älteren Baumbestand und dem Marktplatz eine höhere Aufenthaltsqualität vorhanden, in den nördlichen Bereichen zwar teilweise ein modernes und gepflegtes Stadtmobiliar sowie weitere Gestaltungselemente vorhanden, durch das aktuell wenig räumlich wirkende Grün sowie die weitläufige prägende Pflasterung ist die Aufenthaltsqualität jedoch wenig einladend zum Verweilen. Zusätzliche Einschränkung der Aufenthaltsqualität und der Sichtachsen durch die unattraktive Architektur von Pavillon-Bauten im Bereich der Porschestraße; im Bereich des Designer Outlets moderne Architektur, die jedoch einen in sich geschlossenen Komplex bildet und sich nur geringfügig zur südlichen Innenstadt öffnet. Das Phaeno mit seiner modernen Architektur bildet ein attraktives Innenstadteingangstor, Willy-Brandt-Platz ist weitläufig, gepflegt und mit moderner Pflasterung versehen, insgesamt dominiert jedoch eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität.

Markante Entwicklungen seit 2016



Geringfügige Zunahme der Anzahl der Betriebe (+10) bei einem moderaten Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um rd. 5 %; deutliche Zunahme der Leerstände von ehemals 17 auf 42 (Zunahme um rd. 247 %), die insbesondere auf während der Erhebung stattfindende Umstrukturierungen im Bereich des Nordkopfes sowie im Bereich des Südkopfcenters zurückzuführen sind.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Insgesamt ist das Wolfsburger Hauptzentrum Innenstadt hinsichtlich des Angebotes breit und gut aufgestellt und verfügt über ein weitläufiges Einzugsgebiet. Allerdings sind hinsichtlich des Besatzes und der städtebaulichen Qualität deutliche Unterschiede innerhalb der verschiedenen Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden, woraus sich teilweise Handlungsbedarf ergibt.

Aktuell sind in dem Zusammenhang insbesondere im Bereich des Nordkopfes zahlreiche Umstrukturierungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der Bevölkerungsbefragung kristallisierten sich insbesondere die Themenfelder „Flair und Atmosphäre verbessern“, „mehr Begrünung und Grünflächen“, „Sitzgelegenheiten, Außengastronomie“ sowie „Aufenthaltsqualität verbessern“ als zentrale Ideen und Wünsche an die Weiterentwicklung des Hauptzentrums heraus (vgl. Ergebnisse Bevölkerungsbefragung).

Quelle: EHJK Wolfsburg 2023, S. 40f.

Es zeigt sich, dass es sich bei dem das Planvorhaben umgebenden ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg um einen angebotsstarken Angebotsstandort mit weitreichender Versorgungsfunktion für die Stadt Wolfsburg sowie ihren oberzentralen Verflechtungsbereich handelt. Insbesondere im Norden befindet sich mit dem DOW ein Standortbereich mit hoher Strahlkraft. Im näheren Standortumfeld ist mit der City Galerie ebenfalls ein wesentlicher Angebotsschwerpunkt mit entsprechend hoher Attraktivität gegeben.

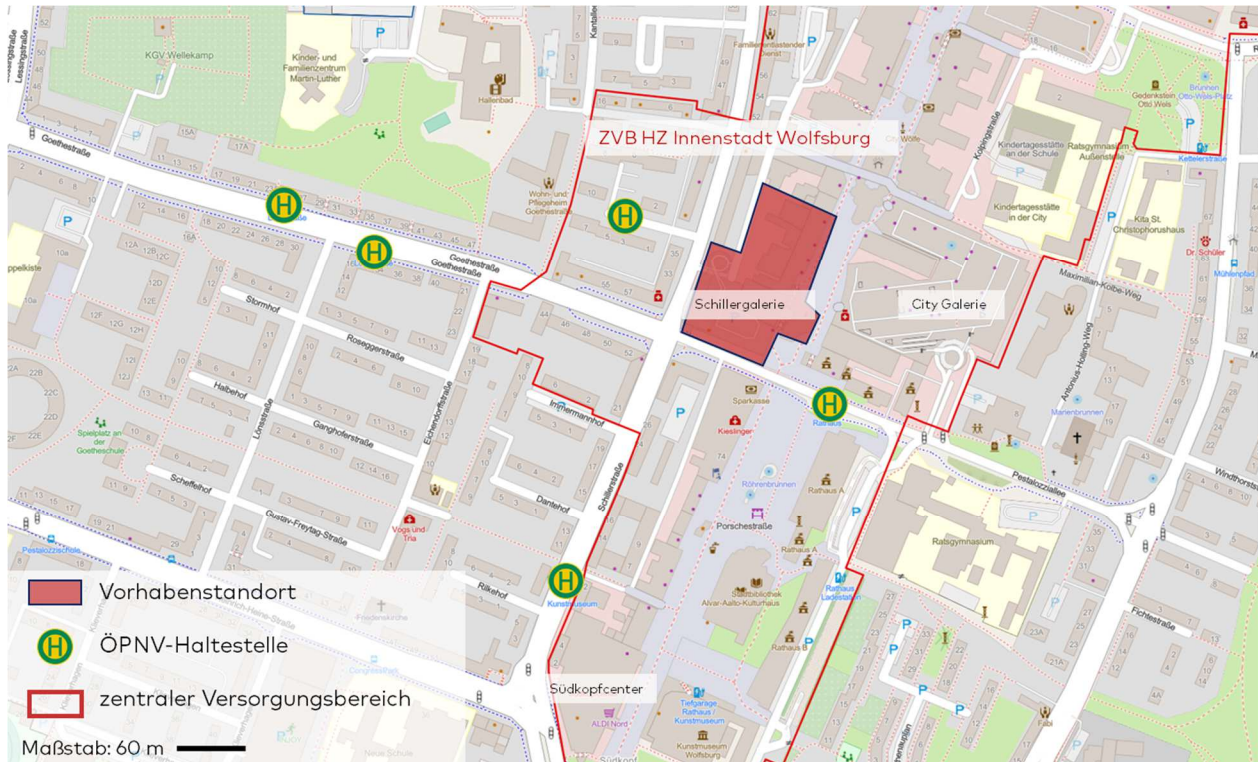
Das Planvorhaben dient dabei perspektivisch der Aufwertung dieses umliegenden Standortbereich (sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der vorhandenen Angebote). Es ist von einer wesentlichen Grundfrequenz sowie deutlichen Koppungsvorteilen aufgrund der Lage im ZVB auszugehen.

3.3 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort umfasst die aktuelle Immobilie der Schillergalerie an der Porschestraße/Schillerstraße/Goethestraße in der Wolfsburger Innenstadt. Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wolfsburg (vgl. EHL Wolfsburg 2022, S. 110). Das Gebiet ist als Kerngebiet ausgewiesen (keine Änderung vorgesehen). Der Bereich der Porschestraße ist dabei als Fußgängerzone ausgelegt. Entlang dieser sind aktuell wie perspektivisch die Magnetbetriebe der Vorhabenimmobilie zugänglich.

Unmittelbar gegenüber des Standortes befindet sich die City Galerie mit zahlreichen Anbietern aus den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie sowie dem Dienstleistungssektor. Insbesondere entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Porschestraße sind zudem ein dichter (Einzelhandels-)Besatz und somit zahlreiche weitere Angebotsstrukturen vorhanden.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: EHZK Wolfsburg 2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Während die Porschestraße als Fußgängerzone ausgewiesen ist, ist eine Erreichbarkeit für den MIV über die westlich gelegene Schillerstraße und die südliche Pestalozziallee gegeben. Über die Schillerstraße wird zudem die Zufahrt zu einem Parkhaus bestehen (bleiben) (sodann Tiefgarage). Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht in weniger als 100 m Entfernung in der Pestalozziallee („Rathaus“), der Schillerstraße (Haltestelle „Kaufhof“) und der Goethestraße (Haltestelle „Piazza Italia“). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher ebenfalls als gut zu bezeichnen.

3.4 VERKAUFSFLÄCHEN DES VORHABENS

Im Zuge des Vorhabens werden die aktuell am Standort in der Schillergalerie sowie dem weiteren Vorhabenstandort (Porschestraße 60 - 68) vorhandenen Anbieter (insgesamt ca. 6.985 m² GVKF) teilweise übernommen und teilweise ersetzt. Die nachfolgend dargestellten Verkaufsflächenaufteilungen stellen dabei einen leicht überhöhten, maximalen Verkaufsflächenwert dar. Ggf. mögliche Änderungen im weiteren Projektverlauf sind im Rahmen der gewählten Methode (überhöhter VKF-Pool) in einem gewissen Umfang mit abgedeckt (i. S. einer möglichst hohen Flexibilisierung).

Dem Vorhaben liegen zunächst folgende (Worst Case)-Annahmen zugrunde:

Im Zuge des Vorhabens wird sich insbesondere der Magnetbetrieb H&M von aktuell ca. 1.900 m² VKF auf bis zu ca. 3.000 m² VKF erweitern (+ 1.100 m² VKF). Zudem wird das Kleinkaufhaus Müller über eine nennenswerte GVKF von bis zu rd. 2.600 m² verfügen (Reduktion gegenüber der aktuellen GVKF (2.800 m²)⁶). Das Gesamtvorhaben ist mit perspektivisch bis zu 7.700 m² GVKF (+ 715 m² GVKF) projektiert.

Tabelle 1: Verkaufsflächenaufteilung des Planvorhabens

Betrieb	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
H&M	1.890	3.000	+ 1.110
Müller	2.800	2.600	- 200
Apotheke	<i>nicht vorhanden</i>	150	+ 150
weitere (verfügbare) VKF	2.295	1.950	- 345
GESAMT	6.985	7.700	+ 715

Quelle: Verkaufsfläche: Annahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber; Verkaufsflächenaufteilung: Erhebungen von Stadt + Handel 2021 und Aktualisierung 2023; Flexibilisierung der VKF untereinander im Zuge des geprüften VKF-Pools möglich (s. auch Kapitel 4.4).

In der vorliegenden Analyse wird aufgrund der wesentlichen Erweiterung des H&M-Marktes insbesondere dessen Hauptsortiment Bekleidung tiefergehend untersucht. Zudem ist im Zuge des Vorhabens die Ansiedlung weiterer Anbieter mit dem Sortiment Bekleidung nicht auszuschließen. Es wird daher ein über die Erweiterung des H&M hinausgehender Verkaufsflächenpool zugrunde gelegt, welcher alle noch „freien“ (= ohne „Nicht-Bekleidungs-Flächen“ für Müller und Apotheke) Verkaufsflächen umfasst.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich im hier tiefergehend untersuchten Sortiment Bekleidung nach Betrieben untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 2: Verkaufsflächen des Planvorhabens im Sortiment Bekleidung

Betrieb	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
H&M	1.840	2.900	+1.060
Ernsting's family	220		- 220
Baby Walz	360	<i>entfällt ggf.</i>	- 360
Müller	140	100	- 40
weitere verfügbare VKF*	-	1.950	+ 1.950
GESAMT	2.560	4.950	+ 2.390

Quelle: Verkaufsfläche: Annahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber; Verkaufsflächenaufteilung: Erhebungen von Stadt + Handel 2021 und Aktualisierung 2023; * alle noch „freien“ VKF (= ohne „Nicht-Bekleidungs-Flächen“ für Müller und Apotheke)

⁶ ggf. auch gleichbleibende VKF von 2.800 m² im Rahmen des Flexibilisierungsspielraumes möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 7.700 m² (+ 715 m²). Die Verkaufsfläche für das tiefergehend zu untersuchende Sortiment **Bekleidung** wird mit maximal 4.950 m² projiziert (+ 2.390 m²) (= Pool-Lösung als Worst Case-Ansatz (maximal mögliche VKF)).

Eine Einordnung und Bewertung der weiteren Sortimente/Warengruppen erfolgt im Zuge einer Umsatz-Umsatz- sowie einer Umsatz-Kaufkraft-Relation in Kapitel 4.4.

3.5 MARKT- UND STANDORTANALYSE (SORTIMENT BEKLEIDUNG)

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

3.5.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an festgelegten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Hauptlage des ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg und entsprechend in einer der Haupteinkaufsdestinationen des Oberzentrums Wolfsburg. Das **Kerneinzugsgebiet** des Vorhabens umfasst entsprechend der Versorgungsfunktion des ZVB die Gesamtstadt Wolfsburg sowie Teilbereiche der im Norden und Osten an Wolfsburg angrenzenden Samtgemeinden Boldecker Land, Brome und Velpke (= Zone I des Einzugsgebietes der Stadt Wolfsburg, s. EHJK Wolfsburg 2023, S.31).

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings i. d. R. weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

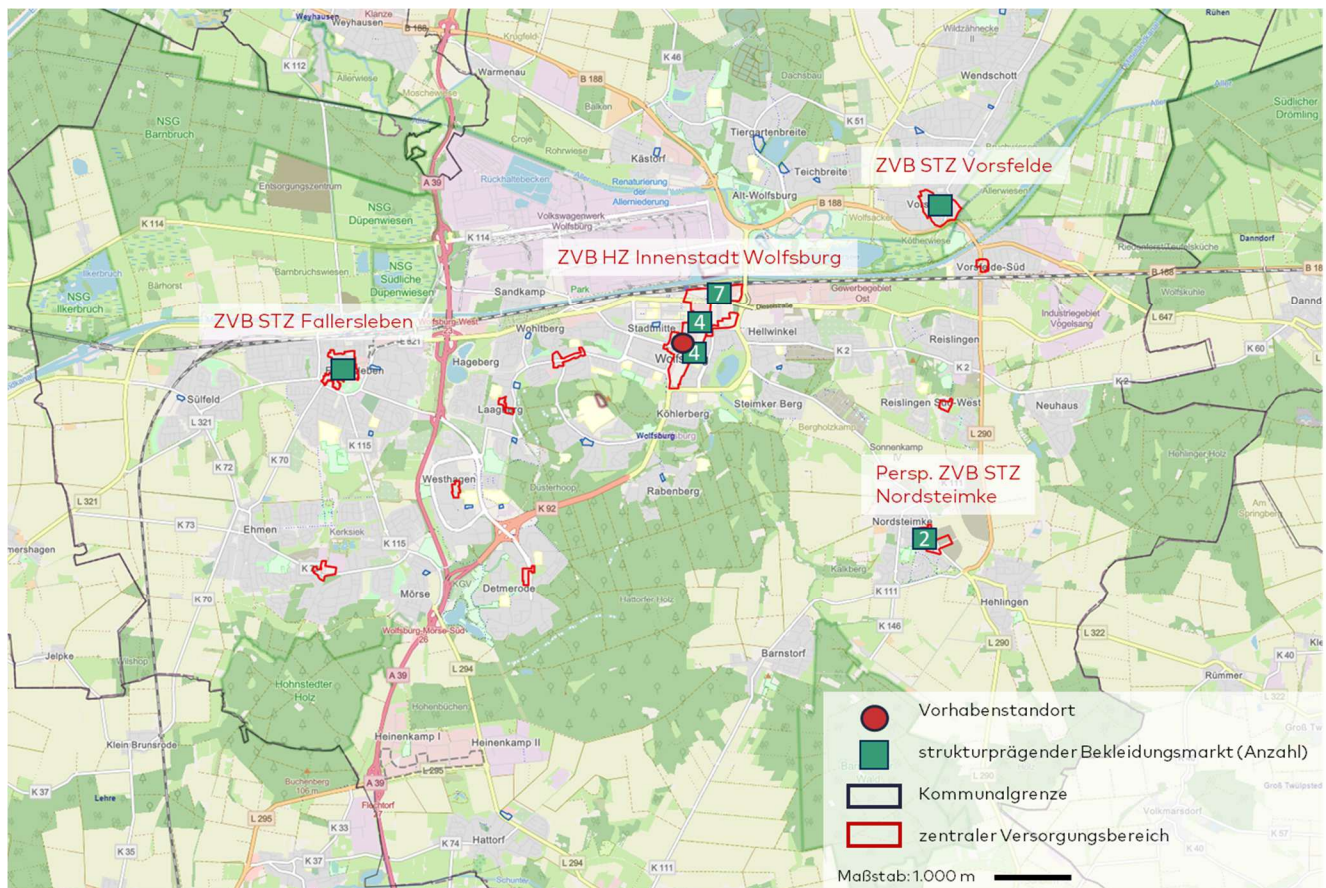
Im vorliegenden Fall ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- die Strahlkraft des Planvorhabens ergibt sich in erster Linie nicht durch das Vorhaben selbst, sondern aufgrund seiner Lage im HZ Innenstadt Wolfsburg, woraus ein vergleichsweise weit gefasstes Einzugsgebiet resultiert.
- hierbei ist insbesondere die bereits starke Orientierung der Bewohner von Umlandkommunen in Richtung der Wolfsburger Innenstadt zu berücksichtigen⁷ (vorhabenunabhängig).
- das Planvorhaben wird sich daher in erster Linie auf die Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB HZ Wolfsburg auswirken, da sich die Kaufkraftströme in Richtung Wolfsburg absehbar durch das Vorhaben nicht (wesentlich) verändern/erhöhen werden, sondern überwiegend innerhalb der Innenstadt „umverteilt“ werden (zugunsten des Planvorhabens).
- Darüber hinaus werden die Auswirkungen auf die drei Stadtteilzentren in Wolfsburg, welche ebenfalls Positivstandorte für das hier in Rede stehende Sortiment Bekleidung darstellen, geprüft, um etwaige negative Auswirkungen auf weitere relevante Standortbereiche in der Stadt Wolfsburg auszuschließen.

Der zugrunde zu legende Untersuchungsraum umfasst daher grundsätzlich die Stadt Wolfsburg. Eine Ermittlung der vorhabenbedingten Auswirkungen erfolgt dabei fokussiert für die relevanten Lagebereiche (HZ Wolfsburg, STZ Fallersleben, STZ Vorsfelde und persp. STZ Nordsteimke (s. nachfolgende Abbildung).

⁷ Die Stadt Wolfsburg weist bspw. im Sortiment Bekleidung eine Zentralität von rd. 150 % auf (s. Kapitel 3.5.3). Somit sind für die Gesamtstadt hohe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, welche sich insbesondere auch auf die Anbieter innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg fokussieren (hier insb. DOW).

Abbildung 3: Untersuchungsrelevante ZVB und Wettbewerbsstandorte (Bekleidung)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 2023; Wettbewerber ohne Bestandteile des Planvorhabens; ZVB-Abgrenzung: EHZK Wolfsburg 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen - insbesondere unter Berücksichtigung der zentralen Innenstadtlage des Vorhabenstandorts - zu einer über die dargestellten/erfassten Untersuchungsstandorte (HZ und STZ) hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortiment Bekleidung mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Somit werden 90 % der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die benannten ZVB entfallen (= Worst Case-Ansatz). Die weiteren 10 % entfallen auf das übrige Stadtgebiet Wolfsburgs sowie allenfalls in geringen Teilen auf Anbieter in Nachbarkommunen.

3.5.2 Angebotsanalyse

Innerhalb der zu betrachtenden ZVB (HZ und STZ) sind 21 strukturprägende Bekleidungsfachmärkte (> 300 m² VKF) (inkl. zwei Bestandsmärkte des Planvorhabens) verortet. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 300 m² und 3.600 m² auf.

Während in den STZ je lediglich ein bis zwei strukturprägende Bekleidungsfachmärkte verortet sind, befinden sich insgesamt 15 strukturprägende Wettbewerber (ohne Planvorhaben) im HZ Innenstadt Wolfsburg.

Darüber hinaus sind insbesondere im HZ zahlreiche kleinteilige Anbieter mit entsprechendem Hauptsortiment verortet. Das Angebot wird in allen betrachteten ZVB zudem (auf deutlich untergeordneter VKF) als Randsortiment in Lebensmittel- und Fachmärkten offeriert.

Maßgebliche Wettbewerbsstandorte zum Planvorhaben sind insbesondere die Anbieter des DOW im Norden des HZ (insg. rd. 8.700 m² VKF Bekleidung) und der City Galerie, unmittelbar gegenüber des Vorhabenstandortes (rd. 6.850 m² VKF Bekleidung). Zudem stellt der nahegelegene C&A-Markt einen wesentlichen strukturprägenden Wettbewerber dar (> 3.000 m² VKF Bekleidung).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Bekleidung ergab – bezogen auf die benannten ZVB (HZ und STZ) – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz an den Untersuchungsstandorten

Kommune	Lagedetail	Bekleidung	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Wolfsburg	ZVB HZ Wolfsburg*	26.000	94,7
	STZ Fallersleben	1.000	3,7
	STZ Vorsfelde	700	2,0
	persp. STZ Nordsteimke	800	2,0
GESAMT**		28.500	102,5

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 2021 und Aktualisierung 2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Bestandsmärkte des Planvorhabens; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Wie den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen, befindet sich der deutliche Angebotsschwerpunkt im Sortiment Bekleidung in Wolfsburg innerhalb des ZVB HZ Wolfsburg. Die Ausstattung innerhalb der STZ ist als eher untergeordnet zu bezeichnen.

3.5.3 Nachfrageanalyse

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

In der Stadt Wolfsburg wird eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 107 erreicht (IfH Köln 2022). Unter Berücksichtigung der aktuell 126.123 Einwohner⁸ ergibt sich im Sortiment Bekleidung ein rechnerisches Nachfragepotenzial von rd. 74,7 Mio. Euro per anno (bei rd. 592 Euro p.P.).

Die Zentralität⁹ im Sortiment Bekleidung beträgt für die Stadt Wolfsburg rd. 150 %. Es sind somit wesentliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Diese erfolgen

⁸ Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.03.2023)

⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

insbesondere aus Umlandkommunen, für die die Anbieter des Oberzentrums Wolfsburg (entsprechend der oberzentralen Versorgungsfunktion) die nächstliegenden angebotsstarken Standortbereiche darstellen. Zudem verfügt jedoch insbesondere das DOW im Norden des ZVB HZ Wolfsburg über eine weitreichende, deutlich über das nähere Umland hinausgehende Strahlkraft (v. a. im Segment Bekleidung).

3.6 UMSATZSCHÄTZUNG UND UMSATZPROGNOSE FÜR BESTAND UND PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die Bestandsumsätze sowie die zu erwartenden sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten des Planvorhabens und die daraus resultierende Umsatzprognose abgeleitet. Dabei sind unter anderem folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Stadt Wolfsburg weist ein überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 107; vgl. IfH 2022).
- Die höchsten Flächenproduktivitäten werden grundsätzlich an Frequenzstandorten erzielt. Hierzu zählen z.B. 1A-Lagen in Fußgängerzonen, innerstädtische Shopping-Center sowie Standorte in Hauptbahnhöfen größerer Städte.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches HZ Innenstadt. Es sind wesentliche Kopplungsvorteile sowie eine hohe Grundfrequenz anzunehmen.
- Gleichzeitig besteht insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zur City Galerie und aufgrund des angebotsstarken DOW ein gewisser Wettbewerbsdruck.
- Der Vorhabenstandort verfügt trotz Teillage in der Fußgängerzone über eine gute MIV sowie ÖPNV-Anbindung.
- Den nachfolgend aufgeführten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten liegt eine Mischkalkulation aus den zu erwartenden Umsätzen von strukturprägenden Magnetbetrieben sowie Angebotsstrukturen mit entsprechenden Randsortimenten zugrunde.

Bestand

- Die Bestandsimmobilie der Schillergalerie weist aktuell vereinzelte Leerstände auf, ist größtenteils modernisierungsbedürftig und weist deutliche städtebauliche Mängel auf.
- Mit H&M und Müller sind zwei angebotsstarke Magnetbetriebe (mit Ausrichtung zur Fußgängerzone Porschestraße) am Standort verortet. Das Angebot wird durch kleinteilige Anbieter sowie vereinzelte Gastronomie- und Dienstleistungseinheiten ergänzt.

Planung

- Durch die Konzeptionierung des Planvorhabens als Mixed-Use-Immobilie mit klarer Handelsausrichtung auf die Porschestraße und die zentrale Lage im zentralen Versorgungsbereich HZ Innenstadt profitieren die perspektivischen Anbieter voraussichtlich von nennenswerten Kopplungsvorteilen.
- Das Planvorhaben trägt zur zusätzlichen Attraktivierung der südlichen Hauptlage des ZVB HZ Innenstadt und damit zur Erhöhung von Kopplungsvorteilen und Aufenthaltsqualität bei.
- Die avisierten sortimentspezifischen Verkaufsflächen ermöglichen grundsätzlich die Ansiedlung von diversen, für ein innerstädtisches Einkaufszentrum typischen Betreiber, welche in Bezug auf aktuelle Marktkonzepte als marktgängig einzustufen sein werden.
- Ankermieter werden dabei weiterhin der (sodann deutlich vergrößerte) H&M sowie der reduzierte Müller sein.

Ziel der Auswirkungsanalyse ist die Ableitung von Verkaufsflächenempfehlungen nach Warengruppen. In diesem Zusammenhang können in der Umsatzprognose keine konkreten markt- oder betreiberspezifischen Annahmen getroffen werden.

Im Folgenden werden die sortimentspezifischen maximalen Flächenproduktivitäten des tiefgehend zu prüfenden Sortiments **Bekleidung** hergeleitet.

Bekleidung

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird im Sortiment **Bekleidung** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 1.000 - 1.600 Euro/m² VKF (für Fachmärkte) und 3.000 - 3.700 Euro/m² VKF (für Fachgeschäfte) erzielt.

Im unmittelbaren Standortumfeld sind zahlreiche Wettbewerber im Sortiment Bekleidung verortet, was zum einen Kopplungsvorteile generiert, zum anderen jedoch einen gewissen Wettbewerbsdruck im Segment Bekleidung zur Folge hat. Im Segment Bekleidung sind für die Stadt Wolfsburg und damit auch insbesondere für die Anbieter im HZ Innenstadt nennenswerte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (Zentralität von rd. 150 %, s. Kapitel 3.5.3).

Für die aktuellen **Bestandsbetriebe** wird auf Basis der benannten Standortbedingungen im Rahmen einer Mischkalkulation aus den bestehenden Anbietern eine Flächenleistung i. H. v. **rd. 3.450 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

Im Zuge der herangezogenen Pool-Lösung wird die Verkaufsfläche im Segment Bekleidung gegenüber dem aktuellen Bestand nahezu verdoppelt (+ 2.390 m², entspricht rd. 93 % Verkaufsflächenzuwachs). Eine Vollaussnutzung dieser Fläche durch das Sortiment Bekleidung ist nicht vorgesehen, wird jedoch im Zuge eines Worst Case-Ansatzes nachfolgend angenommen. In diesem Rahmen ist angesichts der deutlichen VKF-Zunahme von einem Absinken der sortimentspezifischen Flächenleistung auszugehen (insb. angesichts der deutlich geringeren Flächenproduktivitäten für Fachmärkte, welche i. d. R. Konzepte auf solch größeren Flächen realisieren). Die Flächenleistung für das Planvorhaben wird im Sinne eines

Worst Case-Ansatzes mit rd. **3.000 Euro/m² VKF** im Sortiment **Bekleidung** angenommen.

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

Tabelle 4: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens im Sortiment Bekleidung

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Bekleidung	3.450	8,8	3.000	14,9	+ 6,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein maximaler perspektivischer Jahresumsatz im Sortiment Bekleidung von rd. 14,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 6,1 Mio. Euro) (= Worst Case-Ansatz im Zuge einer Pool-Lösung mit max. verfügbarer VKF).

Weitere, nicht tiefergehend zu untersuchende Sortimente

Für die weiteren, nicht tiefergehend untersuchungsrelevanten Sortimente (s. Kapitel 2 und 3.4), wird ebenfalls auf die Angaben in der Studie der BBE 2020 zurückgegriffen. Angesichts der Standortvorteile des Planvorhabens werden hierbei eher obere Flächenleistungen zugrunde gelegt.

4

Auswirkungsanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHZK Wolfsburg 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben im Sortiment Bekleidung aus?
- Welche sortimentspezifischen VKF-Empfehlungen sind für die weiteren Warengruppen abzuleiten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Regional- und Landesplanung ein?

4.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHZK WOLFSBURG 2023)

Das EHZK formuliert folgende Steuerungsleitsätze für die Einzelhandelsentwicklung in Wolfsburg (S. 202ff.):

Steuerungsleitsätze

„Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.“

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Dies gilt insbesondere für das **ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg**, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen und in den **Stadtteilzentren** nachgeordnet und entsprechend auf der Versorgungsfunktion dimensioniert. [...]*

„Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.“

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz weiterhin primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig). Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten, soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. [...]*

„Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment sind primär an den Sonderstandorten Wolfsburger Landstraße und Heinenkamp anzusiedeln. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich im gesamten zentralen Siedlungsgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind vorrangig an den **Sonderstandorten Wolfsburger Landstraße und Heinenkamp** anzusiedeln sowie im **ZVB Hauptzentrum Innenstadt und in den Stadtteilzentren**, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der ZVB zu begünstigen. [...]*“

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort im ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg stellt einen Positivstandort für zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente dar.
- Das Vorhaben befindet sich in einer Hauptlage des ZVB und trägt zur Sicherung und Stärkung der Angebotsstruktur innerhalb des ZVB sowie zu einer wesentlichen Attraktivierung im Bereich der Porschestraße bei.

Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHVK Wolfsburg 2023 zu bewerten.

4.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN IM SORTIMENT BEKLEIDUNG

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Bekleidung liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 3.6 benannten Daten wird für das Planvorhaben ein maximaler perspektivischer Jahresumsatz im Sortiment Bekleidung von rd. 14,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 6,1 Mio. Euro). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der vorgenannten Annahme um einen Worst Case-Ansatz im Zuge einer Pool-Lösung mit max. verfügbarer VKF im Sortiment Bekleidung und nicht um eine tatsächliche Vorhabenplanung handelt (s. auch Kapitel 3.4).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen - insbesondere unter Berücksichtigung der zentralen Innenstadtlage des Vorhabenstandorts - zu einer leicht über die dargestellten/erfassten Untersuchungsstandorte (HZ und STZ) hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortiment Bekleidung mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Somit werden 90 % der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die benannten ZVB entfallen (= Worst Case-Ansatz). Die weiteren 10 % entfallen auf das übrige Stadtgebiet Wolfsburgs sowie in geringen Teilen auf Anbieter in Nachbarkommunen.

Angesichts dieses geringen umverteilungsrelevanten Umsatzanteils für Betriebe außerhalb der Stadt Wolfsburg (< 0,6 Mio. Euro) sind in Umlandkommunen der Stadt Wolfsburg keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ist festzustellen, dass sich die vorhabenbedingten Auswirkungen zu einem Großteil auf die Anbieter des „eigenen“ ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg ergeben werden. Dies

gilt, da nicht anzunehmen ist, dass das Vorhaben (separat betrachtet) wesentliche „neue“ Kaufkraftzuflüsse aus Umlandkommunen generieren kann (gleichwohl existieren bereits nennenswerte Zuflüsse für den aktuellen Bestand innerhalb des gesamten ZVB aus diesen Kommunen).

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Bekleidung wie folgt dar:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
Wolfsburg	ZVB HZ Wolfsburg*	5,4	6
	STZ Fallersleben	**	**
	STZ Vorsfelde	**	**
	persp. STZ Nordsteimke	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,6	
GESAMT*** (Worst Case)		6,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 2021 und Aktualisierung 2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine maximale Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung von rd. 6,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (hier: HZ und STZ) in Wolfsburg. Die Umsatzumverteilungen für Anbieter und Lagebereiche außerhalb des ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg sind dabei einzelbetrieblich als (sehr) gering zu bezeichnen.

4.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN IM SORTIMENT BEKLEIDUNG

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg und die relevanten weiteren Lagen (STZ mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) in Wolfsburg werden für das Sortiment Bekleidung im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg

Im Sortiment Bekleidung werden mit der maximal anzunehmenden VKF-Dimensionierung des Planvorhabens Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 5,4 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die nahegelegenen Wettbewerber in der City Galerie sowie, wenn auch untergeordnet die Anbieter des DOW sowie den nahegelegenen C&A-Markt (als aktuell größten Einzelanbieter im Sortiment Bekleidung).

- Mit der in Rede stehenden Dimensionierung stellt der H&M-Markt des Planvorhabens absehbar einen wesentlichen Wettbewerbsstandort zum benannten C&A-Markt und perspektivisch den zweitgrößten Anbieter im Segment Bekleidung innerhalb des ZVB dar.
- Durch die deutliche Attraktivierung des Vorhabenstandortes ist von gewissen Kundenumorientierungen zugunsten der neu errichteten Immobilie und deren Anbieter auszugehen.
- Insbesondere die hier angenommene maximale Ausnutzung der GVKF für das Sortiment Bekleidung (sodann bis zu 4.950 m² VKF) führt zu einer verstärkten Konzentration des Angebotes in diesem Segment gegenüber vorhandener Wettbewerbsstandorte.
- Es ist nicht anzunehmen, dass durch das Vorhaben wesentliche „neue“ Kaufkraftzuflüsse aus Umlandkommunen generiert werden (gleichwohl profitieren die Anbieter des ZVB bereits von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus dem Wolfsburger Umland).

Negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg sind nicht zu erwarten:

- Wie eingangs aufgezeigt, ist der Vorhabenstandort Bestandteil des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg. Vor diesem Hintergrund sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg ausgeschlossen, da der „eigene“ ZVB durch ein Vorhaben nicht geschädigt werden kann¹⁰.
- Die Anbieter innerhalb der City-Galerie profitieren von ihrer vergleichsweise hoch frequentierten Lage innerhalb des Einkaufszentrums und verfügen über deutliche Kopplungsvorteile, welche auch perspektivisch gegenüber dem Planvorhaben bestehen bleiben.
- Die City Galerie profitiert, wie auch das Planvorhaben, vom umliegenden, hohen Einzelhandelsbesatz und einem guten Branchenmix. Gleiches gilt für den nahegelegenen C&A-Markt. Dieser stellt aktuell den größten Anbieter im Segment Bekleidung dar und ist entsprechend marktgerecht aufgestellt.
- Die Anbieter des DOW verfügen aufgrund ihres Outlet-Charakters über eine vom Planvorhaben differente Ausrichtung und generieren aufgrund ihrer gemeinsamen Strahlkraft wesentliche Kaufkraftfrequenzen für den Norden des ZVB.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Vielmehr trägt das Vorhaben absehbar zur Attraktivierung im Bereich des Rathauses und somit in einer zentralen Hauptlage des ZVBs bei und

¹⁰ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg - Beschluss vom 17.12.2014 - 10 N 66.12; Nach der Rechtsprechung kann ein Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nie zentrenschädlich für den „eigenen“ ZVB sein. Vielmehr setzt der Zentrenschutz in seiner Intention voraus, dass ein Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll (BVerwGE 129, 307 vom 11.10.2007 – 4 C 7/07, Rn. 14).

dient der langfristigen Sicherung des ZVB wie auch einer entsprechenden Angebotsstruktur.

Auswirkungen auf die STZ Fallersleben, STZ Vorsfelde und dem persp. STZ Nordsteimke

Vom Planvorhaben gehen angesichts der jeweiligen Distanz zum Vorhabenstandort Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf die benannten (persp.) STZ aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die (persp.) **ZVB STZ Fallersleben, Vorsfelde und Nordsteimke** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

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

Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden Auswirkungen des Vorhabens auf Bereiche außerhalb des ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg sind zudem keine städtebaulich negative Auswirkungen für weitere Lagebereiche in Wolfsburg sowie für relevante Angebotsstrukturen in Umlandkommunen zu erwarten.

4.4 ABLEITUNG DER VKF-EMPFEHLUNGEN IN DEN WEITEREN SORTIMENTEN/WARENGRUPPEN

Innerhalb der projektierten Immobilie sind perspektivisch Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 7.700 m² vorgesehen. Angestrebt wird dabei eine, sowohl konzept-, als auch landesplanerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenempfehlung für das B-Plangebiet. Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der vorliegenden Auswirkungsanalyse, der Trägerin der Bauleitplanung vor Ort möglichst konkrete Empfehlungen für einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Nutzungsumfang im Hinblick auf die Warengruppen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs (in Anlehnung an das EHZZ Wolfsburg 2023) zu liefern.

Der Standortbereich des Vorhabens stellt grundsätzlich einen Positivstandort für alle Sortimentsbereiche gem. Sortimentsliste für die Stadt Wolfsburg dar (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1), sodass hier keine sortimentspezifische Ableitung nach nahversorgungs-, zentren-, und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt. Die hier vorgenommene „Deckelung“ der Warengruppen dient in erster Linie dem Schutz relevanter Angebotsstrukturen in Umlandkommunen, da hierdurch eine zu hohe Strahlkraft und entsprechende Sogwirkung auf Umlandkommunen vermieden werden soll.

Im vorliegenden Gutachten werden für die Umsatzprognose bzw. die Ableitung von VKF-Empfehlungen sortimentspezifische Flächenproduktivitäten (teilweise orientiert an üblichen/zu erwartenden Betriebsformen und -typen) herangezogen, welche im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case-Ansatzes einem eher oberen Spannweitenwert entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass situativ angemessene Flächenproduktivitäten im Rahmen einer konkreten

Fallgestaltung (konkretes/-r Konzept, Betreiber) naturgemäß von diesen angesetzten Werten abweichen können.

Den nachfolgend dargestellten VKF-Empfehlungen nach Warengruppen liegt dabei (insbesondere auch i. S. d. EHZK Wolfsburg 2023) die Prämisse zugrunde, dass die daraus resultierenden Anbieter in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Wolfsburg dienen. Aufgrund der Lage des Vorhabens inmitten des Wolfsburger Hauptzentrums ist jedoch darüber hinaus mit Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland der Stadt (hier: Oberzentraler Kongruenzraum) zu rechnen. Es wird daher zum einen überprüft, bis zu welcher VKF-Dimensionierung sich mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe in Wolfsburg ergeben (könnten). Hierzu wird eine Umsatz-Umsatz-Relation herangezogen, bei der der Vorhabenumsatz einen Wert von max. 7 % des Gesamtumsatzes der Stadt Wolfsburg (je Warengruppe) nicht überschreitet. Zum anderen wird den bereits vorhandenen Kaufkraftströmen innerhalb sowie insbesondere auch von außerhalb Wolfsburgs Rechnung getragen, indem diese Umsätze in Relation mit dem in Wolfsburg vorhandenen Nachfragepotenzial gestellt werden.

Es wird demnach auf Basis einer maximalen Umsatz-Umsatz-Relation von 7 % sowie der rechnerisch zur Verfügung stehenden Kaufkraft ein rechnerisch tragfähiges Umsatzpotenzial ermittelt, welches anhand der Flächenproduktivitätswerte der BBE 2020 in Verkaufsflächen „übersetzt“ werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich vorhabenbedingte Auswirkungen insbesondere für Wettbewerber innerhalb der Stadt Wolfsburg (absehbar hauptsächlich innerhalb des „eigenen“ ZVB HZ Innenstadt) ergeben und somit keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf weitere relevante Versorgungsstrukturen (insb. ZVB in Umlandkommunen) induziert werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die so ermittelten VKF- Empfehlungen nach Warengruppen und Bedarfsbereichen dar:

Tabelle 6: Ableitung der VKF-Empfehlung nach Warengruppen

Warengruppe	Bestandumsatz Wolfsburg in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m ²	max. Vorha- benumsatz bei 7 % UUV in Mio. Euro	Abgeleitete VKF-Empfeh- lung in m ²	Kaufkraft-ab- schöpfung Stadt Wolfs- burg in %
Kurzfristiger Bedarfsbereich					
Nahrungs- und Genussmittel	433,0	5.800	30,3	5.200	8
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	80,3	5.800	5,6	1.000	8
Blumen, zoologischer Bedarf	18,0	1.800	1,3	700	7
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bü- cher	28,0	4.500	2,0	450	6
Mittelfristiger Bedarfsbereich					
Bekleidung	<i>s. vorliegende detaillierte Auswirkungsanalyse</i>				
Schuhe/Lederwaren	26,0	2.300	1,8	800	9
Pflanzen/Gartenbedarf*	29,7	1.400	2,1	1.500	10
Baumarktsortiment i. e. S.*	110,3	2.000	7,7	3.500**	10
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	20,4	1.700	1,4	850	9
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikin- strumente	12,8	2.600	0,9	350	4
Sportartikel/Fahrräder/Camping	29,2	2.500	2,0	800	7
Langfristiger Bedarfsbereich					
Medizinische und orthopädische Ar- tikel/Optik	22,7	8.000	1,6	200	7
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	11,9	1.800	0,8	500	8
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwä- sche	9,4	1.800	0,7	400	7
Möbel*	64,8	1.000	4,5	4.500	8
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	30,0	4.400	2,1	500	6
Neue Medien/Unterhaltungselektro- nik	58,5	5.200	4,1	800	6
Uhren/Schmuck	9,0	12.000	0,6	50	6
Sonstiges	8,2	2.300	0,6	250	7
Gesamt	1.117,3	-	-	7.700***	-

Quelle: Eigene Darstellung; Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHZK Wolfsburg 2023, IT.NRW 2023, GfK 2022; Kaufkraft IfH Köln 2022; Flächenproduktivitäten: BBE 2020; Werte gerundet; *Warengruppe ohne hervorgehobene Innenstadtrelevanz, daher nur untergeordnet zu empfehlen; ** rechnerisch nach UUV (max. 7 %) rd. 3.800 m², jedoch Reduktion aufgrund max. Kaufkraftabschöpfung von 10 %; *** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

Bei den dargestellten VKF-Empfehlungen gilt es folgendes zu berücksichtigen:

- Die abgeleiteten VKF-Dimensionierungen implizieren eine vorhabenbedingte Umsatzumverteilung von max. 7 % (je Warengruppe) auf den aktuellen Bestand in Wolfsburg.
- Gleichzeitig beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation mit diesen VKF-Empfehlungen max. 10 % der Gesamtkaufkraft (nach Warengruppen) der

Stadt Wolfsburg. Das Vorhaben ist demnach nicht auf wesentliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen.

- Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen nicht zu erwarten.
- Bei den dargestellten VKF-Dimensionierungen handelt es sich um eine Pool-Lösung. Die Gesamtsumme der abgeleiteten VKF geht dabei deutlich über die zur Verfügung stehende GVKF von ca. 7.700 m² hinaus. Es ist demnach von keiner gleichzeitigen Ausnutzung aller hergeleiteten Flächenpotenziale auszugehen.

Angesichts der hinreichenden rechnerisch zur Verfügung stehenden Verkaufsflächenpotenziale stehen grundsätzlich ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung diverser Einzelhandelsbetriebe (v. a. Fachmärkte) (auch durch Kombination mehrerer Einzelsortimente/Warengruppen) zur Verfügung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf relevante Versorgungsstrukturen in Wolfsburg und/oder Umlandkommunen sind bei Einhaltung dieser VKF-Empfehlungen nicht zu erwarten. Vielmehr ist – analog zum tiefergehend geprüften Sortiment Bekleidung, s. Kapitel 4.3 – von überwiegenden Umsatzumverteilungseffekten innerhalb des „eigenen“ ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg auszugehen, welcher durch das Vorhaben per se nicht geschädigt werden kann.

4.5 EINORDNUNG IN DIE REGIONAL- UND LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die regional- und landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Wirkungsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) sowie in das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 dargestellt.

4.5.1 Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. der LROP-VO Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

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

Einordnung:

- Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP-VO 2017.

- Dementsprechend gilt es, das Vorhaben hinsichtlich seiner Konformität zu den Ziffern 03 bis 10 einzuordnen und zu prüfen.

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.“

Einordnung:

- Die Stadt Wolfsburg stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Oberzentrum dar. Der Kongruenzraum für den periodischen Bedarf ist auf das Stadtgebiet Wolfsburg beschränkt.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Einordnung:

- Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik zur Ableitung der VKF-Empfehlungen ist in den einzelnen Warengruppen, wie auch im Hinblick auf das Gesamtvorhaben von keiner Überschreitung eines Schwellenwertes von 30 % durch Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraumes auszugehen.
- Durch die Annahme einer max. Kaufkraftabschöpfung von 10 % der in Wolfsburg zur Verfügung stehenden Nachfragepotenziale (je Warengruppe) zeigt sich, dass das Vorhaben rechnerisch nicht auf wesentliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt bzw. des Kongruenzraumes angewiesen ist.
- Insbesondere im Bereich der periodischen Sortimente ist von keiner wesentlichen, über die Stadt Wolfsburg hinausgehenden, Strahlkraft auszugehen, da diese i. d. R. wohnortnah nachgefragt werden.
- Es sind somit allenfalls Mitnahmeeffekte durch die Lage im ZVB HZ Innenstadt statt umfangreicher Zieleinkäufe von Bewohnern der Umlandkommunen zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch angesichts der eher eingeschränkten PKW-Stellplatzmöglichkeiten der in Rede stehenden Immobilie (Tiefgarage innerhalb der Mixed-Use-Immobilie). Der Standort stellt

dabei keinen (z. B. für Lebensmittelmärkte mit weitreichender Strahlkraft notwendigen) autokundenorientierten Standort dar.

- Es ist daher nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben eine größere Strahlkraft entwickeln wird, als der ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg in seiner Gesamtheit bereits innehat, sodass von keinem weiter gefassten Einzugsgebiet für das Planvorhaben oder von einer wesentlichen Umlenkung von Kaufkraftströmen von außerhalb der Stadt Wolfsburg ausgegangen werden kann¹¹.
- Somit werden, insbesondere aufgrund des Nahversorgungscharakters der periodischen Sortimente, absehbar weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes der Stadt Wolfsburg bezogen.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Einordnung:

- *„Das Oberzentrum Wolfsburg wird durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet.“* (vgl. Begründung zum FNP 2020plus der Stadt Wolfsburg, S. 12). Der Prüfstandort befindet sich somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfsburg.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

„¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [...]“

Einordnung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHZK Wolfsburg 2023 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches HZ Innenstadt Wolfsburg und ist Teil des Versorgungskerns gem. REHK Großraum Braunschweig 2018

Das Planvorhaben ist kongruent zum Integrationsgebot.

¹¹ Gleichwohl ist festzustellen, dass die Stadt Wolfsburg und insbesondere die Anbieter des ZVB HZ Innenstadt (hier insb. DOW) von wesentlichen Kaufkraftzuflüssen aus den Umlandkommunen des oberzentralen Kongruenzraumes profitieren. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Planvorhaben wesentliche zusätzliche Kaufkraftströme generieren kann.

Abstimmungsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 07:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Einordnung:

- Das Abstimmungsgebot wird im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplanverfahrens mit entsprechen vorgesehenen Beteiligungsformaten erfüllt.
- Die Vorgaben des REHK Großraum Braunschweig 2018 werden entsprechend berücksichtigt.

Das Abstimmungsgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 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 (Beeinträchtungsverbot).“

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierte Versorgung im Untersuchungsraum werden für das Sortiment Bekleidung in den Kapiteln 4.2 und 4.3 untersucht und bewertet. Es sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Hinsichtlich der „*Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte*“ ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen lediglich in Form von Streuumsätzen erfolgen und entsprechend gering ausfallen (s. Kapitel 4.2). Aus diesem Grund sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Ein nennenswerter Rückgang der Zentralität in den umliegenden zentralen Orten in Nachbarkommunen ist nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist.
- Dies gilt auch im Hinblick auf die weiteren Warengruppen, insofern die in Kapitel 4.4 abgeleiteten VKF-Empfehlungen eingehalten werden (aufgrund der herangezogenen Prämisse „max. Umsatzumverteilungen innerhalb Wolfsburgs von 7 % sowie maximale Kaufkraftabschöpfung an der Gesamtnachfrage Wolfsburgs von 10 %“).

Somit ist das Planvorhaben kongruent zum Beeinträchtigungsverbot.

Das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

4.5.2 Regionalplanerische Vorgaben (RROP Braunschweig 2008)

Das für die Stadt Wolfsburg relevante Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2008¹² beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, welche im Zuge des Vorhabens zu berücksichtigen sind:

- „Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ **[2.1 (1)]**
- „Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“ **[2.1 (2)]**
- „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 (Beeinträchtigungsverbot).“ **[2.1 (3)]**
- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.“ **[2.1 (4)]**
- „Die Raumverträglichkeit eines Vorhabens wird über die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich bzw. Nahversorgungsbereich ermittelt. Die mittlere Verkaufsflächendichte wird auf Branchen bezogen und der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechend aus dem aktuellen Verkaufsflächenbesatz im Großraum Braunschweig sowie unter Verwendung landesweiter Vergleichszahlen bestimmt. Wird durch das Vorhaben die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich überschritten, ist die Raumverträglichkeit durch ein geeignetes Marktgutachten und entsprechender Umsatzumverteilungsprognosen nachzuweisen.“ **[2.1 (5)]**
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes

¹² Vgl. Zweckverband Großraum Braunschweig 2008.

bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).“ **[2.1 (6)]**

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ **[2.1 (7)]**
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m² interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“ **[2.1 (11)]**

Einordnung:

- Das Planvorhaben dient der Sicherung und Stärkung einer Hauptlage des Hauptzentrums im Oberzentrum Wolfsburg.
- Das Warenangebot entspricht in seiner Ausprägung und empfohlenen Dimensionierung der Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg (Kongruenzgebot).
- Eine Beeinträchtigung von Umlandkommunen ist durch das Vorhaben mit den abgeleiteten VKF-Empfehlungen nicht zu erwarten (s. Kapitel 4.3 und 4.4) (Beeinträchtigungsverbot).
- Die Raumverträglichkeit des Vorhabens wird um Zuge der vorliegenden Analyse bestätigt.
- Der Prüfstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches HZ Innenstadt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfsburg und ist an den ÖPNV angeschlossen (Konzentrationsgebot und Integrationsgebot).
- Das Vorhaben ist interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen des RROP Braunschweig 2008.

5

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Stadt Wolfsburg entwickelt sich dynamisch, sodass Areale im Innenstadtbereich aktiviert werden und durch Umsetzung neuer Wohnquartiere ein stetiges Wachstum gegeben ist. Dieser Dynamik soll auch die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht nachstehen.

In diesem Zusammenhang ist die Revitalisierung inkl. Neubau des Standortes Schillergalerie in unmittelbarer räumlicher Nähe zur City Galerie geplant. Die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans soll im Bereich Einzelhandelsentwicklung durch eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse begleitet werden.

Konkret ist eine Mixed-Use-Immobilie mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel (vorwiegend EG), Wohn- und Büronutzungen, weiteren Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomischen Angeboten geplant. Die Einzelhandelsnutzungen werden jeweils vom öffentlichen Straßenraum zugänglich sein, sodass keine Mall geplant ist.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHZK Wolfsburg 2023 innerhalb der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg. Der Standort ist gem. rechtskräftigem B-Plan Nr. 3/75-1710 A-D als Kerngebiet ausgewiesen und soll auch künftig Kerngebiet bleiben.

Angestrebt wird eine sowohl konzept-, als auch landesplanerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenempfehlung für das B-Plangebiet. Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der vorliegenden Auswirkungsanalyse, der Trägerin der Bauleitplanung vor Ort möglichst konkrete Empfehlungen für einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Nutzungsumfang im Hinblick auf die Sortimentsbereiche und Sortimente nach Warengruppen des EHZK Wolfsburg 2023 zu liefern.

Am Vorhabenstandort sind derzeit mehrere Anbieter vorhanden, welche in Teilen auch als Mieter innerhalb der neu zu errichtenden Immobilie vorgesehen sind. Dies gilt insbesondere für die beiden Magnetbetriebe H&M und Müller. Insbesondere der H&M wird dabei perspektivisch eine wesentliche Verkaufsflächenerweiterung erfahren (um bis zu ca. 1.110 m² VKF). Im Rahmen der Ableitung von angemessenen sortimentspezifischen VKF-Obergrenzen wurde daher detailliert geprüft, ob eine mögliche Erweiterung der GVKF des ansässigen H&M-Marktes (zuzüglich weiterer möglicher VKF im Hauptsortiment des H&M-Marktes (Bekleidung)) städtebaulich verträglich i. S. d. Normenkette § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 1 Abs. 4 BauGB ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten (unter Berücksichtigung des Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig 2018) folgende Punkte untersucht und entsprechende VKF-Empfehlungen nach Warengruppen abgeleitet:

Tabelle 7: Fazit: Einordnung und VKF-Empfehlung nach Warengruppen

Warengruppe	Abgeleitete VKF-Empfehlung in m ²	städtebaulich verträglich (i. S. d. Normenkette § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 1 Abs. 4 BauGB)	Konformität zu...			
			EHZK Wolfs- burg 2023	LROP-VO Nie- dersachsen 2017	RROP Braun- schweig 2008	
Kurzfristiger Bedarfsbereich						
Nahrungs- und Genussmittel	5.200					
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.000	✓	✓	✓	✓	
Blumen, zoologischer Bedarf	700					
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	450					
Mittelfristiger Bedarfsbereich						
Bekleidung	4.950					
Schuhe/Lederwaren	800					
Pflanzen/Gartenbedarf*	1.500					
Baumarktsortiment i. e. S.*	3.500	✓	✓	✓	✓	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	850					
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	350					
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800					
Langfristiger Bedarfsbereich						
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200					
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	500					
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	400	✓	✓	✓	✓	
Möbel*	4.500	✓	✓	✓	✓	
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	500					
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	800					
Uhren/Schmuck	50					
Sonstiges	250					
Gesamt	7.700**					

Quelle: Eigene Darstellung; Werte gerundet; *Warengruppe ohne hervorgehobene Innenstadtrelevanz, daher nur untergeordnet zu empfehlen; ** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten, untersuchten Verkaufsflächenempfehlungen in den jeweiligen Sortimentsbereichen und Sortimenten ist die projektierte Ansiedlung mehrerer Anbieter mit einem ausgewogenen Betriebstypenmix grundsätzlich als realisierbar und städtebaulich verträglich zu bewerten.

Angesichts der hier als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich zu bewertenden Größenordnung ist das Vorhaben in den einzelnen Sortimentsausprägungen sowohl zu den Vorgaben des EHZK Wolfsburg 2023, den

Zielen und Grundsätzen der LROP-VO 2017 und dem RROP Großraum Braunschweig 2008 kongruent.

Das Planvorhaben ist mit den aufgeführten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenempfehlungen als verträglich i. S. der Normenkette § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 1 Abs. 4 BauGB, sowie der Vorgaben und Ziele der Kommunal-, Regional- und Landesplanung zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	6
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Untersuchungsrelevante ZVB und Wettbewerbsstandorte (Bekleidung)	14



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächenaufteilung des Planvorhabens.....	11
Tabelle 2:	Verkaufsflächen des Planvorhabens im Sortiment Bekleidung	11
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz an den Untersuchungsstandorten	15
Tabelle 4:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens im Sortiment Bekleidung	18
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case).....	21
Tabelle 6:	Ableitung der VKF-Empfehlung nach Warengruppen	25
Tabelle 7:	Fazit: Einordnung und VKF-Empfehlung nach Warengruppen.....	33

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München.

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

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

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

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2023): Online-Monitor 2023. Berlin.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Stadt + Handel (2023): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfsburg, Leipzig.

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43