Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg

AUFTRAGGEBER:	WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH, Wolfsburg
PROJEKTLEITUNG:	Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 12.07.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Deckblatt: GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 040 / 30 99 77 78 – 0 / Fax 040 / 30 99 77 78 – 9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2021 erteilte die WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH, Wolfsburg, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zu der geplanten Quartiersentwicklung Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum in Wolfsburg. Im Dezember 2021 wurden die untersuchten Varianten und die Verkaufsflächengrößen noch einmal angepasst.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben in zwei unterschiedlichen Varianten Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Wolfsburg ausgelöst werden und ob daraus mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können. Zudem ist im Rahmen der Analyse zu untersuchen, ob der Standortbereich die Anforderungen an die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche erfüllt und ob ggf. ein nicht raumbedeutsames Vorhaben vorliegt.

Bereits in 2018 war die GMA im Rahmen einer „Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen in Wolfsburg“ involviert.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der Stadt Wolfsburg, des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Bei der Untersuchung konnte auf aktuelle gesamtstädtische Bestandsdaten der WMG Wolfsburg zurückgegriffen werden, die im Juni 2021 durch die GMA erhoben worden sind.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Wolfsburg. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 12.07.2022
KOF wym

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 5

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung 5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5
3. Daten zum Vorhaben 6
   3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 6
   3.2 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel 7
   3.3 Verkaufsflächen und Sortimente des Vorhabens 9
4. Makrostandort Wolfsburg 12
5. Mikrostandort Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ 16
6. Überprüfung der Agglomerationsregelung 20

II. Relevante Angebotssituation 21

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme 21
2. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes 21
3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes 22

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele 26

1. Raumbedeutsamkeit der Nahversorgung 26
   1.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft 27
   1.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet 29
   1.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft 29
      1.3.1 Variante 1 30
      1.3.2 Variante 2 32
2. Auswirkungsanalyse 33
   2.1 Wettbewerbliche Wirkungen 33
   2.2 Bewertung der wettbewerblichen Wirkungen 36
3. Bewertung der Voraussetzungen für ein nicht raumbedeutsames Vorhaben 39

IV. Zusammenfassung 40

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Der Wolfsburger Stadtteil Westhagen entstand ab Ende der 1960er Jahre nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und stellt eine eigenständige Siedlung im Wolfsburger Stadtgebiet für rd. 9.000 Personen dar. Seit dem Jahr 2000 sind Teile Westhagens im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Neuordnung des Zentrumsbereichs stellt ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Sanierung dar. Die Stadt Wolfsburg schafft mit dem Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ innerhalb des Sanierungsgebietes die Voraussetzungen zur Neubebauung der bereits zurückgebauten Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 und der umgebenden Bereiche mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten.

Das Einkaufszentrum Westhagen ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wolfsburg als Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ ausgewiesen und soll teilweise neu errichtet werden. Die Ladenlokale im Sockelgeschoss Hallesche Straße 26 – 34 bleiben bestehen, während die Bauteile Hallesche Straße 36 – 40 A (u. a. Rewe, Kik) durch einen Neubau aus Marktgebäude und Hofgebäude ersetzt werden sollen. In den Erdgeschosslagen ist Handelsnutzung vorgesehen, in den Obergeschossen (inkl. angrenzender WA-Gebiete) sollen ca. 350 Wohneinheiten entstehen.

Für den Zentrumsbereich ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Daher ist die Verträglichkeit für die geplanten zwei Varianten der Planung zu untersuchen. Die vorliegende Auswirkungsanalyse bildet die Grundlage für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens. Dabei ist zu untersuchen, ob das Vorhaben als nicht-raumbedeutsam i. S. d. LROP 2017 einzustufen ist.

Besonderheit ist, dass die GMA bereits in 2018 im Rahmen einer „Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen in Wolfsburg“ involviert war.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [1]

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 zu bearbeiten.

3. Daten zum Vorhaben

3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:[2]

Supermarkt:
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel[3] führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel[4] führt.

2 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

3 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

4 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

SB-Warenhaus:
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:
Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash & Carry:
Ein Cash & Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

3.2 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Seit Jahren optimieren nahezu alle wesentlichen Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel ihre Standortnetze, was mit Neuansiedlungen oder Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Märkte einhergeht. Die Entwicklungen werden angestrebt, um

- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren
- Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- ein bequemeres Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen
- mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebotselemente	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m² (ca.-Werte)
Supermarkt in sehr ländlich geprägten Räumen	4.000	1.500 – 1.700
Großer Supermarkt (z. B. famila, E-Center)	15.000	2.500
Supermarkt (z. B. Combi, Rewe, Edeka)	7.000	1.800
Netto Marken-Discount	4.000	800 – 1.200
Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
Lidl	8.000	1.300 – 1.500

GMA-Standortforschung 2021

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Regionen. Auch der technologische Wandel wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren.** Das beinhaltet v. a. den Neubau (green building-Standard) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio**, **regionale**, **internationale** und zunehmend auch **fair gehandelte Produkte**, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten inzwischen alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.
- Strukturveränderungen werden sich zunehmend durch den **Onlinehandel** ergeben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Seit 2020 expandieren Lieferdienste wie Gorillas oder Flink in deutschen Großstädten, wo sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.[5]

[5] Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

3.3 Verkaufsflächen und Sortimente des Vorhabens

Für die Revitalisierung des „Westhagen EKZ“ werden nunmehr nur noch zwei Varianten geprüft, die sich aus drei unterschiedlichen Bausteinen zusammensetzen. Allen gemein ist der Abbruch des östlichen Bauteils, der an die bereits zurückgebaute Bebauung an der Dessauer Straße angrenzt. In diesem sind Rewe (ca. 1.020 m² VK), Kik (ca. 630 m² VK) und ein Blumenladen (ca. 40 m² VK) ansässig, außerdem das Mütterzentrum, das Servicecenter mit Reisebüro, ein Imbiss sowie drei leerstehende Ladeneinheiten.

In beiden Varianten ist der Neubau des Rewe Lebensmittelmarktes im sog. Marktgebäude mit ca. 1.800 m² VK vorgesehen, was einer Erweiterung um ca. 780 m² VK entspricht. In der Vorkassenzone von Rewe wird sich, wie bereits heute, eine Bäckereifiliale befinden.

Anstelle des Fachmarktes Kik wird für das Hofgebäude die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geprüft, der ca. 700 m² VK aufweisen soll. Es sind allerdings bereits Drogeriemärkte im Untersuchungsraum vorhanden. Dm Drogerie hat erst kürzlich eine moderne Filiale im Nahversorgungszentrum Schlesierweg eröffnet und soll den Standort Westhagen bereits abgesagt haben, auch Rossmann ist mit einer Filiale im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt vertreten. Im Hofgebäude ist außerdem eine Apotheke vorgesehen, eine Fläche von ca. 80 m² bliebe für einen weiteren kleinen Laden.

Alternativ kann die Drogeriemarktfläche und der kleine Laden auch durch vier Ladeneinheiten mit je max. 250 m² Fläche (zusammen max. 780 m² VK) belegt werden (Variante 2).

Somit ergibt sich per Saldo in beiden Varianten eine Verkaufsfläche von ca. 2.655 m² VK. Der Gebrauchtwarenhandel und der Kiosk (zusammen ca. 100 m² VK) verbleiben am Standort, auch die Bäckerei in der Vorkassenzone von Rewe (ca. 30 m² VK zzgl. Gastronomie- und Nebenflächen) ist in der Neuplanung weiterhin vorgesehen. Für das Westhagen EKZ ergibt sich so eine **Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.785 m² VK.**

Bei **Rewe** handelt es sich um einen Supermarkt, dessen Umsatzschwerpunkt auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) entfällt. Im Randsortiment werden nur wenige Sortimente wie z. B. Kleintextilien (z. B. Strümpfe), Haushaltswaren (z. B. Küchenhelfer) und Elektrowaren (z. B. Batterien, Leuchtmittel) auf sehr geringen Verkaufsflächen geführt.

Als neuer Einzelhandelsbaustein, der bislang nicht in Westhagen vertreten ist, ist ein **Drogeriemarkt** vorgesehen. Zur Einordnung des Betriebstyps und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Betriebstypen wird hierfür im Nachfolgenden die Definition vorgestellt:

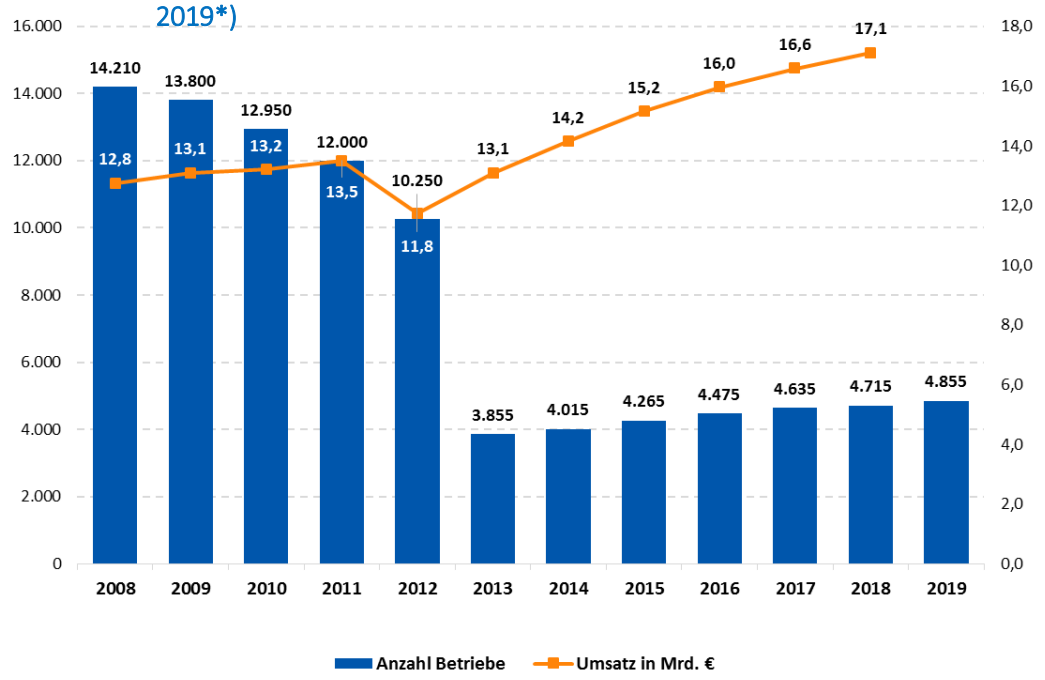
> *„Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“*[6]

Die Drogeriebranche hat mit der Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker 2012 wie keine andere Branche im deutschen Einzelhandel eine Zäsur erfahren, die bis heute nachwirkt.

6 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 398.

So ist insbesondere in ländlichen Gebieten ein deutlich ausgedünntes Standortnetz vorzufinden, welches dazu führt, dass in vielen kleineren und mittleren Kommunen aktuell kein qualifiziertes Angebot mehr vorhanden ist. Parallel dazu ist ein starker Expansionsdrang der verbliebenen Wettbewerber zu beobachten, der sich jedoch auf Städte über 10.000 Einwohner konzentriert. Die Branche verzeichnete in den vergangenen Jahren starke Zuwächse; zwischen 2013 – 2019 hat sich die Zahl der Drogeriemärkte auf ca. 4.855 bzw. um + 26 % erhöht.

Abbildung 1: Anzahl und Umsatzentwicklung der Drogeriemärkte in Deutschland (2008 – 2019*)



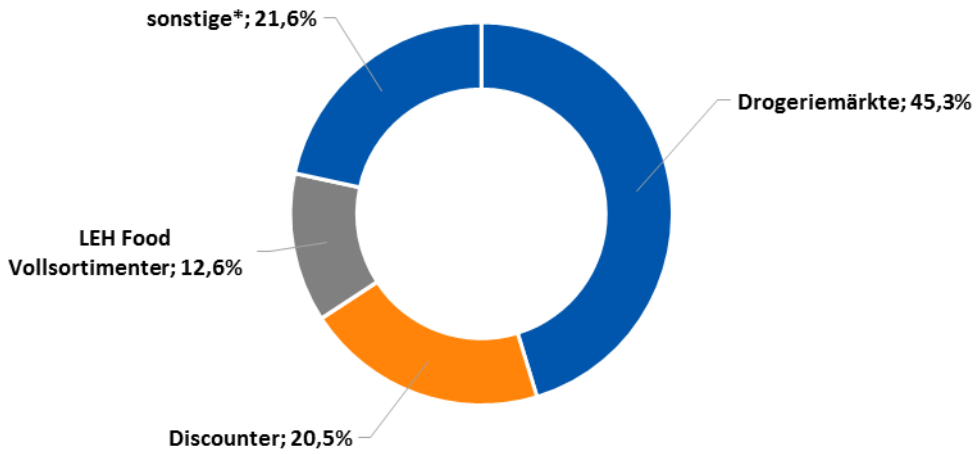
* Umsatz für 2019 nicht verfügbar.

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 123 f.; GMA-Darstellung 2021

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über den Lebensmitteleinzelhandel, Fachdrogerien, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Ein Blick auf die Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen zeigt, dass ca. 45,3 % des Umsatzes auf Drogeriemärkte entfällt, ca. 33,1 % auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. ca. 21,6 % auf sonstige Vertriebslinien (vgl. Abbildung 2). Die Drogeriemärkte konnten ihren Marktanteil in den vergangenen fünf Jahren weiter ausbauen. Die führenden Betreiber dm, Rossmann und Müller expandieren weiter kräftig. Aber auch die Lebensmittelmärkte haben ihre Drogerieabteilungen kontinuierlich ausgebaut.

Zum **Kernsortiment** eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung, Gesundheitssortimente und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang. In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment durch darüber hinausgehende Randsortimente ergänzt, darunter z. B. Getränke, Tabakwaren, Hauswäsche, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Elektroartikel, Schmuck, Uhren, Brillen, Schreib- und Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Dekorationsartikel usw.

Abbildung 2: Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform 2017



*sonstige Vertriebslinien u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

Quelle: Statista 2018; GMA-Darstellung 2021

In Deutschland lassen sich zwei Typen von Drogeriemärkten unterscheiden. Zum einen sind dies Drogeriemärkte bis ca. 800 m² VK (Betreiber dm, Rossmann, Budnikowsky), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Als Filialisten bieten diese Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind. Der Betreiber Müller profiliert sich dagegen durch seine i. d. R. großflächigen Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, welche nach Art eines Kleinkaufhaus zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktunternehmen in Deutschland

Daten	dm	Rossmann	Müller	Budnikowsky
Anzahl der Filialen	2.024	2.234	568	183
Umsatz in Mrd. € (brutto)	8,5	7,3	3,1	0,5
durchschnittliche Filialgröße in m²	528	597	1.385	523
Ø Flächenproduktivität in Euro/m²	6.730	5.474	3.963	5.428
Artikelzahl	12.500	17.000	bis 188.000	25.000

GMA-Zusammenstellung 2021 auf Grundlage unterschiedlicher Quellen

Der Anbieter dm ist weiterhin Marktführer unter den deutschen Drogeriemärkten, gefolgt von Rossmann (vgl. Tabelle 1). Der Wettbewerbsdruck unter den verbliebenen Drogeriemarktfilialisten hält weiter an, auch der Lebensmitteleinzelhandel hat das Drogeriegeschäft als Wachstumsfeld für sich entdeckt.

4. Makrostandort Wolfsburg

Die Stadt Wolfsburg liegt im Osten Niedersachsens und stellt nach Braunschweig die zweitgrößte Stadt im Großraum Braunschweig dar. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 wird die Stadt in der landesplanerischen Hierarchie als **Oberzentrum** ausgewiesen. Als kreisfreie Stadt grenzt Wolfsburg im Westen und Norden an den Landkreis Gifhorn und im Osten und Süden an den Landkreis Helmstedt.

In dem ca. 204 km² großen Stadtgebiet leben derzeit **ca. 124.856 Einwohner.**[7] Die größte Bevölkerungskonzentration weist die Kernstadt mit 60.243 Einwohnern (ca. 48 %) auf, die sich auf 20 Stadtteile verteilen. Darüber hinaus gibt es 20 Ortsteile in zum Teil größerer räumlicher Entfernung zur Kernstadt. Während die Kernstadt als Standort des Stammwerkes der Volkswagen-AG stark durch die Automobil- und -zulieferindustrie, aber auch durch zahlreiche Firmen aus dem Dienstleistungssektor sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen gekennzeichnet ist, sind die Ortsteile z. T. ländlich geprägt. Die größten räumlich vom Hauptsiedlungsgebiet abgesetzten Stadtteile sind Vorsfelde (12.278 EW) und Fallersleben (10.923 EW).

In den zurückliegenden fünf Jahren (2015 – 2020) konnte Wolfsburg in der Summe eine stabile **Bevölkerungsentwicklung** von + 95 Personen bzw. ca. + 0,1 % verzeichnen. Bis zum Jahr 2028 wird für die Stadt Wolfsburg seitens des niedersächsischen Landesamtes für Statistik mit einem Bevölkerungszuwachs um ca. 2.500 Personen bzw. + 2,0 % gerechnet[8]; Wolfsburger Prognosewerte liegen deutlich über dem Hochrechnungslevel des Landes. Diese Entwicklung wird jedoch vor allem durch neu entstehende Wohngebiete getragen, für den **Stadtteil Westhagen** fällt die Prognose der Stadt mit – 4,6 % von 2021 bis 2029[9] weniger positiv aus. Auch angesichts der geplanten Wohnungsneubauten (ca. 350 Wohneinheiten) ist bestenfalls von einer stabilen oder nur leicht rückläufigen Einwohnerzahl auszugehen.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 / 2016 der Stadt Wolfsburg** wurde im Juni 2016 als Handlungsempfehlung vom Rat der Stadt beschlossen und durch das Nahversorgungskonzept für das östliche Stadtgebiet 2017 teilweise fortgeschrieben. Im Rahmen des Konzeptes werden verschiedene Standortkategorien definiert.

Schützenswerte Standorte sind:

- Hauptzentren (inkl. Nebenlage Innenstadt und Ergänzungslage Nahversorgung)
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung.

Sonstige Standorte in nicht integrierten Lagen, die weder städtebaulich noch versorgungsstrukturell von Relevanz sind, sind

- Bestandsstandorte Nahversorgung
- Sonstige Standorte / kleinteilige Nahversorgung
- Sonder- und Fachmarktagglomerationen, Gewerbegebiete

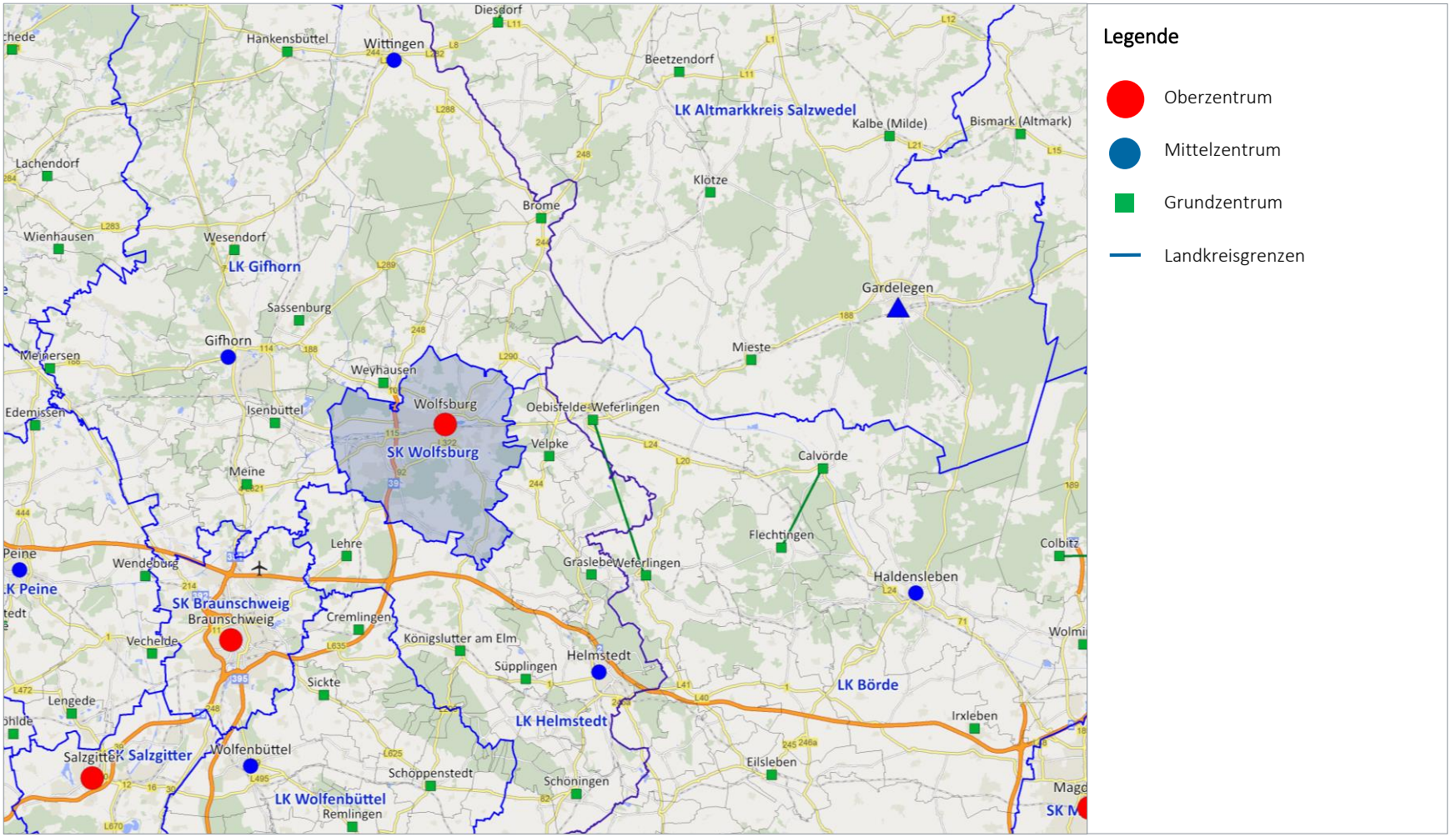
---

7 Quelle: Stadt Wolfsburg, Bevölkerungsbericht 2021, Stand 31.12.2020.

8 Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028.

9 Quelle: Stadt Wolfsburg, Bevölkerungsbericht 2022, Stand 31.12.2021, S. 12.

Karte 1: Lage von Wolfsburg und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing ; GMA-Bearbeitung 2021

Im Konzept werden u. a. **Leitlinien, Ziele und Grundsätze**[10] für die Einzelhandelsentwicklung formuliert. Mit Bezug auf die Nahversorgung sind folgende **Ziele und Grundsätze** des Konzepts relevant:[11]

„Ziele der Stadt Wolfsburg:

- *Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren)*
- *Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung*

„Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen muss erhalten und stabilisiert werden. Zusätzlich noch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial soll primär zur Verbesserung der Nahversorgung in unterversorgten Gebieten oder den Zentren verwendet werden. Hierbei dürfen von Nahversorgungsstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden."[12]

Ansiedlungsgrundsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche [angesiedelt oder erweitert werden].

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

AUSNAHMEN

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind insbesondere in den räumlich definierten Entwicklungsstandorten der Nahversorgung erfüllt."[13]

Im Hinblick auf die Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche wird wie folgt ausgeführt:

10 Zur Umsetzung der Leitlinien und Ziele wurden Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte entwickelt, welche die Ziele konkretisieren und die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen bilden.

11 Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wolfsburg 2015 / 2016, S. 242 ff.

12 Vgl. ebenda, S. 244.

13 Vgl. ebenda, S. 311.

„Gerade in kleineren Zentren stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für gewachsene Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

… Die Zulässigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb der Stadtteil- und Nahversorgungszentren richtet sich nach der Versorgungsfunktion des jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereichs. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche insbesondere „höherer Hierarchie" müssen ausgeschlossen werden."[14]

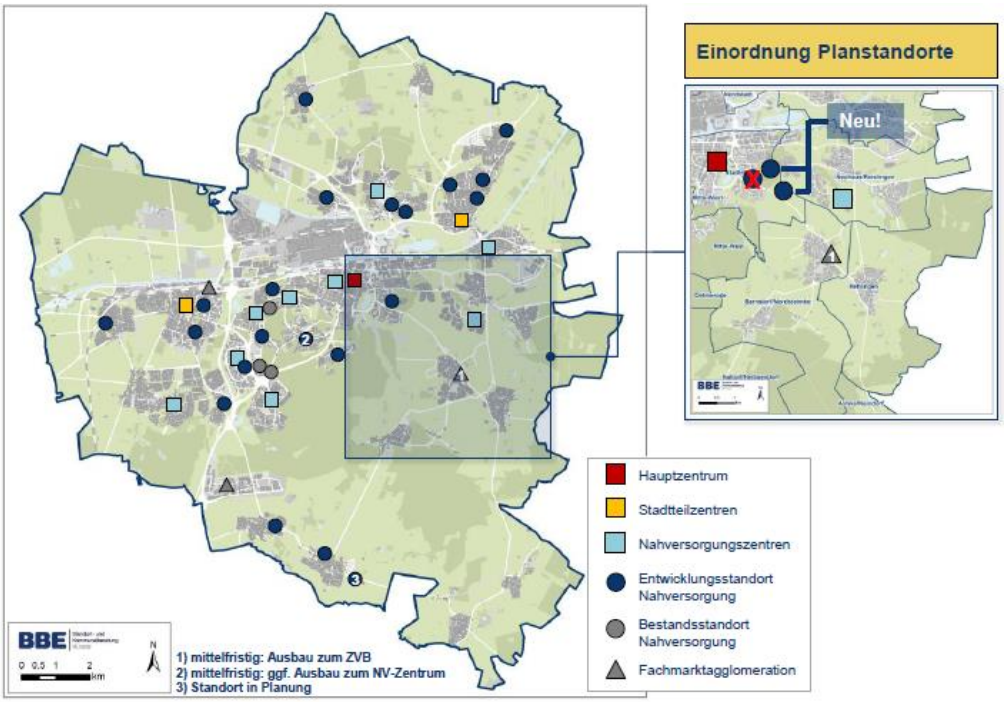
Ansiedlungsgrundsätze für den zentrenrelevanten Einzelhandel

„Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (außer Ergänzungslagen mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt) angesiedelt oder erweitert werden.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren sind innerhalb der Nahversorgungszentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur bis zu einer Größenordnung von maximal 250 qm zulässig („Wolfsburger Laden")."[15]

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie im Nahversorgungskonzept für das östliche Stadtgebiet der Stadt Wolfsburg 2016 wird das Einkaufszentrum Westhagen als „**Nahversorgungszentrum**" und damit als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Karte 2: Zukünftige Zentren- und Standortstruktur in Wolfsburg[16]



14 Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wolfsburg 2015 / 2016; S. 312.

15 Vgl. ebenda; S. 308.

16 Vgl. Nahversorgungskonzept für das östliche Stadtgebiet Wolfsburg 2016; S. 92.

5. Mikrostandort Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ

Die Standortrahmenbedingungen des Mikro-Standortes haben sich seit 2018 nur wenig verändert. Das Westhagen EKZ liegt nach wie vor zentral in der Großwohnsiedlung Westhagen, die überwiegend in den 1970er Jahren entstanden ist. Der Stadtteil Westhagen mit insgesamt ca. 8.920 Einwohnern zählt zur Kernstadt des Oberzentrums Wolfsburg. Das Nahversorgungszentrum ist als Einkaufspassage ausgebildet, deren Ladenlokale teilweise im Sockelgeschoss der Wohnbebauung Hallesche Straße 26 – 34 liegen. Östlich dieses Bauteils befindet sich die Ladenpassage mit dem eingeschossigen Supermarkt, dem Textilfachmarkt Kik und ergänzenden kleineren Ladeneinheiten (Hallesche Straße 36 – 40 A). Östlich des eingeschossigen Baukörpers liegt eine Brachfläche, hier ist der Wohnblock Dessauer Straße 14 – 34 bereits zurückgebaut worden. Die Bereiche des Rewe-Baukörpers, die mit dem abgerissenen Wohnblock baulich verbunden waren, sind provisorisch mit Holzplatten verschlossen.

Siedlungsstrukturell ist das Umfeld weiterhin primär durch weitere zentrumsprägende Funktionen sowie Wohnbebauung geprägt. Südlich des Einkaufszentrums liegt ein Platz, an dem sich das Schulzentrum Westhagen (u. a. Albert-Schweitzer-Gymnasium, Wolfsburger Oberschule, Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek, Regionales Beratungs- und Unterstützungszentrum, Inklusive Schule, Ausbildungsrestaurant „Treffpunkt am Markt“, Bürgersaal) und die Bonhoeffer-Kirche befinden. Für das Schulzentrum ist ein Ersatzneubau an gleicher Stelle vorgesehen, was zu einer weiteren Aufwertung des Zentrumsbereichs beitragen dürfte. Westlich der Bebauung Hallesche Straße befinden sich eine Kindertagesstätte, Freiflächen und ein Spielplatz. Nördlich und östlich des Einkaufszentrums liegen die freigeräumten Potenzialflächen zur Neuordnung des Zentrumsbereichs, daran anschließend befindet sich eine weitere Kindertagesstätte.

Einzelhändlerisch stellt Rewe unverändert den Magnetbetrieb dar, im Vorkassenbereich ist eine Filiale der Bäckerei Leifert untergebracht. Der Rewe-Markt wirkt veraltet, neben den niedrigen Decken, engen Laufwegen, der technischen Ausstattung (z. B. uneinheitliche Kühltruhen) fällt insbesondere ein Erschließungskern im Kassenbereich auf, um den die Kassen und Leergutannahme herum gebaut wurden. Der Platz für Einkaufswagen ist sehr begrenzt und die Flächenaufteilung ist nicht mehr zeitgemäß. Weiter ist eine Filiale von Kik in der Passage anzutreffen, außerdem das Blumenstübchen, Mütterzentrum Gebrauchtwaren und ein Kiosk. Des Weiteren sind hier Dienstleistungsangebote wie ein Friseursalon, Zahnarztpraxis, Reisebüro und die Sparkasse ansässig. Neben Beratungsangeboten (u. a. Diakonie, Mütterzentrum, Kulturhaus Westhagen, Beratungszentrum Checkpoint) ist hier auch eine Spielhalle zu finden. Die Filiale von Penny an der Halberstädter Straße liegt unmittelbar südlich des Schulzentrums und ist so kein integraler Bestandteil des Nahversorgungszentrums.

Die Verkehrsanbindung innerhalb des Stadtteils Westhagen erfolgt auch 2021 durch die Ringstraße Dresdener Ring, welche die Haupterschließungsstraße für Westhagen darstellt. Von dieser werden die Wohnquartiere zumeist über Stichstraßen erschlossen, was den Durchgangsverkehr innerhalb der Wohnsiedlung minimiert. Am Dresdener Ring sind die Parkplätze südlich des Einkaufszentrums von Westen über die Jenaer Straße angebunden. Von Norden bietet die Dessauer Straße eine Anbindung an das benachbarte Parkhaus. Die Anlieferung erfolgt über die Hallesche Straße, hier sind nur wenige Parkplätze vorhanden. Die Anbindung ist überwiegend auf eine fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren Westhagens ausgerichtet. Der Platz südlich des Zentrums ist über einen breiten Fußweg mit Alleecharakter an den Dresdener Ring angebunden und dient auch als Zugang zum Schulzentrum.

Weiterhin ist die **ÖPNV-Anbindung** in Westhagen ebenfalls über die Ringstraße Dresdener Ring organisiert, hier befinden sich Bushaltestellen in allen vier Himmelsrichtungen. Die Bushaltestelle Westhagen Jenaer Straße befindet sich ca. 300 m westlich, die Bushaltestelle Hallesche Straße liegt ca. 300 m nordwestlich und die Bushaltestelle Dessauer Straße liegt ca. 350 m nördlich. Auf der Ringstraße verkehren insgesamt 5 Buslinien, die dichteste Taktung weist die Linie 201 auf.

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und **Festlegung zentraler Versorgungsbereiche** sind folgende Kriterien bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:

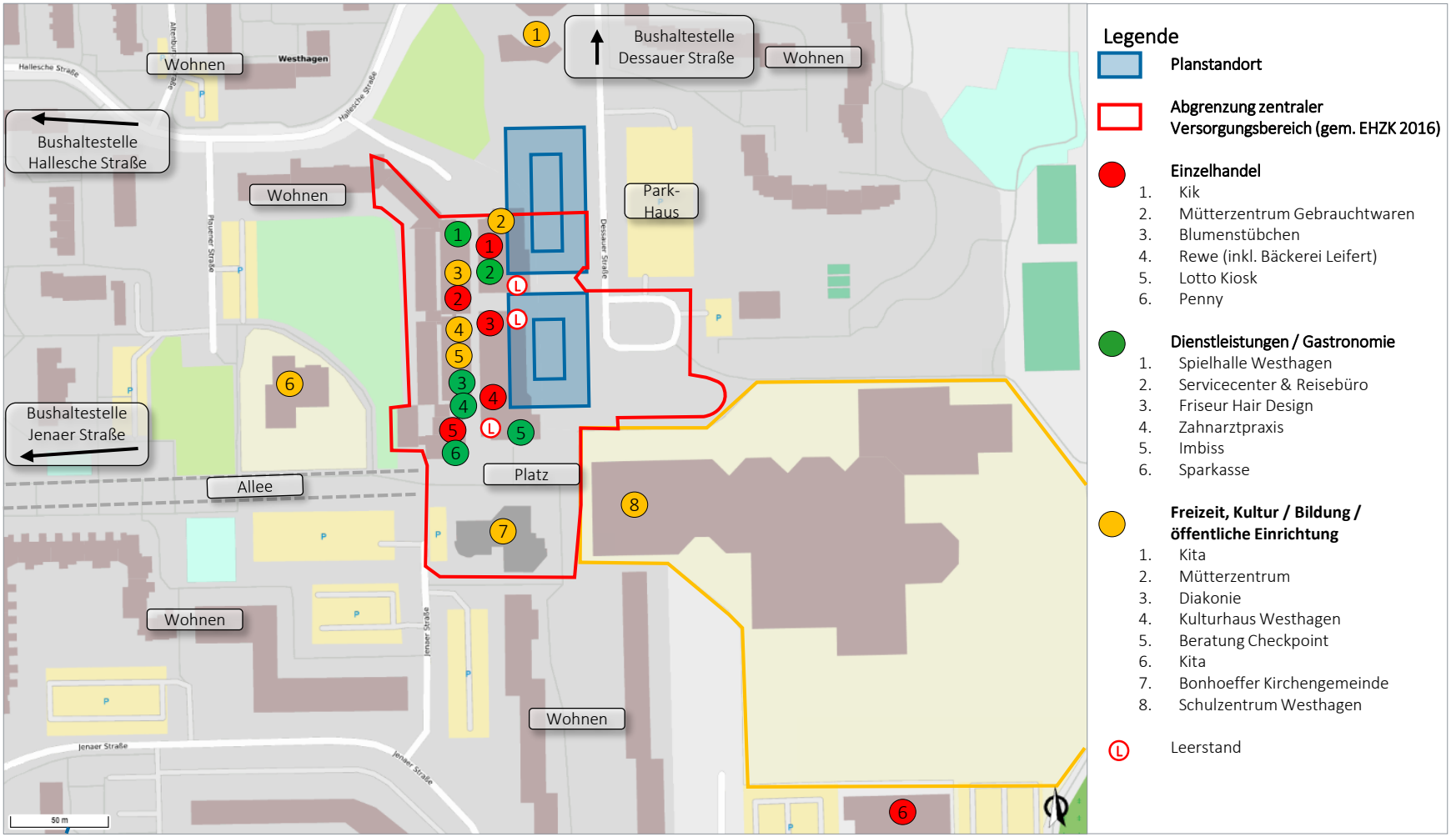
- städtebaulich integrierte Lage
- räumlich abgrenzbarer Bereich
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- sofern notwendig: die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Flächenpotenziale für Neuansiedlungen oder Verlagerungen bestehender Anbieter zur Stärkung des Zentrums).

Nach faktischer Prägung kommt dem Westhagen EKZ **weiterhin eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich** für den Stadtteil Westhagen zu. Bei einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte die räumliche Abgrenzung der Neuordnung des Zentrumsbereichs jedoch angepasst werden, da die Neuplanung teilweise über die Abgrenzung hinausragt und ehemalige Zentrumsbereiche bereits zurückgebaut worden sind (vgl. Karte 3).

Foto 1: Westhagen EKZ, Blick von Hallesche Straße

Foto 2: Ladenpassage, Blick vom südlichen Vorplatz

Karte 3: Mikrostandort Westhagen EKZ



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Foto 3: Schulzentrum Westhagen

Foto 4: Potenzialfläche Dessauer Straße

Foto 5: Vorplatz, Blick vom Schulzentrum

Foto 6: Penny Halbestädter Straße

GMA 2021

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

+ städtebaulich integrierter Standort mit unmittelbarem Anschluss an Wohngebiete
+ fußläufige Erreichbarkeit aus den Westhagener Wohnquartieren
+ ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Distanz
+ verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet
+ Standort im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ“ ausgewiesen
+ weitere öffentliche / zentrumsprägende Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld
+ Potenzialflächen zur Revitalisierung des Zentrums bereits vorhanden.

Negative Standortfaktoren:

- negative Bevölkerungsprognose

6. Überprüfung der Agglomerationsregelung

Gemäß LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte 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[17].

Als Agglomerationen im raumordnerischen Sinne gelten Ansammlungen mehrerer, in der Regel baulich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander. Als kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft" definiert die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017) insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe. Diese äußert sich etwa durch eine Anordnung um den gleichen Pkw-Stellplatz. Auch Straßen stellen nur dann eine Unterbrechung dar, wenn sie eine „echte Erreichbarkeitsbarriere" bilden, wie durch eine Autobahn. In der Regel werden beide Straßenseiten als Einheit und Grund der Nachbarschaft von Betrieben betrachtet.

Somit handelt es sich bei dem Einkaufszentrum Westhagen EKZ in der heutigen sowie in der geplanten Form um eine Agglomeration i. S. d. LROP 2017.

17 Vgl.: LROP 2017, Satz 2.3.02.

II. Relevante Angebotssituation

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im September 2021 wurde seitens der GMA die Begehung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Kapitel III.1.1; S. 27) in Wolfsburg vorgenommen. Bei der Untersuchung konnte auf aktuelle gesamtstädtische Bestandsdaten der WMG Wolfsburg zurückgegriffen werden, die im Juni 2021 durch die GMA erhoben worden sind. Diese Einzelhandelsdaten wurden im Rahmen der Vor-Ort-Untersuchung noch einmal überprüft. Da der Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf liegt, sind in diesem Zusammenhang insbesondere die wesentlichen Lebensmittelanbieter (v. a. Discounter, Supermärkte, Drogeriemärkte und SB-Warenhäuser) von Relevanz. Als Wettbewerber für den zur Erweiterung vorgesehenen Rewe-Markt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Für den geplanten Drogeriemarkt stellen sowohl Drogeriemärkte als auch andere Lebensmittelmärkte die Hauptwettbewerber dar. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypenähnliche Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

2. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

Der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt** liegt zentral im südlich an Westhagen angrenzenden Stadtteil Detmerode, der in den 1960er Jahren fertiggestellt wurde und neben Geschosswohnungsbau auch Einfamilienhäuser (u. a. Bungalows) aufweist. Das Einkaufszentrum Detmeroder Markt überspannt die vierspurige Haupterschließungsstraße John-F.-Kennedy-Allee mit einer Brückenkonstruktion, in der sich zahlreiche Ladengeschäfte befinden. Strukturprägende Anbieter sind Edeka, Rossmann und Penny, ergänzt durch zwei Apotheken, Blumen, Bäckereien und einen Kiosk. Im periodischen Bedarf sind ca. 2.800 m² Verkaufsfläche vorhanden, auf denen ein Umsatz von ca. 13 – 14 Mio. € erzielt werden dürfte.

In der **Zone I des Einzugsgebietes** ist auf Penny an der Halberstädter Straße (Entwicklungsstandort der Nahversorgung), eine Shell-Tankstelle, eine Bäckerei und einen Kiosk hinzuweisen. Auf einer projektrelevanten Verkaufsfläche von ca. 900 m² dürfte im periodischen Bedarf ein Umsatz von ca. 4 – 5 Mio. € erwirtschaftet werden.

Innerhalb der **Zone II des Einzugsgebietes** ist ein zweiter Rewe-Markt an der Braunschweiger Straße vorhanden, außerdem der Discounter Aldi an der Suhler Straße (jeweils Bestandsstandorte der Nahversorgung), ergänzend ist auf das kleinflächige Lebensmittelgeschäft Citykauf hinzuweisen. Im Stadtteil Mörse (Entwicklungsstandort der Nahversorgung) ist Netto Marken-Discount vertreten. Ergänzt wird das Angebot in der Zone II des Einzugsgebietes u. a. durch eine Apotheke, Naturkost, einen Hol'Ab Getränkemarkt, Kioske und Bäckereien. Auf ca. 3.800 m² Verkaufsfläche dürfte im periodischen Bedarf ein Umsatz von ca. 17 - 18 Mio. € erwirtschaftet werden.

3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes sind vier zentrale Versorgungsbereiche und einige solitäre Nahversorgungsstandorte angebotsprägend.

Im zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Mörser Straße** im Stadtteil Ehmen stellen Aldi, Edeka und Penny die strukturprägenden Anbieter im periodischen Bedarf dar, ergänzt durch Bäckereien, zwei Apotheken und eine Tankstelle. Die vorhabenrelevante Verkaufsfläche beträgt ca. 3.360 m² VK, auf der ein Umsatz von ca. 17 – 18 Mio. € erzielt werden dürfte.

Der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Schlesierweg** ist im März 2020 durch den Neubau von Rewe, dm Drogeriemarkt und einer Apotheke modernisiert worden. Abgerundet wird das Angebot durch die modernen ethnischen Spezialanbieter Market Klass (orientalische Spezialitäten) und Lukullus (polnische Spezialitäten). Auf knapp über 3.000 m² Verkaufsfläche im periodischen Bedarf dürfte ein Umsatz von ca. 13 – 14 Mio. € erwirtschaftet werden. Dem Vernehmen nach hat die Belegung am Schlesierweg für dm zur Standortabsage in Westhagen geführt.

Im zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Laagbergstraße** ist ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter ansässig, außerdem ist auf eine Bäckerei, eine Parfümerie, eine Kiosk und eine Apotheke hinzuweisen. Im periodischen Bedarf ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² vorhanden, auf der ein Umsatz von ca. 6 – 7 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

Im zentralen Versorgungsbereich **Stadtteilzentrum Fallersleben** stellen Rewe, Aldi, Lidl und Rossmann die strukturprägenden Anbieter im periodischen Bedarf dar. Im August 2021 hat der Biomarkt Mutter Grün nach Umbau wiedereröffnet. Das Angebot wird ergänzt durch drei Apotheken, ein Sanitätshaus, sowie weitere Feinkostanbieter, Bäckereien, Floristik etc. Als historisch gewachsenes Stadtteilzentrum weist Fallersleben auch nennenswerten Besatz im Bekleidungsbereich und den übrigen Sortimenten auf, im periodischen Bedarf dürfte auf einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² ein projektrelevanter Umsatz von ca. 24 – 25 Mio. € erzielt werden.

An den **sonstigen Standorten** ist insbesondere auf die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung Grauhorststraße (Edeka), Mecklenburger Straße (Penny), Georg-Friedrich-Händel-Straße und den für Pkw-Kunden gut erreichbaren Bestandsstandort der Nahversorgung Breslauer Straße (Lidl), hinzuweisen, An der Berliner Straße hat Rewe im Juli 2021 auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche neu eröffnet. In der Fachmarktagglomeration Wolfsburger Landstraße, unweit des Stadtteilzentrums Fallersleben, ist dm Drogeriemarkt mit einer weiteren Filiale vertreten. Insgesamt sind an diesen Standorten rd. 7.650 m² VK im periodischen Bedarf vorhanden, die einen vorhabenrelevanten Umsatz von ca. 32 – 33 Mio. € repräsentieren dürften.

Zu erwähnen ist weiterhin der ehemalige Standort von real,- am **Sonderstandort Heinenkamp**, der am 24. Juli 2021 geschlossen hat. Dieser Standort wird durch Kaufland übernommen und am 18.11.2021 wieder eröffnet[18]. Für den Dunantplatz (Entwicklungsstandort der Nahversorgung) wird die Ansiedlung eines Nahversorgers angestrebt, dieser wird aber nur der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen und kaum Überschneidungen mit dem Vorhaben in Westhagen entwickeln.

[18] Quelle: https://www.neueroeffnung.info/wolfsburg/kaufland_172 Abrufdatum: 21.12.2021.

Tabelle 3: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum

Stadt- / Ortsteil	Standort	Name	Betriebstyp	VK in m² (ca.-Werte)
Detmerode	NVZ Detmeroder Markt	Edeka	Supermarkt	1.290
		Rossmann	Drogeriemarkt	430
		Penny	Discounter	860
Ehmen	NVZ Mörser Straße	Aldi	Discounter	1.020
		Edeka	Supermarkt	1.680
		Penny	Discounter	620
Fallersleben	STZ Fallersleben	Aldi	Discounter	910
		BioMarkt Mutter Grün	Biomarkt	570
		Lidl	Discounter	1.020
		Rewe	Supermarkt	1.185
		Rossmann	Drogeriemarkt	450
	sonstige	Rewe	Supermarkt	1.300
	EN G.-F.-Händel-Str.	Rewe	Supermarkt	1.210
	FMA Wolfsburger Landstraße	dm Drogeriemarkt	Drogeriemarkt	620
Hohenstein	NVZ Laagbergstraße	Rewe	Supermarkt	1.100
Laagberg	NVZ Schlesierweg	Rewe	Supermarkt	1.690
		dm Drogeriemarkt	Drogeriemarkt	710
	EN Mecklenburger Straße	Penny	Discounter	690
	BN Breslauer Straße	Lidl	Discounter	1.005
Mörse	EN Feldscheunenweg	Netto	Discounter	780
Rabenberg	EN Rabenberger Straße	Penny	Discounter	530
Westhagen	BN Suhler Straße	Aldi	Discounter	810
	EN Halberstädter Straße	Penny	Discounter	810
	BN Braunschweiger Straße	Rewe	Supermarkt	1.200
Wohltberg	EN Grauhorststraße	Edeka	Supermarkt	1.180

GMA-Zusammenstellung 2021, Angaben zur Gesamtverkaufsfläche inkl. Konzessionäre; NVZ = Nahversorgungszentrum, STZ = Stadtteilzentrum EN = Entwicklungsstandort Nahversorgung, BN = Bestandsstandort Nahversorgung, FMA = Fachmarktagglomeration.

Neben den genannten Betrieben sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter, Lebensmittelhandwerk, Kioske und Tankstellenshops im Untersuchungsraum vorhanden.

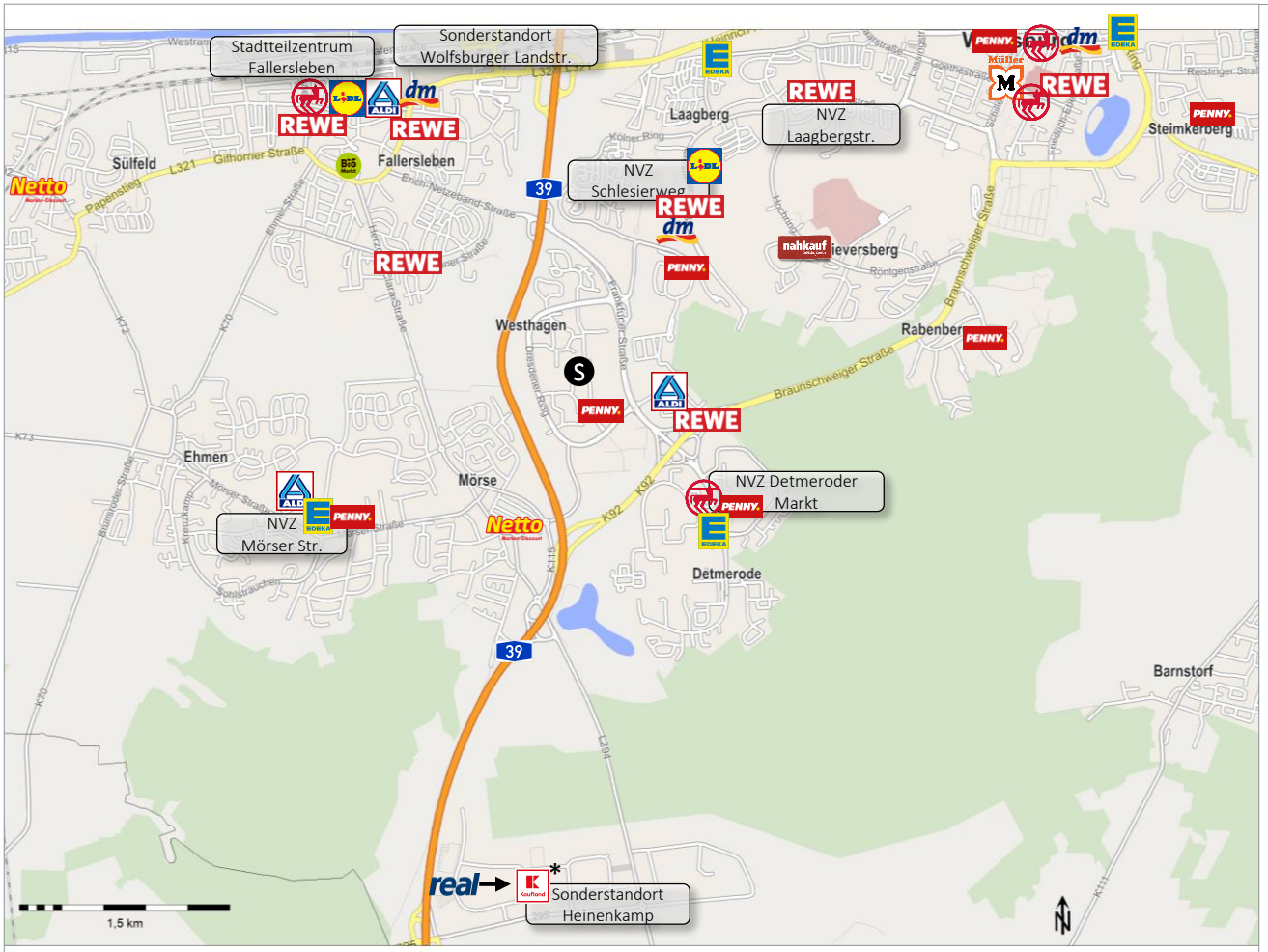
Insgesamt sind im Untersuchungsraum im periodischen Bedarf derzeit ca. 27.045 m² Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von rd. 130 - 131 Mio. € vorzufinden. Die nachfolgende Tabelle 5 stellt zusammenfassend die Verkaufsflächen und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im periodischen Bedarf dar.

Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzsituation betrachteter Standorte im Untersuchungsraum

Lage	VK periodischer Bedarf		Umsatz periodischer Bedarf	
	m² VK	in %	Mio. €	in %
NVZ Detmeroder Markt	2.765	10	13 – 14	11
NVZ Mörser Straße	3.355	12	17 – 18	13
NVZ Schlesierweg	3.080	11	13 – 14	11
NVZ Laagbergstraße	1.210	4	6 – 7	5
STZ Fallersleben	4.275	16	24 – 25	19
Zone I	910	3	4 – 5	3
Zone II	3.820	14	17 – 18	13
sonstige	7.630	28	33 – 34	25
Untersuchungsraum insg.	**27.045**	**100**	**130 – 131**	**100**

GMA-Zusammenstellung 2021; Mehrbranchenbetriebe wurden nach Teilsortimenten aufgeteilt. Rundungsdifferenzen möglich.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Legende

S Standort

*: real,- zum Erhebungszeitpunkt geschlossen, am 18.11.2021 als Kaufland wiedereröffnet.

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing ; GMA-Bearbeitung 2021

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Raumbedeutsamkeit der Nahversorgung

Die **nicht-raumbedeutsame Nahversorgung** umfasst Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, welche entweder nicht großflächig sind oder der „wohnortbezogenen Nahversorgung" dienen. In der Begründung (Teil C) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP 2017 wird wie folgt ausgeführt:

> *„Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. [...]*
>
> *Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich-funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.*
>
> *Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine **max. Gehzeit von 10 Minuten** zugrunde zu legen. Dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebs erzielt wird. Als Betrieb zur wohnortnahen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf **mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** anbieten. Dies sind die **periodischen Sortimente** i.S.v. Ziff. 03. Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Wirkungen haben."*

Ein Vorhaben kann nur dann als Betrieb zur wohnortnahen Nahversorgung (= nicht raumbedeutsam) eingeordnet werden, wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind:

- der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich (Gehzeit von 10 Minuten / Entfernung von 700 – 1.000 m) erzielt werden,
- auf min. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden.

Die Überprüfung der einzuhaltenden Voraussetzungen erfordert mit Blick auf das Vorhaben u. a.:

- die Darstellung wesentlicher Wettbewerber, um die Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteil) und darauf aufbauend die Umsatzherkunft berechnen zu können,
- die Abgrenzung des fußläufigen Einzugsgebietes,
- die Aufteilung der Verkaufsfläche nach periodischen und aperiodischen Sortimenten.

1.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Projektkonzeptionen (u. a. Dimensionierung, Sortimentsstruktur)
- fußläufige Gehzeiten (10 Minuten, max. 700 – 1.000 m fußläufige Distanz) auf Basis tatsächlicher Fußwegeverbindungen
- Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden aus Wolfsburg-Westhagen und den umliegenden Stadt- und Ortsteilen unter Berücksichtigung verkehrlicher Bedingungen
- Fahrzeitdistanz-Werte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens (Zone I) wird durch den fußläufigen Nahbereich gebildet, für den entsprechend den Vorgaben des LROP 2017 eine maximale Gehzeit von 10 Minuten[19] zugrunde gelegt wird. Dieser Bereich umfasst die zusammenhängenden Wohngebiete innerhalb des Dresdener Rings und angrenzender Teile Westhagens (ca. 4.140 Einwohner)[20].

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sollen in den Obergeschossen (inkl. angrenzender WA-gebiete) ca. 350 Wohneinheiten entstehen, was bei der für Wolfsburg-Westhagen typischen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohnern je Haushalt[21] rd. 700 zusätzlichen Personen entsprechen dürfte.

Bereits 2018 hat die GMA eine Studie zur Entwicklung der Nahversorgung in Wolfsburg-Westhagen durchgeführt. Hierbei wurde ein Einzugsgebiet ermittelt, das auch den verkehrsgünstig angebundenen Stadtteil Detmerode und den teilweise unterversorgten Stadtteil Mörse, der über den Stralsunder Ring gut an Westhagen angebunden ist, umfasst (Zone II), sodass sich an der Ausdehnung des Einzugsgebietes wenig geändert hat:

Zone I:	fußläufiges Einzugsgebiet (10 Gehminuten)	ca. 4.140 Einwohner
	zusätzliche Einwohner:	ca. 700 Einwohner
Zone II:	restlicher Bereich Westhagen, Detmerode, Mörse	ca. 15.770 Einwohner
Summe:		ca. 20.610 Einwohner

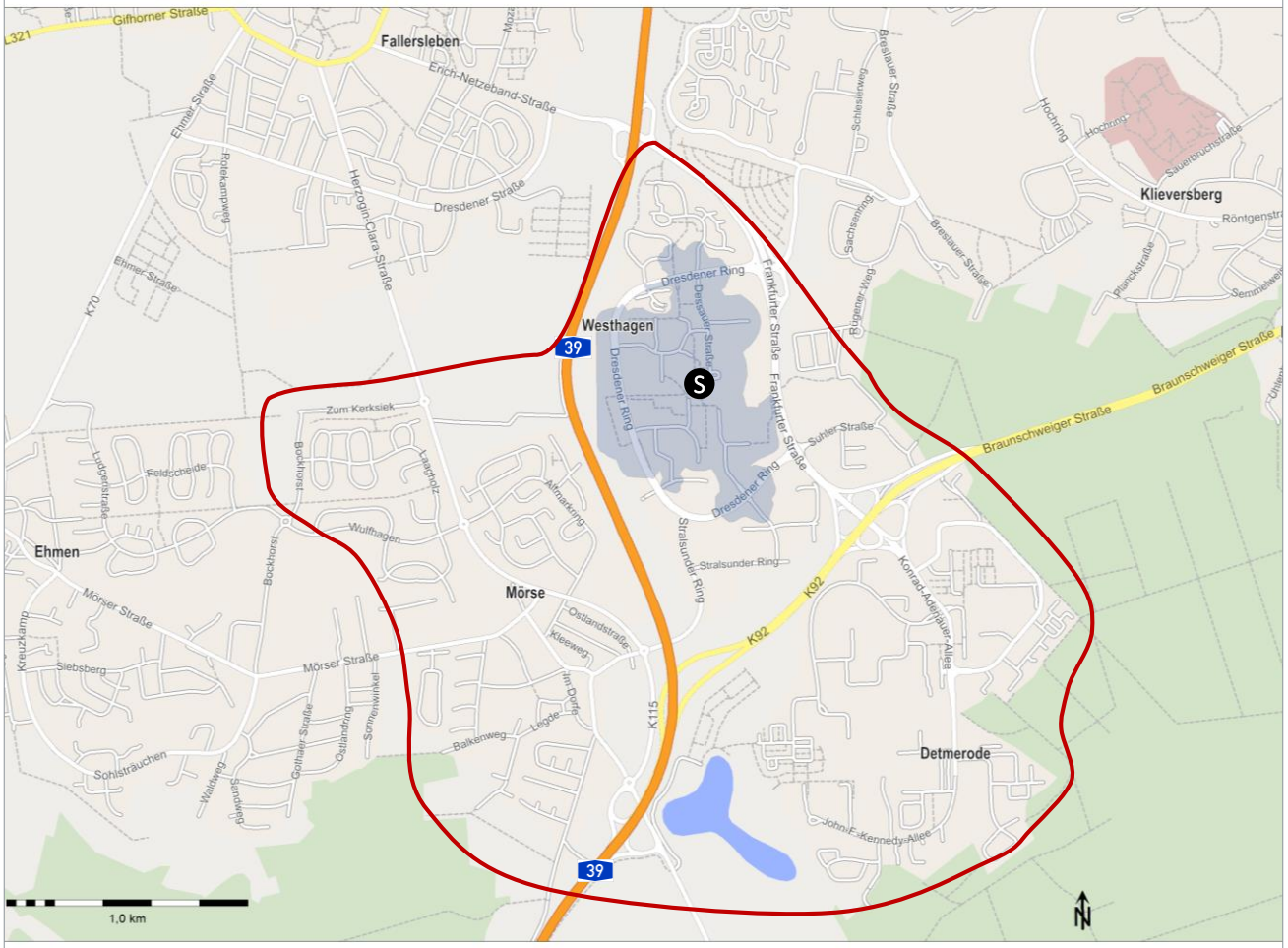
Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen gewissen Anteil seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Pendler, Besucher) erwirtschaftet. Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen. Aufgrund der introvertierten Lage innerhalb der Großwohnsiedlung dürften diese jedoch eher gering ausfallen.

19 Das gesamte Einzugsgebiet eines Vorhabens kann auch bei einem nicht raumbedeutsamen Vorhaben über diesen fußläufigen Nahbereich hinausgehen, anderenfalls müssten stets 100 % des Vorhabenumsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Entsprechend den Vorgaben müssen mind. 50 % des Umsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammen.

20 Quelle Einwohnerzahlen: Ermittlung der Einwohnerzahlen nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020.

21 Quelle: Stadt Wolfsburg, Bevölkerungsbericht 2021, Stand 31.12.2020.

Karte 5: Einzugsgebiet des erweiterten Westhagen EKZ in Wolfsburg



Legende

- Zone I (10 Gehminuten)
- Zone II
- S Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2021

1.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft im Jahr 2021 pro Kopf der Wohnbevölkerung im **periodischen Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen) etwa 3.112 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das Kaufkraftniveau im Jahr 2020 in Wolfsburg-Westhagen und Wolfsburg-Detmerode bei 100,3 und damit im Bundesdurchschnitt (= 100). In Wolfsburg-Mörse fiel das Kaufraftniveau mit 114,9 hingegen überdurchschnittlich aus.

Tabelle 5: Kaufkraft im Untersuchungsraum

Warengruppen	Kaufkraft in Mio. €		
	Zone I	Zone II	EZG Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	11,9	40,0	51,9
Gesundheit, Körperpflege	2,3	7,6	9,9
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,0	3,3	4,3
periodischer Bedarf insg.	**15,2**	**50,9**	**66,1**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,2	4,1	5,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	3,6	12,1	15,7
Elektrowaren, Medien, Foto	2,8	9,3	12,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,0	10,3	13,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2,6	8,7	11,3
Optik / Uhren, Schmuck	0,8	2,6	3,4
Sonstige Sortimente	1,8	6,2	8,0
aperiodischer Bedarf insg.	**15,8**	**53,3**	**69,1**
Einzelhandel insg.	**31,0**	**104,2**	**135,2**

Quelle: GMA-Berechnung 2021.

Im Einzugsgebiet liegt im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 66,1 Mio. € vor, davon entfallen ca. 15,2 Mio. € auf Zone I und ca. 50,9 Mio. € auf Zone II.

1.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes[22]. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

22 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. Es gibt keine Auskunft darüber, wo die Umsätze des Vorhabens bisher gebunden wurden und wie sich diese nach der Ansiedlung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Umsatzverluste zu Lasten von Wettbewerbern werden nach Lagen nachfolgend eingehend behandelt.

1.3.1 Variante 1

In Variante 1 soll Rewe von ca. 1.020 m² auf dann ca. 1.800 m² VK erweitert werden. Zusätzlich wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 700 m² VK geprüft. Der Gebrauchtwarenhandel und der Kiosk (zusammen ca. 100 m² VK) verbleiben am Standort, auch die Bäckerei in der Vorkassenzone von Rewe (ca. 30 m² VK zzgl. Gastronomie- und Nebenflächen) ist in der Neuplanung weiterhin vorgesehen. Zusätzlich soll eine Apotheke (ca. 75 m² VK) angesiedelt werden, für einen weiteren Laden bleiben rd. 80 m² übrig. Dies würde für die Wiederansiedlung des bestehenden Blumenladens reichen, nicht aber für den Textilfachmarkt Kik.

Eine **Apotheke** fehlt derzeit im EKZ Westhagen und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungszentrums dar. Ohne verschreibungspflichtige Medikamente liegt der reine Einzelhandelsumsatz bei Apotheken nach Erfahrungen der Gutachter bei ca. 0,5 Mio. €.

Für den erweiterten **Rewe-Markt** mit ca. 1.800 m² VK (zzgl. Bäckerei) wird ein Umsatz von ca. 7,8 Mio. € prognostiziert, davon ca. 7,5 Mio. € im periodischen Bedarf. Im fußläufigen Einzugsgebiet (Zone I) wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 34 % angenommen, da es sich um den einzigen Supermarkt (= Vollsortimenter) handelt. In Zone II wird die Kaufkraft nur zu ca. 5 - 6 % durch das Vorhaben abgeschöpft werden, da sich hier bereits mehrere Wettbewerber (u. a. Rewe an der Braunschweiger Straße, Edeka in Detmerode) befinden. Zusätzlich sind aufgrund der Lage in geringerem Umfang Umsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Pendler) zu berücksichtigen. Die **Bäckerei** ist bereits heute am Standort vorhanden, hier werden sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Der geplante **Drogeriemarkt** mit ca. 700 m² VK wird im Sortiment Drogeriewaren mit ca. 46 % im fußläufigen Einzugsgebiet einen sehr hohen Marktanteil erreichen, da ein Drogeriemarkt derzeit weder in Westhagen, noch in Mörse oder Ehmen vorhanden ist. Mit ca. 2,3 Mio. € fällt das Kaufkraftpotenzial in der Zone I jedoch sehr gering aus, da Drogeriewaren nur einen relativ kleinen Teil des periodischen Bedarfs ausmachen. In der Zone II wird der Drogeriemarkt bei Drogeriewaren einen Marktanteil von ca. 14 % erreichen können, da in Detmerode bereits die nächste Filiale von Rossmann zu finden ist und die Verbraucher sich auch an das NVZ Schlesierweg (dm) oder nach Fallersleben (Rossmann, dm) orientieren. Für den Drogeriemarkt ist ein Umsatz von ca. 3,2 Mio. € zu erwarten, davon ca. 2,6 Mio. € im periodischen Bedarf.

Sollte der **kleine Laden (80 m² VK)** durch einen Anbieter des aperiodischen Bedarfs belegt werden, sind die Umsatzumverteilungen in der Summe zu vernachlässigen, insbesondere weil das Angebot von Kik (rd. 650 m²) im Gegenzug ersatzlos wegfallen wird. Eine Wiederansiedlung des bestehenden Blumenladens wäre umverteilungsneutral. Daher wird im Sinne des worst-case-Ansatzes angenommen, dass diese Flächen ebenfalls mit neuen Angeboten des periodischen Bedarfs belegt werden würden. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von

ca. 4.000 € / m², die für kleinere Lebensmittelgeschäfte typisch ist, kommen weitere ca. 0,3 Mio. € hinzu.

Zusammengenommen wird das Vorhaben in Variante 1 im periodischen Bedarf einen Marktanteil von ca. 41 – 42 % in der Zone I und ca. 7 – 8 % in der Zone II erreichen können, was zusammen mit den Streuumsätzen ca. 11,0 Mio. € entspricht. Die Streuumsätze werden bei ca. 5 % liegen, rd. 7 – 8 % des Umsatzes wird auf den aperiodischen Bedarf entfallen.

Tabelle 6: Umsatzprognose für Variante 1 anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft period. Bed. in Mio. €	Marktanteil period. Bed. in %	Umsatz period. Bed. in Mio. €	Umsatz aperiod. Bed. in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I	15,2	41 - 42	6,3	0,4 - 0,5	6,7	57
Zone II	50,9	7 - 8	4,1	0,3 - 0,4	4,5	38
Einzugsgebiet	**66,1**	**15 - 16**	**10,4**	**0,7 - 0,8**	**11,2**	**95**
Streuumsätze			0,5 - 0,6	< 0,1	0,5 - 0,6	5
Summe			**11,0**	**0,8**	**11,8**	**100**

Der Umsatzanteil im periodischen Bedarf beträgt bei Rewe ca. 96 - 97 %, für den Drogeriemarkt ca. 82 – 83 %.
GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zur **Bewertung** der **wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022 liegt die durchschnittliche Filialleistung von **Rewe** bei ca. 6,6 Mio. €. Damit läge der Markt in Wolfsburg-Westhagen auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Dabei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei) auch über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Rewe-Märkten (Ø VK 1.522 m²) liegen wird. Mit einer Flächenleistung von ca. 4.330 € / m² VK wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität für Rewe-Märkte erreicht.[23]

Für den **Drogeriemarkt Rossmann** sind gemäß Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022 durchschnittliche Filialleistungen von ca. 3,3 Mio. € anzunehmen, was einer durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität von ca. 5.457 € / m² VK entspricht. Bei dem **Drogeriemarkt dm** liegt die durchschnittliche Filialleistung bei ca. 3,9 Mio. € und die Verkaufsflächenproduktivität bei ca. 6.730 € / m². Ein Drogeriemarkt in Wolfsburg Westhagen läge daher mit ca. 3,2 Mio. € und einer Verkaufsflächenproduktivität von max.ca. 4.580 € / m² VK auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Für die Firma dm, die sich erst 2020 im NVZ Schlesierweg angesiedelt hat, würde sich die Ansiedlung nicht lohnen. Für die Firma Rossmann würde eine Doppelbelegung der benachbarten Siedlungen Westhagen und Detmerode zu nennenswerten Kannibalisierungseffekten führen.

Noch höhere Marktanteile bzw. Umsatzleistungen sind aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie den bestehenden Wettbewerbsstrukturen in Wolfsburg-Detmerode und den weiteren Stadtteilen nicht zu erwarten.

[23] gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022 liegt der Durchschnittswert für Rewe-Märkte bei rd. 4.320 € / m² VK.

1.3.2 Variante 2

In Variante 2 soll anstelle eines Drogeriemarktes und des kleinen Ladens die Ansiedlung von max. 4 Ladeneinheiten zu je 250 m² mit zusammen max. 780 m² VK geprüft werden, die übrigen Rahmenbedingungen bleiben im Vergleich zu Variante 1 unverändert.

Für die 4 Ladeneinheiten sind zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Schreibwaren, Zeitschriften und Zeitungen, Schnittblumen, Heimtierfutter) vorgesehen (= periodischer Bedarf). Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 4.000 € / m², die für kleinere Lebensmittelgeschäfte typisch ist, kommen weitere ca. 3,1 Mio. € hinzu (davon 2,8 Mio. € im periodischen Bedarf).

Zusammengenommen wird das Vorhaben in Variante 2 im periodischen Bedarf einen Marktanteil von ca. 43 - 44 % in der Zone I und ca. 7 - 8 % in der Zone II erreichen können, was ca. 10,3 Mio. € entspricht. Die Streuumsätze werden bei ca. 5 % liegen und rd. 5 – 6 % des Umsatzes wird auf den aperiodischen Bedarf entfallen.

Tabelle 7: Umsatzprognose für Variante 2 anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft period. Bed. in Mio. €	Marktanteil period. Bed. in %	Umsatz period. Bed. in Mio. €	Umsatz aperiod. Bed. in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I	15,2	43 - 44	6,6	0,3 - 0,4	7,0	61
Zone II	50,9	7 - 8	3,7	0,1 - 0,2	3,9	34
Einzugsgebiet	**66,1**	**15 - 16**	**10,3**	**0,5 - 0,6**	**10,8 - 10,9**	**95**
Streuumsätze			0,5 - 0,6	< 0,1	0,5 - 0,6	5
Summe			**10,8**	**0,6**	**11,4**	**100**

Der Umsatzanteil im periodischen Bedarf beträgt bei Rewe ca. 96 - 97 %.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Ohne den Drogeriemarkt, aber mit potenziellen Angeboten bei Schreibwaren, Blumen, Zeitschriften und Zeitungen sowie ggf. Heimtierfutter, wird in Variante 2 ein noch stärker auf den Nahbereich ausgerichtetes Angebot entstehen, das in Zone I in der Summe etwas höhere Marktanteile generiert. Bei näherungsweisem Ansatz von 0,5 Mio. € für die Apotheke und unveränderten Marktanteilen für den erweiterten Rewe-Markt ergibt sich ein zusätzlicher Bruttoumsatz von 4,8 Mio. € im periodischen Bedarf.

2. Auswirkungsanalyse

Für das Vorhaben sind die im Untersuchungsraum zu erwartenden städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln.

2.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells[24] basiert. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Der Umsatz des Planvorhabens, der mit den Kaufkraftpotenzialen der neuen Einwohner erwirtschaftet wird, wirkt sich nicht negativ gegenüber vorhandenen Angebotsstrukturen aus. Somit ist dieser Teil des Umsatzes als **umverteilungsneutral** zu bewerten. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird die zusätzliche Kaufkraft durch die neuen Einwohner jedoch nicht in Gänze als umverteilungsneutral gewertet, da diese teilweise auch an andere Standorte außerhalb des Untersuchungsraums abfließen wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass ca. 75 % der Kaufkraft innerhalb des Untersuchungsraums verbleibt.

Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- In dem mehrgeschossigen Neubau werden in den Obergeschossen des Westhagen EKZ (inkl. angrenzender WA-Gebiete) insgesamt ca. 350 Wohneinheiten entstehen, was ca.

[24] Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

700 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Diese Neubürger repräsentieren eine zusätzliche Kaufkraft im periodischen Bedarf i. H. v. ca. 2,0 Mio. € (davon ca. 0,3 Mio. € für Drogeriewaren). Im Sinne des worst-case-Ansatzes ist davon auszugehen, dass rd. 75 % dieser zusätzlichen Kaufkraft im Untersuchungsraum[25] verbleibt und damit umverteilungsneutral zu berücksichtigen ist. Dieser Anteil entspricht rd. 1,6 Mio. € im periodischen Bedarf (davon ca. 0,2 – 0,3 Mio. € für Drogeriewaren).

- Der Rewe Lebensmittelvollsortimenter (Variante 1 und 2) soll von ca. 1.020 m² auf dann ca. 1.800 m² VK (zusätzliche Verkaufsfläche ca. 780 m²) erweitert werden. Der Markt wird auf dieser Verkaufsfläche eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 7,8 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 7,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf und ca. 0,3 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.
- Der Drogeriemarkt (Variante 1) wird auf ca. 700 m² VK eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 3,2 Mio. € erzielen, davon ca. 2,6 Mio. € im periodischen Bedarf.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Rewe bereits seit Jahren auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 m² am Standort Westhagen EKZ ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet nach gutachterlicher Schätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf und ca. 0,2 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf. Diese Umsätze werden bereits heute im Bereich Westhagen EKZ gebunden. Die Bäckerei im Rewe-Markt ist bereits heute am Standort vertreten und daher umverteilungsneutral.

Bezogen auf die geprüften Varianten sind die in den folgenden Tabellen 8 und 9 dargestellten Umsatzumverteilungen zu erwarten:

[25] Die restlichen 25% der Kaufkraft der Neubürger in Westhagen werden andernorts in- und außerhalb des Wolfsburger Stadtgebietes verausgabt und zu Umsatz.

Variante 1: Erweiterung Rewe (1.800 m² VK), Apotheke (75 m² VK), Drogeriemarkt (700 m² VK), kleiner Laden (80 m² VK)

Durch die Erweiterung von Rewe wird die Kaufkraftbindung im Kernbereich von Wolfsburg-Westhagen erhöht, von Umsatzumverteilungen werden insbesondere die übrigen Lebensmittelanbieter innerhalb Westhagens (Rewe, Aldi, Penny) sowie im übrigen Einzugsgebiet und den direkt benachbarten Standorten betroffen sein.

Die erstmalige Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird ebenfalls zu einer stärkeren Kaufkraftbindung in Wolfsburg-Westhagen führen, wovon insbesondere die Drogeriemärkte in den umliegenden Stadtteilen betroffen sein werden, an welche die Kaufkraft aus Westhagen bislang abfließt.

Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben (Variante 1)

	Umverteilung	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
periodischer Bedarf	Bestandsumsatz im periodischen Bedarf		4,4	
	Zusätzliche Nachfrage durch Wohnungsneubau (75 %)		1,6	-
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt	13,8	1,0	7 - 8
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Mörser Straße	17,4	0,3	2 - 3
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Schlesierweg	13,9	0,4	4 - 5
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Laagbergstraße	6,1	0,1	1 - 2
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Stadtteilzentrum Fallersleben	24,7	0,3	1 - 2
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten in Zone I des Einzugsgebietes	4,5	0,2	5 - 6
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten in Zone II des Einzugsgebietes	17,1	0,6 - 0,7	5 - 6
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes	33,3	0,6	2 - 3
	Umsatz Vorhaben im periodischen Bedarf		**11,0**	
aperiodischer Bedarf	Bestandsumsatz im aperiodischen Bedarf		0,1 - 0,2	-
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum		0,7	-
	Umsatz Vorhaben im aperiodischen Bedarf		0,8	-
Umsatz insgesamt			**11,8**	**-**

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet

Variante 2: Erweiterung Rewe (1.800 m²), Apotheke (75 m²), weitere Läden (780 m²)

Die wettbewerblichen Wirkungen durch die Ansiedlung, einer Apotheke und weiterer Handelsnutzungen wird im Wesentlichen die gleichen Standorte betreffen, wie die reine Vergrößerung des Rewe-Marktes.

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben (Variante 2)

	Umverteilung	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
periodischer Bedarf	Bestandsumsatz im periodischen Bedarf		4,4	
	Zusätzliche Nachfrage durch Wohnungsneubau (75 %)		1,6	-
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt	13,8	0,8	5 - 6
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Mörser Straße	17,4	0,7	3 - 4
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Schlesierweg	13,9	0,5	3 - 4
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Laagbergstraße	6,1	0,2	2 - 3
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Stadtteilzentrum Fallersleben	24,7	0,2	< 1
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten in Zone I des Einzugsgebietes	4,5	0,3	6 - 7
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten in Zone II des Einzugsgebietes	17,1	1,2	6 - 7
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes	33,3	0,9	2 - 3
	Umsatz Vorhaben im periodischen Bedarf		**10,8**	
aperiodischer Bedarf	Bestandsumsatz im aperiodischen Bedarf		0,1 - 0,2	-
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum		0,4	-
	Umsatz Vorhaben im aperiodischen Bedarf		0,6	-
Umsatz insgesamt			**11,4**	**-**

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet

2.2 Bewertung der wettbewerblichen Wirkungen

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen[26]. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

26 Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen in Wolfsburg zu erwarten:

- Gegenüber den Betrieben im **NVZ Detmeroder Markt** fallen die Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf insgesamt mit bis zu ca. 0,8 – 1,0 Mio. € und ca. 5 – 7 % eher moderat aus. In der Variante 1, welche die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorsieht, wird verstärkt der Rossmann Drogeriemarkt betroffen sein, der aktuell teilweise eine Versorgungsfunktion für Westhagen übernimmt. Betrachtet man nur den Drogeriewarenbereich, können die Umsatzrückgänge knapp über 10 % liegen. Eine Schließung des Drogeriemarktes in Detmerode ist jedoch eher unwahrscheinlich, da der Detmeroder Markt im Vergleich zum Westhagen EKZ hinsichtlich des Angebotsumfangs und der Kundenfrequenzen den attraktiveren Einzelhandelsstandort darstellt. Da das Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt keine Vorschädigungen aufweist und die strukturprägenden Anbieter als leistungsfähig einzustufen sind, ist eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten.
- Im **NVZ Mörser Straße** sind im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge um ca. 0,4 – 0,8 Mio. € zu erwarten, was ca. 2 – 3 % in Variante 1 und ca. 3 – 4 % in Variante 2 entspricht. Das NVZ Mörser Straße wäre durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht stärker betroffen, da hier kein direkter Wettbewerber ansässig ist. Somit ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums in allen Varianten auszuschließen.
- Gegenüber den Betrieben im **NVZ Schlesierweg** sind in der Variante 1 die höchsten Umsatzrückgänge zu erwarten, diese liegen im periodischen Bedarf bei ca. 0,7 Mio. € bzw. ca. 4 – 5 %. Da die Überschneidungen der Einzugsgebiete deutlich geringer ausfallen als beim Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt, bleiben auch bei Betrachtung des Einzelsortiments Drogeriewaren die Umsatzrückgänge unterhalb von 7 %. In der Variante 2 liegen die Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf unterhalb von 4 %. Sowohl Rewe als auch dm Drogeriemarkt sind nach Fertigstellung in 2020 gut angelaufen, der Bereich um den ehemaligen Penny-Markt ist mit modernen, internationalen Spezialanbietern besetzt. Somit ist eine wesentliche Beeinträchtigung dieses stabilisierten Nahversorgungszentrums in beiden Varianten auszuschließen.
- Gegenüber Anbietern im bereits weiter entfernten **NVZ Laagbergstraße** fallen die Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf in allen Varianten mit max. 0,2 Mio. € bzw. max. 2 - 3 % sehr gering aus. Eine wesentliche Beeinträchtigung dieses Nahversorgungszentrums ist in beiden Varianten vollständig auszuschließen.

- Das Einzugsgebiet des **STZ Fallersleben** weist ebenfalls nur geringe Überschneidungen mit dem des NVZ Westhagen auf, mit Rossmann ist hier allerdings ein weiterer Drogeriemarkt im Wolfsburger Westen ansässig. Mit Umsatzrückgängen um max. 0,5 Mio. € bzw. ca. 1 - 2 % im periodischen Bedarf wird das STZ Fallersleben nur untergeordnet von wettbewerblichen Wirkungen betroffen sein, eine wesentliche Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums ist auszuschließen.

- An **sonstigen Standorten innerhalb der Zone I des Einzugsgebietes** werden in den **Varianten 1 und 2** ca. 0,2 – 0,3 Mio. € im periodischen Bedarf umverteilungswirksam, was ca. 5 – 7 % entspricht. Hiervon würde vor allem die Penny-Filiale an der Halberstädter Straße betroffen sein, die kleinteiligen Anbieter würden kaum tangiert. Betriebsschließungen und damit eine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten, da es sich bei Penny um eine moderne, leistungsfähige Filiale handelt und im Westhagen EKZ kein Discounter geplant ist.

- An **sonstigen Standorten innerhalb der Zone II des Einzugsgebietes** sind Umsatzrückgänge von 1,0 – 1,2 Mio. € zu erwarten, was ca. 6 – 7 % entspricht. Die höchsten Umsatzrückgänge sind dabei in der **Variante 2** zu erwarten, in denen die Lebensmittelfläche am höchsten ausfällt. Hiervon wären insbesondere die Hauptwettbewerber Rewe und Aldi in Westhagen betroffen, aber auch Netto in Mörse sowie untergeordnet auch die kleinflächigen Anbieter. Betriebsschließungen und damit eine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind jedoch in beiden Varianten nicht zu erwarten.

- An **sonstigen Lagen außerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzrückgänge um ca. 0,9 – 1,0 Mio. € zu erwarten, was ca. 2 – 3 % entspricht. Als Hauptwettbewerber sind unterschiedliche Bestands- und Entwicklungsstandorte der Nahversorgung zu nennen, sowie der dm Drogeriemarkt in der Fachmarktagglomeration Wolfsburger Landstraße. Auch hier ist eine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in beiden Varianten auszuschließen.

Zusammenfassend liegen die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf in allen Varianten auf einem verträglichen Niveau, einzig im NVZ Detmeroder Markt sind im Sortiment Drogeriewaren Umsatzrückgänge um mehr als 10 % möglich.

Bereits im Jahr 2018 hatte die GMA eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse für den Standort Westhagen EKZ erarbeitet[27], bei der eine additive Betrachtung mit der Rewe- / dm-Planung im NVZ Schlesierweg vorgenommen wurde. Für das NVZ Westhagen wurde im periodischen Bedarf (= „nahversorgungsrelevant“) ein verträglicher Zusatzumsatz von seinerzeit max. rd. 4,2 Mio. € abgeleitet, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Umsatzschätzung über Flächenproduktivitäten ohne Berechnung der Marktanteile) hätte diese Grenze um rd. 0,1 Mio. € überstiegen (insg. rd. 4,3 Mio. €). Daher wurde ein Drogeriemarkt in 2018 als unverträglich eingestuft. Diese knappe Überschreitung des Schwellenwertes aus der Ersteinschätzung ist bei genauerer Betrachtung des Sortiments Drogeriewaren im NVZ Detmeroder Markt weiterhin in Form von wettbewerblichen Effekten erkennbar. Dies würde aufgrund der begrenzten Kaufkraft im räumlich kompakten Einzugsgebiet zu schwächeren Umsatzleistungen der beiden Drogeriemärkte am Detmeroder Markt und im Westhagen EKZ führen, jedoch nicht zu einer

[27] Potenzial- /Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen in Wolfsburg, GMA 2018.

wesentlichen Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Detmeroder Markt. Diese Tatsache führt im Vergleich der beiden Gutachten zu einer Neubewertung im Hinblick auf die GMA-Studie von 2018. **Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.**

3. Bewertung der Voraussetzungen für ein nicht raumbedeutsames Vorhaben

Die Analyse des Mikrostandortes hat ergeben, dass der Standort Westhagen EKZ überwiegend auf die **wohnortbezogene Nahversorgung** der Bewohner innerhalb der einheitlich geplanten Siedlung Westhagen ausgerichtet ist. Der fußläufige Nahbereich (10 Gehminuten, max. 700 bis 1.000 m Entfernung) umfasst den inneren Bereich der Ringerschließung mit ca. 4.140 Einwohnern. Durch Umsetzung des Vorhabens dürfte sich die Einwohnerzahl um ca. 700 auf dann ca. 4.840 Einwohner erhöhen.

Basierend auf der Prognose zum Umsatz und zur Umsatzherkunft entfällt für das modernisierte und erweiterte Nahversorgungszentrum mehr als die Hälfte des Umsatzes (rd. 57 - 61 %) auf den fußläufigen Nahbereich. **Damit wird die Voraussetzung, dass mindestens die Hälfte des Umsatzes bei einem nicht raumbedeutsamen Vorhaben aus dem fußläufigen Nahbereich stammt, erfüllt.**

Weiterhin ist die **Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente auf max. 10 % zu begrenzen**. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.785 m² für das Westhagen EKZ müssen mindestens 2.507 m² auf Sortimente des periodischen Bedarfs entfallen und die Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente darf entsprechend 279 m² VK nicht überschreiten. Aktuell wird die Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarf allein durch den Textilfachmarkt Kik (ca. 630 m² VK) überschritten. **Die weitere Voraussetzung in Bezug auf die Sortimente kann in Fall einer Umgestaltung und Umwidmung der Flächen erfüllt werden.**

Darüber hinaus sind im Sinne der Agglomeration auch die **übrigen Flächen** mit zu betrachten, für die der Bebauungsplan Festsetzungen trifft. Hier sind insbesondere die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen zu nennen, in denen nicht großflächiger Einzelhandel ebenfalls zulässig ist. In Westhagen betrifft dies die Ladeneinheiten im Sockelgeschoss des Wohnhauses, die heute bereits Teil des Westhagen EKZ sind (Spielhalle, Diakonie, Mütterzentrum Gebrauchtwaren, Kulturhaus Westhagen, Checkpoint, Friseur, Zahnarztpraxis, Kiosk, Sparkasse). Auch wenn eine oder mehrere dieser Flächen zukünftig durch Einzelhandel[28] nachgenutzt werden sollten, wird weiterhin in beiden Varianten mehr als die Hälfte des Umsatzes im Westhagen EKZ aus dem fußläufigen Nahbereich stammen, da kleinteilige Anbieter von der Magnetfunktion des Lebensmittelvollsortimenters profitieren und selbst kein größeres Einzugsgebiet ansprechen.

Zusammenfassend kann das Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ als **nicht raumbedeutsam** eingestuft werden, wenn die Verkaufsflächen für aperiodische Sortimente begrenzt werden. Unter dieser Bedingung ist das Vorhaben nicht als großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zu bewerten.

[28] Nach Schätzungen der WMG Wolfsburg wären ca. ca. 200 m² VK im periodischen Bedarf möglich

IV. Zusammenfassung

<table>
<tr><th colspan="2">Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</th></tr>
<tr><td colspan="2">Grundlagen</td></tr>
<tr><td>Vorhaben</td><td>▪ Variante 1: Erweiterung Rewe von 1.020 auf ca. 1.800 m², Ansiedlung Drogeriemarkt (ca. 700 m² VK), Apotheke (ca. 75 m² VK), weiterer Laden (ca. 80 m² VK)
▪ Variante 2: Erweiterung Rewe von 1.020 auf ca. 1.800 m², Ansiedlung Apotheke (ca. 75 m² VK), vier Läden (ca. 780 m²)</td></tr>
<tr><td>Rechtsrahmen</td><td>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</td></tr>
<tr><td>Mikrostandort</td><td>▪ Standort im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ, Wohnungsbauentwicklung in den Obergeschossen vorgesehen.</td></tr>
<tr><td>Agglomerationsregelung</td><td>▪ Bei dem Einkaufszentrum Westhagen EKZ handelt es sich in der heutigen sowie in der geplanten Form um eine Agglomeration i. S. d. LROP 2017.</td></tr>
<tr><td>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</td><td>▪ Einzugsgebiet erstreckt sich auf das fußläufige Einzugsbereich (Zone I) sowie den restlichen Bereich Westhagen, Detmerode, Mörse (Zone II). Aufgrund der introvertierten Lage innerhalb der Großwohnsiedlung nur in geringem Umfang Streuumsätze generierbar.
▪ Kaufkraft im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 66,1 Mio. €</td></tr>
<tr><td>Umsatzerwartung nach Varianten</td><td>▪ Variante 1: ca. 11,8 Mio. €, davon ca. 11,0 Mio. € im periodischen Bedarf
▪ Variante 2: ca. 11,4 Mio. €, davon ca. 10,8 Mio. € im periodischen Bedarf</td></tr>
<tr><td>Umsatzumverteilungseffekte</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Lage</th><th>Var. 1</th><th>Var. 2</th></tr>
<tr><th colspan="2">in %</th></tr>
<tr><td>NVZ Detmeroder Markt</td><td>7 - 8</td><td>5 - 6</td></tr>
<tr><td>NVZ Mörser Straße</td><td>2 - 3</td><td>3 - 4</td></tr>
<tr><td>NVZ Schlesierweg</td><td>4 - 5</td><td>3 - 4</td></tr>
<tr><td>NVZ Laagbergstraße</td><td>1 - 2</td><td>2 - 3</td></tr>
<tr><td>STZ Fallersleben</td><td>1 - 2</td><td>< 1</td></tr>
<tr><td>sonstige Zone I</td><td>5 - 6</td><td>6 - 7</td></tr>
<tr><td>sonstige Zone II</td><td>5 - 6</td><td>6 - 7</td></tr>
<tr><td>Sonstige außerhalb</td><td>2 - 3</td><td>2 - 3</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Städtebauliche Auswirkungen</td><td>Zusammenfassend liegen die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf in beiden Varianten auf einem verträglichen Niveau. Einzig im NVZ Detmeroder Markt sind im Sortiment Drogeriewaren Umsatzrückgänge um mehr als 10 % möglich, hier würden sich zwei Drogeriemärkte gegenseitig kannibalisieren. Dies würde aufgrund der begrenzten Kaufkraft im räumlich kompakten Einzugsgebiet zwar zu einer Schwächung der beiden Drogeriemärkte führen, jedoch nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Detmeroder Markt. Diese Tatsache führt im Vergleich der beiden Gutachten zu einer Neubewertung im Hinblick auf die alte GMA-Studie von 2018.</td></tr>
<tr><td>Raumbedeutsamkeit</td><td>Mehr als die Hälfte des Umsatzes (rd. 57 - 61 %) stammt aus dem fußläufigen Nahbereich. Das Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ kann als nicht raumbedeutsam eingestuft werden, wenn die Verkaufsflächen für aperiodische Sortimente auf max. 10 % begrenzt werden. Unter dieser Bedingung wäre das Vorhaben nicht als großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zu bewerten.</td></tr>
</table>

GMA-Zusammenstellung 05/2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Wolfsburg und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Zukünftige Zentren- und Standortstruktur in Wolfsburg	15
Karte 3:	Mikrostandort Westhagen EKZ	18
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	25
Karte 5:	Einzugsgebiet des erweiterten Westhagen EKZ in Wolfsburg	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	8
Tabelle 2:	Die größten Drogeriemarktunternehmen in Deutschland	11
Tabelle 3:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	23
Tabelle 4:	Verkaufsflächen- und Umsatzsituation betrachteter Standorte im Untersuchungsraum	24
Tabelle 5:	Kaufkraft im Untersuchungsraum	29
Tabelle 6:	Umsatzprognose für Variante 1 anhand des Marktanteilkonzeptes	31
Tabelle 7:	Umsatzprognose für Variante 2 anhand des Marktanteilkonzeptes	32
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben (Variante 1)	35
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben (Variante 2)	36

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Westhagen EKZ, Blick von Hallesche Straße	17
Foto 2:	Ladenpassage, Blick vom südlichen Vorplatz	17
Foto 3:	Schulzentrum Westhagen	19
Foto 4:	Potenzialfläche Dessauer Straße	19
Foto 5:	Vorplatz, Blick vom Schulzentrum	19
Foto 6:	Penny Halbestädter Straße	19