



Nachbetrachtung der Einzelhandelsentwicklung im Auricher Stadtnorden

München Stuttgart Forchheim Köln
Leipzig Berlin Hannover Lübeck
Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22 00 79 50
F 0511-22 00 79 99
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiter:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung:

M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

M.Sc. Humangeographie Helge Harnack

Hannover, Dezember 2019

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2 Einzelhandelssituation im Auricher Stadtnorden	5
2.1 Untersuchungsgebiet	5
2.2 Standortbeschreibungen.....	6
2.2.1 Erfolgte Verlagerung EDEKA Südeweg.....	6
2.2.2 Planvorhaben Verlagerung ALDI Hammerkeweg an Standort Wiesenstraße.....	7
2.2.3 Entwicklungsfläche ehem. Blücher-Kaserne	8
2.2.4 Planstandort Pferdemarkt.....	9
2.3 Nachfragepotenzial im Auricher Stadtnorden	10
2.4 Angebotssituation im Auricher Stadtnorden	11
2.5 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	15
3 Abschließende Bewertung.....	17
Anhang: Abgrenzung von Betriebstypen	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Untersuchungsgebiet Auricher Stadtnorden mit Planstandorten	5
Abb. 2:	Lage des heutigen Standortes EDEKA Südeweg und Altstandort an der Wiesenstraße.....	6
Abb. 3:	Lage des Standortes ALDI Hammerkeweg	7
Abb. 4:	Lage der Entwicklungsfläche ehem. Blücher-Kaserne.....	8
Abb. 5:	Lage des Planstandortes Pferdemarkt.....	9
Abb. 6:	Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Auricher Stadtnorden.....	10
Abb. 7:	Angebotsstruktur Hauptwettbewerb im Auricher Stadtnorden (Nahrungs- und Genussmittel)	12
Abb. 8:	Räumliche Nahversorgungssituation im Teilbereich Kernstadt Aurich und Stadtteil Sandhorst (aktuell)	13
Abb. 9:	Räumliche Nahversorgungssituation im Teilbereich Kernstadt Aurich und Sandhorst bei Umsetzung der Vorhaben	13

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Ausgangssituation

Im Auricher Stadtnorden werden derzeit mehrere Einzelhandelsvorhaben diskutiert. Hierzu zählen die Neustrukturierung des Einzelhandelsbesatzes am Standort Pferdemarkt sowie die Neuansiedlung eines Aldi-Marktes am Standort Wiesenstraße/Esenser Straße.

Zudem haben in den letzten Jahren nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen in diesem Stadtbereich bereits stattgefunden.

In dieser Nachbetrachtung der Einzelhandelsentwicklung im Auricher Stadtnorden soll eine Analyse der erfolgten Einzelhandelsentwicklung und eine Bewertung der in Diskussion stehenden Planvorhaben erfolgen.

Auftraggeber

Stadt Aurich
Postfach 1769
26587 Aurich

Zeitraum

September – Dezember 2019

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Auricher Stadtnorden
- Darstellung der wichtigsten Kennzahlen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Auricher Stadtnorden (Angebot, Verkaufsflächen, Umsätze)
- Darstellung der räumlichen Abdeckung der Nahversorgung, Bewertung räumlicher Angebotslücken
- Einordnung von Vorhaben und Standorten in das derzeit gültige Einzelhandelsentwicklungskonzept
- Bewertung des Nahversorgungspotenzials im Auricher Stadtnorden
- Abschließende Ableitung von Empfehlungen

2 Einzelhandelssituation im Auricher Stadtnorden

Im Auricher Stadtnorden werden zurzeit mehrere Planvorhaben diskutiert, welche sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite zu Umstrukturierungen der örtlichen Einzelhandelsstrukturen führen können.

Hierzu zählen folgende Planvorhaben:

- EDEKA Südweg (Stadtteil Sandhorst): Im Jahr 2018 erfolgte eine Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung (rd. 1.600 qm VKF)
- Verlagerung des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters am Hammerkeweg an den Standort Wiesenstraße (ehemaliger Standort EDEKA) sowie der in diesem Zuge geplanten Wegfall der Filiale am Hammerkeweg. Derzeit ist eine Verkaufsfläche nach Erweiterung von rd. 1.260 qm geplant.
- Nachnutzung der Konversionsfläche der ehemaligen Blücher-Kaserne: Wohnungsbau würde voraussichtlich eine Erhöhung des Nachfragepotenzials nach sich ziehen, daher soll die Nahversorgungssituation planerisch entwickelt werden
- Neustrukturierung des Einzelhandelsbesatzes am Standort Pferdemarkt mit einem Verbrauchermarkt von derzeit geplanten rd. 3.500 qm sowie einem Drogeriemarkt mit rd. 1.500 qm VKF

Die Größe der projektierten Flächen sowie die Verträglichkeit der Vorhaben an der Wiesenstraße und am Pferdemarkt werden in gesonderten Gutachten von der cima geprüft.

2.1 Untersuchungsgebiet

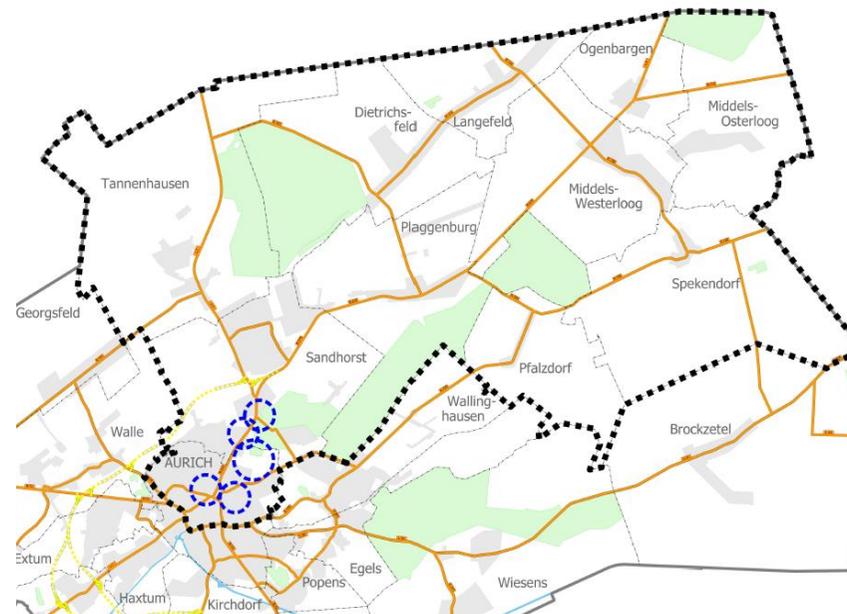
Als Abgrenzung des Untersuchungsgebietes dient in nordwestlicher, nördlicher und östlicher Richtung die Auricher Stadtgrenze. Im Norden und Osten grenzt das Auricher Stadtgebiet an den Landkreis Wittmund an.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich der nördliche Teilbereich der Kernstadt Aurichs sowie folgende neun Stadtteile: Sandhorst,

Tannenhausen, Plaggenburg, Dietrichsfeld, Langefeld, Middels-Osterloog, Middels-Westerloog, Ogenbaren, Spekendorf und Pfalzdorf.

In südlicher Richtung ist die Kernstadt Aurich Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Als Grenze des Untersuchungsgebietes wurde die Linie Emdener Straße - Julianenburger Straße - Fischteichweg - Fockenbollwerkstraße in Abstimmung mit der Stadt Aurich festgelegt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, der den Lagebereich am Carolinenhof miteinschließt (Fischteichweg/Lüchtenburger Weg), stellt den südlichsten Punkt des Untersuchungsgebietes dar (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Untersuchungsgebiet Auricher Stadtnorden mit Planstandorten



Quelle: Stadt Aurich

Anmerkung: Standorte vgl. Kap. 2.2

2.2 Standortbeschreibungen

2.2.1 Erfolgte Verlagerung EDEKA Südeweg

Der heute bestehende EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter am Südeweg im Stadtteil Sandhorst wurde im Jahr 2018 verlagert. Die Verkaufsfläche wurde auf rd. 1.600 qm erweitert, sodass der heutige Markt einen modernen Wettbewerbsstandort für den Stadtteil Sandhorst darstellt.

Der heutige Standort des EDEKA-Vollsortimenters am Südeweg ist zwar fußläufig aus den südlich angrenzenden Wohngebieten weniger gut erreichbar, besitzt aber grundsätzlich gute Lageeigenschaften zur Versorgung des Stadtteils Sandhorst und Teilen der nördlichen Kernstadt. Der Standort ist durch die Lage an der B210 sehr gut mit dem MIV erreichbar und stellt auch einen wichtigen Standort für den Auricher Stadtnorden dar.

Die Verlagerung bot die Möglichkeit einer modernen Neuaufstellung des Marktes. Der Altstandort an der Wiesenstraße soll durch die Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters am Hammerkeweg nachgenutzt werden. Ein ehemaliger Standort eines Lebensmittelmarktes würde so qualifiziert nachgenutzt.

Abb. 2: Lage des heutigen Standortes EDEKA Südeweg und Altstandort an der Wiesenstraße



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2019

Bearbeitung: cima 2019

2.2.2 Planvorhaben Verlagerung ALDI Hammerkeweg an Standort Wiesenstraße

Ein ALDI-Lebensmitteldiscounter befindet sich in Streulage am Hammerkeweg. Die Gebietscharakteristik des ALDI-Marktes ist eher durch Gewerbenutzungen (u.a. Berding Beton) geprägt. Aus den umliegenden Wohngebieten ist die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes nur eingeschränkt gegeben. Damit besitzt der ALDI-Markt am Hammerkeweg nur eingeschränkte Lageeigenschaften zur Nahversorgung umliegender Wohngebiete.

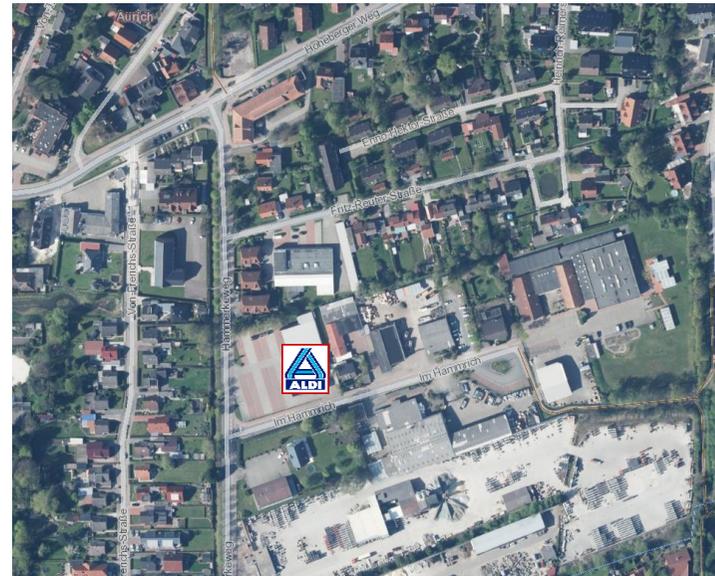
Um den langfristigen Verbleib des Marktes im nördlichen Teilbereich der Kernstadt Aurichs zu sichern, ist geplant, den heute am Hammerkeweg ansässigen ALDI-Markt an die Wiesenstraße (ehemaliger Standort EDEKA) zu verlagern. Die Planung sieht vor, den ALDI-Markt auf eine marktübliche Verkaufsfläche zu erweitern und zu modernisieren. In diesem Zuge ist die Schließung der Filiale am Hammerkeweg geplant.

Der ALDI-Lebensmitteldiscounter würde an einen Standort innerhalb der nördlichen Kernstadt Aurichs verlagert werden. So kann das discountorientierte Angebot im Stadtteil gesichert werden. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass der heutige Standort am Hammerkeweg trotz seiner nur eingeschränkten fußläufigen Nahversorgungsfunktion die wohnortnahe Versorgung für das nähere Wohnumfeld des Standortes übernimmt. Daher sollte im Zuge der Verlagerung und Schließung der Filiale am Hammerkeweg auch die Nahversorgungsausstattung der umliegenden Wohngebiete (u.a. am Hoheberger Weg) perspektivisch wieder gestärkt werden (vgl. Kapitel 2.2.3 und 2.4.).

Der geplante Standort an der Wiesenstraße befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in fußläufiger Distanz zu Wohngebieten. Die Erreichbarkeit über den ÖPNV ist unmittelbar über die Bushaltestelle „Aurich-Sandhorst B 210/Wiesenstraße“ gegeben. Zusätzlich ist auch die MIV-Erreichbarkeit des Standortes aus dem Auricher Stadtnorden und der Kernstadt Aurich als sehr gut zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten der nördlichen Teilbereiche der Kernstadt

Aurich und Teilbereichen des Stadtteils Sandhorst ebenfalls gut gegeben. Damit ist der Standort auch nach Wegzug des vormals ansässigen EDEKA-Marktes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet.

Abb. 3: Lage des Standortes ALDI Hammerkeweg



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

Durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ALDI kann das Verhältnis zwischen discountorientiertem Angebot und dem Lebensmittelvollsortiment für das Stadtgebiet im Umfeld des projektierten Marktes ausgewogen ergänzt werden. Die Standorte Wiesenstraße und Südweg liegen nur rd. 500 Meter voneinander entfernt.

Aus Gutachtersicht kann die mögliche Entwicklung durch Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ALDI am heutigen Standort Hammerkeweg an den Standort Wiesenstraße zur nachhaltigen Verbesserung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Auricher Stadtnorden beitragen.

2.2.3 Entwicklungsfläche ehem. Blücher-Kaserne

Die Flächen der ehemaligen Blücher-Kaserne sind als gesamtstädtisches Konversionsprojekt der Stadt Aurich zu sehen, dessen Nachnutzung zurzeit diskutiert wird. Im Juli 2017 wurde das Sanierungsgebiet "Blücher-Kaserne" als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in das Städtebauförderprogramm "Stadtumbau" des Landes Niedersachsen aufgenommen¹. Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau“ besteht die Chance, ein neues Stadtquartier zu entwickeln.

Da eine Nachnutzung zurzeit diskutiert wird, ist der Standort auch als Nahversorgungsstandort zu prüfen, insbesondere bei geplanter Entwicklung von Wohneinheiten.

Im Rahmen der Prüfung der Vorhaben an der Wiesenstraße (ALDI) und dem geplanten Verbrauchermarkt am Pferdemarkt soll auch die Entwicklung dieses Bereiches bewertet werden.

Nach dem Wegfall der ALDI-Filiale am Hammerkeweg würde sich die Nahversorgungssituation in den Wohngebieten am Hoheberger Weg östlich des Hammerkeweges zeitweise eher verschlechtern².

Im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Blücher-Kaserne ist eine Forcierung der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes zu befürworten, um die Verlagerung der ALDI-Filiale zu kompensieren. Nach erster Prüfung wäre hierfür eine Fläche an der Durchgangsstraße Hoheberger Weg (ggf. Ecke Thüringer Straße) zu empfehlen. So würde der Wegfall der ALDI-Filiale am Hammerkeweg kompensiert werden.

Abb. 4: Lage der Entwicklungsfläche ehem. Blücher-Kaserne



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

¹ <https://www.kaserne-aurich.de/>

² vgl. Kap. 2.4

2.2.4 Planstandort Pferdemarkt

In der Stadt Aurich wird derzeit die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Drogeriemarktes am Planstandort Pferdemarkt diskutiert. Der Standort befindet sich nördlich angrenzend an die Auricher Innenstadt im Kreuzungsbereich B72 (Große Mühlenwallstraße/Von-Jherings-Straße) und Esenser Straße. Der Standort weist heute eine eher geringe städtebauliche Qualität auf. Am Pferdemarkt agierte bis vor Kurzem ein „Nix-wie-hin“ Sonderpostenmarkt. Die Altimmobilie würde in diesem Zuge durch einen Neubau ersetzt.

Zurzeit ist das nähere Umfeld vorwiegend durch kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen (u.a. Stadtkantine) geprägt. Der Standort Pferdemarkt ist im Einzelhandelskonzept der Stadt zur Ansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente festgelegt.

Die Lage des Prüfstandortes Am Pferdemarkt ist durch den unmittelbar angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geprägt. Der Marktplatz liegt nur rund 400 Meter entfernt. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung ist der Standort auch für Autokunden interessant. Gleichzeitig ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten gegeben, die ÖPNV-Anbindung ist durch den nahe gelegenen Busbahnhof als gut zu bewerten.

Aus Gutachtersicht kann eine Entwicklung am Pferdemarkt zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur in Aurich beitragen und die Innenstadt stärken.

Abb. 5: Lage des Planstandortes Pferdemarkt



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

2.3 Nachfragepotenzial im Auricher Stadtnorden

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials³ erfolgt auf der Basis der stadtteilscharfen Einwohnerzahlen⁴ und der berechneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer⁵ für die Stadt Aurich (98,0).

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.240 € (bundesweit) für das Jahr 2019 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau des jeweiligen Stadtteils mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.

Wie Abbildung 6 zeigt, steht im Auricher Stadtnorden bei einer Einwohnerzahl von rd. 18.354 ein Nachfragepotenzial im vorhabenrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 40,3 Mio. € zur Verfügung.

Der nördliche Teilbereich der Kernstadt Aurich, der in das Untersuchungsgebiet eingefasst wurde, ist mit einer Einwohnerzahl von 7.107 und einem Nachfragepotenzial von rd. 15,6 Mio. € ein Bevölkerungsschwerpunkt des Auricher Stadtnordens. Im Vergleich dazu wohnen in den weiteren zehn Stadtteilen des Untersuchungsgebietes rd. 11.247 Einwohner bei einem vorhabenrelevanten Nachfragepotenzial von 24,7 Mio. €. Der nördliche Teilbereich der Kernstadt Aurichs macht somit einen Bevölkerungsanteil von rd. 40 % aus. Die übrigen 60% verteilen sich auf die weiteren zehn Stadtteile im Untersuchungsgebiet.

Die zweitmeisten Einwohner besitzt der Stadtteil Sandhorst, der sich direkt nördlich der Kernstadt Aurich anschließt. Im Stadtteil Sandhorst ist bei 4.651 Einwohnern ein Nachfragepotenzial von rd. 10,2 Mio. € verfügbar. Die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile weisen vorwiegend ländlich geprägte Strukturen auf. Die Bevölkerungsdichte nimmt hier deutlich ab.

Abb. 6: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Auricher Stadtnorden

Stadtteile im Untersuchungsgebiet	Einwohner	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Aurich - nördlicher Teilbereich	7.107	15,6
Dietrichsfeld	789	1,7
Langefeld	415	0,9
Middels-Osterloog	175	0,4
Middels-Westerloog	806	1,8
Ogenbargen	249	0,5
Pfalzdorf	239	0,5
Plaggenburg	1.467	3,2
Sandhorst	4.651	10,2
Spekendorf	447	1,0
Tannenhausen	2.009	4,4
Untersuchungsgebiet gesamt	18.354	40,3

Quelle: Bevölkerung: Einwohnermeldeamt Stadt Aurich, EW-Stand: 31.07.2019
Kaufkraftkennziffer: mb research 2019; Aurich: KKZ 98,0

Bearbeitung: cima 2019

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung der Blücher-Kaserne wird sich das Nachfragepotenzial in diesem Teilbereich des Auricher Stadtnordens zukünftig erhöhen.

Neben der Kernstadt Aurich ist auch in den übrigen Stadtteilen im Auricher Stadtnorden insgesamt ein nennenswertes Nachfragepotenzial vorhanden. Aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur in den nordöstlichen Stadtteilen ist eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung nicht immer gewährleistet. Daher kommt der Kernstadt Aurich auch eine Versorgungsfunktion für diese Stadtteile zu.

³ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert, Berechnung für das Jahr 2019).

⁴ Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Aurich, Stand: 31.07.2019

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2019

2.4 Angebotssituation im Auricher Stadtnorden

Die Angebotsstruktur des Auricher Stadtnordens besteht hauptsächlich aus dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich und weiteren Lebensmittelmärkten in Streulage. Der Edeka am Carolinenhof (Fischteichweg) befindet sich am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches und ist daher nicht als Ankerbetrieb für den Auricher Stadtnorden zu sehen. Der ALDI-Lebensmitteldiscounter am Hammerkeweg befindet sich zudem in Streulage und besitzt eingeschränkte Lageeigenschaften zur Nahversorgung umliegender Wohngebiete. Der EDEKA-Vollsortimenter im Stadtteil Sandhorst am Südeweg wurde im Jahr 2018 zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Sandhorst durch einen Neubau erweitert und modern aufgestellt. In den nordöstlichen Stadtteilen Dietrichsfeld und Middel-Westerloog agieren jeweils kleinflächige Lebensmittelmärkte (IHRE KETTE, Esenser Postweg und MARKANT-Markt, Westerlooger Straße), die allerdings nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche aufweisen und auf ein lokales Einzugsgebiet beschränkt sind

Ergänzt werden diese durch weitere Betriebe u.a. Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckerei), die im Rahmen dieser Untersuchung nicht im Fokus stehen.

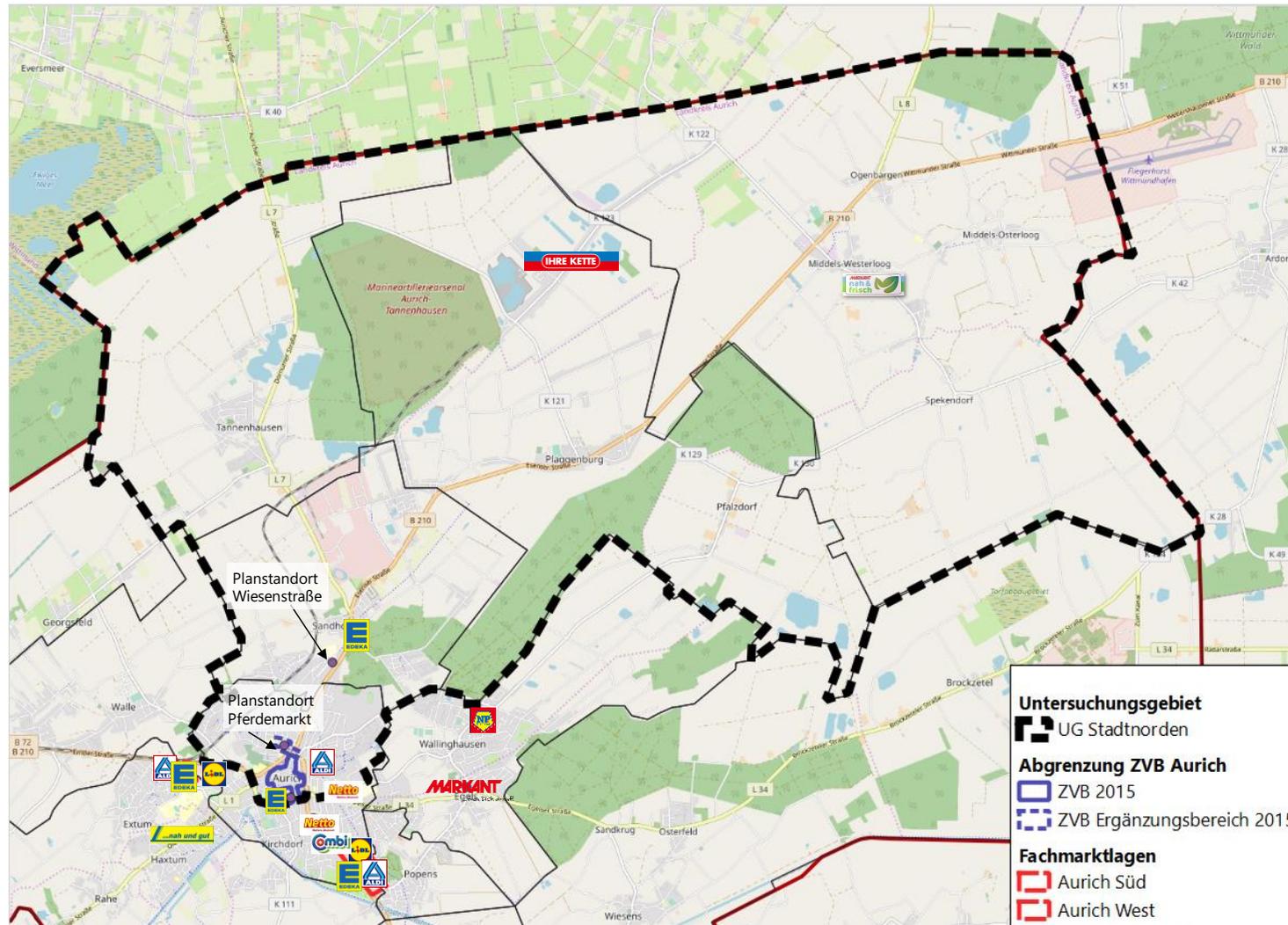
Bereits im Einzelhandelskonzept⁶ der Stadt Aurich werden für den Auricher Stadtnorden Handlungsempfehlungen gegeben, um die Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gegenüber dem übrigen Stadtgebiet (u.a. Fachmarktlagen West und Süd) zu stärken und die Nahversorgungsausstattung weiter zu verbessern (gem. Grundsatz 1: „Innenstadt genießt Entwicklungspriorität“, vgl. Kap. 2.5).

Die folgende Abbildung 7 stellt das Untersuchungsgebiet mit dem Hauptwettbewerb dar. Die konkreten Planvorhaben an der Wiesenstraße und dem Pferdemarkt sind gekennzeichnet.

Es zeigt sich, dass das Angebot im Auricher Stadtnorden maßgeblich durch Betriebe geprägt ist, die eher auf ein lokales Einzugsgebiet ausgerichtet sind. Die Erreichbarkeit der großen Verbrauchermärkte der Stadt Aurich aus dem Stadtnorden ist nur eingeschränkt gegeben, da die Kernstadt umfahren werden muss.

⁶ CIMA-Einzelhandelskonzept Stadt Aurich 2015

Abb. 7: Angebotsstruktur Hauptwettbewerb im Auricher Stadtnorden (Nahrungs- und Genussmittel)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Bearbeitung: cima 2019

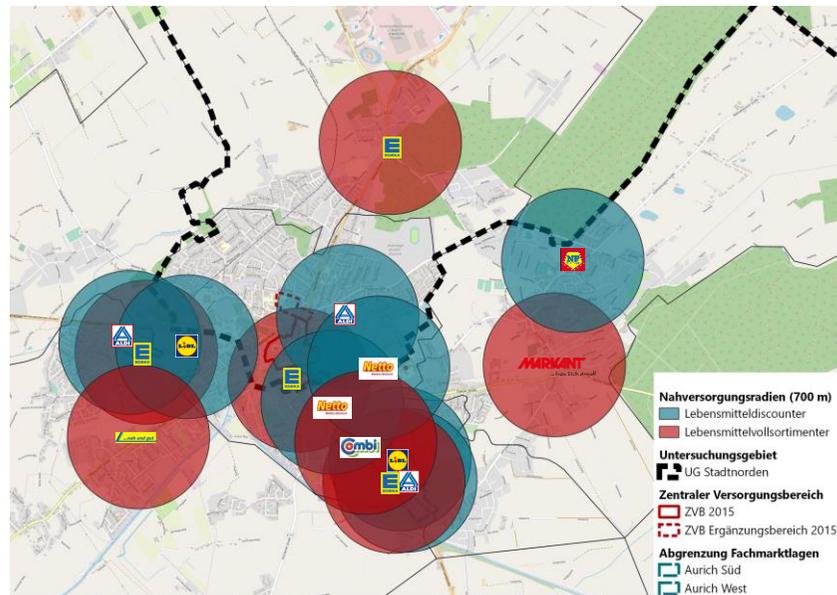
Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkttagen EHK Aurich 2015

Nahversorgungsradien

Für weite Teile der Wohngebiete in der Kernstadt Aurich befinden sich die nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebe in einem Radius von 500 Metern. Insbesondere die Teilbereiche im südlichen Umfeld zum zentralen Versorgungsbereich sind als sehr gut versorgt anzusehen. Auch im Umfeld der Fachmarktlagen Aurich West und Aurich Süd kann die Nahversorgung grundsätzlich als gesichert angesehen werden, gleichwohl es sich hier um nicht-integrierte Standorte mit eher MIV-affinem Kundenverkehr handelt.

Eine geringe Abdeckung der Nahversorgungsradien ist für Wohngebiete im nordwestlichen Teil der Kernstadt Aurich festzustellen, sodass derzeit räumliche Versorgungslücken bestehen (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Räumliche Nahversorgungssituation im Teilbereich Kernstadt Aurich und Stadtteil Sandhorst (aktuell)

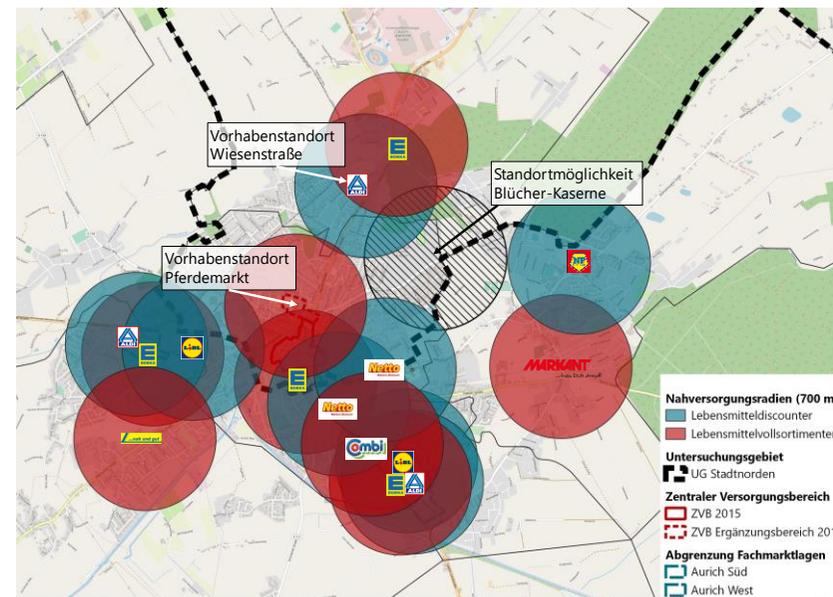


Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
 Bearbeitung: cima 2019
 Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktlagen EHK Aurich 2015

Nach Realisierung der Vorhaben an der Wiesenstraße und am Pferdemarkt würde sich die Abdeckung der Nahversorgungsradien in den nordwestlichen Teilbereichen der Kernstadt Aurich deutlich verbessern. Abbildung 9 zeigt zudem die Standortempfehlung zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungsbetriebes am Hoheberger Weg (vgl. Kap. 2.2.3). Die fußläufige Erreichbarkeit des nächstgelegenen Nahversorgers in diesem Bereich würde maßgeblich verbessert. Eine mit dem Wegfall der ALDI-Filiale entstehende Nahversorgungslücke würde planerisch geschlossen.

Die Realisierung der Vorhaben würde somit zu einer flächendeckenden Nahversorgungsausstattung des nördlichen Teils der Kernstadt beitragen.

Abb. 9: Räumliche Nahversorgungssituation im Teilbereich Kernstadt Aurich und Sandhorst bei Umsetzung der Vorhaben



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
 Bearbeitung: cima 2019
 Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktlagen EHK Aurich 2015

Lebensmitteldiscountsegment im Untersuchungsgebiet

Betrachtet man die Ausstattung im Lebensmitteldiscountsegment, so zeigt sich, dass in gesamten Untersuchungsgebiet derzeit nur zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Der genannte ALDI-Lebensmitteldiscounter am Hammerkeweg sowie der NETTO Marken-Discout-Markt (Wallinghauser Straße) am südlichsten Rand des Untersuchungsgebietes. Beide besitzen ein Einzugsgebiet, welches sich eher auf die umliegenden Wohngebiete beschränkt. Eine Versorgungsaufgabe über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen diese Märkte indes nicht.

Der ALDI-Lebensmitteldiscounter am Hammerkeweg besitzt im Vergleich zu marktüblichen Lebensmittel(discount)märkten eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße. Durch die aktuell in Planung befindliche Verlagerung und die Modernisierungsmaßnahmen soll dieser Markt auf marktübliche Standards angepasst werden.

Der Vorhabenstandort an der Wiesenstraße bietet die Möglichkeit, in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebietslagen im nördlichen Teilbereich der Kernstadt Aurich einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt zu errichten, der darüber hinaus auch für Pkw-Kunden attraktiv erscheint.

Die Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters ist aus Gutachtersicht grundsätzlich zu begrüßen, da durch die Verlagerung die Nahversorgung bisher bedingt nahversorgter Wohngebiete verbessert und eine discountorientierte Angebotsergänzung für das Umfeld des bestehenden EDEKA-Vollsortimenters am Südweg erreicht würde.

Vollsortimenter und Verbrauchermärkte im Untersuchungsgebiet

Derzeit wird die Neustrukturierung des Einzelhandelsbesatzes am Standort Pferdemarkt geplant. Die Ausstattung des Auricher Stadtnordens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde durch die Verlagerung und Erweiterung der EDEKA-Filiale am Südweg bereits erfolgreich verbessert. Dennoch ist das Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters für die umliegenden nordöstlichen Stadtteile weiterhin nur bedingt attraktiv. Die Verkaufsflächenschwerpunkte der Stadt Aurich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel konzentrieren sich weiterhin auf die Fachmarktlagen Aurich West und Aurich Süd. In der Innenstadt agiert ein EDEKA-Markt am Standort Carolinenhof, der aber gegenüber der Angebotsattraktivität und Stellplatzanzahl in den Fachmarktlagen für Kunden aus dem Stadtnorden als nicht maßgeblich anzusehen ist.

Eine Neustrukturierung des Einzelhandelsbesatzes am Standort Pferdemarkt mit einem Verbrauchermarkt und einem Drogeriemarkt würde eine grundlegende Verbesserung der Angebotssituation im Auricher Stadtnorden bewirken. Der Ergänzungsbereich für die Innenstadt mit dem Standort Pferdemarkt ist insbesondere aus den peripher gelegenen Stadtteilen (bspw. Middels, oder Spekendorf) deutlich besser zu erreichen, als die südlich der Kernstadt gelegenen Verbrauchermärkte. Diese befinden sich zudem in nicht- integrierter Lage.

Kopplungsmöglichkeiten zwischen dem Ergänzungsbereich und der Innenstadt Aurich sind bei einer städtebaulichen Neuausrichtung des Pferdemarktes zu berücksichtigen. Ein Verbrauchermarkt besitzt ein größeres Einzugsgebiet und lässt sich durch die größere Produktauswahl und tiefere Sortimentsausstattung gegenüber Vollsortimentern und Discountern abgrenzen.

2.5 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Als wesentliche Prüfgrundlage ist das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich aus dem Jahr 2015 heranzuziehen. Bei den genannten Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment. Die untersuchungsrelevanten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aurich sind daher folgende:

Grundsatz 1:

„Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und ggf. im Ergänzungsbereich für den ZVB Innenstadt erfolgen. Letzteres allerdings nur, wenn eine Ansiedlung im ZVB Innenstadt nicht möglich ist (Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend). Der Entwicklung nicht integrierter Standorte/ Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.“

Grundsatz 2:

„Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch im ZVB Innenstadt, dessen Ergänzungsbereich oder ansonsten in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (Zielsetzung Verbesserung wohnortbezogene Versorgung, Verringerung von Versorgungsdefiziten in Teilräumen der Stadt Aurich) erfolgen. Die Dimensionierung darf das Netz an Nahversorgern in integrierter Lage nicht substantiell schädigen. Daneben ist die mögliche Dimensionierung auch abhängig von der baurechtlichen Situation.“

Der **Standort Pferdemarkt** liegt im festgelegten Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich. Eine ergänzende Überprüfung der cima im Einzelhandelskonzept 2015 (vgl. 9.3 Standortbezogene Entwicklungshinweise) stellt u.a. folgende Entwicklungsoption für den Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt dar:

„Das Angebot soll sich gemäß Zielsetzung Einzelhandelskonzept vorrangig aus großflächigen Anbietern zusammensetzen, die im ZVB Innenstadt nicht untergebracht werden können. Es handelt sich um einen Standort mit hoher Verkehrsgunst, zentraler Lage und guter Werbesichtanbindung.“

„Bei Realisierung eines großen Lebensmittelmarktes mit ebenerdigen Stellplätzen könnte bei Einbeziehung beider Flächen grob überschlägig rein rechnerisch ein Objekt von um die 5.400 qm VKF realisiert werden, legt man bspw. die Standardexpansionsanforderungen von Famila (Bünting) zugrunde.“

„Speziell in Nachbarschaft zu einem Lebensmittelmarkt wäre der Standort Pferdemarkt voraussichtlich interessant für einen Drogeriemarkt. Hier sollte darauf geachtet werden, dass die Lenkung, wenn irgend möglich, in die Kerninnenstadt erfolgt. Nur wenn ein weiterer Drogeriemarkt dort nachweislich aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht platziert werden kann, käme der Standort Pferdemarkt in Frage.“

Das Vorhaben zur Neustrukturierung des Einzelhandelsbesatzes am Standort Pferdemarkt entspricht dem Grundsatz 1. Die Größe der projektierten Flächen sowie die Verträglichkeit des Vorhabens am Pferdemarkt wird in einem gesonderten Gutachten von der cima geprüft.

Der Planstandort des **ALDI-Lebensmitteldiscounters** an der Wiesenstraße liegt außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, besitzt aber günstige Lageeigenschaften und würde einen bisher bestehenden Nahversorgungsstandort mit siedlungsstrukturell integrierter Lage nachnutzen. Gemäß Einzelhandelskonzept⁷ besteht für großflächige Ansiedlungsvorhaben von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment folgender Prüfauftrag i.S. Grundsatz 2:

„Für Lebensmittelmärkte in Wohn- und Mischgebieten soll laut EHK ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Daneben gilt Folgendes: Hinsichtlich der faktischen Verkaufsflächengröße großflächige Lebensmittelmärkte in Wohn- und Mischgebieten sind dann baurechtlich und raumordnerisch möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Regelvermutung gemäß § 11 (3) Abs. 2 BauNVO nicht zutrifft, und wenn es sich um ein Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung handelt. Nahversorger sind Wohngebieten direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und generieren einen wesentlichen Anteil ihres Umsatzes aus Nachfrage aus dem fußläufigen Umfeld. Im Einzelfall können daher Einzelhandelsbetriebe, die die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, Nahversorger sein.“

Das Vorhaben der Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters entspricht dem Grundsatz 2 zur „Verbesserung der wohnortbezogenen Versorgung“. Die Größe der projizierten Flächen, die Verträglichkeit des Vorhabens sowie die Kriterien der wohnortbezogenen Nahversorgung gem. LROP Niedersachsen werden in einem separaten Gutachten von der cima geprüft.

Beide Vorhaben entsprechen dem Grundsatz 2, hinsichtlich der „Verringerung von Versorgungsdefiziten in Teilräumen der Stadt Aurich“.

Die Vorhaben stehen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich.

⁷ Vgl. Cima-Einzelhandelskonzept Aurich 2015 Kap. 12.2 Ansiedlungsmatrix für Standortkategorien

3 Abschließende Bewertung

In dieser Nachbetrachtung der Einzelhandelsentwicklung im Auricher Stadtnorden wurde eine Analyse der erfolgten Einzelhandelsentwicklung und eine Bewertung der in Diskussion stehenden Planvorhaben vorgenommen. Aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur im Auricher Stadtnorden ist eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung nicht immer zu gewährleisten, sodass der Kernstadt Aurich auch eine Versorgungsfunktion für die ländlich geprägten Stadtteile zukommt.

Das Angebot im Auricher Stadtnorden ist maßgeblich durch Betriebe geprägt, die eher auf ein lokales Einzugsgebiet ausgerichtet sind. Mit der Neuaufstellung des **EDEKA-Vollsortimenters am Südeweg** ist ein erster Schritt zu einer zeitgemäßen Aufstellung des Angebotes im Auricher Stadtnorden erfolgt.

Derzeit wird das Planvorhaben zur Verlagerung des bestehenden **ALDI-Lebensmitteldiscounters am Hammerkeweg an den Planstandort Wiesenstraße**, dem Altstandort des EDEKA-Vollsortimenters, diskutiert. Der Betrieb soll auf marktübliche Standards erweitert und modernisiert werden. In diesem Zuge ist der Wegfall der Filiale am Hammerkeweg geplant. Aus Gutachtersicht ist die Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters an die Wiesenstraße grundsätzlich zu begrüßen, da durch die Verlagerung die Nahversorgung bisher bedingt nahversorgter Wohngebiete in der nordwestlichen Kernstadt verbessert und eine discountorientierte Angebotsergänzung für das Umfeld des bestehenden EDEKA-Vollsortimenters am Südeweg erreicht würde. Der Altstandort des EDEKA-Vollsortimenters an der Wiesenstraße kann so qualifiziert nachgenutzt werden.

Am **Planstandort Pferdemarkt** ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Drogeriemarktes projektiert. Das Planvorhaben würde das Angebot im Auricher Stadtnorden vertiefen und die Struktur an Lebensmittelvollsortimentern und -discountern im Stadtgebiet sinnvoll ergänzen. Aus

Gutachtersicht kann eine Entwicklung am Pferdemarkt zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur in Aurich beitragen und die Innenstadt stärken. Gemäß den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich soll die Innenstadt gegenüber nicht-integrierten Lagen im Stadtgebiet prioritär entwickelt werden. Die Größe der projektierten Flächen sowie die Verträglichkeit des Vorhabens werden in einem gesonderten Gutachten von der cima geprüft.

Bei der Entwicklung der **Flächen der ehemaligen Blücher-Kaserne** sollten Potenziale zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Verlauf des Hoheberger Weges (ggf. Ecke Thüringer Straße) geprüft werden. So würde eine mit dem Wegfall der ALDI-Filiale am Hammerkeweg entstehende Nahversorgungslücke planerisch wieder geschlossen werden. Daher ist im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Blücher-Kaserne eine Forcierung der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes zu befürworten, um die Verlagerung der ALDI-Filiale zu kompensieren.

Neben der Verbesserung des Angebotes im Stadtnorden würde sich die Nahversorgungssituation im nordwestlichen Teilbereich der Kernstadt Aurich durch die Planvorhaben an der Wiesenstraße und dem Pferdemarkt ebenfalls deutlich verbessern. Es wurde aufgezeigt, dass durch die Vorhaben an der Wiesenstraße und am Pferdemarkt heute bestehende Versorgungslücken in der nördlichen Kernstadt geschlossen werden können.

Die Vorhaben an der Wiesenstraße und am Pferdemarkt stehen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich.

Nach Untersuchung der Nahversorgungsstruktur im Auricher Stadtnorden nimmt die cima eine vertiefende Prüfung der Planvorhaben an der Wiesenstraße und am Pferdemarkt vor.

Anhang: Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.