

cima Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover

Frickenhelm Immobilien GmbH & Co. KG
Am Schimbach 3
49152 Bad Essen

Per E-Mail an: of@frickenhelm.de

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Ergänzende Stellungnahme zur gutachterlichen Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen, Februar 2024

24. September 2025

Ihr Ansprechpartner:
Benjamin Kemper
T 0511-220079-67
kemper@cima.de

Sehr geehrter Herr Frickenhelm,

in der Gemeinde Bad Essen werden derzeit Planungen verfolgt, einen ALDI-Lebensmittelmarkt zu verlagern und zu erweitern. Die Planungen sehen eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.050 m² vor.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) ging seitens des Landkreises Osnabrück (Schreiben vom 08.04.2024) eine Stellungnahme ein, auf die mit dieser ergänzenden Stellungnahme geantwortet werden soll.

In der Stellungnahme werden seitens der Regionalplanung keine Bedenken vorgebracht. Allerdings wird das Erfordernis gesehen, dass eine Nachnutzung des bisherigen Marktes „für den Verkauf im ähnlichen, periodischen Sortiment an Endverbraucher ausgeschlossen wird“.

Es soll beantwortet werden, welche Sortimente bzw. Betriebstypen am Altstandort auszuschließen sind, um der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben entsprechen zu können.

Sie bitten uns um fachliche Einordnung und Beantwortung der Anmerkungen der Fragestellung.

Die cima steht Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Benjamin Kemper
Projektleiter

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1
30163 Hannover
T 0511 220079 50
F 0511 220079 99
cima.hannover@cima.de

Geschäftsführer:
Christian Hörmann
Martin Kremming
Roland Wölfel

Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Sparkasse Forchheim
IBAN DE37 7635 1040 0020 8960 07
BIC BYLADEM1FOR
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft von
Städten, Gemeinden und Regionen.**

www.cima.de

Ausgangslage

In der Gemeinde Bad Essen ist die Verlagerung und Modernisierung des derzeit am Standort Lerchenstraße ansässigen ALDI-Marktes vorgesehen. Der neue Standort an der Schulallee liegt rückseitig zum derzeitigen Standort auf einem westlich gelegenen Grundstück. Die Verkaufsflächengröße soll rd. 1.050 m² umfassen.

Folgende Stellungnahme wurde seitens des Landkreises abgegeben (Auszug):

Regional- und Bauleitplanung:

Seitens der Regionalplanung werden keine Bedenken vorgetragen. Ich weise aber auf das Erfordernis hin, dass die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen, periodischen Sortiment an Endverbraucher ausgeschlossen wird (vgl. Raumordnerische Beurteilung vom 21.06.2024). Sollte dies mittels städtebaulichem Vertrag erfolgen, wie in der Abwägungsunterlage auf S. 4 angedeutet, wäre hierzu eine kurze Erläuterung wünschenswert, da ansonsten die Konformität mit den Zielen der Raumordnung nicht eingeschätzt werden kann (vgl. Raumordnerische Beurteilung, letzter Absatz).

Gutachterliche Einordnung

Die im Zuge der gutachterlichen Stellungnahme vorgenommenen Berechnungen zur Prüfung, ob die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung erfüllt werden, basieren auf dem aktuellen Lebensmittelversorgungsangebot in Bad Essen.

Nicht einbezogen sind mögliche Folgenutzungen am Altstandort. Würde ein weiterer Lebensmittelmarkt im näheren Umfeld des Vorhabens einbezogen werden, würde die Kaufkraftbindung des Planvorhabens aus dem fußläufigen Bereich geringer ausfallen. In diesem Fall würde auch ein Nachfolgemarkt Kaufkraftpotenziale binden, sodass die angegebene Kaufkraftbindungsquote von rd. 31 % nicht erreicht werden könnte.

Die Kaufkraftbindungsberechnungen beziehen sich hauptsächlich auf den klassischen Lebensmitteleinzelhandel, der vergleichbar mit dem ALDI-Markt ist. Weniger relevant sind in diesem Zusammenhang übrige Betriebstypen des periodischen Bedarfs wie Getränkemärkte, Drogeriemärkte oder spezielle Lebensmittelfachgeschäfte.

Somit besteht keine Notwendigkeit, einen Ausschluss über den klassischen Lebensmitteleinzelhandel hinweg auch für übrige Sortimente des periodischen Bedarfs vorzunehmen. Ebenso wird keine Notwendigkeit im Ausschluss von spezialisierten Lebensmittelfachmärkten gesehen.

Fazit: Die Kaufkraftbindungsberechnungen für die Prüfung zur Einordnung des Vorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung beziehen sich maßgeblich auf den klassischen Lebensmitteleinzelhandel (Supermärkte und Discounter). Übrige Fachmärkte der Sortimentsgruppe der Nahrungs- und Genussmittel wie Getränkemärkte besitzen keinen maßgeblichen Einfluss auf die Aussagen des Gutachtens. Auch weitere Betriebstypen des periodischen Bedarfs wie Drogeriemärkte haben nur unwesentlichen Einfluss auf die im Gutachten dargelegten Aussagen. Somit sind aus gutachterlicher Sicht geforderte Beschränkungen am Altstandort auf den Betriebstyp des Lebensmittelmarktes (Supermarkt, Discounter) und auf die neu hinzutretende Verkaufsfläche von 1.050 m² zu beschränken.