



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Nahversorgungskonzept Hilter a.T.W.



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Dresden • Düsseldorf • Hamburg

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Telefon +49 40 6455770 • info@dr-lademann-partner.de • www.dr-lademann-partner.de



Was fällt unter den Begriff der Nahversorgung?

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel beschreibt den **Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs**.

Hierunter fallen folgende **Sortimente**: Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutischer/medizinischer Bedarf.

Typische **Angebotsformen** sind:

- Super- und Verbrauchermärkte wie EDEKA, Rewe und Combi
- Discounter wie Aldi, Lidl, Penny, Netto und NP
- Drogeriemärkte wie Rossmann und dm
- Spezialisten wie Bäcker, Fleischer, Fischhändler, Obst- und Gemüsehändler, Blumengeschäfte
- Hofläden
- Apotheken



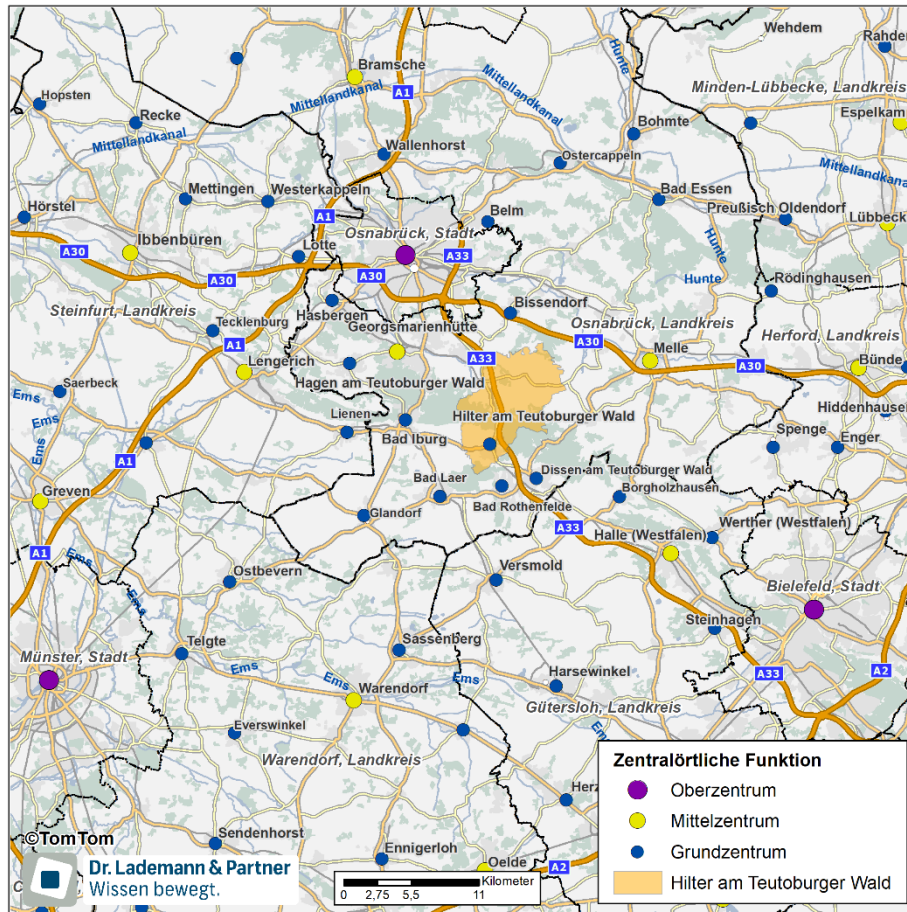


Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels (LEH)

Demografischer Wandel rückt wohnortnahe Standorte in den Fokus	Nachfrage nach siedlungsnahen Lagen nimmt zu / One-Stop-Shopping gewinnt an Bedeutung	Aber: Keine Renaissance der Kleinfläche per se / Agglomerationen sind gefragt
Online-Shopping auf dem Vormarsch	LEH reagiert z.B. mit eigenen Online-Shops	Online-Anteil im LEH bleibt aber überschaubar; stationärer Vertriebsweg steht weiterhin im Fokus
Wachsendes Bewusstsein für Regionalität, Bioprodukte, Fair Trade etc.	Discounter listen mehr Produkte ein / resp. Vollsortimenter möchten bzw. müssen sich stärker vom Discountsegment absetzen	Flächenbedarf je Filiale steigt / Standortbereinigungen
Erwartungshaltung der Verbraucher an Einkaufskomfort steigt	Ansprüche an Architektur, Innenraumgestaltung und Warenpräsentation steigen	Flächenbedarf je Filiale steigt / Standortbereinigungen
Der private PKW spielt für den Einkauf von Lebensmitteln nach wie vor die wichtigste Rolle	Anbindung an Hauptverkehrswege und große Stellplatzflächen notwendig	Dezentrale Standorte außerhalb der Kernstädte



Lage im Raum und zentralörtliche Bedeutung von Hilter a. T. W.



- Dichtes Netz an Orten mit zentralörtlichen Funktionen im Umfeld
- Hilter = Grundzentrale Versorgungsfunktion
 - Als Grundzentrum ist jedoch nur der Kernort Hilter ausgewiesen
 - Zugeordneter Versorgungsbereich beschränkt sich auf das eigene Gemeindegebiet
- Gute verkehrliche Anbindung über die BAB 33



Sozioökonomische Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Hilter a. T. W.



Einwohnerentwicklung

negativ seit 2023 (ø 0,4 % p.a.)
2023: rd. 10.150 Einwohner
2025: rd. 10.070 Einwohner



Einwohnerprognose

Zunahme bis 2035 erwartet
2035: 10.280 Einwohner



Kaufkraft

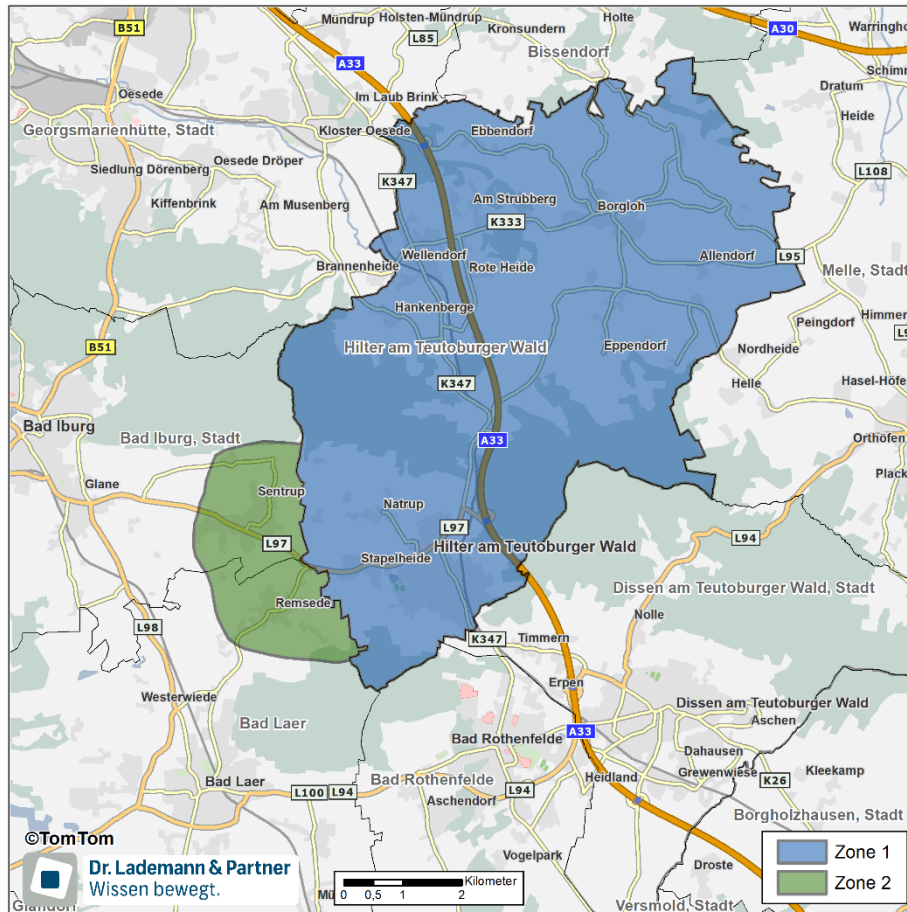
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2025
Gemeinde Hilter: 97,7
Landkreis Osnabrück: 98,2



Pendlerströme

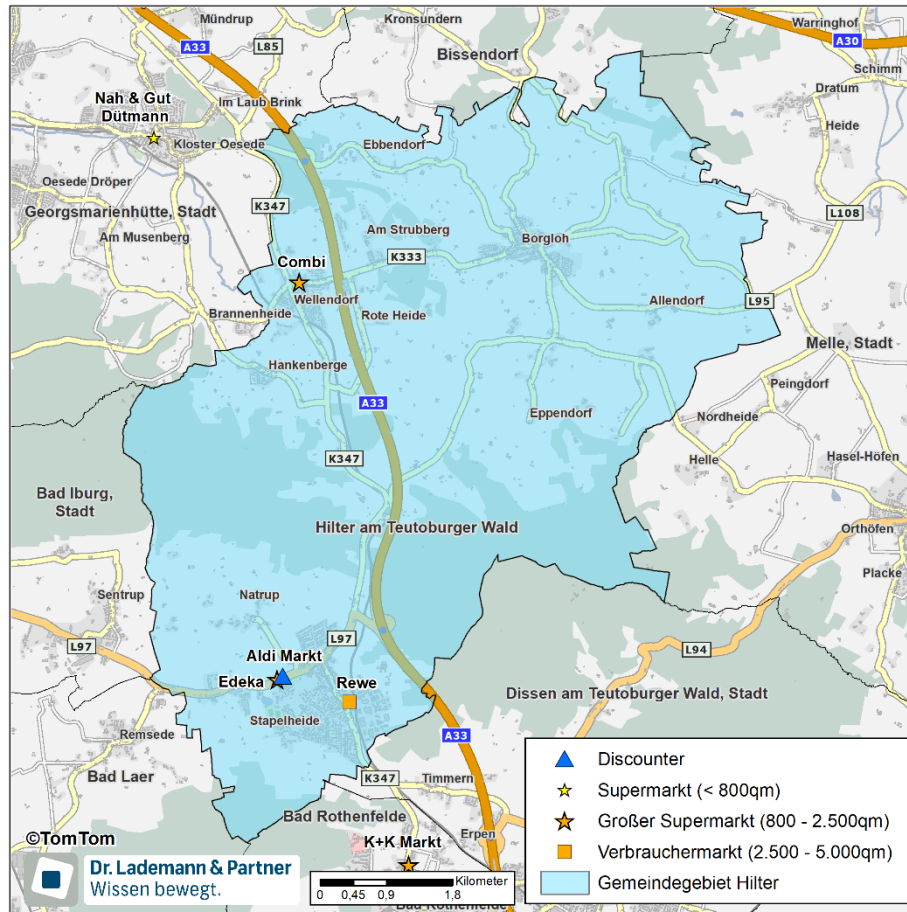
Abnehmender Auspendlerüberschuss

Marktgebiet und Nachfragepotenzial



- Das tatsächlich erreichte Marktgebiet deckt sich weitgehend mit dem Gemeindegebiet
- Hinzukommen kommen verkehrlich sehr gut angebundene Teilbereiche von Bad Iburg und Bad Laer
- Im Marktgebiet leben knapp **12.000 Personen** – davon knapp über 10.000 aus Hilter
- Nachfragepotenzial für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Marktgebiet aktuell = **ca. 49,3 Mio. €**

Nahversorgungsrelevante Angebotssituation



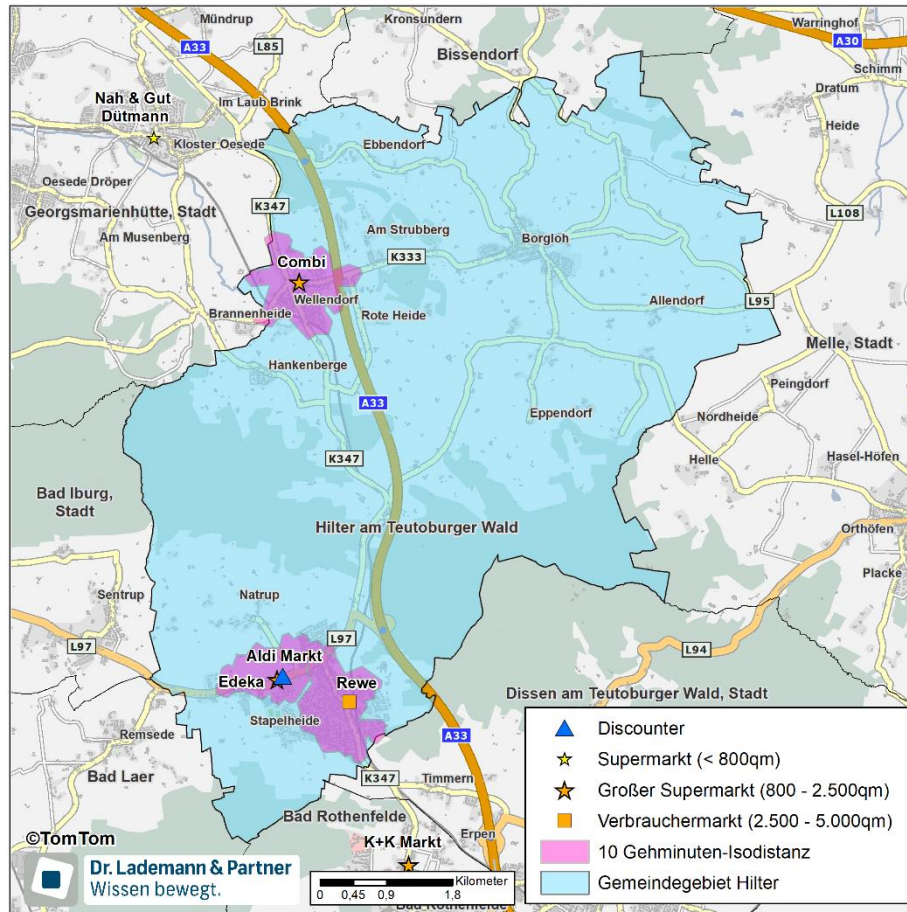
- Knapp 6.000 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche
- 0,58 qm Verkaufsfläche je Einwohner (Bundesschnitt = 0,56)
- Vier strukturprägende Lebensmittelmärkte
 - drei Vollsortimenter, aber nur ein Discounter
 - Bis aus Rewe sind die Märkte nicht mehr zeitgemäß aufgestellt
- Angebotsdefizit im Drogeriesegment

Einzelhandelsstruktur 2025

Branchen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Flächendichte*
Nahrungs- und Genussmittel	21	5.125	509
Gesundheits- und Pflegeartikel	2	420	42
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	0	330	33
<i>pharmazeutischer und medizinischer Bedarf</i>	2	90	9
Tiernahrung	0	160	16
Schnittblumen	3	145	14
Gesamt kurzfristiger Bedarf	26	5.850	581

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen, * in qm je 1.000 Einwohner

Räumliche Versorgungssituation



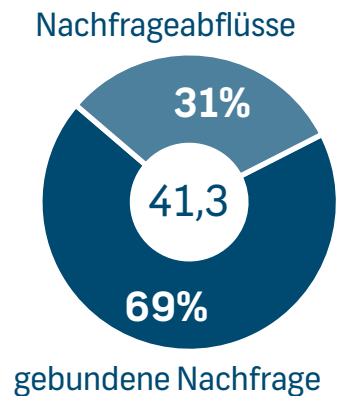
- 42 % der Einwohner Hilters können einen Lebensmittelmarkt fußläufig innerhalb von 10 Gehminuten erreichen
- Räumliche Abdeckung im Hauptort Hilter und Wellendorf gut, in den übrigen Ortsteilen (insb. Borgloh) nicht gegeben
- Alle strukturprägenden Bestandsmärkte spielen für die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung eine wichtige Rolle



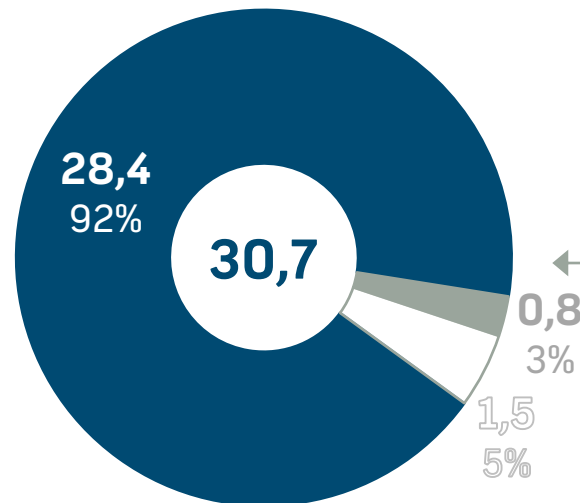
Nachfragestromanalyse Hilter a. T. W.

Aktuell werden knapp 70 % der Kaufkraft im nahversorgungsrelevanten Bedarf in Hilter gebunden. Etwa 30 % der Kaufkraft fließt ab, u.a. aufgrund von Angebotsdefiziten. Daraus lassen sich Entwicklungspotenziale ableiten.

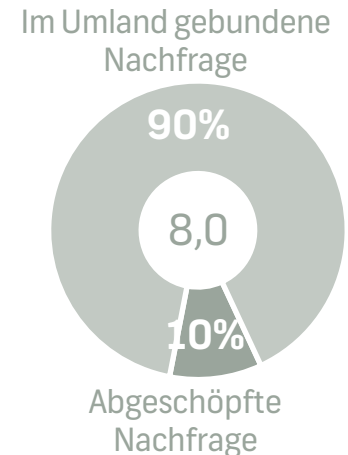
Nachfragepotenzial
Hilter a. T. W. (Zone 1)



**Einzelhandelsumsatz
Hilter a. T. W.**



Nachfragepotenzial
Umland (Zone 2)



Alle Angaben in Mio. €

■ Zone 1 ■ Zone 2 □ Streukunden



Übergeordnete Entwicklungsziele

**Absicherung der grundzentralen
Versorgungsfunktion von Hilter**

**Erhalt und Stärkung des zentralen
Versorgungsbereichs bzw. des Ortskerns**

**Absicherung und Verbesserung der
verbraucher-/wohnnahen Versorgung**



Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Hilter bis 2035

	K kurzfristiger Bedarf	davon Nahrungs- und Genussmittel	davon Gesundheit /Pflege	davon Sonstiges
VKF-Bestand	5.800	5.100	400	300
Verdrängungsneutraler Expansionsrahmen*	2.100	1.600	400	100
Summe 2035	7.900	6.700	800	400

*Ziel-Kaufkraftbindungsquote: 90 %

Werte gerundet. Alle Angaben in qm



Empfehlungen zur Ausnutzung der Entwicklungspotenziale

■ Nahrungs- und Genussmittel

→ Modernisierung und Erweiterung von Bestandsbetrieben mit Anpassungsbedarf

- EDEKA benötigt eine größere Verkaufsfläche, um sich als moderner und leistungsfähiger Vollsortimenter aufstellen zu können
- Aldi benötigt dringend eine Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche; WICHTIG: Absicherung des einzigen Discounters im gesamten Gemeindegebiet zur Aufrechterhaltung einer vielfältigen Angebotsstruktur, die unterschiedliche Konsummuster bedient
- Auch der Combi-Markt ist nicht mehr ganz zeitgemäß dimensioniert

→ Das Entwicklungspotenzial reicht nicht aus, um weitere Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten umsetzen zu können

→ Zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung (v.a. in Borgloh), sollte in Richtung von automatisierten Smart Stores (z.B. Tante Enso, Nahkauf Box, cBox) gedacht werden

■ Gesundheit/Pflege

→ Ansiedlung eines Drogeriemarkts zur Schließung der Angebotslücke.

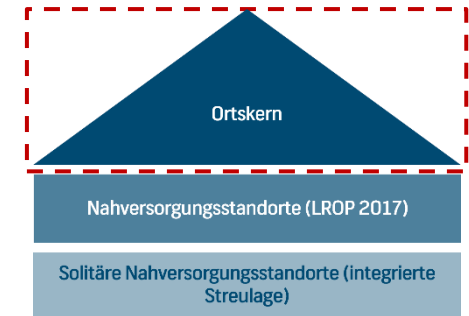
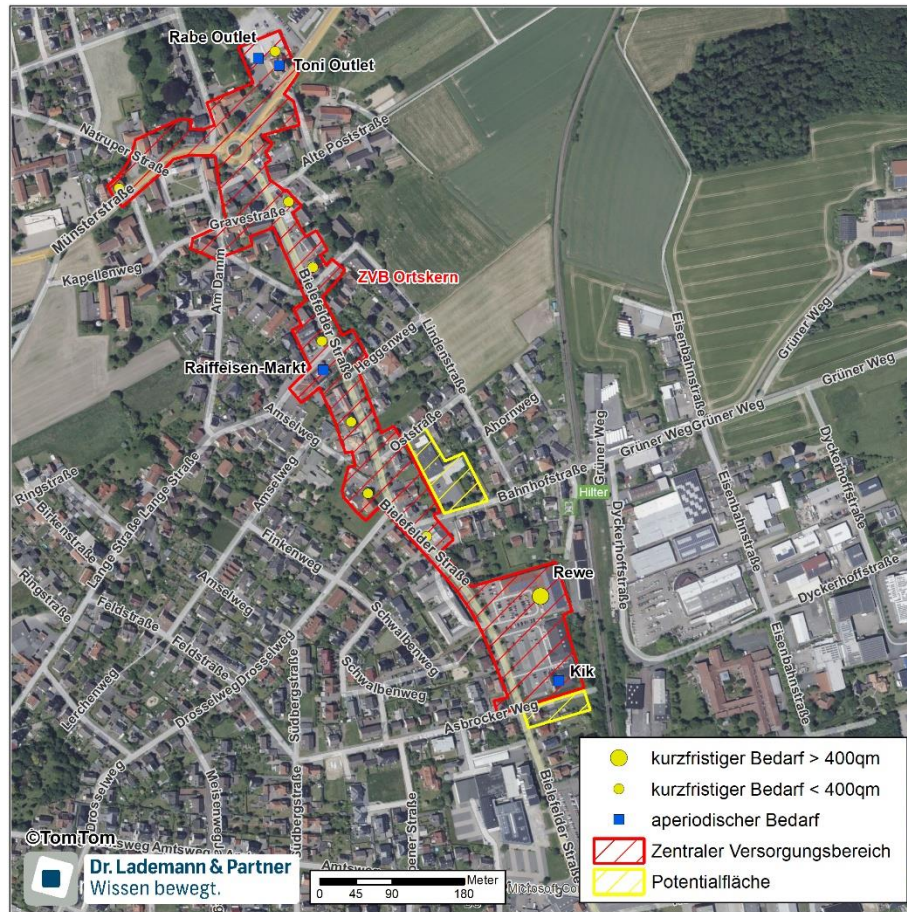


Zentren- und Standortmodell Hilter a. T. W.





Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Hilter



- Einbezug des Rewe-Markts als einzigen großen Magnetbetrieb innerhalb des Ortskerns
- Zwei Potenzialflächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (keine ausreichende Dimensionierung für großflächige Lebensmittelmärkte)
 - Bahnhofstraße → Drogeriemarkt
 - Fläche südl. von Kik ggf. zzgl. Kik



Definition von Nahversorgungsstandorten

Das Landes-Raumordnungsprogramm von Niedersachsen schreibt vor, dass großflächiger Einzelhandel (<800 qm VKF) nur in integrierter Lage bzw. in zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden kann.

Für den Lebensmitteleinzelhandel gibt es jedoch eine Ausnahmeregel. Sofern die zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregel aufgeführten Kriterien allesamt erfüllt sind, dürfen großflächige Lebensmittelmärkte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genehmigt werden.

- Ausnahme auf Grundlage eines Einzelhandelskonzepts
- Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich (verkehrliche Gründe, historisches Ortsbild, gewachsene Strukturen)
- Mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente
- **ÖPNV-Anbindung**
- Lage **innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets**
- Räumlicher Zusammenhang zur **Wohnbebauung**



Bewertung der (potenziellen) Nahversorgungsstandorte (NVS)

	Standorte	Münsterstr. (Aldi/EDEKA- Bestand)	Potenzial Osnabrücker Straße	Potenzial Bielefelder Straße	Wellendorf (Combi)
Kriterien gemäß LROP 2017	Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets				
	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung				
	ÖPNV-Anbindung				



Nahversorgungs-
standort für
großfl. EH



Nicht geeignet



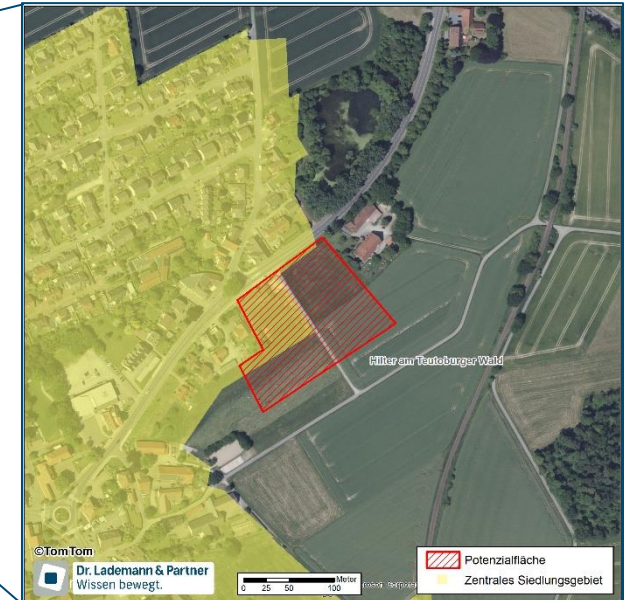
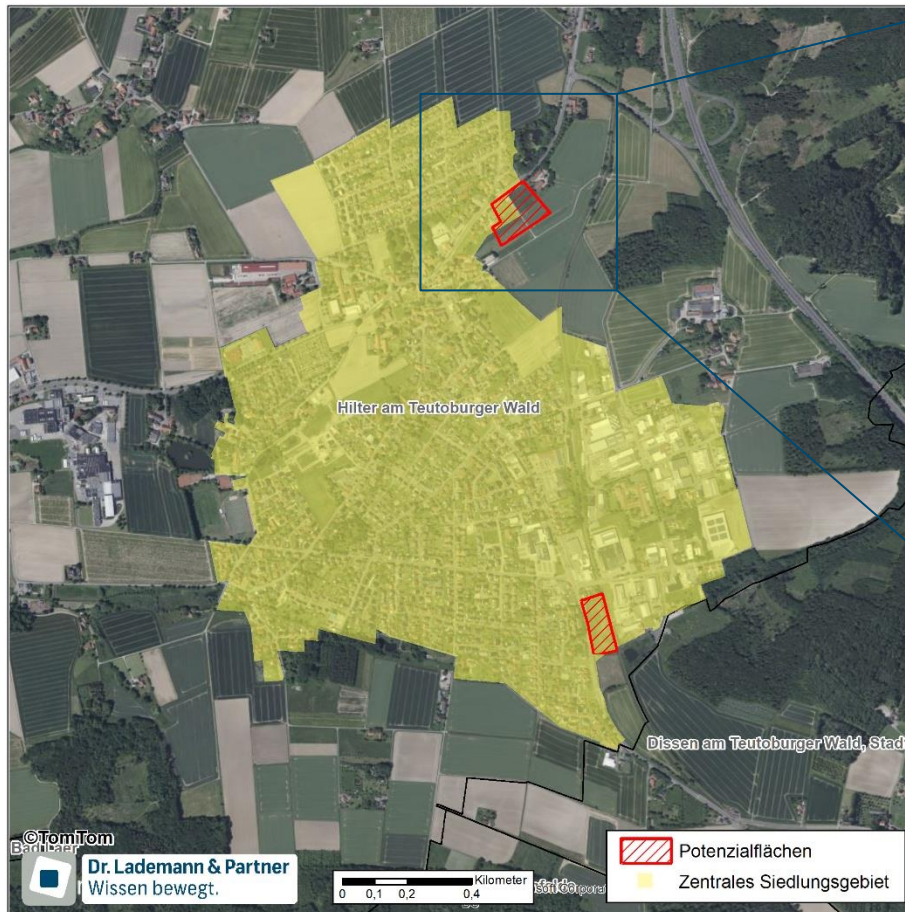
Nahversorgungs-
standort für
großfl. EH



Nahversorgungs-
standort (<800 qm
VKF)



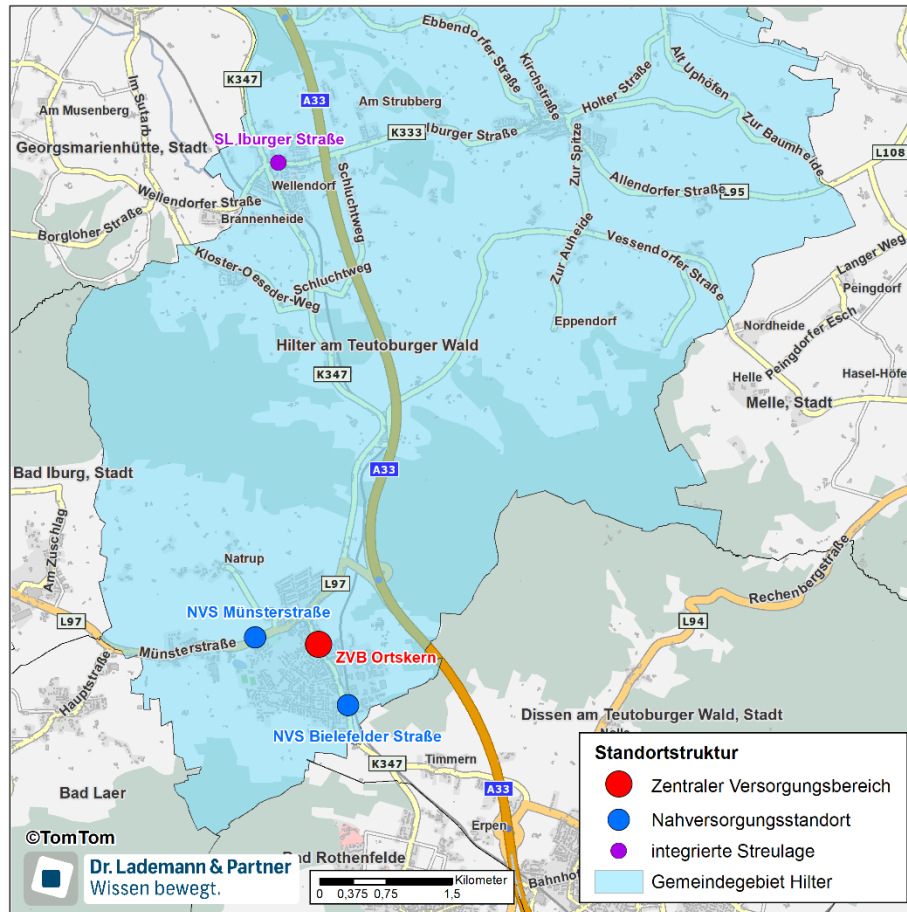
Potenzielle Nahversorgungsstandorte außerhalb des Ortskerns



- Münsterstraße ✓
- Bielefelder Straße ✓
- Osnabrücker Straße ✗



Zentren- und Standortmodell Hilter a. T. W.



- **Nahversorgungsstandorte**
Münsterstraße und Bielefelder Straße: für großflächigen Einzelhandel legitimiert
 - Bielefelder Straße → Ausweichstandort für Aldi-Neuaufstellung
 - Münsterstraße → Neuaufstellung EDEKA am Bestandsstandort
- **Streulage Combi:** kein großflächiger EH, da nicht im zentralörtlichen Siedlungsgebiet



Dipl.-Ing. Boris Böhm (Geschäftsführender Gesellschafter)

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkts 10d • 01067 Dresden

Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf

www.dr-lademann-partner.de | boehm@dr-lademann-partner.de