



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für einen Lidl- Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse zu den
Auswirkungen einer Erweiterung



Endbericht

Im Auftrag der Hollander GmbH
Hamburg
17.05.2019



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen einer
Erweiterung

Projektnummer: 19DLP2591

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

Im Auftrag der

Hollander GmbH

Holtkamp 1

26556 Westerholt

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

| | | |
|-----------------------|---|-----------|
| Abbildungsverzeichnis | III | |
| Tabellenverzeichnis | IV | |
| 1 | Einführung | 1 |
| 1.1 | Ausgangslage und Aufgabenstellung | 1 |
| 1.2 | Vorgehensweise | 1 |
| 2 | Analyse von Mikrostandort und Vorhaben | 3 |
| 2.1 | Mikrostandort | 3 |
| 2.2 | Vorhabenkonzeption | 6 |
| 3 | Rahmendaten des Makrostandorts | 8 |
| 3.1 | Lage im Raum | 8 |
| 3.2 | Sozioökonomische Rahmendaten | 9 |
| 3.3 | Zentrensystem und Verflechtungsbereich | 10 |
| 4 | Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial | 11 |
| 4.1 | Methodische Vorbemerkungen | 11 |
| 4.2 | Wettbewerb im Raum | 11 |
| 4.3 | Herleitung des Einzugsgebiets | 13 |
| 4.4 | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial | 14 |
| 5 | Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum | 16 |
| 5.1 | Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur | 16 |
| 5.2 | Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur | 20 |
| 5.3 | Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen | 21 |
| 5.3.1 | Innerhalb des Einzugsgebiets | 21 |
| 5.3.2 | Direkt außerhalb des Einzugsgebiets | 22 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6 | Vorhaben- und Wirkungsprognose | 24 |
| 6.1 | Marktanteils- und Umsatzprognose | 24 |
| 6.2 | Wirkungsprognose | 28 |
| 6.2.1 | Vorbemerkungen | 28 |
| 6.2.2 | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf | 30 |
| 7 | Bewertung des Vorhabens | 32 |
| 7.1 | Zu den Bewertungskriterien | 32 |
| 7.2 | Zur zentralörtlichen Zuordnung | 34 |
| 7.3 | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung | 35 |
| 7.4 | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts | 36 |
| 7.5 | Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland | 37 |
| 8 | Fazit | 43 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts | 3 |
| Abbildung 2: Agglomeration am Vorhabenstandort | 4 |
| Abbildung 3: Nördlich angrenzende Fachmarktzeile | 5 |
| Abbildung 4: Die Auricher Straße (Blick Richtung Norden) | 5 |
| Abbildung 5: Lage im Raum | 8 |
| Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum | 12 |
| Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens | 13 |
| Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation | 17 |
| Abbildung 9: Edeka-Verbrauchermarkt - Ortsmitte Westerholt (Zone 1) | 18 |
| Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter - Ortsmitte Westerholt (Zone 1) | 18 |
| Abbildung 11: Markant-Supermarkt - Streulage (Zone 2) | 19 |
| Abbildung 12: NP-Lebensmitteldiscounter - Streulage (Zone 2) | 19 |
| Abbildung 13: Ortsmitte Westerholt | 21 |
| Abbildung 14: Lebensmitteldiscounter in Dornum | 23 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens | 6 |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich | 9 |
| Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens | 14 |
| Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit | 15 |
| Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets | 16 |
| Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets | 20 |
| Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets | 25 |
| Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens | 25 |
| Tabelle 9: Marktanteile des Lidl-Markts (Status quo) | 26 |
| Tabelle 10: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo) | 26 |
| Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung | 27 |
| Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung | 27 |
| Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens | 31 |

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Auricher Straße in der **Gemeinde Westerholt (Landkreis Wittmund)**. Die Verkaufsfläche soll dabei von derzeit rd. 1.294 qm Verkaufsfläche im Bestand auf rd. 1.442 qm erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit rd. 148 qm.

Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur jene Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben (sog. Deltabetrachtung).

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Änderung des Bebauungsplans mit **Ausweisung als Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Wittmund (LROP, RROP) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB**.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;

- Erfassung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die **Vorgaben der Einzelhandelskooperation** Ost-Friesland;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, sind dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- **Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Auricher Straße 3 und damit zentral im Kernort der Gemeinde Westerholt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts ist für den MIV über die Auricher Straße (L 7), die als Hauptdurchfahrtsstraße in Nord-Süd-Verbindung dient, als sehr gut zu bewerten. Unweit des Vorhabenstandorts verläuft zusätzlich die Norde-ner/Essenser Straße (L 6), die die zentrale Ost-West-Achse darstellt.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt bereits heute über die Zu- und Abfahrt von der Auricher Straße. Somit ist eine gute Anbindung des Grundstücks bereits gegeben. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot für PKW-Kunden (Verbundparkplatz Fachmarkttagglomeration) auf dem Grundstück in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt rd. 280 m nordöstlich über die Bushaltestelle ‚Westerholt Kirche‘. Die Bushaltestelle wird von mehreren Linien bedient und verbindet den Standort mit den umliegenden Städten und Gemeinden (u.a. Norden, Aurich, Esens). Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus umliegenden Wohnbereichen ist gewährleistet.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bebaut und wird durch den zu erweiternden Lidl-Lebensmitteldiscounter inkl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt.

Das **Standortumfeld** gliedert sich wie folgt: Direkt nördlich vom Vorhabenstandort befindet sich eine Fachmarktzeile mit u.a. einem Rossmann-Drogeriefachmarkt, einem Kik-Textildiscounter und einem Schuh-Fachmarkt. Zusammen mit dem Lidl-Markt werden diese über einen Verbundparkplatz erschlossen.

Weitere Einzelhandelsnutzungen liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Auricher Straße. Dabei ist insbesondere der Edeka-Verbrauchermarkt zu nennen. Südlich des Standorts schließen zudem Wohnnutzungen an, während im Osten landwirtschaftliche Flächen das Umfeld prägen.



Abbildung 2: Agglomeration am Vorhabenstandort

**Abbildung 3: Nördlich angrenzende Fachmarktzeile****Abbildung 4: Die Auricher Straße (Blick Richtung Norden)**

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Westerholt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der heute bestehende Markt von rd. 1.294 qm auf rd. 1.442 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt damit bei rd. 148 qm Verkaufsfläche.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % bis 20 % liegen.

Damit zeigt die **Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Lebensmitteldiscounters** folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

| Branchenmix | VKF in qm Status quo | VKF in qm Zuwachs | VKF in qm nach Erweiterung |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| periodischer Bedarf | 1.165 | 133 | 1.298 |
| aperiodischer Bedarf | 129 | 15 | 144 |
| Gesamt | 1.294 | 148 | 1.442 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden (Bebauungsplan Nr. 22 Einkaufszentrum Auricher Straße; Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum – z.Zt. Discounter mit 1.310 qm festgesetzt) und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Aus Vorsichtsgründen wird in die Prüfung im Folgenden ein Anteil von 90 % periodischer Sortimente eingestellt (=Überzeichnung der Wirkungen).

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Auricher Straße 3 in der Gemeinde Westerholt. Das Standortumfeld des Vorhabens ist u.a. mit dem Erweiterungsvorhaben sowie mit einem Edeka-Verbrauchermarkt und einem Rossmann-Drogeriemarkt handelsseitig vorgeprägt. Zugleich ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die Verkaufsfläche des Lidl-Markts soll im Bestand von rd. 1.294 qm auf rd. 1.442 qm erweitert werden.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Westerholt befindet sich an der niedersächsischen Nordseeküste in Ostfriesland und ist Verwaltungssitz der **Samtgemeinde Holtriem**. Zur Samtgemeinde gehören neben Westerholt die Gemeinden Blomber, Eversmeer, Nenndorf, Neuschoo, Ochtersum, Schweindorf und Utop. Die Samtgemeinde Holtriem ist dem Landkreis Wittmund zuzuordnen.

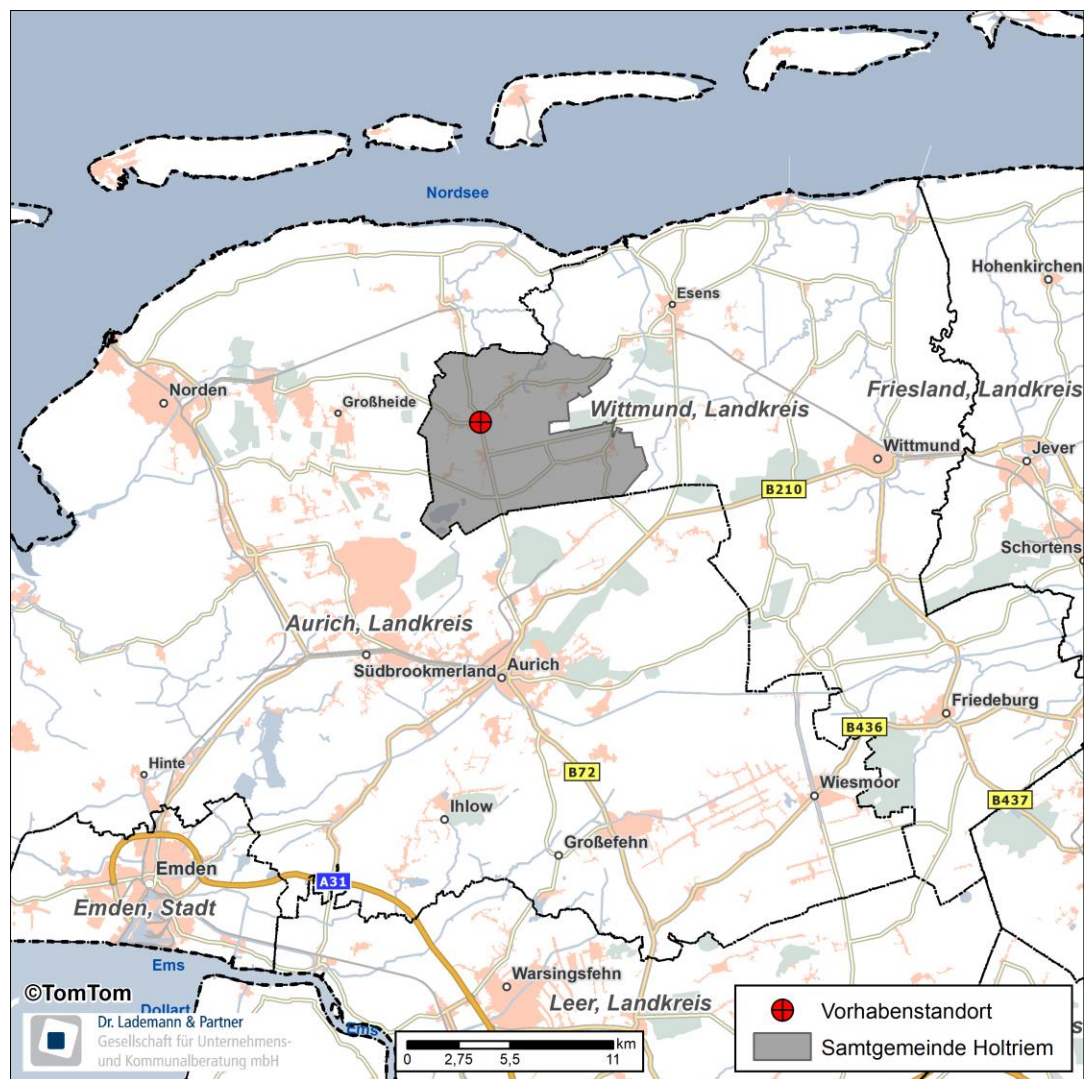


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Westerholt erfolgt über die L 6 und die L 7, welche die Gemeinde von Norden nach Süden bzw. Osten nach Westen durchqueren und damit die Anbindung an die Stadt Norden bzw. die B 210 (Emden - Wil-

helmshaven) stellen. Die Anbindung an die Ortschaften der Samtgemeinde erfolgt über weitere Kreisstraßen.

Mehrere Buslinien erschließen die Ortschaften der Samtgemeinde und verbinden Westerholt u.a. mit Esens, Aurich und Norden. In Norden kann damit die Anbindung an den Bahnhof gewährt werden.

Trotz der Nähe zur Nordseeküste steht die Samtgemeinde Holtriem hinsichtlich der touristischen Bedeutung zurück. Nach Angaben der Samtgemeinde verzeichnete diese in 2017 rd. 6.600 Gästeübernachtungen. Dies induziert leichte Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Westerholt verlief seit dem Jahr 2014 nahezu konstant (-0,1 % p.a.) und damit in etwa auf Niveau des Landkreises Wittmund (+0,1 % p.a.). Im Vergleich kann die Samtgemeinde ebenso wie das Land Niedersachsen insgesamt mit jeweils rd. +0,5 % p.a. ein Wachstum verzeichnen.

Insgesamt lebten in Westerholt Anfang 2018

gut 2.500 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Westerholt im Vergleich

| Gemeinde, Landkreis, Land | 2014 | 2018 | abs. | +/- 14/18 | |
|---------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------------------|
| | | | | in % | Veränderung p.a. in % |
| Westerholt | 2.529 | 2.523 | -6 | -0,2 | -0,1 |
| Großheide | 8.563 | 8.511 | -52 | -0,6 | -0,2 |
| Hage | 6.162 | 6.291 | 129 | 2,1 | 0,5 |
| Dornum | 4.525 | 4.513 | -12 | -0,3 | -0,1 |
| Esens | 7.221 | 7.275 | 54 | 0,7 | 0,2 |
| Samtgemeinde Holtriem | 9.181 | 9.352 | 171 | 1,9 | 0,5 |
| Landkreis Wittmund | 56.400 | 56.731 | 331 | 0,6 | 0,1 |
| Niedersachsen | 7.790.559 | 7.962.775 | 172.216 | 2,2 | 0,5 |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Westerholt kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren nahezu konstant bleiben bzw. leicht negativ

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2017. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

entwickeln werden. Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Westerholt daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von weiterhin

etwa 2.500 Einwohnern.

Die Gemeinde Westerholt verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 92,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Wittmund (91,6) leicht positiv aus, jedoch im Vergleich zum Landesdurchschnitt (99,3) deutlich unterdurchschnittlich aus. Dies treibt die Nachfrage nach discountorientierten Angeboten.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung (RROP 2006) ist die Gemeinde Westerholt als Grundzentrum eingestuft. Als Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen gilt gemäß des LROP Niedersachsen (2017) das Gebiet der Samtgemeinde.

Die nächstgelegenen Grundzentren sind Dornum (rd. 7 km), Großheide (rd. 10 km), Hage (rd. 13 km) und Marienhaf (Flecken) (rd. 21 km). Die nächstgelegenen Orte höherer mit zentralörtlicher Stufe sind die Mittelzentren Aurich (rd. 14 km) sowie Norden (rd. 21 km).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der stagnierenden Einwohnerentwicklung keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Westerholt. Zudem ist für die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde Holtriem ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verzeichnen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Westerholt ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit vorrangig Versorgungsfunktionen für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem.

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Westerholt übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit typgleichen und typähnlichen strukturprägenden Lebensmittelangeboten (v.a. Discounter und Super-/Verbrauchermarkt). Darüber hinaus sind räumlich funktionale Barrieren zu beachten. Zudem ist das eigene Filialnetz von Lidl zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Zentrum von Westerholt neben dem zu erweiternden Lidl-Markt weitere Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels. Im Kernort Westerholt sind ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Gemeinde Blomberg verfügt über einen Markant-Supermarkt und ein NP-Discounter. Die weiteren Ortschaften der Samtgemeinde verfügen über keinerlei (strukturprägendes) Einzelhandelsangebot.

In der Nachbargemeinde Großheide sind zwei Vollsortimenter (Edeka) und zwei Discounter (Aldi und Netto) angesiedelt. Auch im nahegelegenen Dornum befinden sich weitere typähnliche Angebote (Netto, Aldi, Edeka). Der nächstgelegene Lidl-Markt findet sich rd. 13 km entfernt in der Gemeinde Esens.

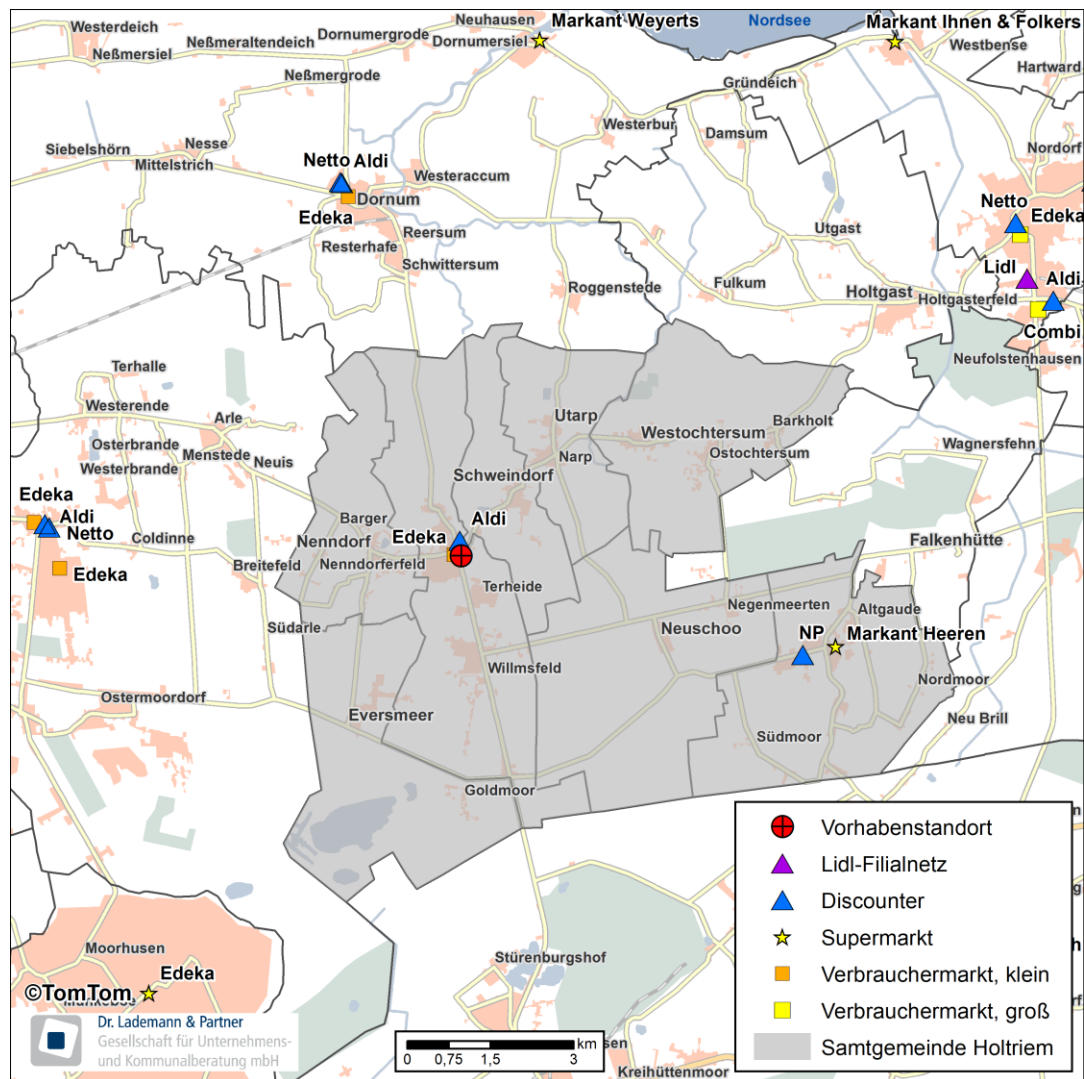


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Nahbereich auszugehen, die sich vor allem Richtung Osten zunehmend limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Das Prüfvorhaben wird demnach lediglich das Gebiet der Samtgemeinde von Holtriem ansprechen. Hinzu kommen Streumsätze aufgrund der Lageattraktivität des Vorhabens sowie aufgrund des touristischen Potenzials in der Region.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Samtgemeinde. Dabei ist einzig Gemeinde Blomberg der Zone 2 zugeordnet, da dort durch die beiden strukturprägenden Nahversorgungsangebote in Bezug auf den Lebensmittel Einzelhandel geringere Einkaufsbeziehungen nach Westerholt unterstellt werden.

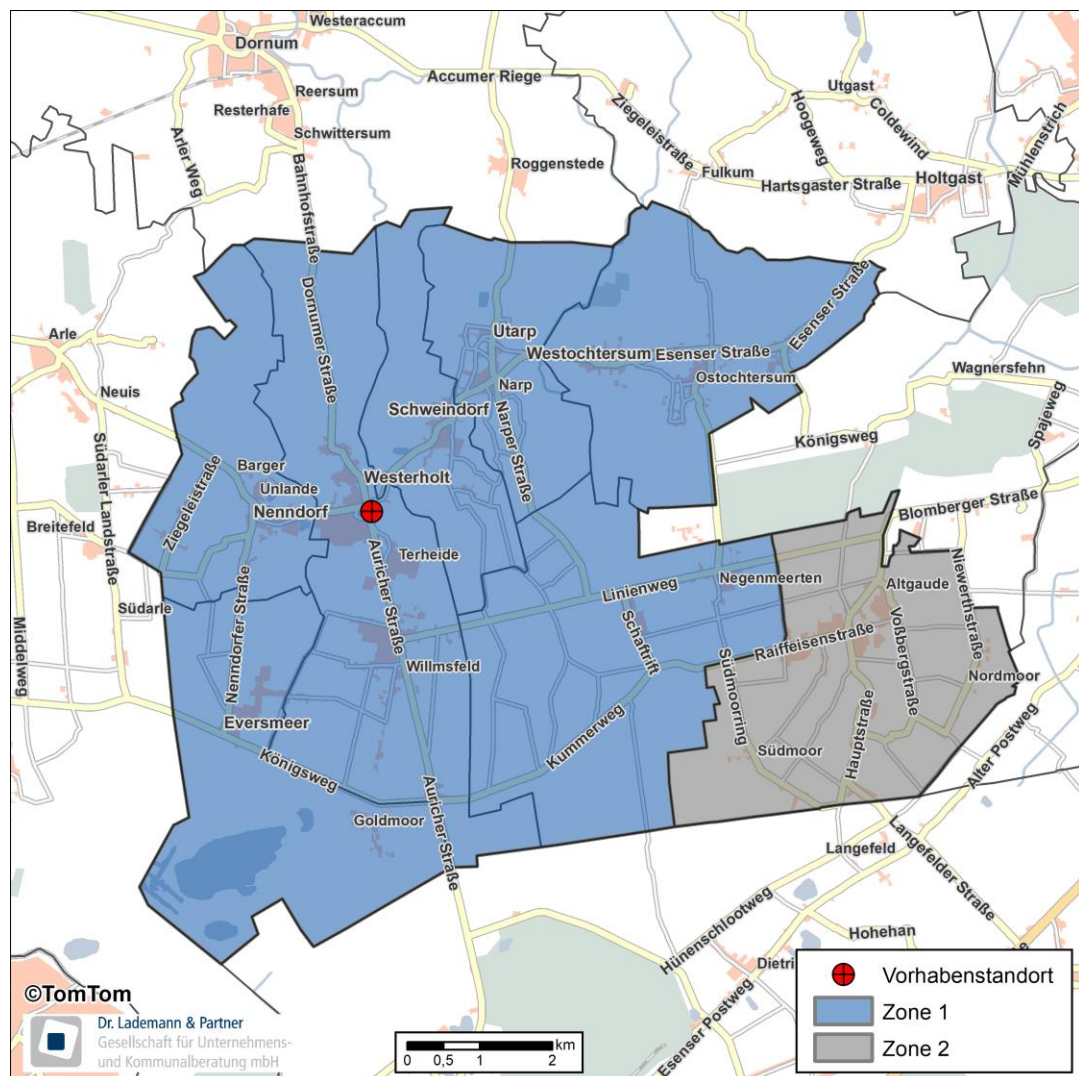


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 9.350 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem konstanten **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 9.330 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Westerholt

| Bereich | 2018 | 2021 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Zone 1 | 7.554 | 7.530 |
| Zone 2 | 1.798 | 1.800 |
| Einzugsgebiet | 9.352 | 9.330 |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage im Zentrum auch über solche Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Touristen, Zufallskunden sowie Verbraucher). Gelegentliche interkommunale Einkaufsverflechtungen durch sogenannte Streuumsätze sind demnach nicht zu vermeiden.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 51,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der stagnierenden Bevölkerung von einem **stabilen Nachfragepotenzial auszugehen von**

rd. 51,1 Mio. € (-0,1 Mio. €).

Davon entfallen rd. 25,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2018

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

| Daten | Zone 1 | Zone 2 | Gesamt |
|------------------------|-------------|------------|-------------|
| Periodischer Bedarf* | 20,6 | 4,9 | 25,5 |
| Aperiodischer Bedarf** | 20,7 | 4,9 | 25,6 |
| Gesamt | 41,3 | 9,8 | 51,1 |

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne mediizininisch -pharmazeutischer Bedarf **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich gen Osten jedoch mit zunehmender Anzahl an Einkaufsalternativen auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets – resp. die Höhe der Marktdurchdringung – auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 9.330 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit etwa 51,5 Mio. € betragen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets des Lidl-Markts analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im April 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche von**

rd. 5.200 qm

vorgehalten. Mit rd. 3.800 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf die Ortsmitte von Westerholt.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in qm |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|
| Ortsmitte Westerholt | 7 | 3.800 |
| Streulage | 2 | 30 |
| Zone 1 | 9 | 3.830 |
| Zone 2 | 6 | 1.400 |
| Einzugsgebiet gesamt | 15 | 5.230 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** in der Samtgemeinde Holtriem beträgt rd. 560 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf einen leichten Überbesatz an Verkaufsfläche und eine eher angespannte Wettbewerbssituation hin. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in ländlich geprägten Räumen oftmals überdurchschnittliche Ausstattungskennziffern vorliegen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

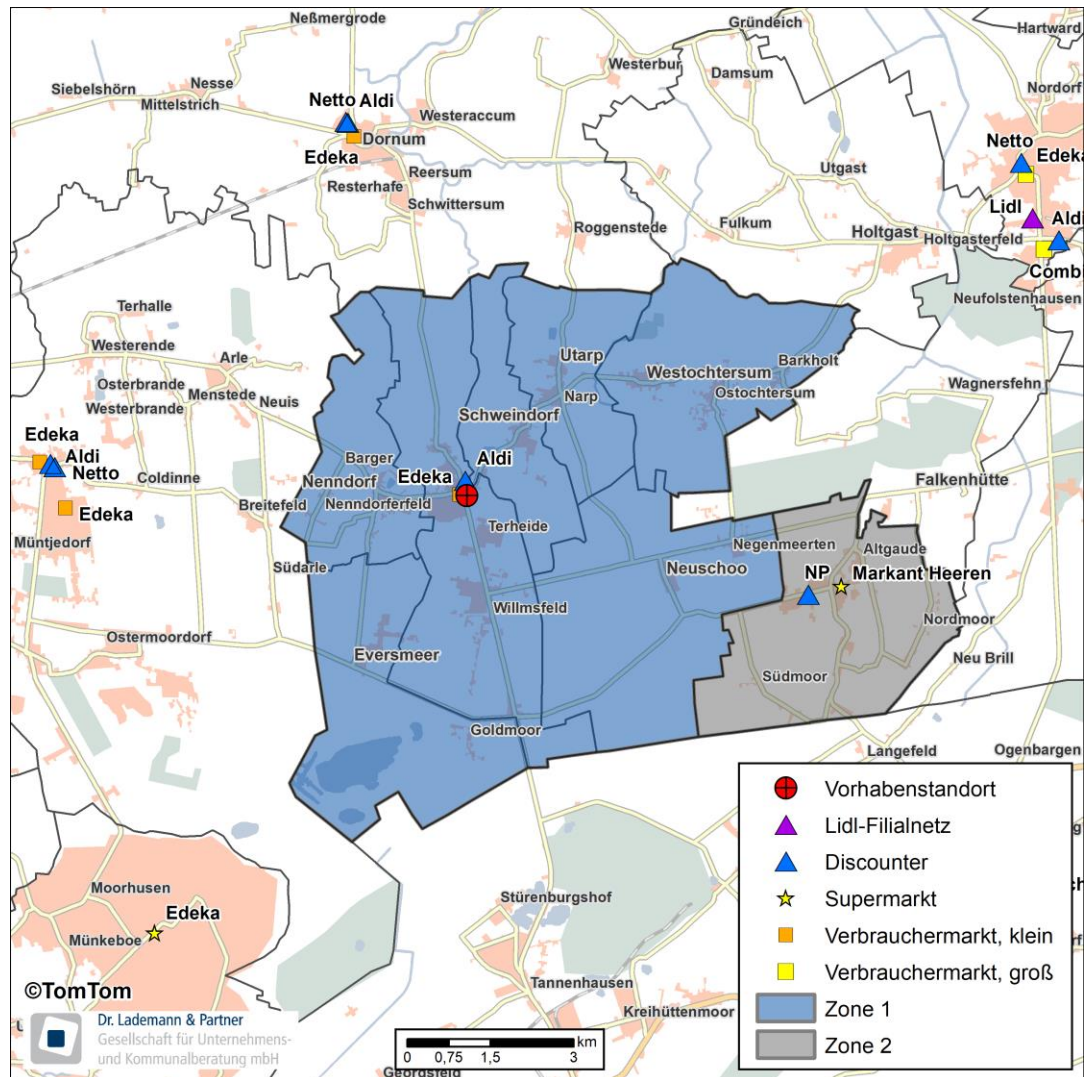


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet (= Samtgemeinde Holtriem) sind neben dem Lidl-Lebensmitteldiscounter am Standort ‚Auricher Straße 3‘:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Nordener Straße 1 – Ortsmitte Westerholt (Zone 1)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Dornumer Straße 2 – Ortsmitte Westerholt (Zone 1)
- Markant-Supermarkt, Mühlenstraße 11 – Streulage (Zone 2)
- NP-Lebensmitteldiscounter, An der Eiche 1-3 – Streulage (Zone 2)



Abbildung 9: Edeka-Verbrauchermarkt – Ortsmitte Westerholt (Zone 1)



Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter – Ortsmitte Westerholt (Zone 1)



Abbildung 11: Markant-Supermarkt – Streulage (Zone 2)



Abbildung 12: NP-Lebensmitteldiscounter – Streulage (Zone 2)

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 26,6 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf deutlich auf die Ortsmitte von Westerholt.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| Ortsmitte Westerholt | 3.800 | 20,5 |
| Streulage | 30 | 0,2 |
| Zone 1 | 3.830 | 20,7 |
| Zone 2 | 1.400 | 5,9 |
| Einzugsgebiet gesamt | 5.230 | 26,6 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken discountorientierten Angeboten getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 104 % für das Einzugsgebiet (= Samtgemeinde Holtriem), die per Saldo auf eine rechnerische Vollversorgung hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 26,6 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deutet auf eine rechnerische Vollversorgung der Samtgemeinde Holtriem hin.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.3.1 Innerhalb des Einzugsgebiets

Ortsmitte Westerholt

Die Ortsmitte in Westerholt befindet sich rund um den Kreuzungsbereich der Norde-ner Straße mit der Auricher Straße/Dornumer Straße. Hier befinden sich sowohl kleinteilig strukturierte als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Bedarfsbereiche, welche durch Dienstleistungsbetriebe und vereinzelt Gastronomie ergänzt werden. Als Magnetbetriebe des Zentrums fungieren der Edeka Maltzahn-Verbrauchermarkt, die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein Tedi-Nonfood-Discounter sowie ein Kik-Bekleidungsfachmarkt und ein Schuh-Fachmarkt.

Das Zentrum von Westerholt verfügte zum Begehungszeitpunkt über eine vorhaben-relevante Verkaufsfläche von rd. 3.800 qm. Diese generiert einen Umsatz von rd. 20,5 Mio. €.

Die Ortsmitte Westerholt erfüllt somit seine grundzentrale Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde und ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 13: Ortsmitte Westerholt

5.3.2 Direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Versorgungskern Nord, Großheide

Der Versorgungskern Nord befindet sich im nördlichen Bereich des Kernorts des Grundzentrums Großheide. Dieses Zentrum konzentriert sich v.a. auf den Bereich der Großheider Straße sowie der Coldinner Straße, nördlich sowie östlich des Kreuzungsbereichs dieser beiden Straßen.

Als Magnetbetriebe des täglichen Bedarfs sind neben dem Edeka Stürenburg-Verbrauchermarkt die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch vereinzelte kleinflächige Handelsnutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen.

Der Versorgungskern Nord von Großheide verfügte zum Begehungszeitpunkt über eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm. Diese generiert einen Umsatz von rd. 11,5 Mio. €.

Dieses Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion gerecht und ist hinsichtlich als stabil zu bewerten. Für die Einwohner aus Großheide stellt der Standort die wichtigste Einkaufsalternative insbesondere für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Versorgungskern Süd, Großheide

Der Versorgungskern Süd befindet sich im südlichen Bereich des Kernorts des Grundzentrums Großheide. Die Ortsmitte konzentriert sich um den Marktplatz ‚Am Markt‘ und die Schloßstraße und ist rd. 9 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Am Marktplatz befinden sich das Rathaus, verschiedene Dienstleistungsangebote wie Frisöre und Banken sowie ein Hotel und Gastronomiebetriebe. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt gibt es an dieser Stelle nicht. Räumlich versetzt, an der Schloßstraße, befindet sich ein Edeka-Supermarkt. Die Ortsmitte wird im RROP Aurich (2015) als Versorgungskern dargestellt, ist von allen Seiten von Wohngebieten umgeben und liefert damit einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Nahversorgung in Großheide. Die Versorgungslage erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.

Der Versorgungskern Süd verfügte zum Begehungszeitpunkt über eine vorhabenrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 800 qm. Diese generiert einen Umsatz von rd. 3,8 Mio. €.

Ortsmitte Dornum

In der Ortsmitte der Gemeinde Dornum (rd. 7,5 km vom Vorhabenstandort entfernt) bilden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte einen faktischen zentralen Versorgungsbereich. Dies umfasst zum einen die Lebensmitteldiscounter am Bensjücher Weg sowie den Edeka-Verbrauchermarkt an der Westerstraße. Das Umfeld umfasst

nur wenige zentrenergänzende Nutzungen. Primär dominieren Wohnnutzungen das Umfeld. Die faktische Ortsmitte von Dornum verfügte zum Begehungszeitpunkt über eine vorhabenrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 2.600 qm. Diese generiert einen Umsatz von rd. 12,3 Mio. €.



Abbildung 14: Lebensmitteldiscounter in Dornum

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer nennenswerten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erweitern.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum, sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 16 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 31 %, in der Zone 2 sind etwa 21 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

| Periodischer Bedarf | Zone 1 | Zone 2 | Gesamt |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €) | 20,6 | 4,9 | 25,5 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 6,3 | 1,0 | 7,4 |
| Marktanteile | 31% | 21% | 29% |
| Aperiodischer Bedarf | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 20,7 | 4,9 | 25,6 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,6 | 0,1 | 0,7 |
| Marktanteile | 3% | 2% | 3% |
| Gesamt | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 41,3 | 9,8 | 51,1 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 6,9 | 1,1 | 8,0 |
| Marktanteile | 17% | 11% | 16% |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁶ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.200 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 8,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 8,2 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.⁷

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

| Branchenmix | Verkaufsfläche in qm | Flächen- produktivität* | Umsatz in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf | 1.298 | 6.300 | 8,2 |
| aperiodischer Bedarf | 144 | 5.200 | 0,7 |
| Gesamt | 1.442 | 6.200 | 8,9 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

⁶ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

⁷ Dr. Lademann & Partner haben in die Prüfung einen Flächenanteil von 90 % eingestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Vorhaben mit seinen Auswirkungen im periodischen Bedarf nicht unterschätzt wird.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Lidl-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 15 % bzw. 28 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*

| Periodischer Bedarf | Zone 1 | Zone 2 | Gesamt |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €) | 20,7 | 4,9 | 25,6 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 5,9 | 0,9 | 6,8 |
| Marktanteile | 28% | 19% | 27% |
| Aperiodischer Bedarf | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 20,7 | 4,9 | 25,6 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,5 | 0,1 | 0,6 |
| Marktanteile | 3% | 2% | 2% |
| Gesamt | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 41,4 | 9,8 | 51,2 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 6,4 | 1,0 | 7,4 |
| Marktanteile | 15% | 11% | 15% |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Lidl-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

| Branchenmix | Verkaufsfläche in qm | Flächen- produktivität* | Umsatz in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf | 1.165 | 6.500 | 7,6 |
| aperiodischer Bedarf | 129 | 5.400 | 0,7 |
| Gesamt | 1.294 | 6.390 | 8,3 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 0,7 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 0,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

| Branchenmix | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf | 133 | 0,6 |
| aperiodischer Bedarf | 15 | 0,1 |
| Gesamt | 148 | 0,7 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

| Periodischer Bedarf | Zone 1 | Zone 2 | Gesamt |
|---------------------------------|--------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €) | 20,6 | 4,9 | 25,5 |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €) | 0,5 | 0,1 | 0,5 |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte) | 2,3% | 1,6% | 2,1% |
| Aperiodischer Bedarf | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 20,7 | 4,9 | 25,6 |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte) | 0,2% | 0,1% | 0,2% |
| Gesamt | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 41,3 | 9,8 | 51,1 |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €) | 0,5 | 0,1 | 0,6 |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte) | 1,2% | 0,8% | 1,2% |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 1,2 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 0,7 Mio. €, davon rd. 0,6 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten **Marktschrumpfung** infolge der leichten Bevölkerungsrückgänge betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt jedoch zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben – wenn auch im sehr überschaubaren Maße – bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, da in Zone 2 die Zentralität einer Einzugsge-

bietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse ein Stück weit übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von < 1 %-Punkt (bei 10 % bzw. 20 %) bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 0,55 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze).

Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen betroffen sein werden (zusammen rd. 0,05 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,04 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,04 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante **Vorhabenumsatz rd. 0,51 Mio. €**.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,2%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Ergänzungsbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der faktische ZVB Ortsmitte am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,7 %). Die übrigen Standortlagen sind die absoluten Umsatzrückgänge dagegen so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar bzw. überschaubar sind (max. 1,9 %).

Vor dem Hintergrund der geringen Rückholung von Abflüssen aus dem Einzugsgebiet insgesamt sowie der überschaubaren Streuumsätze ist auch nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiet auszugehen (< 1 %).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

| Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Westerholt - Umsatzzuwachs (2021) | | | | | | |
|---|----------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|--|
| Periodischer Bedarf | Ortsmitte Westerholt | Streulage | Zone 1 Gesamt | Zone 2 Gesamt | Gesamt | |
| Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. € | 0,47 | 0,00 | 0,47 | 0,08 | 0,55 | |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. € | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. € | 0,06 | 0,00 | 0,06 | -0,01 | 0,05 | |
| abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabrüssen in Mio. € | -0,04 | 0,00 | -0,04 | 0,00 | -0,04 | |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabrüssen in Mio. € | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,04 | 0,04 | |
| Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. € | 0,48 | 0,00 | 0,49 | 0,11 | 0,60 | |
| Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels | 3,7% | k.A. | 3,7% | 1,9% | 3,2% | |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 3,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,7 % prospektiv für den faktischen ZVB Ortsmitte zu erwarten, in welchen das Vorhaben selbst liegt.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Westerholt mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.442 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen⁸ und der Regionalplanung für den Landkreis Wittmund⁹.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung (keine abschließende Darstellung):

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

⁸ Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist am Tag nach der Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017) in Kraft getreten

⁹ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

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

Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein neues Einzelhandelsgroßprojekt zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum der Standortgemeinde sowie der Bevölkerungszahl resp. der sortimentspezifischen Kaufkraft entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausgeht. Das Vorhaben muss zudem funktional der Aufgabe des Zentralen Orts entsprechen. Das Zentralitätsgebot stellt auf die Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten ab.

Die Gemeinde Westerholt ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Wittmund als Grundzentrum eingestuft. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben **Grundzentren einen auf die Einheits- bzw. Samtgemeinde ausgerichteten Versorgungsauftrag** für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet. Der Lidl-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem Randsortimentsanteil von etwa 10 % bis 20 % weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit v.a. der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst ausschließlich das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem, wobei die Zone 1 durch die Gemeinden Westerholt, Eversmeer, Nenndorf, Neuschoo, Ochtersum, Schweindorf und Utarp gebildet wird und die Zone 2 ausschließlich Blomberg umfasst. Die Umsatzherkunft aus dem Umland ist damit überschaubar. Das Vorhaben rekrutiert rd. 90 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Samtgemeinde Holtriem. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Pendler, Durchreisende, Touristen und Einwohner aus den angrenzenden Orten (etc.) rekrutiert werden. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert rund 90 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem definiert. Die überörtlichen Nachfragezuflüsse deuten damit weder zum Status quo noch nach Vorhabenrealisierung auf einen möglichen Zielkonflikt hin. Das Vorhaben wird durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Dies gilt sowohl für das periodische als auch für das aperiodische Sortiment. Auch unter Berücksichtigung des unmittelbaren Standortumfelds kann im periodischen Bedarf eine Überschreitung des 30 %-Schwellenwertes nicht erwartet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im grundzentralen Ortsteil Westerholt der Samtgemeinde Holtriem und damit im **zentralen Siedlungsgebiet** der Samtgemeinde. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 3,2 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der faktische ZVB Ortsmitte, welchem das Vorhaben selbst angehört und damit zugleich zu einer Stärkung führt. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der**

Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die Zone 2, wo Umsatzrückgänge von 1,9 % prognostiziert werden. Aufgrund der räumlichen Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Angebote weiterhin als prägende Einkaufsorte für die im Nahbereich lebende Bevölkerung fungieren. In sonstigen Lagen liegt die Umsatzumverteilungsquote unterhalb der rechnerisch nachweisbaren Grenze (Umverteilungsumsatz < 0,1 Mio. €). Auch hier können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden. Dies gilt gleichermaßen für einen Randsortimentsanteil von 10 % oder 20 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen, oder sich direkt anschmiegender Grundstücke zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Für die Samtgemeinde Holtriem liegt kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das Aussagen zu der Anzahl und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen vornimmt. Dennoch liegt der Vorhabenstandort in der faktischen Ortsmitte von Westerholt und damit in einer städtebaulich-integrierten Lage. Hierfür spricht der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der Einzelhandelsangebote am Vorhabenstandort und im direkten Umfeld (Errichtung des Einkaufszentrums Auricher Straße [inkl. Lidl] und Erweiterung des Edeka Maltzahn-Markts).

Insofern wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben ist Teil des einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Holtriem. Es entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland wurde ein fünfstufiges Prüfschema entwickelt:

Prüfregel 1: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standorts zu erwarten?

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich im Kernort von Westerholt, dem eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen ist. Es liegt ein Einzugsgebiet zu Grunde, das seinen Umsatz maßgeblich (zu ca. 90 %) aus dem eigenen Gebiet der Samtgemeinde Holtriem rekrutiert. Bei den überörtlichen Umsatzzuflüssen gehen die Gutachter von einer Potenzialreserve von 10 % in Bezug auf das Gesamtnachfragepotenzial aus, die diffuser Herkunft ist (u.a. Zufallskunden, touristische Nachfrage).

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung im Bestand handelt, ist die Erschließung des Vorhabenstandorts bereits heute gegeben. Hierbei fungiert v.a. die L 7 (Auricher Straße) als leistungsfähige Anbindung. Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens innerhalb der Samtgemeinde erstreckt sich die Ausstrahlkraft des Vorhabens sowohl auf die Gemeinde Westerholt als auch die Samtgemeinde Holtriem insgesamt. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets des Vorhabens ist nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet der Standortlage erhöhen.

Zusätzlich ist abzu prüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen. Als nächstgelegene typgleiche/-ähnliche Anbieter mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche sind zu nennen:

Im Einzugsgebiet:

- Ortsmitte Westerholt:
 - Edeka-Verbrauchermarkt (ca. 1.400 qm VKF),
 - Aldi-Lebensmitteldiscounter (ca. 750 qm VKF),
 - Rossmann-Drogeriefachmarkt (ca. 700 qm VKF)
- Streulagen Blomberg:
 - NP-Lebensmitteldiscounter (rd. 750 qm VKF)
 - Markant-Supermarkt (rd. 700 qm VKF)

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets:

- Großheide Versorgungskern Nord:
 - Edeka-Verbrauchermarkt,
 - Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto
- Großheide Versorgungskern Süd:
 - Edeka-Verbrauchermarkt
- Dornum Ortsmitte:
 - Edeka-Verbrauchermarkt,
 - Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto

Im Lichte der Angebotssituation ist damit zu rechnen, dass die größte Betroffenheit zwischen den Angeboten in Westerholt (v.a. der faktischen Ortsmitte = zugleich Vorhabenstandort) besteht. Durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen resp. der Umlenkung von Streuumsätzen werden die Angebote in Großheide und Dornum nur im überschaubaren Maße tangiert sein. Diese Aspekte wurden bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

Prüfregel 2: Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?

Zur Einschätzung der Lagequalität, resp. zur Einordnung in die Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, wäre ein kommunales Einzelhandelskonzept heranzuziehen. Da kein kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt, lässt sich der Vorhabenstandort faktisch dem zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und damit der zentralen Versorgungslage des grundzentralen Ortes der Samtgemeinde zuordnen.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten ist das Vorhaben insbesondere auf die Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion ausgerichtet. Zugleich dient es der Abrundung der verbrauchernahen Versorgung in Westerholt. Unter Verweis auf die o.g. Ausführungen zum städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungs-

verbot kann bei der Verlagerungsvariante eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Überörtlich wären die vorhabeninduzierten Wirkungen eher untergeordneter Relevanz. Zumal darauf hinzuweisen, ist, dass dort eine gewisse Beeinträchtigung eines einzelnen Anbieters nicht ins Gewicht fiel (vgl. Darstellungen zu den am nächsten gelegenen Versorgungskernen in Großheide und Dornum: <- 1 %).

Prüfregel 3: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe periodischer Bedarf beträgt in der Samtgemeinde Holtriem derzeit rd. 560 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner erfassten Grundzentren in Ostfriesland durchschnittlich aus (z.B. Bunde und Weener jeweils 560 qm). Der Bundeschnitt im Bundesgebiet liegt bei rd. 520 qm je 1.000 Einwohner.

U.E. sollte ausschließlich auf eine Absicherung heute schon in Westerholt ansässiger Betriebe hingewirkt werden, um auch langfristig der Versorgungsfunktion für die Einwohner der Samtgemeinde sowie sonstiger Kundenanteile (v.a. Streukunden) gerecht zu werden.

Durch die Bestandserweiterung von Lidl wird sich die Verkaufsfläche bei den vorhabenrelevanten Sortimenten in der Samtgemeinde Holtriem um rd. +2,5 %-Punkte auf rd. 5.360 qm erhöhen. Die Ausstattung würde um rd. +25 qm VKF je 1.000 Einwohner auf bis zu 575 qm VKF je 1.000 Einwohner ansteigen. Die prospektive Verkaufsflächenausstattung im Grundzentrum Holtriem wird sich auch nach Vorhabenrealisierung noch im Bereich von vergleichbaren Grundzentren in Ostfriesland bewegen.

Die Zentralität beläuft sich in der Samtgemeinde Holtriem aktuell im periodischen Bedarf auf 104 %. Bei Realisierung des Vorhabens bis zum Jahr 2021 würden sich diese im periodischen Bedarf auf um +3 %-Punkte auf rd. 107 % maßvoll erhöhen. Nachrichtlich sei darauf hinzuweisen, dass nach dem Kongruenzgebot grundzentral eine leichte Überschreitung vertretbar ist. So entspräche nach diesem eine maximale Umsatzgenerierung von 30 % aus den nicht kongruenten Räumen (einschl. Streukunden) noch dem grundzentralen Versorgungsauftrag.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot (Wirkungen liegen zulasten des Umlandes bei < 1 %) auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot der Nachbarkommunen auszuschließen. Eine raumordnerische Schieflage kann somit ausgeschlossen werden.

Prüfregel 4: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort ist allerdings Teil eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs, der zugleich die einzige privilegierte Standortlage innerhalb der Samtgemeinde Holtriem ist. Das Vorhaben (Erweiterung im Bestand, d.h. keine nach Außen wahrnehmbare Veränderung) ist damit funktional dem faktischen ZVB Ortsmitte Westerholt richtig zugeordnet. Die Bestandserweiterung des Lidl-Markts hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen der Samtgemeinde Holtriem. Die Umverteilungsquoten für Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Großenheide, Dornum) liegen jeweils im Bereich bei weniger als 1 %.

Die Erweiterung im Bestand wird auf Nachbarkommunen keine nennenswerte Attraktivitätssteigerung induzieren, da einerseits das bestehende Sortiment im gleichen Angebotsspektrum erweitert wird sowie andererseits das Standortnetz insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels in den angrenzenden Orten ebenfalls engmaschig ausgebildet ist.

Zwar wird die Verkaufsfläche am Standort im periodischen Bedarf durch den Lidl-Neubau um insgesamt etwa +11 % erweitert. Der Lebensmitteldiscounter würde in einer modernen Dimensionierung in der Lage sein, die bereits hohe Attraktivität am Standort zu erhalten. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs aufrechtzuerhalten und nachhaltig zu sichern.

Prüfregel 5: Deckt sich die Neuansiedlung/Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe Periodischer Bedarf folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleinerer Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft.

Das Vorhaben eines geplanten Lebensmitteldiscounters (durch Erweiterung im Bestand) mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.442 qm wird als grundzentrentypische Angebotsform dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Samtgemeinde Holtriem gerecht.

Aufgrund der Größe des Prüfobjektes i.V.m.d. Standortumfeld werden jedoch die Schwellen für das Moderationsverfahren erreicht. Diese liegen für Grundzentren bei:

- Discounter: 800 qm VKF (hier: später max. 1.442 qm VKF)
- Einzelhandelsagglomeration: 1.500 qm VKF (hier: später rd. 3.049 qm VKF¹⁰)

Das Vorhaben lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost- Friesland vollständig in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schiefelage kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben unterliegt jedoch den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.

¹⁰ Lidl-Markt später: 1.442 qm VKF,
Textilmarkt: Status quo 649,41 qm VKF; Drogeriemarkt: Status quo 727,55 qm VKF; Schuhmarkt: Status quo: 230,20 qm VKF

Fazit

8 Fazit

Am Standort Auricher Straße 3 in **Westerholt (Samtgemeinde Holtriem)** ist die Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters geplant. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters **um rd. 148 qm auf rd. 1.442 qm VKF** ausgebaut. Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 1.294 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2021 beträgt rd. 9.330 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bei etwa 51 Mio. € liegen.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 5.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 26,6 Mio. € Umsatz generiert. Im Einzugsgebiet (=Samtgemeinde Holtriem) liegt die periodische Zentralität bei 104 %.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 0,7 Mio. €, wobei rd. 0,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 2 %-Punkten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch den erweiterten Lidl-Markt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 3,2 % bezogen auf das Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind für die faktische Ortsmitte der Gemeinde Westerholt – in dem das Vorhaben selbst verortet ist – zu erwarten. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann für den erweiterten Lebensmitteldiscounter ausgeschlossen werden.**

Die Erweiterung von Lidl entspricht zudem den Vorgaben der Landesplanung und lässt sich mit den Empfehlungen der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden.

Dr. Lademann & Partner empfehlen, in den **Bebauungsplan Nr. 22** Einkaufszentrum Auricher Straße die Festsetzung des Discounters auf 1.442 qm VKF zu erhöhen. Sonstige Änderungen erscheinen in Bezug auf den Einzelhandel als nicht erforderlich.

Hamburg, 17. Mai 2019

gez. Sandra Emmerling

gez. Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH