



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für Fachmärkte

Verträglichkeitsanalyse zu den
Auswirkungen eines
Einzelhandelsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag des Landkreises Wittmund

Hamburg, 22.12.2020, redaktionell ergänzt am 13.04.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für Fachmärkte

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: DLP2961.3

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker, Ulrike Rehr

Im Auftrag des

Landkreises Wittmund

Schloßstraße 9

26409 Wittmund

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	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	13
4.1	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	16
5.2	Weitere einzelhandelsrelevante Planvorhaben	18
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	18
5.3.1	Lage innerhalb des Einzugsgebiets	18
5.3.2	Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	19
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	26
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	26
6.2	Wirkungsprognose	29
6.2.1	Vorbemerkungen	29

6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung	31
7	Bewertung des Vorhabens	32
7.1	Zu den Bewertungskriterien	32
7.2	Zur Einordnung des Standorts als Agglomeration	33
7.3	Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Konzentrationsgebot)	34
7.4	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsfunktion der zentralen Orte (Beeinträchtungsverbot)	35
7.5	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)	37
7.6	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	37
8	Fazit	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort mit den bereits angesiedelten Märkten	6
Abbildung 3: Leerstand am Vorhabenstandort	6
Abbildung 4: Aldi-Markt und Wreesmann-Sonderposten an der Dornumer Straße	7
Abbildung 5: Blick entlang der Dornumer Straße in Richtung Norden	7
Abbildung 6: Lage im Raum	10
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 8: KiK-Markt - Ortsmitte Westerholt	17
Abbildung 9: Ortsmitte Westerholt	19
Abbildung 10: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
Abbildung 11: Wettbewerbssituation Innenstadt Aurich - Segment Bekleidung	21
Abbildung 12: Auricher Fußgängerzone in der Burgstraße	22
Abbildung 13: Caro-Shopping Center in Aurich	22
Abbildung 14: NKD-Markt in der Wittmunder Innenstadt	23
Abbildung 15: Wettbewerbssituation Innenstadt Wittmund - Segment Bekleidung	24
Abbildung 16: Nebenzentrum Esenser Straße	25
Abbildung 17: Marktanteile des Takko-Bekleidungsmarkts	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Marktanteil Tedi-Markts nach Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 6: Umsatzstruktur des Tedi-Markts nach Vorhabenrealisierung	28
Tabelle 7: Umsatzzuwachs des Tedi-Markts durch Vorhabenrealisierung	28
Tabelle 8: Marktanteilszuwachs Tedi-Markts durch Vorhabenrealisierung	29

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Westerholt (Landkreis Wittmund) ist die Umstrukturierung des Altstandorts von Aldi geplant. Folgende einzelhandelsrelevanten Nutzungen werden erwogen:

- Takko-Bekleidungsfachmarkt (Neuansiedlung, 484 qm)
- Fahrradladen (bereits angesiedelt, 236 qm)
- Café/Backshop (72 qm inkl. Cafébereich; Einzelhandelsfläche bereits vorhanden)
- Tedi-Nonfood-Fachmarkt (Erweiterung von 716 qm auf 857 qm).

Hierfür soll das bestehende Baurecht am Standort geändert werden. Prüfungsmaßstab war damit [§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Wittmund \(LROP, RROP\) zu berücksichtigen.](#)

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 das Versorgungsgleichgewicht.

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 die [Sortimentsstruktur und Zentrenrelevanz](#);
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten [sozioökonomischen Rahmenbedingungen](#) und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- [Herleitung des Einzugsgebiets](#) des Gesamtvorhabens u.a. auf Basis des Versorgungsauftrags der Samtgemeinde sowie hinsichtlich der Wettbewerbsstrukturen (Innen- und Nebenzentren in Mittelzentren) und kartographische Darstellung;

- Darstellung und Bewertung der **Angebotssituation bei Bekleidung** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** für die geplanten Nutzungen bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben für das Sortiment Bekleidung zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen; die übrigen Sortimente werden moderate Marktanteile/Marktanteilszuwächse erzielen können bzw. sind nicht eindeutig zentrenrelevant (z.B. Fahrräder); diese Komponenten wurden daher allein über Marktanteile abgeschätzt und bewertet (Tragfähigkeit);
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Gesamtvorhabens (Agglomeration) gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und des Versorgungsgleichgewichts;
- Einordnung des Vorhabens in die **Vorgaben der Einzelhandelskooperation** Ost-Friesland;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren 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 Angebotssituation im Bekleidungssegment im Einzugsgebiet des Vorhabens und in den zentralen Versorgungsbereichen von Aurich und Wittmund als die prägenden, schützenswerten Versorgungsalternativen;
- **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 2022 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Dornumer Straße 2 und damit zentral im Kernort der Gemeinde Westerholt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

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

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

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt rd. 120 m südlich 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 bereits durch den Fachmarkriegel mit der Bäckerei, einer Bank, Tedi und dem Fahrradmarkt geprägt. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich des Fachmarkriegels ein Leerstand. Nach einem Brand im Herbst 2019 wurde die Immobilie kürzlich wieder neu errichtet.

Das **Standortumfeld** gliedert sich wie folgt: Direkt gegenüber vom Vorhabenstandort befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zunächst die Filiale der Sparkasse und etwas nördlich davon befindet sich der Aldi-Markt¹, der nach dem Brand hier einen neuen Standort gefunden hat. Nördlich des Aldi-Markts ist zudem ein Wreesmann-Sonderpostenmarkt angesiedelt. Nördlich, östlich und südlich angrenzend des direkten Vorhabenstandorts befinden sich kirchliche Einrichtungen bzw. der Friedhof der Gemeinde Westerholt.

Weitere Einzelhandelsnutzungen liegen südlich der Esenser Straße/Nordener Straße. Dabei sind insbesondere der Edeka-Verbrauchermarkt, der Lidl-Lebensmitteldiscounter, der Rossmann-Drogeriefachmarkt und eine KiK-Bekleidungsfachmarkt zu nennen.

Der Vorhabenstandort ist nach der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Westerholt (2015) **Teil des zentralen Versorgungsbereichs** (Ortsmitte Westerholt).

¹ Langfristig plant Aldi einen Ersatzneubau an der Auricher Straße.



Abbildung 2: Vorhabenstandort mit den bereits angesiedelten Märkten



Abbildung 3: Leerstand am Vorhabenstandort



Abbildung 4: Aldi-Markt und Wreesmann-Sonderposten an der Dornumer Straße



Abbildung 5: Blick entlang der Dornumer Straße in Richtung Norden

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung und Neuansiedlung von Fachmärkten in Westerholt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll die heute bestehende Verkaufsfläche von rd. 982 qm auf rd. 1.607 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt damit bei rd. 625 qm Verkaufsfläche und stellt sich bezogen auf die einzelnen Fachmärkte wie folgt dar:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Gesamtvorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Backshop*	30	0	30
Fahrradladen	236	0	236
Takko-Bekleidungsfachmarkt	-	484	484
Tedi-Nonfood-Fachmarkt	716	141	857
davon Hausrat/GPK	229	45	274
davon sonstige Sortimente**	487	96	583
Gesamt	982	625	1.607

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers *nur Einzelhandelsanteil

**dazu gehören Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Tiernahrung, Schuhe, Lederware, Spielwaren, Hobbybedarf, Sportbedarf, Camping, Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Uhren, Schmuck, Elektrobedarf, Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf

Tabelle 1: Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens

Neben den bereits im vollen Verkaufsflächenumfang (hier nur einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche) angesiedelten Betrieben, dem Backshop² und dem Fahrradmarkt ist es geplant, die Gesamtverkaufsfläche des Tedi-Markts von heute rd. 716 qm auf 857 qm zu erweitern. Zusätzlich soll die Neuansiedlung eines Takko-Bekleidungsfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von 484 qm erfolgen. Damit wird im Bekleidungssegment der mit Abstand größte Verkaufsflächenzuwachs generiert. Den größten Verkaufsflächenanteil bei Tedi weist dabei das Segment Hausrat/GPK auf.

Zusätzlich soll in der Immobilie ein Andachtsraum für den angrenzenden Friedhof eingerichtet werden.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit neben den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Wittmund nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 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 die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in

² Die Gesamtfläche des Backshops inkl. Cafébereich beträgt 72 qm.

der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Gesamtvorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus den Verkaufsflächenerweiterungen und den allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerungen der Märkte ergibt. Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges in Westerholt.

Geplant sind die Verkaufsflächenerweiterung und Neuansiedlung von Fachmärkten am Standort Dornumer Straße 2 in der Gemeinde Westerholt. Das Standortumfeld des Vorhabens ist u.a. durch die bestehenden Fachmärkte sowie mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem Sonderpostenmarkt im Umfeld handelsseitig vorgeprägt. Zugleich ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort soll von rd. 982 qm auf rd. 1.607 qm erweitert werden. Der Vorhabenstandort ist Teil der Westerholter Ortsmitte. Für die Umsetzung ist die Änderung des B-Plans geplant.

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 U tarp. Die Samtgemeinde Holtriem ist dem Landkreis Wittmund zuzuordnen.

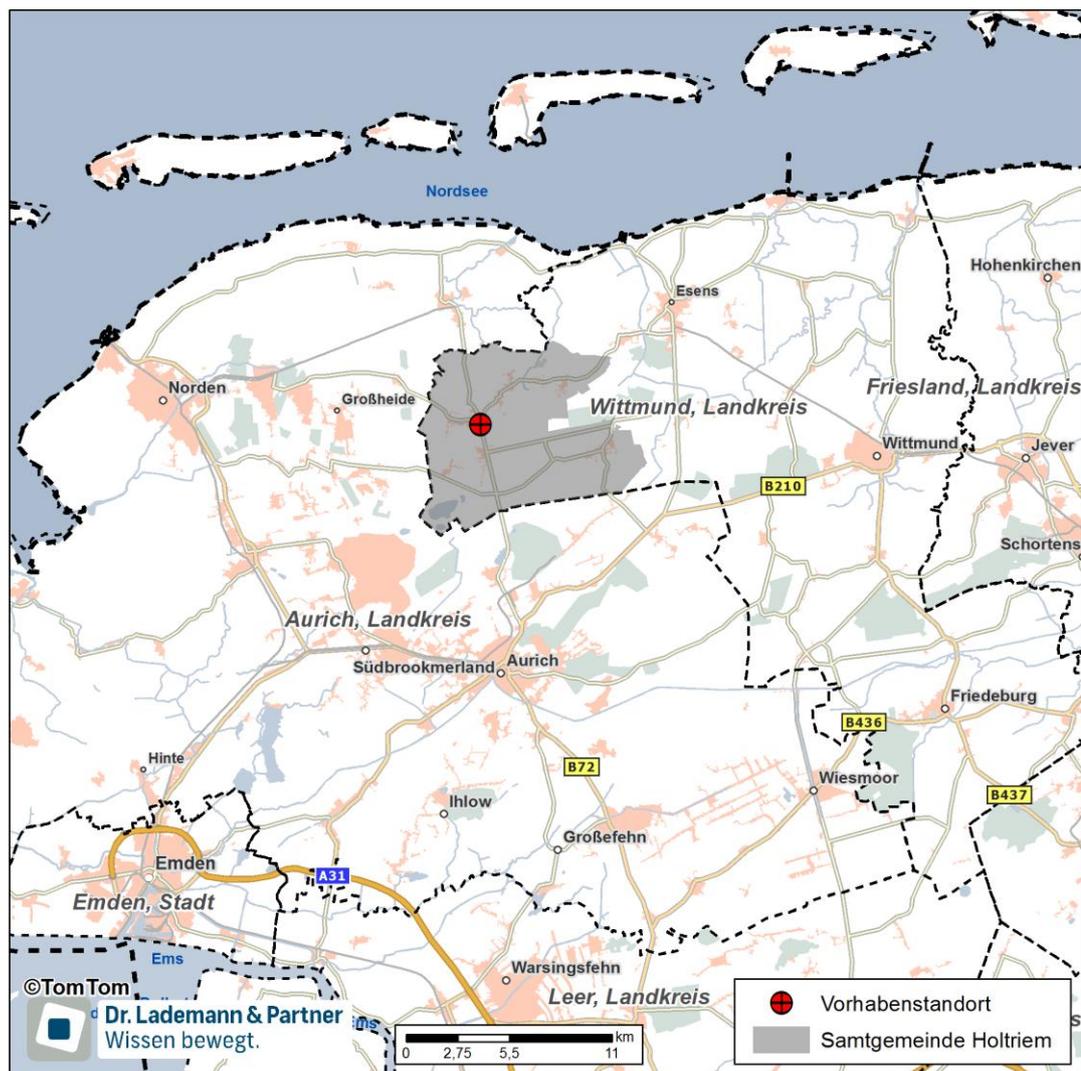


Abbildung 6: Lage im Raum

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 - Wilhelmshaven)

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 gleichwohl leichte Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

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 Holtriem.

Die nächstgelegenen Grundzentren sind Dornum (rd. 7 km), Großheide (rd. 10 km), Hage (rd. 13 km) und Marienhafe (Flecken) (rd. 21 km). Die nächstgelegenen Orte höherer mit zentralörtlicher Stufe sind die Mittelzentren Aurich (rd. 14 km), Wittmund (rd.16 km) sowie Norden (rd. 21 km). Die Samtgemeinde Holtriem ist anteilig den mittelzentralen Kongruenzräumen von Aurich und Wittmund zugeordnet.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Westerholt verlief seit dem Jahr 2016 nahezu konstant (+0,1 % p.a.) und damit in etwa auf Niveau des Landkreises Wittmund (-0,1 % p.a.). Die Samtgemeinde Holtriem weist ebenso wie das Land Niedersachsen ein leichtes Einwohnerwachstum auf (+0,3 % p.a. bzw. +0,2 % p.a.).

Insgesamt lebten in Westerholt Anfang 2020

knapp 2.600 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Westerholt im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2016	2020	abs.	+/- 14/18	
				in %	Veränderung p.a. in %
Westerholt	2.576	2.582	6	0,2	0,1
Großheide	8.551	8.597	46	0,5	0,1
Hage	6.221	6.272	51	0,8	0,2
Dornum	4.636	4.427	-209	-4,5	-1,1
Esens	7.284	7.271	-13	-0,2	0,0
Samtgemeinde Holtriem	9.365	9.478	113	1,2	0,3
Landkreis Wittmund	57.173	56.926	-247	-0,4	-0,1
Niedersachsen	7.926.599	7.993.608	67.009	0,8	0,2

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 die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren nahezu konstant bleiben bzw. leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2022 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Westerholt daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von weiterhin

rd. 2.600 Einwohnern.

In der Samtgemeinde Holtriem ist 2022 insgesamt mit einer Bevölkerungszahl von rd. 9.500 Einwohner zu rechnen.

Die Gemeinde Westerholt verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 93,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Wittmund (91,3) leicht positiv aus, jedoch im Vergleich zum Landesdurchschnitt (99,4) deutlich unterdurchschnittlich aus. Dies treibt die Nachfrage nach discountorientierten Angeboten.

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.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2020. 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).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen 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.

Das Angebot der Gemeinde Westerholt konzentriert sich im vorwiegende auf den kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Mittelfristige Angebot sind nur vereinzelt in der Ortsmitte zu finden. Die umliegenden Mittelzentren Aurich und Wittmund verfügen ihrer Funktionszuweisung gerecht über einen prägenden Angebotsbestand im mittelfristigen Bedarf.

Innerhalb der Samtgemeinde Holtriem befindet sich lediglich ein weiterer Anbieter im Segment Bekleidung mit dem KiK-Fachmarkt im Zentrum von Westerholt. Aus diesem Grund wurden darüber hinaus die Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Mittelzentren Aurich und Wittmund⁵ beleuchtet.

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Nahbereich auszugehen, die sich vor allem in Richtung der Mittelzentren mit zunehmender Anzahl an Einkaufsalternativen – resp. die Höhe der Marktdurchdringung – limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Holtriem⁶. Hinzu kommen Streuumsätze aufgrund der Lageattraktivität des Vorhabens sowie aufgrund des touristischen Potenzials in der Region.

⁵ Regionalplanerisch ist die Samtgemeinde Holtriem anteilig jeweils den mittelzentralen Verflechtungsbereichen von Aurich und Wittmund zugeordnet.

⁶ Aufgrund der Konzentration des Angebots im nicht-nahversorgungsrelevanten Bedarf auf den Kernort Westerholt ist trotz zunehmender Entfernung von einer relativ gleichgerichteten Orientierung der Einwohner aus der gesamten Samtgemeinde auf den Westerholter Einzelhandel auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde auf eine Zonierung innerhalb des Einzugsgebiets verzichtet. Vielmehr wird es darum gehen, die Auswirkungen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. Wittmund und Aurich) durch die Rückholung aktueller Abflüsse sachgerecht und fundiert abzuleiten und zu bewerten.

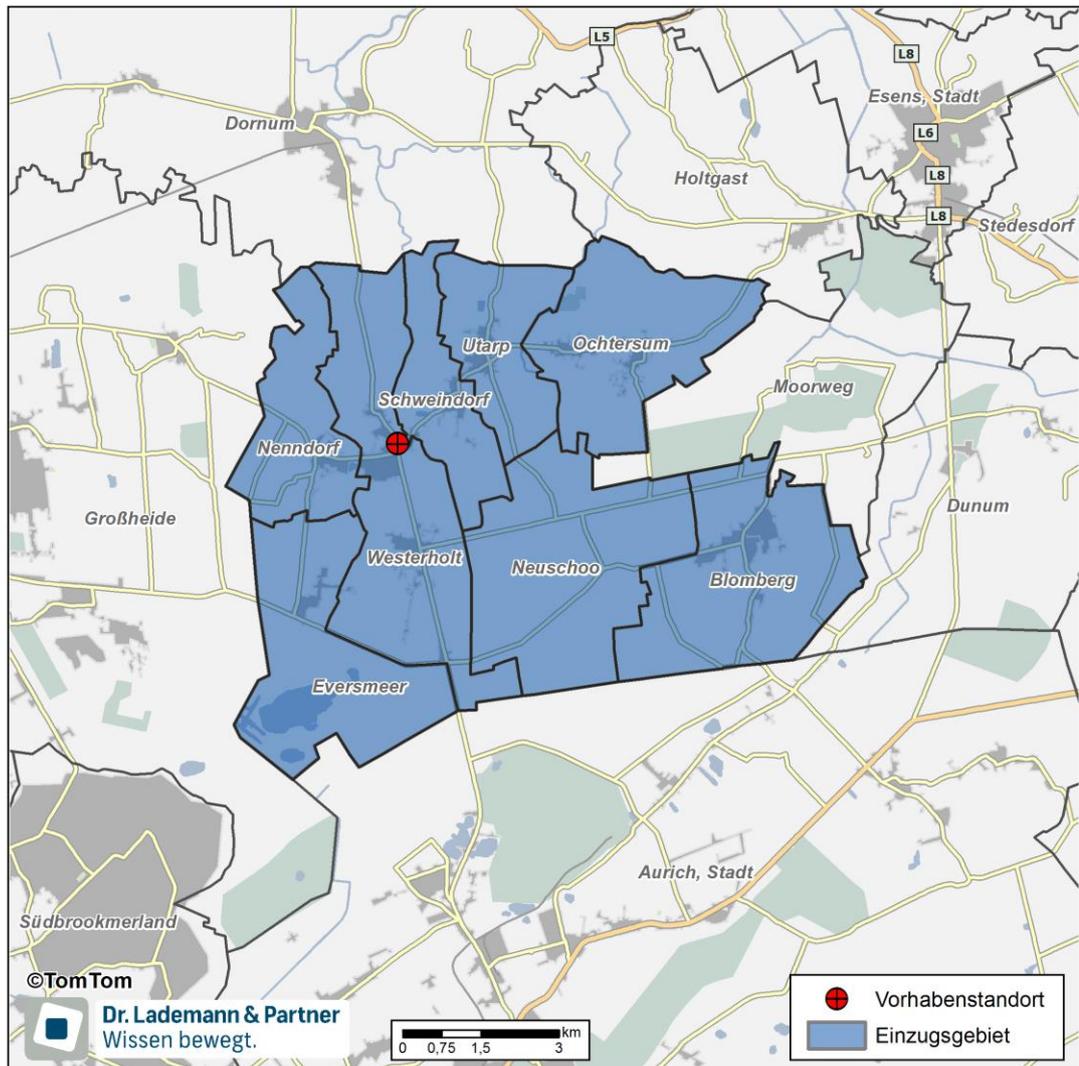


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit knapp 9.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem relativ stabilen **Einwohnerpotenzial in 2022** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 9.450 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens in Westerholt

Bereich	2020	2022
Einzugsgebiet	9.478	9.450

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 solche Personen ansprechen kann, die nur sporadisch

am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Touristen, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Gelegentliche interkommunale Einkaufsverflechtungen durch sogenannte Streuumsätze sind demnach nicht zu vermeiden.

4.1 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes sind in den verschiedenen Sortimenten folgende Nachfragepotenziale bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Gesamtvorhabens anzunehmen:

Nachfragepotenzial Fachmärkte 2022 in Mio. €

Fachmarkt	Daten	Gesamt
Backshop	Nahrungs- und Genussmittel	24,1
Fahrradladen	Sportbedarf, Camping	1,4
Takko-Bekleidungsfachmarkt	Bekleidung/Wäsche	5,2
Tedi- Non-Food-Discounter	Hausrat/GPK	3,1
	sonstige Sortimente	45,2

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich gegen Mittelzentren 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 2022 etwa 9.450 Personen.

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2020

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen im Segment Bekleidung sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens analysiert.

Der erweiterte Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dieser größer als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Einzelhandelsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Berücksichtigung finden (Rückholung von Abflüssen aus dem Einzugsgebiet).

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp bzw. die Wettbewerbsrelevanz des Planvorhabens sowie die zentralörtliche Struktur mit berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund werden neben dem originären Einzugsgebiet des Vorhabens noch die zentralen Versorgungsbereiche von Wittmund und Aurich (siehe Abbildung 10) in die Betrachtungen und damit in den Untersuchungsraum mit einbezogen. Für die benachbarten Grundzentren ist vor dem Hintergrund der eigenen Angebotsstrukturen und Versorgungsaufgaben nicht mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen und damit mit keinen raumordnerischen Verwerfungen zu rechnen.

5.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im November 2020 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Bestands im Bekleidungseinzelhandel im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens (= Samtgemeinde Holtriem) mit dem KiK-Markt in Westerholt eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche von rd. 550 qm⁸** vorgehalten.

⁸ zzgl. Randsortimente.

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den im Sortiment Bekleidung innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt rd. 1,0 Mio. €.

Die Einzelhandelszentralität beläuft sich im Bekleidungssegment auf rd. 19 % innerhalb des Einzugsgebiets (= Samtgemeinde Holtriem), was auf deutliche Nachfrageabflüsse hindeutet.



Abbildung 8: Kik-Markt - Ortsmitte Westerholt

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Segment Bekleidung von insgesamt rd. 550 qm innerhalb des Einzugsgebiets wird rd. 1,0 Mio. € Umsatz generiert.

5.2 Weitere einzelhandelsrelevante Planvorhaben

Neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter, dessen Verlagerung Voraussetzung für das hier geprüfte Fachmarktvorhaben ist, beabsichtigt auch der Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Westerholt – zeitlich vorgelagert – seine Verkaufsfläche im Bestand zu erweitern. Dabei soll die Verkaufsfläche von rd. 1.294 qm um rd. 148 qm auf insgesamt rd. 1.442 qm erweitert werden.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.3.1 Lage innerhalb des Einzugsgebiets

Ortsmitte Westerholt

Die Ortsmitte in Westerholt befindet sich rund um den Kreuzungsbereich der Nordener 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 Aldi⁹, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein Tedi-Nonfood-Discounter sowie ein Kik-Bekleidungsfachmarkt und ein Schuh-Fachmarkt.

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

⁹ Jeweils eigene Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben gekant.



Abbildung 9: Ortsmitte Westerholt

5.3.2 Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Innerhalb der Samtgemeinde Holtriem ist nur ein geringes Bekleidungsangebot vorhanden, was zu deutlichen Nachfragezuflüssen v.a. nach Aurich und Wittmund führt. Da nicht auszuschließen ist, dass es dort durch Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu Auswirkungen kommt wurden die zentralen Versorgungsbereiche in die Betrachtung einbezogen¹⁰.

¹⁰ Die Stadt Norden hat zwar auch nur eine Entfernung von rd. 21 km. Gleichwohl ist das dortige Angebot stärker auf den Tourismus fokussiert, weshalb die Bevölkerung der Samtgemeinde Holtriem deutlich klarer auf Aurich und Wittmund orientiert ist.

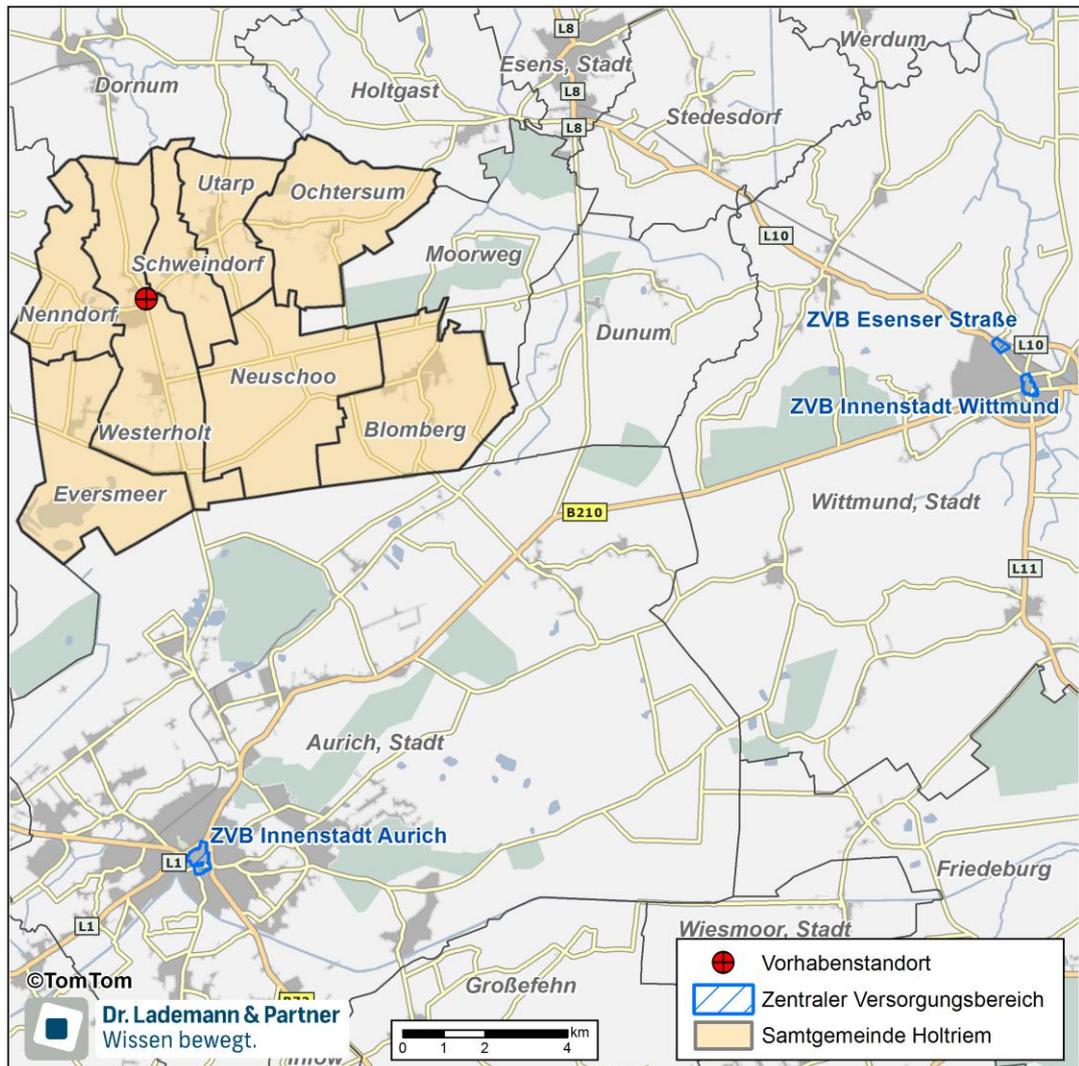


Abbildung 10: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Aurich

Die ‚Innenstadt‘ von Aurich stellt die wichtigste Einzelhandelslage der Stadt Aurich dar. Diese befindet sich in rd. 15 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich grob kreuzförmig zum einen von West nach Ost vom Anfang der Burgstraße bis zum Ende der Osterstraße sowie von Nord nach Süd über die Norderstraße, den Marktplatz, den Standort Rathaus bis zum Caro. Daneben sind u.a. die Lilienstraße, der Bereich um den Lambertshof, Teile der Marktstraße und der Kleinen Mühlenwallstraße sowie die Hafenstraße und die Lohnen zwischen der Fußgängerzone und dem Georgswall enthalten. Die Burgstraße, Osterstraße, der Marktplatz, der größte Teil der Norderstraße, Teile der Marktstraße und die Lohnen sind als Fußgängerzone abgebildet.

Die Innenstadt von Aurich wird durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und

gastronomische Nutzungen geprägt. Als weitere frequenzerzeugende Nutzungen sind das Rathaus der Stadt, das Kreishaus sowie die Stadthalle Teil des zentralen Versorgungsbereichs bzw. grenzen direkt an diesen an. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums fungieren u.a. der Verbrauchermarkt Edeka, der Drogeriefachmarkt Rossmann sowie das **Bekleidungshaus Silomon sowie H&M, Esprit, Verso Moda/Jack Jones, New Yorker im Bekleidungssegment. Der Standortbereich verfügt insgesamt über ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten.**

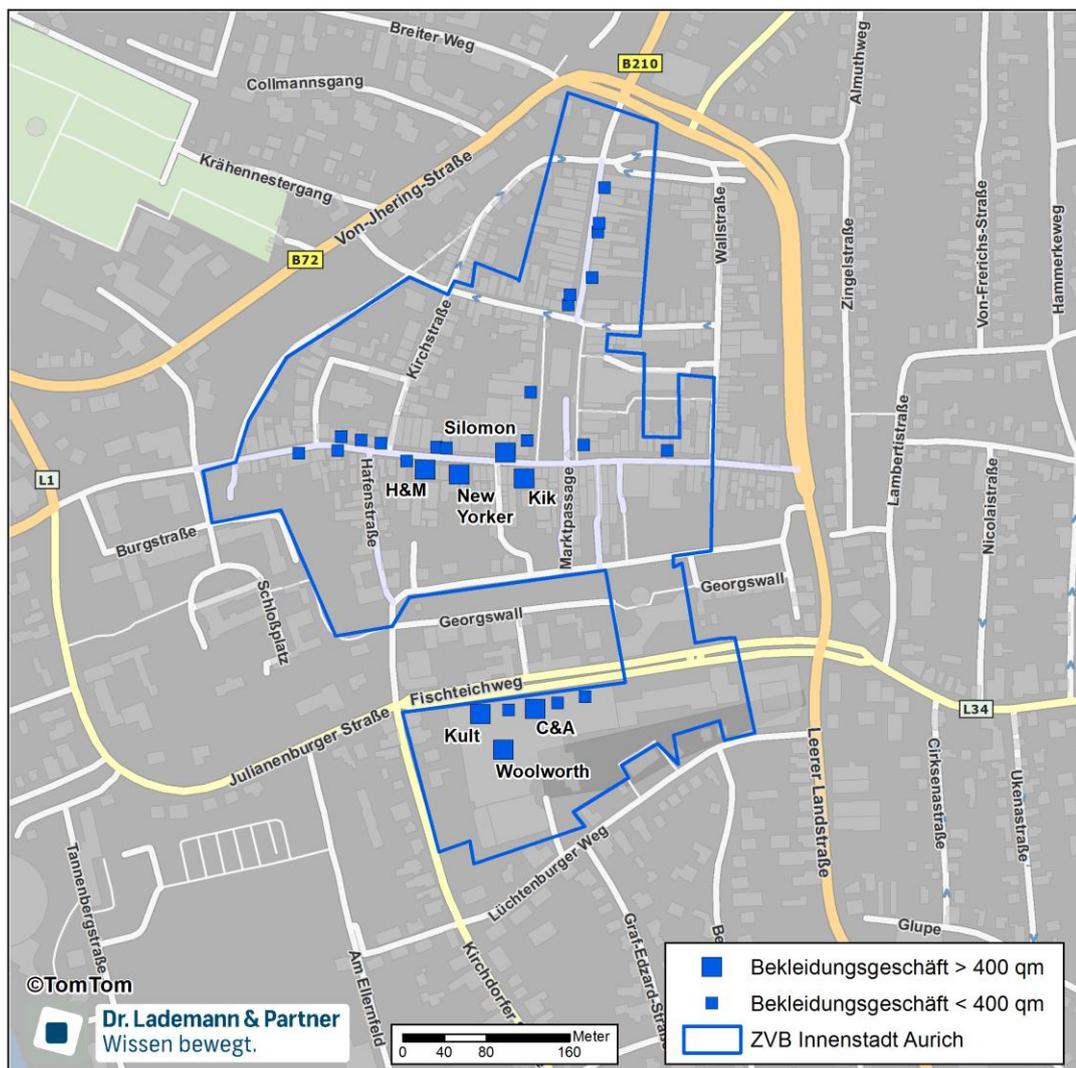


Abbildung 11: Wettbewerbssituation Innenstadt Aurich – Segment Bekleidung

Auf das prüfungsrelevanten Sortiment Bekleidung entfällt bei einer Verkaufsfläche von ca. 11.800 qm ein Umsatz von rd. 32 Mio. €.

Das Zentrum wird aufgrund seines breiten Angebotsbestands bei den zentrenrelevanten Sortimenten seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und des weiteren Umlands gerecht und ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 12: Auricher Fußgängerzone in der Burgstraße



Abbildung 13: Caro-Shopping Center in Aurich

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wittmund

Die ‚Innenstadt‘ von Wittmund stellt die wichtigste Einzelhandelslage der Stadt Wittmund dar. Diese befindet sich in rd. 26 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch die Bismarckstraße sowie die Ostlandstraße begrenzt. Im Osten bildet der Verlauf entlang der Friedenstraße, Burgstraße sowie Am Markt die Begrenzung. Im Süden reicht der Bereich bis zum Kurt-Schwitters-Platz/Am Markt. Die Finkenburgstraße bildet die westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Ein Rundlauf entlang der Brückstraße/Kirchstraße, Drostestraße, Burgstraße und Norderstraße ist als Fußgängerzone ausgebildet.

Die Innenstadt von Wittmund wird durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Als weitere frequenzerzeugende Nutzung grenzen das Rathaus der Stadt, das Kreishaus sowie die Stadthalle unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums fungieren der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Sonderpostenmarkt Tedi, der Drogeriefachmarkt Rossmann, Intersport, eine Thalia-Buchhandlung sowie ein NKD-Bekleidungsgeschäft. Der Standortbereich verfügt insgesamt über ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten.



Abbildung 14: NKD-Markt in der Wittmunder Innenstadt

Auf das prüfungsrelevanten Sortiment Bekleidung entfällt bei einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm ein Umsatz von rd. 2,1 Mio. €.

Das Zentrum wird trotz seiner Angebotsdefizite bei den zentrenrelevanten Sortimenten seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt weitgehend gerecht und ist als stabil zu bewerten. Lediglich vereinzelte, kleinflächige Leerstände konnten ausgemacht werden.



Abbildung 15: Wettbewerbssituation Innenstadt Wittmund – Segment Bekleidung

Funktionales Nebenzentrum Esenser Straße

Der zentrale Versorgungsbereich ‚Nebenzentrum Esenser Straße‘ liegt im Nord-Westen der Wittmunder Kernstadt rd. 25 km vom Vorhabenstandort entfernt. Dieser befindet sich im östlichen Bereich entlang der Esenser Straße zwischen Industriestraße im Süden und der Ortsentlastungsstraße im Norden. Im Osten bildet eine Bahntrasse die Grenze des Zentrums.

Als strukturprägende Betriebe zählen der Verbrauchermarkt Combi sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto. Hinzu kommen ein Dänisches Bettenlager, ein Schuhpark-Schuhgeschäft sowie ein Takko-Bekleidungsmarkt. Daneben befinden sich hier vereinzelt Dienstleistungsbetriebe sowie kleinteilige Einzelhandelsbetriebe als Koncessionäre. Das Nebenzentrum Esenser Straße verfügt im prüfungsrelevanten Sortiment Bekleidung über eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 400 qm, auf der ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € erwirtschaftet wird.



Abbildung 16: Nebenzentrum Esenser Straße

Es handelt sich insgesamt um ein stabiles Zentrum, welches seiner Versorgungsfunktion für die Stadt gerecht wird und die Aufgaben eines Nebenzentrums erfüllt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts 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 **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Da der Backshop und der Fahrradmarkt bereits am Standort mit ihrer projektierten Verkaufsfläche vertreten sind, sind keine Marktanteilszuwächse in diesen Segmenten zu erwarten. Das Agglomerationsumfeld gewinnt nicht so stark an Attraktivität, dass signifikant steigende Umsätze trotz gleichbleibender Verkaufsflächen induziert würden. Für die Ansiedlung des Takko-Bekleidungsfachmarkts und die Erweiterung des Tedi-Nonfood-Discounters werden die Marktanteils- und Umsatzprognosen im Folgenden dargestellt:

Takko-Bekleidungsfachmarkt

Für den Bekleidungsfachmarkt mit rd. 484 qm Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Segment Bekleidung/Wäsche im Einzugsgebiet von rd. 19 % erreichen wird.

Marktanteile des Takko-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Bekleidung/Wäsche	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	5,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,0
Marktanteile	19%

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

Abbildung 17 Marktanteile des Takko-Bekleidungsmarkts

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Bekleidungsfachmarkts bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 2.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 1,1 Mio. € belaufen.

Für den Takko-Bekleidungsfachmarkt ist von einem sortimentsspezifischen Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 19 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatz von insgesamt rd. 1,1 Mio. €.

Tedi-Nonfood-Fachmarkt

Für den erweiterten Tedi-Nonfood-Fachmarkt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 3 % erreichen wird. Mit rd. 14 % wird der höchste Anteil im Sortiment Hausrat/GPK erwartet.

Marktanteile des Tedi-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Hausrat/GPK	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	3,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4
Marktanteile	14%
sonstige Sortimente	
Marktpotenzial (Mio. €)	45,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9
Marktanteile	2%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	48,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4
Marktanteile	3%

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

Tabelle 5: Marktanteil Tedi-Markts nach Vorhabenrealisierung

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Tedi-Markts. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Tedi-Markts bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 1,5 Mio. € belaufen.

 Umsatzstruktur des Tedi-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Hausrat/GPK	274	1.800	0,5
sonstige Sortimente	583	1.800	1,0
Gesamt	857	1.800	1,5

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

Tabelle 6: Umsatzstruktur des Tedi-Markts nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Tedi-Markt handelt es sich um die Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs. Der bestehende Tedi-Markt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Tedi-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt gut 2 % bei einem Umsatz von rd. 1,3 Mio. €.

 Umsatzzuwachs des Tedi-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Hausrat/GPK	45	0,08
sonstige Sortimente	96	0,17
Gesamt	141	0,25

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Umsatzzuwachs des Tedi-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigt der **Marktanteilszuwachs** im Einzugsgebiet damit folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Tedi-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*	
Hausrat/GPK	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	3,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,4%
sonstige Sortimente	
Marktpotenzial (Mio. €)	45,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	48,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%

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

Tabelle 8: Marktanteilszuwachs Tedi-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für den Tedi-Markt ist von einem vorhabenspezifischen Marktanteilszuwachs innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 0,5 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzzuwachs von insgesamt rd. 0,25 Mio. €. Insgesamt wird der Markt nach Erweiterung einen Umsatz von 1,5 Mio. € generieren. Davon rd. 0,5 Mio. € im Hauptsortiment Hausrat/GPK.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Bekleidung:

Im Rahmen der **Wirkungsprognose im Sortiment Bekleidung** 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 2022 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Segment Bekleidung nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2022) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteil) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem sehr leichten **Marktrückgang** 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. der eigenen Einzugsgebietszone 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 bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.

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

Die aus der Rückholung von derzeit bestehenden Abflüssen aus dem Einzugsgebiet resultierenden Vorhabenumsätze wurden zzgl. der Streuumsätze im Sinne einer überschlägigen worst-case-Analyse vollständig gegen die strukturprägenden Betriebe im Bekleidungssegment in Aurich und Wittmund (=übriger Untersuchungsraum) außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet.

Übrige Sortimente:

Der Tedi-Markt weist deutlich geringere Marktanteilszuwächse von max. 2,4 %-Punkten auf. Auch für den Backshop, der gleichwohl bereits am Standort vorhanden ist, ist nur von einer sehringen Nachfrageabschöpfung auszugehen. Der Fahrradmarkt (ebenfalls bereits vorhanden) weist zwar einen tendenziell hohen – gleichwohl tragfähigen – Marktanteil von etwa 32 % auf. Da dieses Segment in Westerholt bislang nicht ansässig war, trägt es zur Vervollständigung des grundzentralen Angebots bei.

Vor diesem Hintergrund ist nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen, sodass auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den weiteren Segmenten verzichtet wurde.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 1,0 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze).

Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer sehr leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen betroffen sein werden (zusammen rd. 0,01 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,97 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante **Vorhabenumsatz rd. 0,04 Mio. €.**

Die absoluten Umsatzrückgänge sind dabei so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Vor dem Hintergrund der Rückholung von Abflüssen aus dem Einzugsgebiet insgesamt (rd. 0,97 Mio. €) sowie der Streuumsätze sind in Aurich und Wittmund Umsatzrückgänge von rd. 1-3 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Takko-Bekleidungsfachmarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Bekleidung im Einzugsgebiet Werte unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. €. Für die Betriebe in den ZVBs Aurich und Wittmund sind Umsatzrückgänge von rd. 1-3 % zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Westerholt ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Wittmund¹².

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. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet.

¹¹ Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-V0) ist am Tag nach der Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017) in Kraft getreten

¹² 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.

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 Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe 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 Einordnung des Standorts als Agglomeration

Die Gesamtentwicklung am Standort besteht aus folgenden Komponenten:

- Bäcker/Cafe (bereits vorhanden)
- Fahrradmarkt (bereits vorhanden)
- Bekleidungsfachmarkt (Neuansiedlung)
- Nonfood-Fachmarkt (bereits vorhanden, Erweiterung)

Damit handelt es sich zweifelsfrei um eine Agglomeration im Sinne des LROP, für die auch insgesamt die Zulässigkeit geprüft werden muss.

- **Kongruenzgebot:** Sowohl der Gesamtstandort als auch die einzelnen Komponenten generieren einen max. Umsatzanteil von rd. 20 % von außerhalb der Samtgemeinde Holtriem
- **Beeinträchtigungsverbot:** Für den Bekleidungsmarkt und den Nonfood-Fachmarkt siehe Kapitel zum Beeinträchtigungsverbot.; Der Bäcker, der bereits vorhanden ist, weist nur einen sehr geringen Marktanteil auf; zudem entfällt ein großer Teil der Fläche auf Gastronomie bzw. das Cafe; Der Fahrradmarkt ist ebenfalls bereits am Markt. Er ist der einzige Anbieter in diesem Segment innerhalb des Einzugsgebiets; Der Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets liegt dabei bei rd. einem Drittel. Damit ist die Tragfähigkeit des Anbieters gegeben und es verbleiben immer noch deutliche Abflüsse in die Mittelzentren, sodass es zu keinen raumordnerischen Verwerfungen kommt.

7.3 Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Konzentrationsgebot)

Das Kongruenzgebot, 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 periodischen Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die projektierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Takko-Bekleidungsfachmarkt sowie Tedi-Nonfood-Fachmarkt in Verbindung mit den bereits ansässigen Betrieben Backshop und Fahrradmarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst ausschließlich das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem, und damit die Gemeinden Westerholt, Eversmeer, Nenndorf, Neuschoo, Ochtersum, Schweindorf und Blomberg. Die Umsatzherkunft aus dem darüber hinausgehenden Umland ist damit überschaubar. Das Vorhaben rekrutiert im Schnitt rd. 89 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Samtgemeinde Holtriem.

Durchschnittlich rd. 11 % 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 durchschnittlich rd. 89 % 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.

Umsatzanteil mit Streukunden und damit mit Kunden außerhalb des Einzugsgebiets bzw. des grundzentralen Kongruenzraums:

- Bäcker: 5 %
- Bekleidungsmarkt: 10 %
- Fahrradmarkt: 20 %
- Nonfood-Fachmarkt: 10 %

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

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot im Einklang, da es seine Umsätze mit mehr als 70 % überwiegend mit Kunden aus dem eigenen maßgeblichen Kongruenzraum (grundzentraler Verflechtungsbereich) rekrutiert. Dem Konzentrationsgebot wird ebenfalls entsprochen.

7.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsfunktion der zentralen Orte (Beeinträchtungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

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).

Bekleidungsmarkt

Die absoluten Umsatzrückgänge im Einzugsgebiet sind im Bekleidungssegment so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Der ganz überwiegende Umsatzanteil wird durch die Rückholung aktuell abfließender Nachfrage am Standort generiert. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzugsgebiet kann angesichts der Höhe der Auswirkungen damit in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. **Dies gilt auch für die Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets in den Mittelzentren Aurich und Wittmund. Vor dem Hintergrund der Rückholung von Abflüssen aus dem Einzugsgebiet insgesamt sowie der Streuumsätze sind in Aurich und Wittmund Umsatzrückgänge von rd. 1-3 % zu erwarten.**

Nonfood-Fachmarkt

Für den Nonfood-Fachmarkt wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von max. rd. 2,4 %-Punkten (Hausrat/GPK) in jedem Falle ausgeschlossen werden.**

Bäcker und Fahrradmarkt:

Der Bäcker, der bereits vorhanden ist, weist nur einen sehr geringen Marktanteil auf; zudem entfällt ein großer Teil der Fläche auf Gastronomie bzw. das Cafe; Der Fahrradmarkt ist ebenfalls bereits am Markt. Er ist der einzige Anbieter in diesem Segment innerhalb des Einzugsgebiets; Der Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets liegt dabei bei rd. einem Drittel. Damit ist die Tragfähigkeit des Anbieters gegeben und es verbleiben immer noch deutliche Abflüsse in die Mittelzentren, sodass es zu keinen raumordnerischen Verwerfungen kommt.

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

7.5 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)

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.

Der Vorhabenstandort liegt gemäß der für Westerholt vorliegenden Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (2015) in der Ortsmitte von Westerholt und damit in einer städtebaulich-integrierten Lage.

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.

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

7.6 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, aus dem das Vorhaben seinen Umsatz maßgeblich (zu mind. 80 %) rekrutiert und damit nahezu vollständig aus dem eigenen Gebiet der Samtgemeinde Holtriem. Bei den überörtlichen Umsatzzuflüssen gehen die Gutachter von einer Potenzialreserve von max. 20 % in Bezug auf das Nachfragepotenzial aus, die diffuser Herkunft ist (u.a. Zufallskunden, touristische Nachfrage).

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandorts handelt, ist die Erschließung des Vorhabenstandorts bereits heute gegeben. Hierbei fungiert v.a. die L 7 (Dornumer 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.

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: KiK-Fachmarkt (ca. 670 qm VKF).

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 Aurich und Wittmund 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, ist ein kommunales Einzelhandelskonzept¹³ heranzuziehen. Gemäß der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (2015) befindet sich der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und ist damit der zentralen Versorgungslage des grundzentralen Ortes der Samtgemeinde zuzuordnen.

¹³ Ein vollständiges kommunales Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

Gleichzeitig spricht das Vorhaben – ohne Streukunden – mit seinem Einzugsgebiet g ausschließlich die Bevölkerung der Samtgemeinde Holtriem an.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts mit überwiegend zentrenrelevanten Angeboten ist das Vorhaben insbesondere auf die Absicherung der Versorgungsfunktion für das eigne Samtgemeindegebiet ausgerichtet. Zugleich dient es der Abrundung der verbrauchernahen Versorgung in Westerholt.

Unter Verweis auf die o.g. Ausführungen zum städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot kann eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung in den umliegenden Mittelzentren ausgeschlossen werden.

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

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche (Sortiment mit dem höchsten Verkaufsflächenzuwachs) beträgt in der Samtgemeinde Holtriem derzeit rd. 60 qm je 1.000 Einwohner. Durch das Planvorhaben wird sich die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet auf rd. 110 qm je 1.000 Einwohner in der Branche Bekleidung/Wäsche erhöhen.

Die Zentralität beläuft sich in der Samtgemeinde Holtriem aktuell im Segment Bekleidung/Wäsche auf 19 %. Bei Realisierung des Vorhabens bis zum Jahr 2022 würde sich diese auf rd. 40 % erhöhen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot (Wirkungen liegen zulasten der umliegenden Mittelzentren bei max. 6 %) auf das leistungsfähige Angebot 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.

Insgesamt sollen im Zuge der Umstrukturierung und Neuansiedlung der Immobilie ein Takko-Bekleidungsfachmarkt neu angesiedelt werden und der Tedi-Nonfood-Discounter im Bestand erweitert werden. Insgesamt ist die Verkaufsflächenerweiterung von rd. 982 qm um rd. 625 qm auf 1.607 qm geplant. Die Standortagglomeration wird damit um insgesamt rd. 64 % erweitert und liegt damit über dem Wert von 20 %.

In der Branche Bekleidung/Wäsche wird durch die Neuansiedlung das Sortiment erstmalig in der Agglomeration angeboten, sodass es als vollständige Neuansiedlung zu werten ist.

Von der reinen Verkaufsflächengröße besteht somit ein Konflikt mit den Schwellenwerten der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Der Vorhabenstandort ist allerdings Teil eines zentralen Versorgungsbereichs, der zugleich die einzige privilegierte Standortlage innerhalb der Samtgemeinde Holtriem ist. Das Vorhaben ist damit funktional dem ZVB Ortsmitte Westerholt richtig zugeordnet und sichert die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde. Die Ansiedlung des Takko-Markts und die geringfügigen Anpassungen der Bestandsmärkte haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen der Samtgemeinde Holtriem. Die Umverteilungsquoten im Segment Bekleidung/Wäsche für Mittelzentren unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Aurich, Wittmund) liegen jeweils im Bereich bei etwa 1 bis 3 %. Darüber hinaus wird eine aktuell z.T. leer stehende Immobilie wieder mit einer Einzelhandelsnutzung belebt.

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

Bei den Vorhabenbetrieben handelt es sich grundzentrumtypische Angebotsformen die bereits in der Gemeinde Westerholt ansässig sind.

Das Vorhaben eines geplanten Takko-Bekleidungsfachmarkts mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 484 qm und die Erweiterung des Tedi-Nonfood-Discounters um rd. 141 qm wird als grundzentrentypische Angebotsform dem zugewiesenen Versorgungsauftrag des Grundzentrums Westerholt demnach gerecht. Für den Bäcker und den Fahrradmarkt ist keine Veränderung der Verkaufsfläche vorgesehen.

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

- Einzelhandelsagglomeration: 1.500 qm VKF (hier: später rd. 1.607 qm VKF¹⁴)

Das Vorhaben lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland überwiegend im Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage kann dennoch ausgeschlossen werden. Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben des interkommunalen Moderationsverfahrens.

¹⁴ Takko-Bekleidungsfachmarkt später: 484 qm VKF, Tedi-Nonfood-Fachmarkt: später 857 qm VKF; Bäcker: Status quo 30 qm VKF; Fahrradladen: Status quo: 236 qm VKF

Fazit

8 Fazit

Am Standort Dornumer Straße 2 in **Westerholt (Samtgemeinde Holtriem)** ist an der Einzelhandelsagglomeration die Neuansiedlung eines Takko-Bekleidungsfachmarkt mit rd. 484 qm VKF und die Erweiterung eines Tedi-Nonfood-Fachmarkts um rd. 141 qm geplant. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche der Gesamtagglomeration (inkl. bestehendem Bäcker und Fahrradmarkt) **um rd. 625 qm auf rd. 1.607 qm VKF** ausgebaut.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4,8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2022 beträgt rd. 9.450 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet im Segment Bekleidung/Wäsche wird bei etwa 5,2 Mio. € und im Segment Hausrat/GPK bei rd. 3,1 Mio. € liegen.

Auf einer **vorhabenrelevanten Verkaufsfläche** im Segment Bekleidung/Wäsche von insgesamt rd. 550 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 1,0 Mio. € Umsatz generiert.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Neuansiedlung bzw. Erweiterung ein **(zusätzliches) Umsatzpotenzial** von rd. 1,1 Mio. € für den Takko-Bekleidungsfachmarkt und rd. 0,3 Mio. € für den Tedi-Nonfood-Fachmarkt. Das entspricht einem sortimentsspezifischen Marktanteil von rd. 19 % für den Takko-Markt und rd. 0,5 %-Punkte Marktanteilszuwachs für den Tedi-Fachmarkt.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch den neu anzusiedelnden Takko-Markt erreichen absolute Umsatzrückgänge von <0,1 Mio. €, dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Der ganz überwiegende Umsatzanteil wird durch die Rückholung aktuell abfließender Nachfrage am Standort gebunden. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzugsgebiet kann angesichts der Höhe der Auswirkungen damit in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. **Dies gilt auch für die Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets in den Mittelzentren Aurich und Wittmund. Vor dem Hintergrund der Rückholung von Abflüssen aus dem Einzugsgebiet insgesamt sowie der Streuumsätze sind in Aurich und Wittmund Umsatzrückgänge von rd. 1-3 % zu erwarten.**

In den übrigen Sortimenten sind die Marktanteile bzw. dessen Zuwächse so gering, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert werden.

Das Gesamtvorhaben entspricht zudem den Vorgaben der Landesplanung und lässt sich mit den Empfehlungen der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland weitgehend in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage ist nicht zu erwarten.

Hamburg, Dezember 2020/redaktionell ergänzt im April 2021

gez. Ulrike Rehr

gez. Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH