



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi- Lebensmitteldiscounter**

Verträglichkeitsanalyse zu den  
Auswirkungen eines erweiterten  
Ersatzneubaus



## **Endbericht**

Im Auftrag des Landkreises Wittmund

Hamburg, 21.07.2020, redaktionell ergänzt am 13.04.2021



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter**

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

Projektnummer: DLP2961.2

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling/Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

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
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>10</b>
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>13</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	13
4.2	Wettbewerb im Raum	13
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	15
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>18</b>
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	19
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	24
5.3	Planvorhaben	25
5.4	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	25
5.4.1	Innerhalb des Einzugsgebiets	25
5.4.2	Direkt außerhalb des Einzugsgebiets	26

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>28</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	28
6.2	Wirkungsprognose	34
6.2.1	Vorbemerkungen	34
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	36
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>39</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	39
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Konzentrationsgebot)	41
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	42
7.3.1	Auswirkungen des Aldi-Vorhabens in Westerholt	42
7.3.2	Zu den Veränderungen durch eine mögliche Aldi-Schließung in Dornum	44
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)	45
7.5	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	48
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>54</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort	6
Abbildung 3: Blick entlang der Auricher Straße ortseinwärts	6
Abbildung 4: Gebäude vom abgebrannten Aldi-Markt im Wiederaufbau an der Dornumer Straße 2	7
Abbildung 5: Temporäre Nutzung Aldi-Markt an der Dornumer Straße 10	7
Abbildung 6: Lage im Raum	10
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 9: Abgrenzung des Untersuchungsraums	19
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt - Ortsmitte Westerholt (Zone 1)	22
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter - Ortsmitte Westerholt (Zone 1)	22
Abbildung 13: Markant-Supermarkt - Streulage Blomberg (Zone 2)	23
Abbildung 14: NP-Lebensmitteldiscounter - Streulage Blomberg (Zone 2)	23
Abbildung 15: Bisherige Abgrenzung des ZVB Ortsmitte Westerholt gem. LK Wittmund (2015)	26
Abbildung 16: Lebensmitteldiscounter in Dornum	27

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	17
Tabelle 5: Nachfragepotenzial des ergänzenden Fachmarkts zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	24
Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	29
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens	29
Tabelle 10: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)	30
Tabelle 11: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)	30
Tabelle 12: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 13: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 14: Umsatzzuwachs Nachnutzung der Altimmobilie durch Getränkemarkt	32
Tabelle 15: Umsatzstruktur ergänzender Fachmarkt	33
Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	37
Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens inkl. Nachnutzung durch Getränkemarkt	37

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde **Westerholt (Landkreis Wittmund)** ist an der Auricher Straße der **Er-satzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters** mit rd. 1.267 qm geplant. Ferner soll der Standort um einen Fachmarkt mit rd. 275 qm arrondiert werden (Nutzung noch nicht bekannt, ggf. Einzelhandel). Dafür soll eine Verträglichkeitsprüfung für folgende alternative Optionen erfolgen:

- Bekleidung, Schuhe/Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat
- Elektrowaren

Der B-Plan des bestehenden Aldi-Markts lässt eine Nachnutzung oder Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zu. Die heutige Aldi-Immobilie mit 752 qm ist jedoch im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass im günstigsten Falle von einer abweichenden Nachnutzung und damit von einer „echten“ Verlagerung ausgegangen werden kann. Aktuelle Planungen sehen eine Umstrukturierung des Altstandorts mit Fachmärkten vor (u.a. Erweiterung des Tedi-Markts). Eine Nachnutzung durch nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen am Standort ist nicht vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über ein Bauleitplanung 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. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 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;
- Darstellung 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;
- Ermittlung jeweiliger tragfähiger **Branchenobergrenzen** für die Entwicklung von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen am Standort für die oben genannten Branchen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 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 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, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotsituation 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 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 Auricher Straße 11-14 und damit am südlichen Rand des Kernorts 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 Nordener bzw. Esenser Straße (L 6), die die zentrale Ost-West-Achse darstellt.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt zukünftig über die Zu- und Abfahrt von der Auricher Straße. Darüber hinaus sind am Standort 110 Stellplätze für PKW-Kunden geplant.

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt rd. 400 m nördlich 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 z.T. bebaut und wird durch zwei in die Jahre gekommenen Wohnhäuser und Grünflächen geprägt.

Das **Standortumfeld** gliedert sich wie folgt: Direkt nördlich vom Vorhabenstandort befinden sich ein Reiterhof sowie einzelne Wohnhäuser und direkt dahinter erstreckt sich neben dem Lidl-Lebensmitteldiscounter eine Fachmarktzeile mit u.a. einem Rossmann-Drogeriefachmarkt, einem Kik-Textildiscounter und einem Schuh-Fachmarkt. Zusammen mit dem Lidl-Markt werden diese über einen großzügigen Verbundparkplatz erschlossen.

Im Osten und Süden schließen Grünflächen bzw. Außenflächen von Westerholt an. Direkt westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Auricher Straße befindet sich ein weiteres Einzelhandelsgeschäft (Land Ambiente Hedden mit vorwiegend Wohnaccessoires, Glas, Keramik, Hausrat). Nördlich daran schließen die Gemeindeverwaltung der Samtgemeinde Holtriem sowie ein Gasthof an.

Der **Altstandort von Aldi** befindet sich an der Dornumer Straße 2 rd. 500 m nördlich vom Vorhabenstandort. Bei einem Brand im Herbst 2019 wurden der Lebensmitteldiscounter und der angrenzende Tedi-Markt<sup>1</sup> vollkommen zerstört. Zurzeit befindet sich der Aldi-Markt in einer Zwischennutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Dornumer Straße 10 in einer ehemaligen Lidl-Filiale.

Der Vorhabenstandort **schmiegt sich direkt an** den in der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (2015) festgelegten **zentralen Versorgungsbereich** an.

---

<sup>1</sup> zurzeit im Wiederaufbau.

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus



**Abbildung 2: Vorhabenstandort**



**Abbildung 3: Blick entlang der Auricher Straße ortseinwärts**

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus



**Abbildung 4: Gebäude vom abgebrannten Aldi-Markt im Wiederaufbau an der Dornumer Straße 2**



**Abbildung 5: Temporäre Nutzung Aldi-Markt an der Dornumer Straße 10**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der erweiterte Ersatzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Westerholt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll die heutige Verkaufsfläche von rd. 752 qm auf rd. 1.267 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs im Falle einer reinen Verlagerung liegt damit bei 515 qm Verkaufsfläche.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Aldi-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>2</sup> wird erfahrungsgemäß bei rd. 10 % 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	677	464	1.140
aperiodischer Bedarf	75	52	127
<b>Gesamt</b>	<b>752</b>	<b>515</b>	<b>1.267</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben – auch bei Verlagerungen – 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.<sup>3</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges. Baurechtlich ist die Nachnutzung des Altstandorts durch den periodischen Bedarf derzeit gleichwohl weiterhin (noch) möglich. Aktuelle Planungen (Stand April 2021) sehen nunmehr eine Nachnutzung des

<sup>2</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Altstandorts mit Nutzungen des aperiodischen Bedarfs vor, sodass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung immer unwahrscheinlicher wird.

Ferner soll der neue Standort um einen Fachmarkt mit rd. 275 qm arrondiert werden (Nutzung noch nicht bekannt, ggf. Einzelhandel). Dafür sollen ebenfalls verträgliche/tragfähige Potenziale ausgelotet werden.

Geplant ist die Verlagerung und der erweiterte Ersatzneubau eines Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Auricher Straße 11-14 in der Gemeinde Westerholt. Die Verkaufsfläche des Aldi-Markts soll dabei um rd. 515 qm auf 1.267 qm erweitert werden, dafür ist eine Bauleitplanung beabsichtigt. Der Vorhabenstandort schmiegt sich an den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Westerholt direkt an. Ferner soll der neue Standort um einen Fachmarkt mit rd. 275 qm arrondiert werden (Nutzung noch nicht bekannt, ggf. Einzelhandel). Dafür sollen ebenfalls verträgliche/tragfähige Potenziale ausgelotet 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 U tarp. Die Samtgemeinde Holtriem ist dem Landkreis Wittmund zuzuordnen.

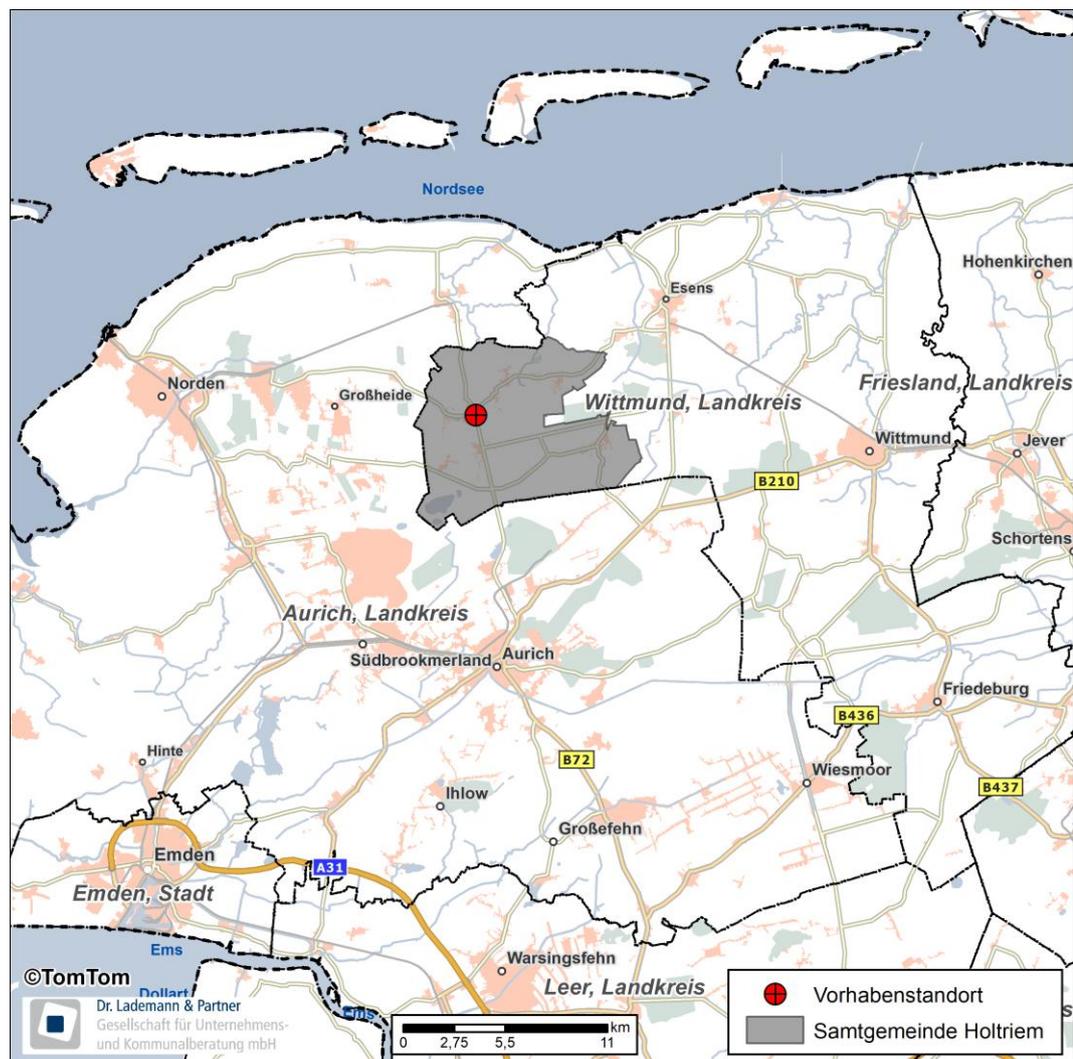


Abbildung 6: Lage im Raum

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 leichte Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

## 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-Research<sup>4</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren nahezu konstant bleiben bzw. sich leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2022 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit

<sup>4</sup> 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).

des Vorhabens) ist in Westerholt daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von weiterhin

**etwa 2.600 Einwohnern.**

Die Gemeinde Westerholt verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>5</sup>** 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.

### 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 Marienheide (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.

<sup>5</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020. 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 Aldi 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 Aldi-Markt weitere Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels. Im Kernort Westerholt sind ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Gemeinde Blomberg verfügt über einen Markt-Supermarkt und ein NP-Discounter. Die weiteren Ortschaften der Samtgemeinde verfügen über keinerlei (strukturprägendes) Einzelhandelsangebot.

In der Nachbargemeinde Großheide sind zwei Vollsortimenter (2 x Edeka) und zwei Discounter (Aldi und Netto) angesiedelt. Auch im nahegelegenen Dornum befinden sich weitere typähnliche Angebote (Netto, Aldi, Edeka). Der nächstgelegene Aldi-Markt findet sich rd. 7,5 km entfernt in der Gemeinde Dornum.

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

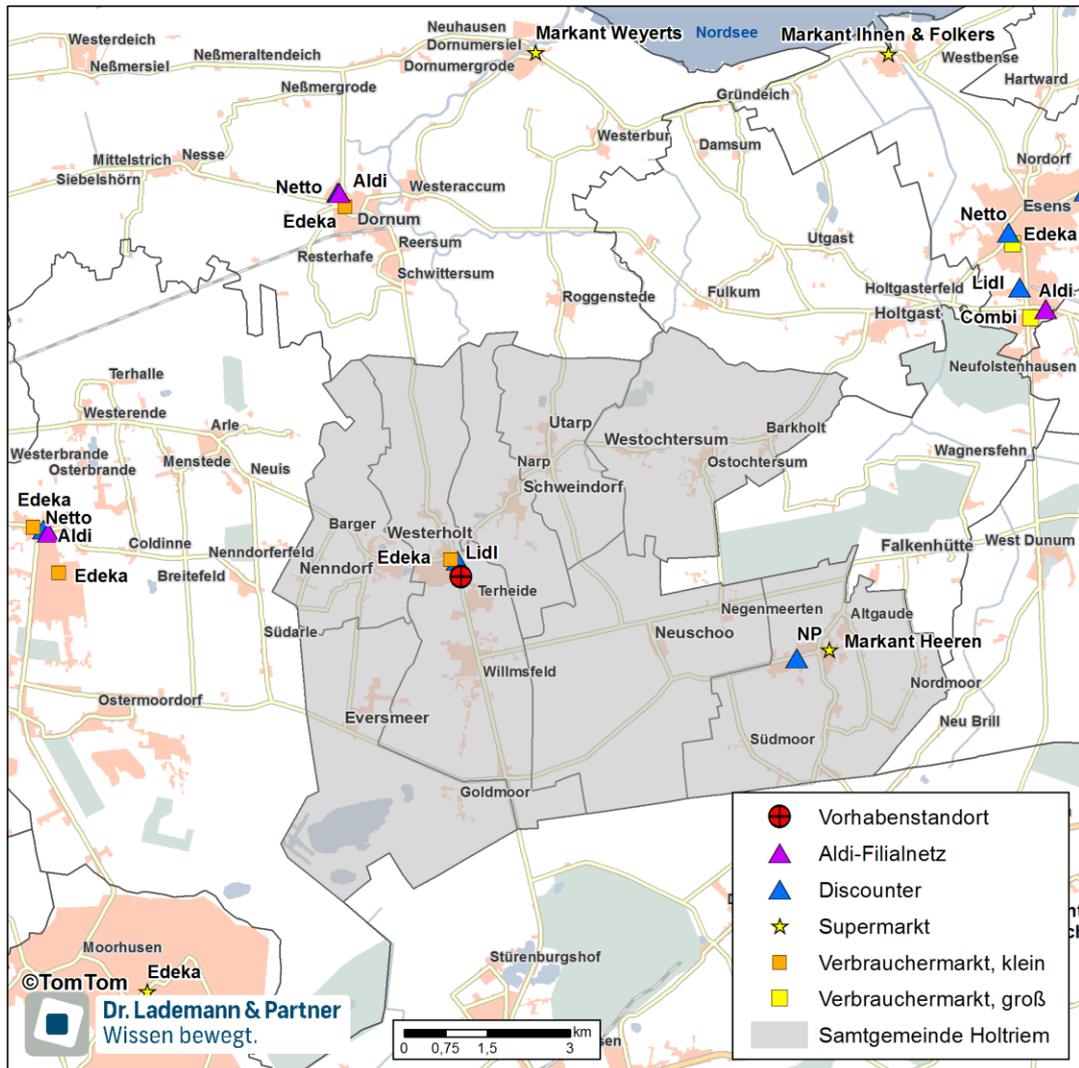


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Nahbereich auszugehen, die sich vor allem Richtung Osten mit zunehmender Anzahl an Einkaufsalternativen – resp. die Höhe der Marktdurchdringung – limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Das Prüfvorhaben wird demnach lediglich das Gebiet der Samtgemeinde von Holtriem ansprechen. Hinzu kommen Streuumsätze 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.

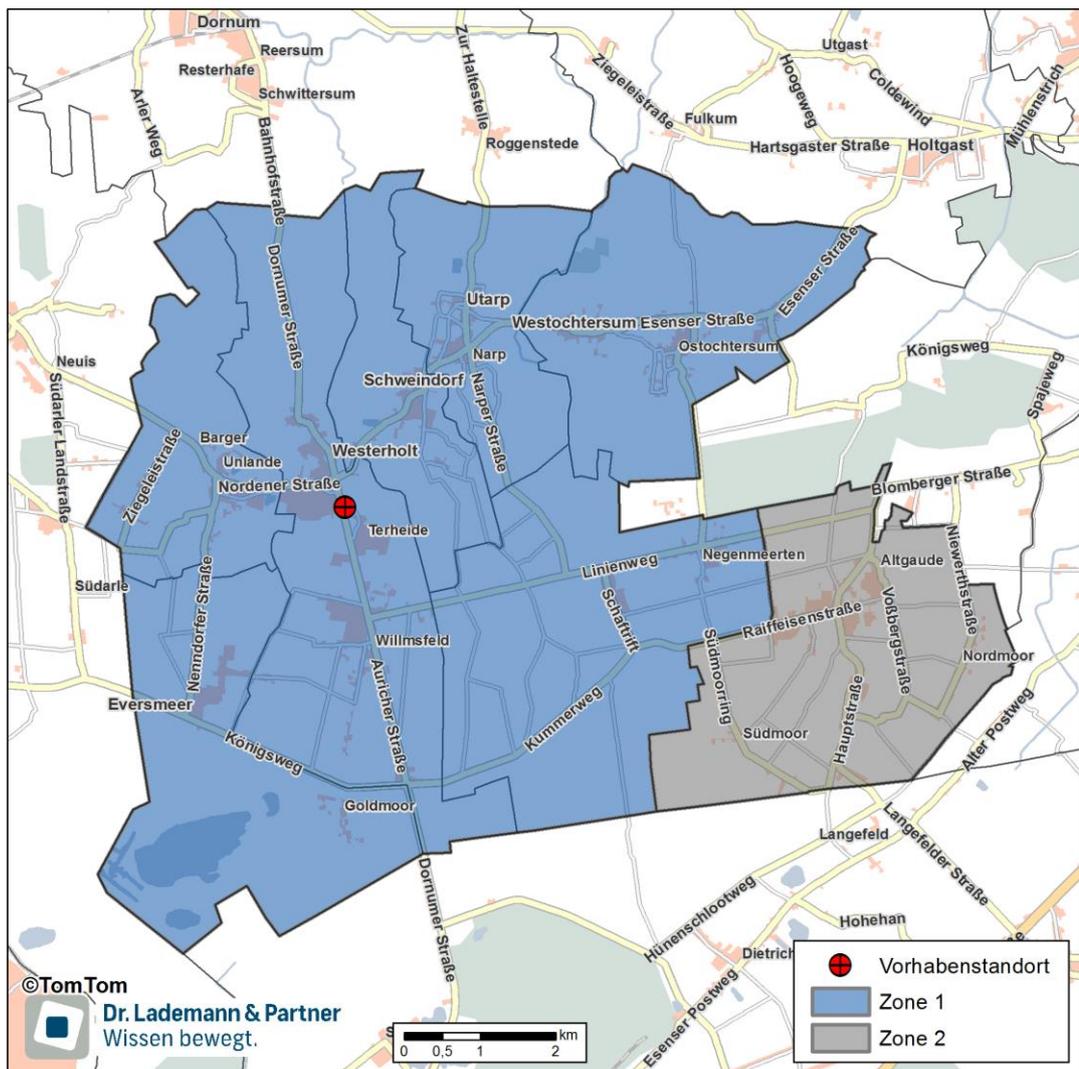


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

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

**rd. 9.500 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Westerholt

Bereich	2020	2022
Zone 1	7.619	7.590
Zone 2	1.859	1.860
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>9.478</b>	<b>9.450</b>

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.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

### Aldi-Lebensmitteldiscounter

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>6</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 54,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2022 ist angesichts der Bevölkerungsveränderungen von einem **leicht sinkenden Nachfragepotenzial auszugehen von**

**rd. 54,3 Mio. € (-0,1 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 26,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2020.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2022 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	21,4	5,1	26,5
Aperiodischer Bedarf**	22,4	5,4	27,8
<b>Gesamt</b>	<b>43,8</b>	<b>10,5</b>	<b>54,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne medizinisch -pharmazeutischer Bedarf \*\*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

### Ergänzender Fachmarkt

Für den ergänzenden Fachmarkt sind in den verschiedenen Sortimenten folgende Nachfragepotenziale bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens anzunehmen:

## Nachfragepotenzial für den ergänzenden Fachmarkt 2022 in Mio. €

Sortiment	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Bekleidung/Schuhe, Lederwaren	5,3	1,3	6,6
Hausrat, GPK	2,5	0,6	3,1
Elektrobedarf	3,9	0,9	4,9

Quelle: Eigene Berechnungen

**Tabelle 5: Nachfragepotenzial des ergänzenden Fachmarkts 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 2022 etwa 9.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial für den Lebensmittel-Discounter wird im Einzugsgebiet zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit etwa 54,3 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 und direkt außerhalb des Einzugsgebiets des Aldi-Markts 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 Aldi-Discounters noch die relevanten Versorgungslagen von Dornum im Norden und von Großheide im Westen in die Betrachtungen und damit in den Untersuchungsraum mit einbezogen. Für Aurich im Süden und Esens im Osten ist vor dem Hintergrund der größeren Entfernung und der eigenen Angebotsstrukturen nicht mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

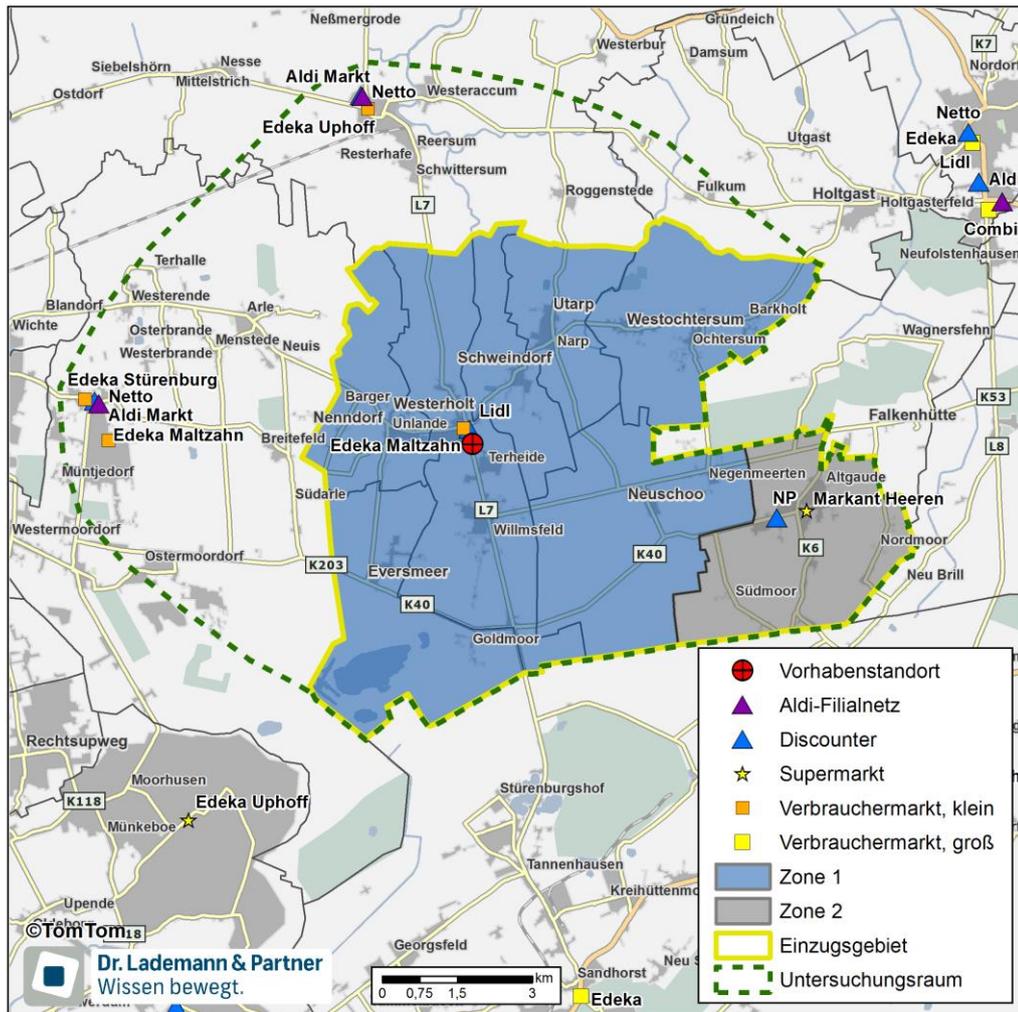


Abbildung 9: Abgrenzung des Untersuchungsraums

## 5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

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

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet (= Samtgemeinde Holtriem) des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 5.300 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	3.840
Streulage	2	30
Zone 1	9	3.870
Zone 2	6	1.400
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>15</b>	<b>5.270</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: 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 eine quantitativ umfassende Verkaufsfächenausstattung und eine gewisse 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.

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

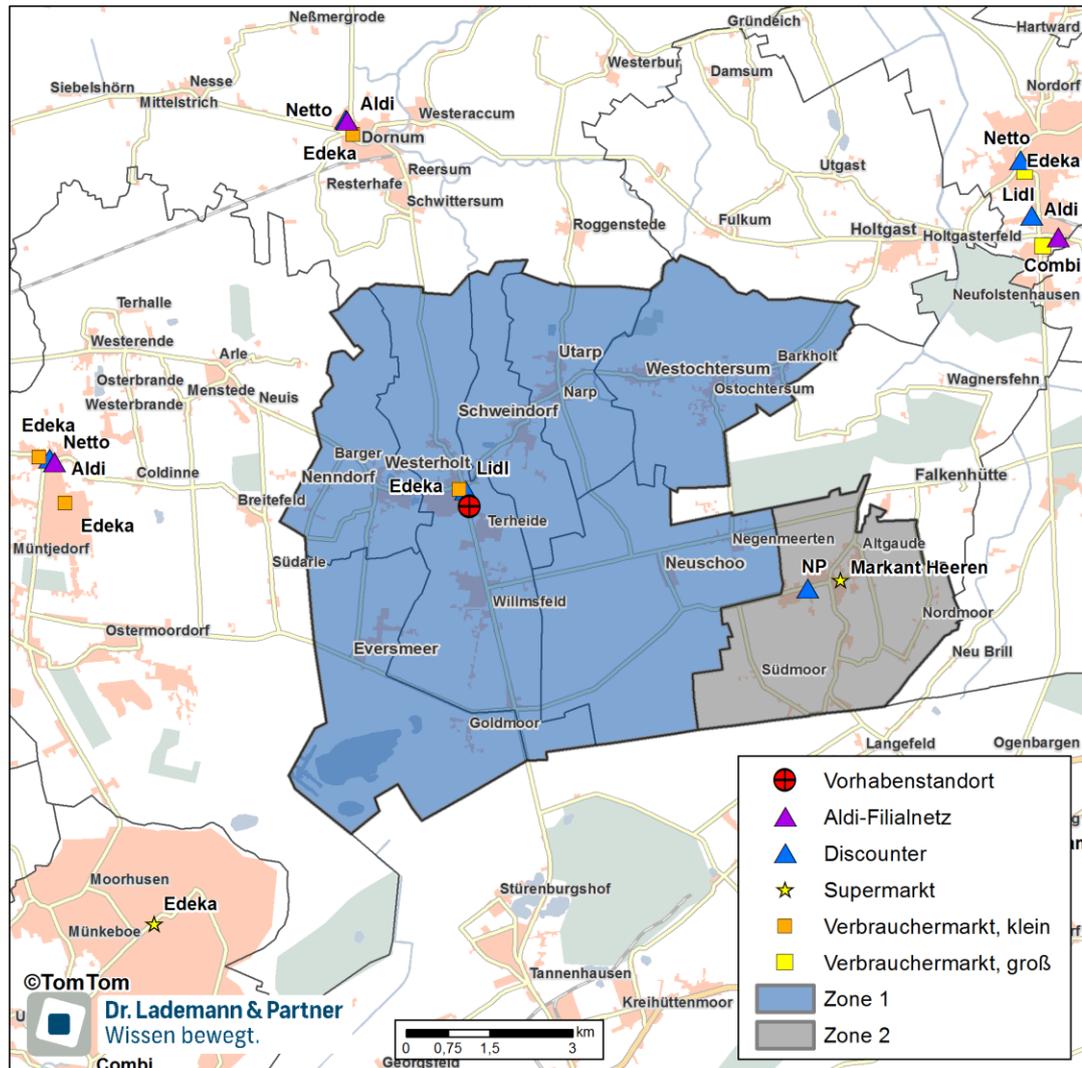


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet (= Samtgemeinde Holtriem) sind neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter:

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

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus



**Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt - Ortsmitte Westerholt (Zone 1)**



**Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter - Ortsmitte Westerholt (Zone 1)**

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus



**Abbildung 13: Markant-Supermarkt – Streulage Blomberg (Zone 2)**



**Abbildung 14: NP-Lebensmitteldiscounter – Streulage Blomberg (Zone 2)**

## 5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, 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. 26,7 Mio. €.**

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

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortsmitte Westerholt	3.840	20,6
Streulage	30	0,2
Zone 1	3.870	20,8
Zone 2	1.400	5,9
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>5.270</b>	<b>26,7</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 7: 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. 101 % für das Einzugsgebiet (= Samtgemeinde Holtriem), die per Saldo auf eine ausgeglichene Versorgungsstruktur hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 26,7 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deutet auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen der Samtgemeinde Holtriem hin.

## 5.3 Planvorhaben

Neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter beabsichtigt 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.

Aktuelle Planungen (Stand April 2021) sehen darüber hinaus eine Nachnutzung des Aldi-Altstandorts mit Nutzungen des aperiodischen Bedarfs vor, sodass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung immer unwahrscheinlicher wird. Dies induziert Entlastungspotenziale im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

Diese zusätzlichen Planungen wurden in den nachfolgenden Analysen mitberücksichtigt.

## 5.4 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

### 5.4.1 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 Aldi, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein Tedi-Nonfood-Discounter<sup>7</sup> sowie ein Kik-Bekleidungsfachmarkt und ein Schuh-Fachmarkt.

Das Zentrum von Westerholt verfügt zum Erhebungszeitpunkt (Juni 2020) über eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von etwa 3.800 qm. Auf dieser wird ein Umsatz von rd. 20,6 Mio. € generiert.

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

---

<sup>7</sup> Nach Brand Ende 2019 zurzeit im Wiederaufbau

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

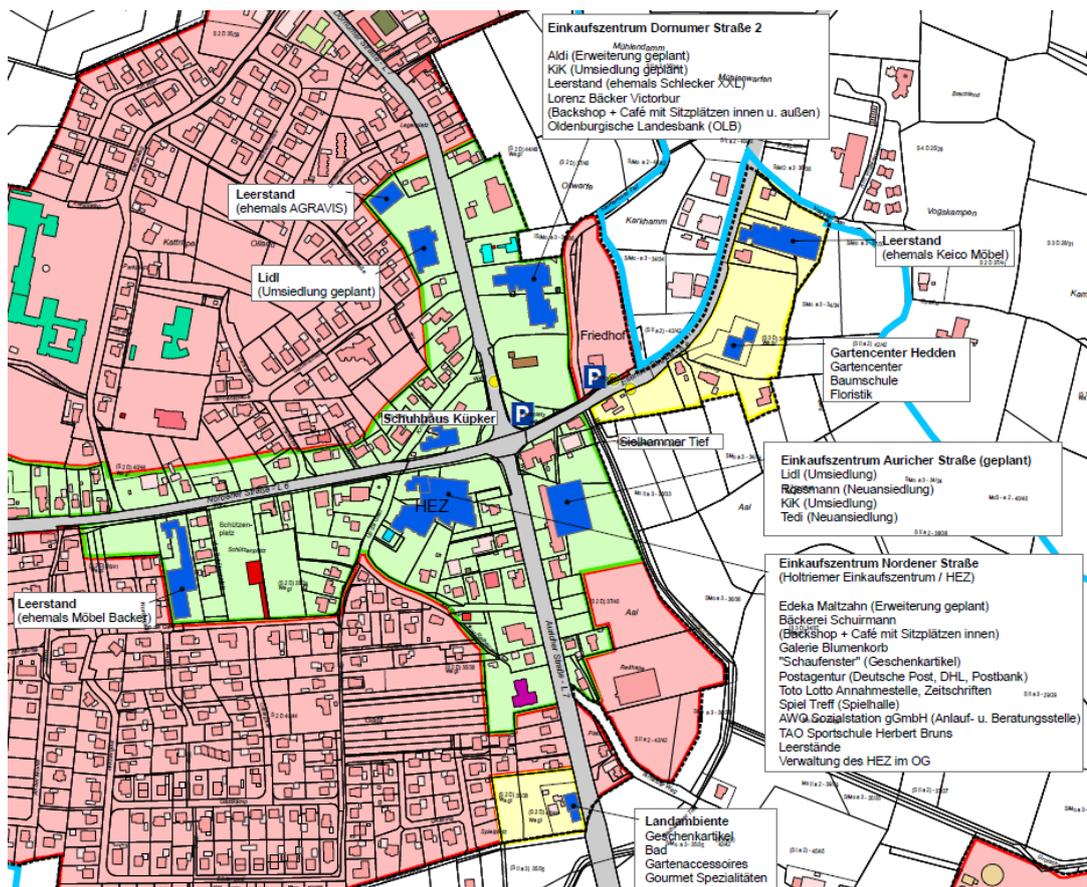


Abbildung 15: Bisherige Abgrenzung des ZVB Ortsmitte Westerholt gem. LK Wittmund (2015)

## 5.4.2 Direkt außerhalb des Einzugsgebiets

### Großheide

Die Ortsmitte der Gemeinde Großheide (rd. 10,6 km vom Vorhabenstandort entfernt) konzentriert sich um den Marktplatz ‚Am Markt‘ und die Schloßstraße. Am Marktplatz befinden sich das Rathaus, verschiedene Dienstleistungsangebote wie Frisöre und Banken sowie ein Hotel und Gastronomiebetriebe. Einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gibt es an dieser Stelle nicht. Räumlich versetzt, an der Schloßstraße, befindet sich ein Edeka-Verbrauchermarkt. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 700 qm werden rd. 3,2 Mio. € erwirtschaftet.

Neben der Ortsmitte existiert noch eine weitere Versorgungslage, die jedoch nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner kein faktisches Zentrum darstellt. Neben einem Edeka-Verbrauchermarkt befinden sich mit Aldi und Netto zwei weitere Lebensmitteldiscounter am Standort. Ergänzende Nutzungen sind an dieser Stelle nicht vorhanden. Hier wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.800 qm ein Umsatz von rd. 14,4 Mio. € erwirtschaftet.

### 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 16: 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 erwarten.

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 wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

#### Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters

Für das **Vorhaben des erweiterten Aldi-Markts** ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % 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. 23 %, in der Zone 2 sind etwa 16 % zu erwarten.

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,4	5,1	26,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,9	0,8	5,7
Marktanteile	23%	16%	22%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,4	5,4	27,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,5
Marktanteile	2%	1%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	43,8	10,5	54,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,4	0,9	6,3
Marktanteile	12%	8%	12%

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

**Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>8</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 7,0 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 6,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.<sup>9</sup>

### Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.140	5.600	6,4
aperiodischer Bedarf	127	4.700	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.267</b>	<b>5.500</b>	<b>7,0</b>

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

**Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens**

<sup>8</sup> 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 und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits in Westerholt ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert<sup>10</sup>. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Lidl-Erweiterung und den damit verbundenen Umsatzrückgängen beläuft sich der Marktanteil des bestehenden Aldi-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 7 % bzw. 14 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

#### Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo - nach Umsetzung Lidl)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,4	5,1	26,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,1	0,5	3,6
Marktanteile	14%	10%	14%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,5	5,4	27,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,0	0,3
Marktanteile	1%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	43,9	10,5	54,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	0,5	3,9
Marktanteile	8%	5%	7%

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

**Tabelle 10: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)**

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

#### Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo - nach Umsetzung Lidl)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	677	5.900	4,0
aperiodischer Bedarf	75	4.900	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>752</b>	<b>5.800</b>	<b>4,4</b>

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

**Tabelle 11: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)**

<sup>10</sup> Hierbei werden Umsatzrückgänge durch die zeitlich vorgelagerte Erweiterung von Lidl bereits berücksichtigt.

Der **Umsatzzuwachs<sup>11</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 2,6 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 2,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	464	2,4
aperiodischer Bedarf	52	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>515</b>	<b>2,6</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 12: Umsatzzuwachs des Aldi-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. €)	21,4	5,1	26,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,9	0,3	2,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8,7%	5,8%	8,1%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,4	5,4	27,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,0	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,8%	0,5%	0,7%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	43,8	10,5	54,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,0	0,3	2,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,6%	3,1%	4,3%

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

**Tabelle 13: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

<sup>11</sup> Bei Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Verlagerung und Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehrdient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

### Umsatzzuwachs bei Nachnutzung der Aldi-Altimmobilie durch einen Getränke- markt:

Unterstellt man eine, gleichwohl nur noch theoretische, nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Altstandort (aktuelle Planungen sehen Nutzungen des aperiodischen Bedarfs vor) ergeben sich folgende Annahmen:

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>1.214</b>	<b>3,4</b>
davon Aldi-Markt	464	2,4
davon Getränkemarkt	750	1,1
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>52</b>	<b>0,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.265</b>	<b>3,7</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 14: Umsatzzuwachs Nachnutzung der Altimmobilie durch Getränkemarkt**

Für das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.267 qm ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4,3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 2,6 Mio. €, davon rd. 2,4 Mio. € im periodischen Bedarf.

**Ansiedlung ergänzender Fachmarkt:**

Bei der Annahme einer Ansiedlung eines Fachmarkts mit typisch zentrenrelevanten Sortimenten wurden im Folgenden unter der Bezugnahme durchschnittlicher Flächenproduktivitäten und erzielbarer Marktanteile tragfähige Verkaufsflächengrößen ermittelt. Hinsichtlich der perspektivischen Marktstellung eines potenziellen Fachmarkts kann im Lichte der z.T. bereits bestehenden erhöhten Wettbewerbsintensität nur ein durchschnittlicher Marktanteil von rd. 10 % im Einzugsgebiet erwartet werden.

Tragfähige Verkaufsfläche für eine ergänzende Nutzung

Branche	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität*	Verkaufsfläche in qm
Bekleidung/Schuhe, Lederwaren	0,7	2.800	300
Hausrat, GPK	0,3	2.500	100
Elektrobedarf	0,5	4.200	100

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

**Tabelle 15: Umsatzstruktur ergänzender Fachmarkt**

Für einen ergänzenden Fachmarkt ist in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente von einem tragfähigen Marktanteil von rd. 10 % innerhalb seines Einzugsgebiets auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich dabei im Sortiment Bekleidung/Schuhe, Lederwaren eine Verkaufsfläche von rd. 300 qm und in den Sortimenten Hausrat, GPK und Elektrowaren jeweils rd. 100 qm Verkaufsfläche.

## 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 im Jahr 2022 versorgungswirksam wird. Damit ist davon auszugehen, dass das Lidl-Vorhaben (Erweiterung im Bestand) schon zeitlich früher seine Wirkungen induziert haben wird. Diese Umsatzrückgänge sind in der Wirkungsmodellierung bereits berücksichtigt.

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 (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

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 Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2022) 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 einem 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. 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 in sehr überschaubarem 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 Einzugsgebietszone 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 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 in Großheide und Dornum außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet (=üb-riger Untersuchungsraum). Damit ist sichergestellt, dass die Wirkungen auf diese beiden Grundzentren nicht unterschätzt werden.**

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich des Lebensmitteldiscounters (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.

**Zur Prüfung der Tragfähigkeit eines arrondierenden Fachmarkts mit 275 qm Verkaufsfläche wurden die Abschöpfungspotenziale in den typisch zentrenrelevanten Branchen Bekleidung/Schuhe, Lederwaren; Hausrat/ GPK sowie Elektrobedarf geprüft.** Hier zeigt sich, dass nur im Segment Bekleidung/Schuhe, Lederwaren das tragfähige Potenzial ausreicht, um die geplante Verkaufsfläche vollständig zu belegen. Unter Betrachtung des aktuellen Angebotsbestands im Ortskern von Westerholt (Kik, Tedi, Schuhhaus Küpker, Schuh-Mann, Wreesmann Sonderposten) ist es gleichwohl nicht realistisch, dass ein zusätzlicher, leistungsstarker Anbieter in Westerholt ansässig wird. Eventuell kann der Standort auch als Alternativstandort von einem der Betriebe fungieren oder durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen (z.B. einem Dienstleister) belegt werden.

Vor dem Hintergrund der nur sehr geringen tragfähigen Potenziale ist nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen. Dies gilt auch für flächenextensive, nicht-zentrenrelevante Sortimente. Vordiesem Hintergrund wird auf umfangreiche

Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Der Aldi-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.267 qm wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 2,15 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. 0,07 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,19 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,15 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante **Vorhabenumsatz rd. 2,18 Mio. €**.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz<sup>12</sup> im Einzugsgebiet gegenüber<sup>13</sup>, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 9,7 %**.

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. 10,4 %). Die den übrigen Betrieben der Zone 1 sind absoluten Umsatzrückgänge dagegen so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Die Angebote der Zone 2 sind mit rd. 7,5 % Umsatzumverteilung betroffen.

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 Einzugsgebiets auszugehen (jeweils rd. 1 % in Dornum und Großheide).

---

<sup>12</sup> Ohne die Bestandsumsätze von Aldi, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd mit zu berücksichtigen.

<sup>13</sup> Die geplante Lidl-Erweiterung auf 1.442 qm ist dabei bereits berücksichtigt: neben dem zu erwarteten Mehrumsatz von Lidl wurde ebenfalls die ermittelte Umsatzumverteilung bezogen auf die übrigen Betriebe im Einzugsgebiet berücksichtigt.

Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus

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 (2022)

Periodischer Bedarf	Ortsmitte Westerholt	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,84	0,02	1,85	0,30	2,15
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	0,00	0,01	0,00	0,01
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,07	0,00	0,07	0,00	0,06
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,18	0,00	-0,19	-0,01	-0,19
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,15	0,15
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	1,73	0,02	1,74	0,44	2,18
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	10,4%	k.A.	10,4%	7,5%	9,7%

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

**Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

### Nachnutzung des Altstandorts durch einen Getränkemarkt:

Im Sinne der worse-case Betrachtung wurde zusätzlich die nach dem Baurecht derzeit noch nicht auszuschließende Nachnutzung des Altstandort durch einen Getränkemarkt unterstellt. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass aktuelle Planungen in Richtung des aperiodischen Bedarfs abzielen, sodass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung immer unwahrscheinlicher wird. Die Umsatzumverteilungswirkungen steigen den (theoretischen) Berechnungen zu Folge auf insgesamt rd. 13,9 %. Die Ortsmitte von Westerholt ist dabei mit rd. 15,3 % betroffen und in der Zone 2 steigt der Wert auf rd. 9,9 %.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Westerholt - Umsatzzuwachs (2022)

Periodischer Bedarf	Ortsmitte Westerholt	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	2,65	0,03	2,67	0,44	3,11
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	0,00	0,01	0,00	0,01
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,07	0,00	0,07	0,00	0,06
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,18	0,00	-0,19	-0,01	-0,19
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,15	0,15
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	2,54	0,03	2,56	0,57	3,14
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	15,3%	k.A.	15,3%	9,9%	13,9%

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

**Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens inkl. Nachnutzung durch Getränkemarkt**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch Verlagerung und erweiterten Ersatzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.267 qm erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,4 % prospektiv für den faktischen ZVB Ortsmitte zu erwarten. Unter Berücksichtigung der nach dem Baurecht derzeit noch nicht auszuschließenden Nachnutzung des Altstandorts durch einen Getränkemarkt steigt die Umsatzumverteilungsquote insgesamt auf rd. 13,9 %. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass aktuelle Planungen in Richtung des aperiodischen Bedarfs abzielen, sodass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung immer unwahrscheinlicher wird.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Westerholt mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.267 qm 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 mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>14</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Wittmund<sup>15</sup>.

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.

---

<sup>14</sup> 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

<sup>15</sup> 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 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 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 Nahversorgungsschwerpunkt geeignet. Der Aldi-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem Randsortimentsanteil von rd. 10 % 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, Nennedorf, 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 ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt auch für die ergänzende Nutzung am Vorhabenstandort bzw. die Nachnutzung des Altstandorts durch einen Getränkemarkt.

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 wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot)

### 7.3.1 Auswirkungen des Aldi-Vorhabens in Westerholt

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). Dabei handelt es sich jedoch um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können bereits Umsatzrückgänge von mehr als 10 % zu schädlichen

Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Es kommt immer auf die Situation im Einzelfall an.

Das **Aldi-Vorhaben** wird mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.267 qm eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 10,5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit leicht überschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discounterorientierten Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der faktische **ZVB Ortsmitte** (rd. 9,7 %), welchem das Vorhaben selbst angehört (vgl. Kap. 7.4) und damit zugleich zu einer Stärkung des Standortbereichs führt.

In der **Zone 2** werden Umsatzrückgänge von rd. 7,5 % prognostiziert. 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.

**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 Einzugsgebiets auszugehen (jeweils rd. 1 % in Dornum und Großheide).**

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

**In einer worst-case Betrachtung unter der Annahme der mittlerweile nur noch theoretischen Nachnutzung der Aldi-Bestandsimmobilie durch einen Getränkemarkt** liegt die Umsatzumverteilungsquote bei insgesamt 13,9 %. In der Zone 1 werden dabei rd. 15,3 % erwartet und die Zone 2 ist mit rd. 9,9 % betroffen. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ in der Ortsmitte von Westerholt können dabei nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere den Edeka-Verbrauchermarkt. **Eine Nachnutzung im periodischen Bedarf sollte demnach in der Altimmobilie von Aldi möglichst über eine Bauleitplanung oder über planergänzende Vereinbarungen mit dem Eigentümer (zugleich Vorhabenträger) ausgeschlossen werden. Dieser Empfehlung wird dem Vernehmen nach auch gefolgt werden.**

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.267 qm erreicht das Erweiterungsvorhaben von Aldi eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,7 % im Einzugsgebiet. Der höchste Wert wird dabei in der faktischen Ortsmitte von Westerholt erreicht, in der das Vorhaben selbst liegt und diese durch die Erweiterung zusätzlich stärkt. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

### 7.3.2 Zu den Veränderungen durch eine mögliche Aldi-Schließung in Dornum

Die Gemeinde Dornum weist darauf hin, dass Aldi den Standort Dornum mit Auslaufen des Mietvertrages verlassen will.

Den folgenden Ausführungen vorangestellt werden muss, dass sich Schließungen, die rein aus Konzernentscheidungen getroffen werden, der Steuerungswirkung der Stadtplanung und damit auch der Bewertung in Verträglichkeitsgutachten entziehen. In Dornum ist eine mögliche Schließung von Aldi schon mehrere Jahre im Gespräch. Als Anlass für Schließungsgedanken sind dabei z.B. mietvertragliche Verhandlungen zu sehen. M.a.W.: Ob der Standort von Aldi in Dornum im Prognosezeitraum des Gutachtens (d.h. in den nächsten 2 Jahren) aufgeben wird, ist bis heute nicht absehbar. Es bedarf der Unterscheidung zwischen konzernspezifischen Gründen (kein städtebaulicher Grund) und durch das Vorhaben in Westerholt induzierten Schließungserfordernissen (eindeutig vorhabenindizierter Grund mit städtebaulichen Wirkungen).

#### Unter der Annahme einer möglichen Schließung von Aldi in Dornum ergeben sich folgende Veränderungen in der Begutachtung:

Eine veränderte Abgrenzung des Einzugsgebiets ist nicht erforderlich. So stellt das projektspezifische Einzugsgebiet den Bereich dar, aus dem der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens erwartet werden kann. Zugleich werden für die Abgrenzung grundsätzliche Einkaufsorientierungen und – sofern zutreffend – auf administrative Grenzen berücksichtigt.

Im Falle einer möglichen Schließung von Aldi in Dornum rechnen die Gutachter mit einer Erhöhung des Streuumsatzes aus Dornum. Hierdurch steigt der erwartete Gesamtumsatz für Aldi auf etwa 7,5 Mio. €. Hieraus resultiert ein Mehrumsatz von etwa +3,1 Mio. €, bzw. etwa +2,8 Mio. € im periodischen Bedarf. Auf periodische Streuumsätze entfällt davon etwa +0,7 Mio. € (zukünftig knapp 16 % am Gesamtumsatz).

Zudem sei angemerkt, dass es in Folge einer Konzernentscheidung am Standort Dornum nicht zu einer weitgehenden Umsatzverlagerung von Dornum nach Westerholt

kommen wird. Die Gutachter rechnen jedoch damit, dass ein gewisses Absinken des Umsatzes im Dornumer Bestand erwartet werden kann. Ein Teil des heute von Aldi gebundenen Umsatzes wird dabei gleichwohl den bestehenden Anbietern zugutekommen, so dass die Flächenleistung v.a. der typgleichen und typähnlichen Anbieter steigen wird. Die bestehenden Angebote in Dornum werden in der Folge gestärkt. Ein Teil des Umsatzes wird zugleich an andere Orte umgelenkt, wovon wiederum nur ein Teil auf den hier in Rede stehenden Aldi-Markt in Westerholt entfallen wird.

An dieser Stelle sei darauf hinzuweisen, dass aktuell für den Altstandort von Aldi eine B-Plan-Änderung in Umsetzung ist. Die noch im Sommer 2020 durch den Gutachter unterstellte mögliche Nachnutzung durch einen Getränkemarkt kann aufgrund dessen ausgeschlossen werden. So sollen ganz überwiegend aperiodische Angebote den Altstandort prägen.

**Unter den o.g. Annahmen ergibt sich im worst-case zu Lasten der Ortsmitte Dornum (nur LEH) ein Umsatzrückgang von rd. 5 %.** Je nach Art der Nachnutzung am Altstandort von Aldi in Dornum werden die Wirkungen niedriger ausfallen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Wirkungen in Effekte städtebaulicher oder raumordnerischer Art sind weder im Falle der vorhabenunabhängigen, da konzerngesteuerten Schließung von Aldi in Dornum, noch im Falle einer leistungsschwächeren Nachnutzung des Aldi-Marktes zu erwarten. Die übrigen Ge- und Verbote werden auch bei den o.g. Prämissen gewahrt.

## 7.4 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.

Für die Samtgemeinde Holtriem liegt kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das Aussagen zu der Anzahl und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen vornimmt. Unabhängig davon liegt für die Gemeinde eine 2015 politisch beschlossene

Leitlinie vor, die den Vorhabenstandort direkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs darstellt. Dabei ist anzumerken, dass diese sich nicht auf dem aktuellen Stand der Einzelhandelsentwicklung befindet und einer Aktualisierung bedarf. Betrachtet man die aktuelle Lage liegt der Vorhabenstandort direkt räumlich anschmiegend dennoch in der faktischen Ortsmitte von Westerholt und damit in einer städtebaulich-integrierten Lage. Hierfür spricht der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der Einzelhandelsangebote im direkten Umfeld (Errichtung des Einkaufszentrums Auricher Straße [inkl. Lidl, Rossmann] südlich des Altstandorts und Erweiterung des Edeka Maltzahn-Markts) in rd. 350 m Entfernung. **Dabei liegen zwischen diesen Betrieben und dem Vorhabenstandort von Aldi**, mit dem Sitz der Samtgemeinde, einem Gasthof, der Freiwilligen Feuerwehr und ergänzenden Dienstleistungen (u.a. Versicherungen) allerhand **zentrenergänzende Nutzungen**. Außerdem befindet sich an der Auricher Straße 14 direkt gegenüber des Vorhabenstandorts mit Land Ambiente Hedden ein weiterer Einzelhandelsbetrieb, der bereits heute zentrenrelevante Sortimente anbietet. Zudem hat die Gemeinde direkt westlich des Vorhabenstandorts auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Auricher Straße ein Wohngebiet ausgewiesen und strebt hier die südliche Erweiterung der Siedlungsentwicklung an. **Es wird insofern gutachterlich empfohlen, die Abgrenzung in der Leitlinie um den hier geprüften Standort zu erweitern.**

**Wesentlicher Bestandteil eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (in Westerholt in gekürzter Form einer politisch beschlossenen Leitlinie) ist die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, die für den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von herausgehobener Bedeutung sind.**

Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist dabei eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund bereits vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende

Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Für eine rechtsichere Umsetzung muss entscheidbar sein, ob ein beantragtes Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Die flächenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist daher in der Regel konstitutiver Bestandteil von Zentren- und Einzelhandelskonzepten (in Westerholt: politisch beschlossene Leitlinie).

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gilt es demnach folgende Merkmale zu berücksichtigen:

- der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz,
- die Struktur der Bebauung
- die Gestaltung der öffentlichen Räume und der Erschließungsanlagen,
- die Parzellen- und Nutzungsgrenzen,
- Vorhandene Barrieren und Diskontinuitäten von Bebauung oder Nutzung.

Entscheidend für die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs ist einerseits das Vorhandensein (oder die geplante Ansiedlung) mindestens eines funktionsfähigen Lebensmittelmarkts. Dieser wird in der Regel durch weitere Einzelhandelsangebote und arrondierende Dienstleistungen ergänzt. Entsprechende Standortbereiche müssen allerdings noch nicht vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen resp. Standorte von absehbaren Planvorhaben in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittelfristig entsprechend entwickelt werden sollen. Die Erreichung des Entwicklungsziels muss realitätsnah sein.

In Westerholt ist in dem Zusammenhang anzuführen, dass es durch die Verlagerung von Aldi zu einer räumlichen Verbesserung des Standortes von Aldi kommen wird. So entsteht direkt gegenüber von dem hier zu prüfenden Standort das neuste Wohnbau-gebiet der Gemeinde. Der Aldi-Markt kann insofern zukünftig mehr Menschen im fußläufigen Einzugsbereich versorgen. Das Vorhaben trägt damit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs bei. Bei der Prüfung der Lage in oder nahe einem zentralen Versorgungsbereich ist auch im konkreten Fall in Westerholt damit nicht allein auf den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Bauleitplanung, sondern auch auf einen Soll-Zustand, auf den die Gemeinde erkennbar planerisch hinarbeitet, abzustellen (vgl. hierzu auch u.a. OVG Lüneburg Beschluss v. 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13 2 B 29/11).

In der Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen wird die städtebauliche Integration in Randlagen noch einmal konkretisiert. So heißt es: „Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch städtebaulich-integriert sein, wenn sie – sich **räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend** –, diesen funktional ergänzen“. Unter dieser Prämisse liegt der Vorhabenstandort bereits heute in Bezugnahme auf die 2015 beschlossene Leitlinie in städtebaulich integrierter Lage, da der Vorhabenstandort mit dem Aldi-Markt und der arrondierenden Nutzung (ggf. Einzelhandel) den zentralen Versorgungsbereich funktional ergänzt und stärkt.

Insofern wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten (sowie perspektivischen Wohngebieten im direkten Umfeld) 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 schmiegt sich an den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte von Westerholt an und entspricht damit 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, aus dem das Vorhaben seinen Umsatz maßgeblich (zu ca. 90 %) rekrutiert und damit nahezu vollständig aus dem eigenen Gebiet der Samtgemeinde Holtriem. 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).

Die Erschließung des Standorts wird über die L 7 (Auricher Straße) erfolgen, die bereits heute als leistungsfähige Anbindung dient. Aufgrund der weiterhin 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 Vorhaben 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),
  - Lidl-Lebensmitteldiscounter (aktuell 1.294 qm VKF zukünftig 1.442 qm),
  - 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
  - Edeka-Verbrauchermarkt,
  - Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto
  - 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, ist ein kommunales Einzelhandelskonzept<sup>16</sup> heranzuziehen. Gemäß der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (2015) befindet sich der Vorhabenstandort anschießend an zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und ist damit der zentralen Versorgungslage des grundzentralen Ortes der Samtgemeinde zuzuordnen.

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 Beeinträchtigungsverbot kann bei der Verlagerungsvariante (ohne Nachnutzung des Altstandorts im periodischen Bedarf) eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung 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 fiele (vgl. Darstellungen zu den am nächsten gelegenen Versorgungskernen in Großheide und Dornum: rd. - 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 Bundesschnitt 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.

---

<sup>16</sup> Ein vollständiges kommunales Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

Durch die Erweiterung von Aldi<sup>17</sup> wird sich die Verkaufsfläche bei den vorhabenrelevanten Sortimenten in der Samtgemeinde Holtriem um rd. +11,6 %-Punkte auf rd. 5.880 qm erhöhen. Die Ausstattung würde um rd. +60 qm VKF je 1.000 Einwohner auf bis zu 620 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 101 % (weiterhin auch nach Lidl-Erweiterung). Bei Realisierung des Vorhabens bis zum Jahr 2022 würden sich diese im periodischen Bedarf auf um +3 %-Punkte auf rd. 104 % 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.

Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Aldi-Markts sollte mit Hilfe der Bauleitplanung oder Planergänzender Vereinbarungen 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 Erweiterung des Aldi-Markts hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen der Samtgemeinde Holtriem. Die Umverteilungsquoten für Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Großheide, Dornum) liegen jeweils im Bereich bei weniger rd. 1 %.

Die Erweiterung wird auf Nachbarkommunen keine nennenswerte Attraktivitätssteigerung induzieren, da einerseits das bestehende Sortiment im gleichen Angebotspektrum 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 Aldi-Neubau um insgesamt etwa +8,5 %<sup>18</sup> erweitert. Der Lebensmitteldiscounter würde in einer modernen Dimensionierung in der Lage sein, die bereits hohe Attraktivität am Standort

---

<sup>17</sup> Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erweiterung von Lidl.

<sup>18</sup> inkl. geplante Lidl-Erweiterung.

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 Lebensmittel Einzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleinerer Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft.

Das Vorhaben eines geplanten Lebensmitteldiscounters mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.267 qm wird als grundzentrentypische Angebotsform dem zugewiesenen Versorgungsauftrag des Grundzentrums Westerholt gerecht.

Aufgrund der Größe des Prüfobjektes i.V.m.d. Standortumfeld wird jedoch die Schwelle für das Moderationsverfahren erreicht. Diese liegt für Grundzentren bei Discountern bei 800 qm VKF (hier: später max. 1.267 qm VKF).

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.

# Fazit

## 8 Fazit

Am Standort Auricher Straße in **Westerholt (Samtgemeinde Holtriem)** ist die Umsiedlung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters geplant. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters **um rd. 515 qm auf rd. 1.276 qm VKF** ausgebaut. Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 752 qm. Hinzu kommt eine Fachmarkteinheit, die evtl. Einzelhandelsangebote führen wird.

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

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2022 beträgt rd. 9.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bei etwa 54 Mio. € liegen.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 26,7 Mio. € Umsatz generiert. Im Einzugsgebiet (=Samtgemeinde Holtriem) liegt die periodische Zentralität bei 101 %.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 2,6 Mio. €, wobei rd. 2,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 4,3 %-Punkten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch den erweiterten Aldi-Markt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 9,7 % bezogen auf das Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind für die faktische Ortsmitte der Gemeinde Westerholt – in dem das Vorhaben selbst verortet ist – zu erwarten (10,4 %). Da der zentrale Versorgungsbereich durch die Erweiterung von Aldi abgesichert und gestärkt wird **kannein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung für den erweiterten Lebensmitteldiscounter ausgeschlossen werden. Auch Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (Großheide und Dornum) sind nicht mehr als unwesentlich durch das Vorhaben betroffen.**

Für die arrondierende Nutzung am Vorhabenstandort (rd. 275 qm Verkaufsfläche) haben die Abschöpfungspotenziale ergeben, dass in dieser Größenordnung nur ein Betrieb mit dem Sortiment Bekleidung tragfähig ist. Die Gutachter empfehlen darüber hinaus nahversorgungsrelevante Sortimente am Altstandort von Aldi möglichst auszuschießen.

Die Verlagerung und Erweiterung von Aldi entspricht zudem den Vorgaben der Landesplanung und lässt sich mit den Empfehlungen der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schiefelage kann im Falle der „echten“ Verlagerung und der Umsetzung im Kontext eines zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden.

Hamburg, 21. Juli 2020/redaktionell ergänzt im April 2021

gez. Sandra Emmerling

gez. Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH