

# Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch



**Begründung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 44**  
**„Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“,**  
**2. Änderung**  
**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

**- Entwurf -**

**- Auslegungsexemplar -**

## **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel. : 0441 593655  
gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.4    BESTSTEHENDE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE GEgebenHEITEN.....	11
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	11
<b>3 FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELHANDELSSTRUKTUR.....	12
4.2    IMMISSIONSSITUATION.....	14
<b>5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>7 HINWEISE</b> .....	<b>15</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
<b>9 ANLAGE</b> .....	<b>16</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“, bzw. der 1. Änderung, befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns von Rodenkirchen und liegt zwischen der westlich verlaufenden Markstraße und der östlich verlaufenden Stellwerkstraße. Das Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,0 ha.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ umfasst mit dem Flurstück Nr. 133 / 32, sowie Teile des Verkehrsflurstückes 133 / 35, Flur 6, Gemarkung Rodenkirchen, den gesamten südlichen Teilbereich des Ursprungsplanes. Das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung hat eine Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Bereich des Plangebietes ist bisher ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Netto – Filiale) ansässig, der nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und eine zeitgemäße Warenpräsentation entsprach. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023) wurde daher die Aufgabe des bestehenden Lebensmittelmarktes im vorhandenen Gebäude und der Umzug des Netto - Marktes in einen geplanten Neubau auf der nördlich angrenzenden Fläche vorbereitet. Dieses Vorhaben wird bereits realisiert.

Das Netto - Bestandsgebäude im Bereich des vorliegenden Plangebietes sollte erhalten bleiben und wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, wobei die Nachmieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststanden.

Als potenzielle Nachmieter standen ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt)<sup>16</sup> mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Diskussion.

Aus der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 erstellten Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung ging hervor, dass durch diesen Nutzungsumfang keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauN-VO im Untersuchungsraum (d.h. im Gemeindegebiet, sowie in den benachbarten zentralen Orten Brake und Nordenham) zu erwarten sind.

Es wurde daher entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse festgesetzt, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Bei laufenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern verdeutlicht sich jedoch, dass modernere Märkte einen erhöhten Flächenbedarf vorweisen. Die Gemeinde Stadland hat daher eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 1), aus der hervorgeht, dass durch die Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> ebenfalls keine negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Änderung soll daher die Festsetzung zum Sondergebiet 2 (SO 2) angepasst und die Verkaufsfläche für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Zudem soll die textliche Festsetzung so angepasst werden, dass neben den o. g. Märkten auch ergänzende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit einer untergeordneten Verkaufsfläche, wie z. B. Schlüsseldienst, Schuhreparatur usw. zulässig sind. Dadurch würde das Nutzungsspektrum in diesem Bereich erweitert werden. Derartige Betriebe haben zudem in der Regel keine erheblichen zentrenrelevanten Auswirkungen.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die vorliegende Planung umfasst mit einer Flächengröße von ca. 5.500 m<sup>2</sup> den gesamten südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzten Bereich, für den durch die Erhöhung der Verkaufsfläche ein ausreichender Rahmen für die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes geschaffen werden soll.

Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht überschritten.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG in Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei einem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung wird keine Errichtung eines konkreten großflächigen Betriebes vorbereitet, jedoch wird die Errichtung eines solchen Betriebes ermöglicht.

Aus diesem Grund wird durch die nachfolgende Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG geprüft, ob erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 zu erwarten sind.

### 2.3 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Im Bereich des Plangebiet soll die zulässige Verkaufsfläche (VKF) für die hier zulässigen Non-Food Discounter, / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m <sup>2</sup> auf 1.200 m <sup>2</sup> erhöht werden.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Vorhaben wird an einem Standort umgesetzt, der sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde befindet. Das Netto-Bestandsgebäude im Plangebiet soll erhalten bleiben und einer nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Die bestehenden Stellplätze werden erweitert und von beiden Nutzern in Anspruch genommen.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die Flächen im Änderungsgebiet sind zu einem Teil bebaut.
1.4	Abfallerzeugung	Bezogen auf die zukünftig geplante Nutzung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen (Lärm, Abgase), die über das bereits bestehende bzw. bisher zulässige Maß hinausgehen, in nur geringem Umfang zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungsbereiche oder aus Sicht des Naturschutzes oder der Landespflege störeffindliche Biotope sind weder im Plangebiet noch in der Nähe vorhanden.</li> </ul>
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung	Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Nutzungen, von der die Gefahr der Verunreinigung des Wassers oder eine höhere Luftverschmutzung als bisher ausgehen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓
2.1	<b>Nutzungskriterien:</b> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<b>Siedlung:</b> Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung der Gemeinde als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Nutzung soll auch mit der vorliegenden 2. Änderung erhalten bleiben: Die vorliegende Planaufstellung ist nur erforderlich, weil potenzielle Märkte im Plangebiet eine erhöhte Verkaufsfläche benötigen.	-
		<b>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</b> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.	-
		<b>Erholung:</b> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.	-
		<b>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</b> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen bleiben erhalten. Der durch das Vorhaben zunehmende Zu- und Abfahrtsverkehr kann über die bestehenden Straßen aufgenommen werden.	-
2.2	<b>Qualitätskriterien:</b> Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes	<b>Fläche</b> Es wird Fläche in Anspruch genommen, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits weitgehend versiegelt ist.	
		<b>Boden:</b> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Planung erfolgt auf bereits fast vollständig bebauten bzw. versiegelten und damit stark anthropogen beanspruchten Flächen.  Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. Es wird lediglich die mögliche Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> auf 1.200 m <sup>2</sup> erhöht. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird dadurch nicht verändert. Es kann davon ausgegangen werden, Die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich daher nicht.	-
		<b>Landschaftsbild:</b> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Die im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen und die hier bestehenden Einzelbäume bleiben erhalten.	-

		<u>Wasser:</u> Im Plangebiet ist eine ausgehobene Vertiefung vorhanden, die temporär Wasser führt.	-
		<u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna können durch die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Zeitfenster zur Baufeldvorbereitung vermieden werden.	-

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Nummer 8 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen sind nicht bekannt	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<p>Rodenkirchen fungiert als Grundzentrum für die Gemeinde Stadland.</p> <p>Über eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.</p> <p>Den Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.</p>	-

2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
--------	---	--	---

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

### 3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)

Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- 3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- 3.2 Etwasiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen
- 3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen Vorhaben
- 3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern

	<p>Das Planvorhaben betrifft die Erhöhung einer maximalen Verkaufsfläche für Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu geplanten 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Die Änderung bezieht sich lediglich auf den südlichen Teil des Ursprungsplanes, da der Bestandsmarkt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes in den nördlichen Bereich umzieht. Für den entstehenden Leerstand ist eine Alternativnutzung geplant. Eine konkrete Anschlussnutzung steht jedoch noch nicht fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 setzt ein Sondergebiet Einzelhandel innerhalb eines Nahversorgungszentrums fest. Für die Nachnutzung ist eine Nutzung mit nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten denkbar. Die Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens überprüft.</p> <p>Bezogen auf die Umverteilungseffekte bei den Nahrungs- und Genussmitteln wurden die Auswirkungen auf das gesamte Gemeindegebiet, sowie die Innenstadtbereiche bzw. Nebenzentren in Brake und Nordenham durch eine ergänzende Stellungnahme überprüft.</p>
--	---

<p>Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen</p>	<p>Wie bereits beschrieben setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer möglichen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,45 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen um bis zu 90 % versiegelt werden.</p> <p>Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die 2. Änderung nicht verändert.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau. Die Nahversorgungsfunktion wird durch den Geschäftsneubau gestärkt.</p> <p>Die Umgebung des Vorhabens wird hinsichtlich der Störungen bereits jetzt durch den Geschäfts- und Straßenverkehr der Marktstraße bestimmt. Durch die Geschäftsverlagerung und -erweiterung, sowie der geplanten Nachnutzung des Bestandsgebäudes ist im Vergleich zur bisherigen Situation im Plangebiet mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch den geplanten Neubau eines Netto - Marktes im nördlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm, unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Hinweise bzw. an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mehr als 6 dB (A) unterschritten werden.</p> <p>Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher auf 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> kann es zu zusätzlichen gewerblichen Immissionen in der Nachbarschaft kommen. Um die zu erwartenden gewerblichen Emissionen zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro goritzka akustik eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 3). Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.</p> <p>Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche mögliche Auswirkungen auf die Gemeinde und die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche (Brake und Nordenham) untersucht hat. Sie stellt in der Umsatzverteilungsprognose fest, dass sich die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche im Plangebiet verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.</p>
--	---

<p>Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering. Das Gebiet ist bereits als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Möglichkeit einer Versiegelung der Fläche von 45 % durch Hauptgebäude und bis zu 90 % durch Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p>Es wird kein für das Schutzgut Wasser sensibler Bereich beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, oder auf Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nur in geringem Umfang.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Eine ergänzende oder Neubebauung wäre zudem jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich gewesen.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p>
---	--

### Ergebnis der Vorprüfung:

Die Planung dient vorrangig der Nachnutzung eines bestehenden Marktgebäudes im Bereich der vorliegenden Plangebietsänderung. Um diesen Standort für potenzielle Mieter attraktiver zu machen, ist mit der vorliegenden 2. Änderung geplant, die maximale Verkaufsfläche für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkemarkte von bisher 800 m<sup>2</sup> auf nunmehr 1.200 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Die Planung dient dabei im Wesentlichen der Neuausrichtung und Modernisierung des bestehenden Marktgebäudes, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Damit reagiert die Gemeinde auf den aktuellen Markttrend. Das Vorhaben dient somit letztlich der langfristigen Standortsicherung.

Die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch die geplante Erhöhung der zulässigen maximalen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Anlage 3). Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Es wird somit ein stark anthropogen beanspruchter Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, kann festgestellt werden, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

## 2.4 Bestehende Festsetzungen und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der bebauten Ortslage von Rodenkirchen und überplant den südlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023). In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde die Fläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt und die zulässigen Nutzungen, entsprechend der im Rahmen der 1. Änderung durchgeführten Auswirkungsanalyse, auf Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> beschränkt.

Das Plangebiet ist mit einem Bestandsgebäude (ehemals Netto) bebaut. Die nördlich angrenzende Fläche ist ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 und als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem Bereich wird entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 zurzeit ein Lebensmittelmarkt (Netto - Markt) errichtet. Die Freiflächen werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Weiter nördlich befindet sich Wohnbebauung.

Im Osten und Süden ist das Gebiet von Gehölzstrukturen eingefasst.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Mulde, die temporär Wasser führt. Dahinter schließt Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch die Marktstraße (K 200) begrenzt. Dahinter befindet sich eine gemischte Bebauungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt. Parallel dazu verläuft eine Eisenbahnstrecke von Norden nach Süden. Daran schließt sich weitere Wohnbebauung an. Die umliegend vorhandene Wohnbebauung stellt sich insgesamt überwiegend als Einfamilienhausbebauung dar.

## 2.5 Immissionssituation

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche für die im Plangebiet zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> ergeben sich hinsichtlich der Immissionssituation keine Veränderungen.

# 3 Festsetzungen

## Festsetzungen des Sondergebietes Einzelhandel 2 (SO 2)

Im Sondergebiet 2 (SO 2) befindet sich das bisherige Bestandsgebäude des Netto – Marktes. Dieses Gebäude soll nach dem Umzug des Netto – Marktes auf die nördlich angrenzende Fläche wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Als potenzielle Nachmieter standen zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023) ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800

m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Diskussion.

Bei laufenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern verdeutlicht sich jedoch, dass modernere Märkte einen erhöhten Flächenbedarf vorweisen. Die Gemeinde Stadland hat daher durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 1).

Aus dieser Auswirkungsanalyse geht hervor, dass durch diesen Nutzungsumfang keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum (d.h. im Gemeindegebiet, sowie in den benachbarten zentralen Orten Brake und Nordenham) zu erwarten sind.

Es wird daher entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse festgesetzt, dass im SO 2 Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, anstatt wie bisher von bis zu 800 m<sup>2</sup>, zulässig sind.

Zudem soll die textliche Festsetzung so angepasst werden, dass neben den o. g. Märkten auch ergänzende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit einer untergeordneten Verkaufsfläche, wie z. B. Schlüsseldienst, Schuhreparatur usw. zulässig sind. Dadurch würde das Nutzungsspektrum in diesem Bereich erweitert werden. Derartige Betriebe haben zudem in der Regel keine erheblichen zentrenrelevanten Auswirkungen.

## 4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung wird eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes vorbereitet. Hier soll sonstiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, anstatt wie bisher von bis zu 800 m<sup>2</sup>, zulässig sein.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und entsprechen damit den bisher zulässigen Bebauungsmöglichkeiten.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange durch die mit der Planänderung neu entstehende Bebauung somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 4.1 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

#### Erhöhung der Verkaufsfläche (Anlage 1)

Im Plangebiet befindet sich das bisherige Bestandsgebäude eines Netto – Marktes. Dieses Gebäude soll nach dem Umzug des Netto – Marktes auf die nördlich angrenzende Fläche wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Als potenzielle Nachmieter standen zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023) ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufs-

fläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt)16 mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Diskussion.

Bei laufenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern verdeutlicht sich jedoch, dass modernere Märkte einen erhöhten Flächenbedarf vorweisen.

Mit der vorliegenden Änderung soll daher die Festsetzung zum Sondergebiet 2 (SO 2) angepasst und die Verkaufsfläche für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die Gemeinde Stadland hat daher durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 1). Aus dieser Auswirkungsanalyse geht hervor, dass durch diesen Nutzungsumfang keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum (d.h. im Gemeindegebiet, sowie in den benachbarten zentralen Orten Brake und Nordenham) zu erwarten sind.

Zudem besagt die Analyse, dass die für eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Objektes in der Diskussion stehenden Einzelhandelsfachmärkte (Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte) mit einer maximalen Größendimensionierung von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2022 sowie RROP LK Wesermarsch 2019) als kompatibel zu bewerten sind.

#### Mögliche Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes (Anlage 2)

Neben einer möglichen Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte, wurde zudem gutachterlich geprüft, ob im Plangebiet auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> realisierbar ist. Dabei stehen in erster Linie die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Fokus, die im Rahmen einer qualitativen Stellungnahme durch die BBE Handelsberatung GmbH skizziert wurden (Anlage 2).

Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass durch die siedlungsstrukturelle Zergliederung der Gemeinde Stadland mit einer Reihe von Ortschaften im ländlich geprägten Raum, bereits jetzt schon die Bewohner einiger Ortschaften (z.B. Seefeld) in ihrer Konsumneigung in Richtung der Mittelzentren tendieren, da hier mit einem vergleichbaren "Wege-Zeitaufwand" ein deutlich attraktiveres Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Auch diese Wegebeziehungen würden mit Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen nicht umgekehrt.

Vor diesem Hintergrund verfügt das Grundzentrum Stadland über ein überschaubares Marktpotenzial, welches im Bereich des Lebensmitteleinzelhan-

dels bereits durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie einen Lebensmitteldiscounter (Netto) gebunden wird.

Daher würde die Realisierung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes deutliche Wettbewerbsverschiebungen im ortsansässigen Einzelhandel auslösen, die u.U. auch mit einer Betriebsschließung einhergehen könnten, da der Markt mit Lebensmittelangeboten zum größten Teil bereits gesättigt ist. Es finden derzeit zwar spürbare Kaufkraftabflüsse in die umgebenden Mittelzentren statt, diese lassen sich jedoch nicht durch die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes grundlegend umkehren.

Zudem wurden, nach Auskunft der Gemeinde Stadland, bereits Gespräche mit potenziellen Betreibern aus der Lebensmittelbranche geführt, die jedoch bislang zu keinem Ergebnis geführt haben.

Entsprechend der qualitativen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH besteht aus markseitiger Sicht daher kein Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort.

## 4.2 Immissionssituation

### Gewerbelärm (Anlage 3)

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher auf 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> kann es zu zusätzlichen gewerblichen Immissionen in der Nachbarschaft kommen. Um die zu erwartenden gewerblichen Emissionen zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro goritzka akustik, auf Grundlage der für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 angefertigte schalltechnische Untersuchung, eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 3). Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.

## 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ ist Teil eines vollständig bebauten Siedlungsbereiches. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind in diesem Bereich daher nicht zu erwarten. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Planung unverändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt. In den Randbereichen des Plangebietes sind jedoch Gehölz-

strukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet angrenzend zu einem Graben. Am Südrand verläuft eine Mulde die temporär Wasser führt. Soweit im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Bauflächen vorbereitet werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der angrenzenden Gärten und Gehölzstrukturen sowie der im Umfeld vorhandenen großräumigen Frei- und Waldflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungen und die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser Hinweis bleibt durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 unberührt.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## **6 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche für die im Plangebiet zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

## **7 Hinweise**

Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Einzelhandel“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.07.2023, bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

## 8 Verfahren

### Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgestellt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Stadland, den .....

.....

Bürgermeister

## 9 Anlage

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung
2. Qualitative Stellungnahme zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
3. Schalltechnische Untersuchung

**Bebauungsplan Nr. 44  
2. Änderung**

**der Gemeinde Stadland**

**- Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung -**

# Auswirkungsanalyse

## zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Marktstraße 10, 26935 Stadland-Rodenkirchen

---

für die

Gemeinde Stadland  
Am Markt 1  
26935 Stadland

**Ihr Kontakt:**

**Dipl.-Geogr. Oliver Ohm**  
(Regionalleitung Nord)

**Dipl. Geogr. Andreas Weidmann**  
(Projektleitung)

Tel +49 40 1804106-23  
E-Mail weidmann@bbe.de

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg  
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....4**
  - 1.1. Methodische Vorgehensweise..... 5
- 2. Makrostandort ..... 6**
- 3. Projektplanung / Nachnutzungsoptionen ..... 9**
- 4. Mikrostandort ..... 11**
- 5. Wettbewerbssituation ..... 15**
  - 5.1. Getränkefachmärkte und Lebensmittelmärkte ..... 15
  - 5.2. Non-Food-Discounter / Sonderpostenmärkte..... 20
  - 5.3. Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt ..... 23
- 6. Perspektivisches Einzugsgebiet und Nachfragevolumen der möglichen Einzelhandelsentwicklungen ..... 28**
- 7. Auswirkungsanalyse Getränkefachmarkt ..... 31**
- 8. Auswirkungsanalyse Non-Food Discounter / Sonder- postenmarkt ..... 34**
- 9. Auswirkungsanalyse Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt ..... 38**
- 10. Kompatibilität der Bauleitplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung..... 42**
- 11. Fazit ..... 45**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage Gemeinde Stadland im Zentrale-Orte-System ..... 6

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich ..... 8

Abbildung 3: Lage des Mikrostandortes ..... 11

Abbildung 4: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld ..... 11

Abbildung 5: Fußläufige Erreichbarkeit und Nahbereich ..... 13

Abbildung 6: Aktuell gültiger B-Plan Nr. 44 "Rodenkirchen-Sondergebiet Handel" 1. Änderung ..... 14

Abbildung 7: Hauptwettbewerber Getränkemarkte und Lebensmittelmärkte (Auswahl) ..... 15

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte in Stadland ..... 16

Abbildung 9: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl) ..... 17

Abbildung 10: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl) ..... 18

Abbildung 11: Hauptwettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte ..... 20

Abbildung 12: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl) ..... 21

Abbildung 13: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl) ..... 22

Abbildung 14: Hauptwettbewerber Bau-, Heimwerker-, Garten- und Zoobedarf ..... 24

Abbildung 15: Raiffeisen-Märkte in Stadland ..... 25

Abbildung 16: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl) ..... 25

Abbildung 17: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl) ..... 26

Abbildung 18: Perspektivisches Einzugsgebiet ..... 29

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Warengruppenstruktur für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt ..... 9

Tabelle 2: Warengruppenstruktur für einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Heimtierbedarf ..... 10

Tabelle 3: Hauptwettbewerber Getränke- und Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ..... 19

Tabelle 4: Wettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt ..... 23

Tabelle 5: Wettbewerber Bau- und Gartenfachmarkt im Untersuchungsraum ..... 27

Tabelle 6: Sortimentsspezifisches Nachfragevolumen im Einzugsgebiet ..... 30

Tabelle 7: Umverteilungseffekte für einen Getränkemarkt ..... 32

Tabelle 8: Umverteilungseffekte Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt ..... 36

Tabelle 9: Umverteilungseffekte Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt ..... 39

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahr 2022 eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die geplante Verlagerung der ortsansässigen Netto-Filiale auf dem Grundstück Marktstraße 10 in Stadland-Rodenkirchen auf ein Nachbargrundstück bewertet werden sollte. Dabei kamen die Gutachter zu dem raumordnerischen Ergebnis, dass das Projektvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

Vor diesem Hintergrund erfolgte von Seiten der Gemeinde Stadland eine 1. Änderung des Bebauungsplanes 44 "Rodenkirchen - Sondergebiet Handel" und somit die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der neuen Netto-Filiale. Aktuell befindet sich das Projektvorhaben im Bau und soll Ende 2024 eröffnet werden.

Perspektivisch soll nunmehr das vis-à-vis befindliche ehemalige Netto-Bestandsgebäude an der Marktstraße einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Mögliche Nachnutzungen sollen allerdings auf Non-food-Sortimente beschränkt werden.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, der ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, um sonstigen Einzelhandel auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wurde bereits eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> durchgeführt. Diese soll nunmehr auf 1.200 m<sup>2</sup> angehoben werden. Festgesetzte Einzelhandelsnutzungen sollen folgende sein:

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränkemarkt mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die Auswirkungsanalyse hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall der angedachten -Fachmärkte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in der Gemeinde Stadland oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist aufzuzeigen, dass das Vorhaben mit den Zielen der Landesraumordnung Raumordnung und des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die die vorab dargelegten Nutzungsänderungen berücksichtigt und den Anforderungen der Bauleitplanung und des landesplanerischen Genehmigungsverfahrens umfassend Rechnung trägt.

## 1.1. Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Stadland und in Umlandkommunen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Juli 2024,
- Erhebung der strukturprägenden Non-Food Discounter (v.a. Sonderpostenmärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Erhebung der strukturprägenden Bau- und Heimwerkermärkte sowie Zoofachmärkte (Anbieter für Tiernahrung) im Untersuchungsgebiet,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittel- und Getränkemärkte (v. a. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>1</sup>

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung der Einzelhandelsvorhaben in Bezug auf die zu erwartenden absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

---

<sup>1</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

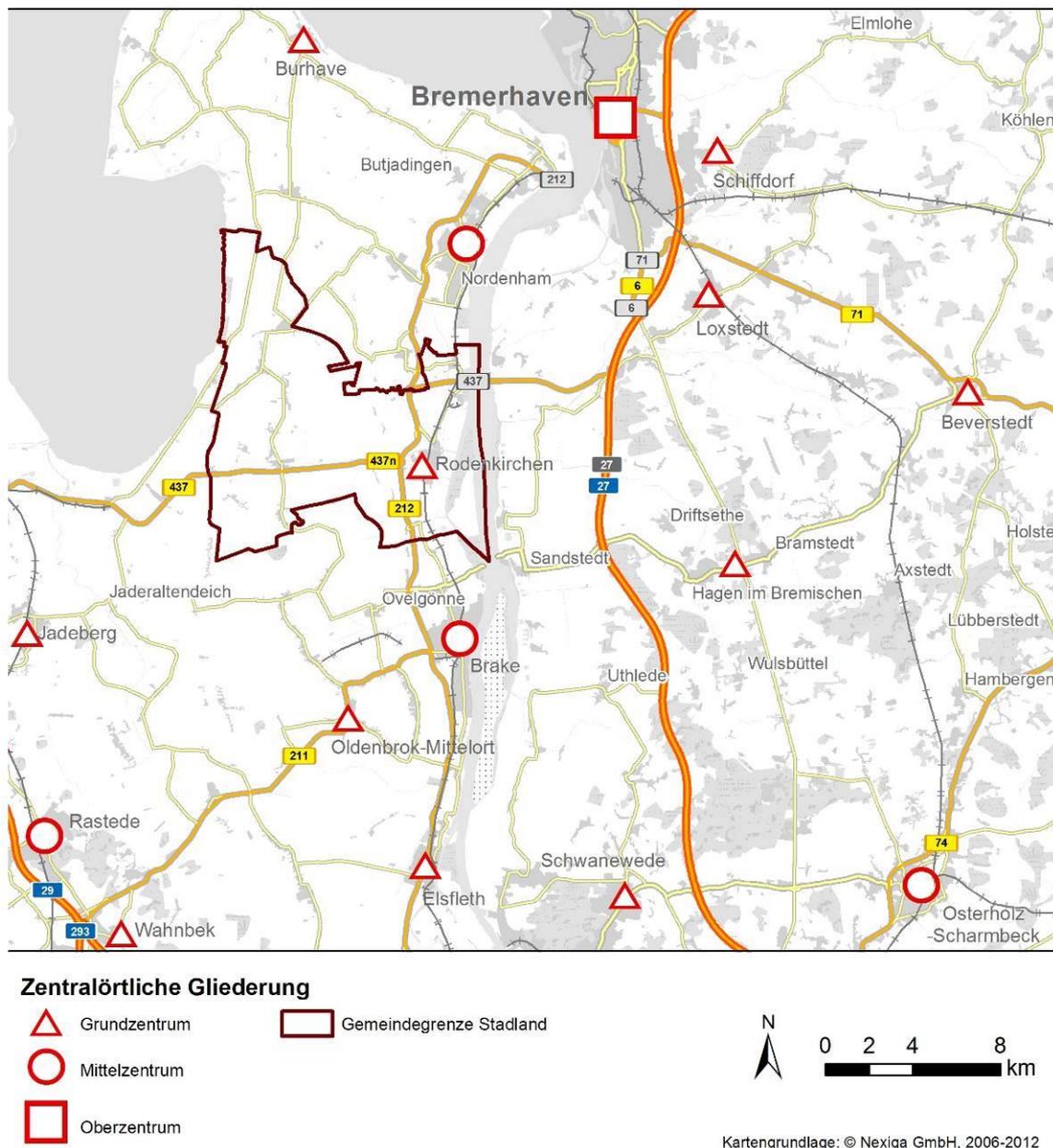
## 2. Makrostandort

### Lage und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Stadland im nordwestlichen Niedersachsen ist dem Kreis Wesermarsch zugeordnet. Rodenkirchen als Kernort der Gemeinde wird gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (RROP 2019) die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Gemeinde Stadland liegt zwischen den Städten Nordenham im Norden und Brake im Süden. Im Nordwesten grenzt Stadland an die Gemeinde Butjadingen, im Osten an die Unterweser und im Westen an den Jadebusen; im Süden zudem an die Gemeinde Ovelgönne und im Südwesten an die Gemeinde Jade. Alle Umlandgemeinden gehören zum Landkreis Wesermarsch.

Abbildung 1: Lage Gemeinde Stadland im Zentrale-Orte-System



### **Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur**

In der Gemeinde Stadland leben derzeit 7.528 Einwohner<sup>2</sup>, verteilt auf den Kernort Rodenkirchen und weitere Ortsteile. Im Hauptsiedlungsbereich Rodenkirchen leben knapp rd. 3.400 Einwohner. Hier befindet sich auch der Planstandort. Die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Niedersachsen prognostiziert bis zum Jahr 2032 einen Bevölkerungszuwachs von rd. +2,3 %.

### **Erreichbarkeit und Verkehr**

Die Gemeinde Stadland verfügt mit ihrer Lage an den stark befahrenen Bundesstraßen B 212 (Achse Nordenham – Stadland – Brake) und B 437 (Achse Varel – Stadland – Wesertunnel) über eine gute Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Der Ortsteil Rodenkirchen und der Planstandort werden durch die innerörtlichen Hauptachsen Marktstraße und Lange Straße erschlossen. Zudem ermöglicht das örtliche Straßennetz die Anbindung an die benachbarten Siedlungsbereiche. Die nächsten Anschlüsse an die Autobahnen A 27 (AS Stotel) und A29 (AS Varel Bockhorn) werden über die B 437 angebunden. Darüber hinaus ist auf die geplante Küstenautobahn A 20 hinzuweisen, die das Land Niedersachsen mit dem Land Schleswig-Holstein verbinden soll und nördlich des Kernortes Rodenkirchen verlaufen wird.

Eine Busverbindung besteht in Richtung Nordenham (VBN-Linie 453), der in Rodenkirchen vorhandene Anschluss an den Schienennahverkehr ermöglicht zudem eine Anbindung über die Nord-West-Bahn Bremen im Stundentakt.

### **Einzelhandelsstrukturen**

Die Einzelhandelsangebote in Stadland konzentrieren sich überwiegend auf den Kernort Rodenkirchen. So verfügt Rodenkirchen derzeit über zwei Lebensmittelanbieter (Neubau des Netto Markendiscouters sowie Edeka Ulken). Damit wird vornehmlich die Grundversorgung vor Ort in Rodenkirchen und ergänzend im weiteren Gemeindegebiet bedient. Ergänzend finden sich nur wenige Einzelhandelsbetriebe in Rodenkirchen, vornehmlich in Streulagen entlang der Hauptachse Marktstraße und um den großen Marktplatz. In den Ortschaften Seefeld und Schwei finden sich ergänzende Anbieter zur Deckung der lokalen Nachfrage (Bäckerei, Metzgerei in Schwei und ein kleiner Nah & Gut -Lebensmittelmarkt in Seefeld).

Die Gemeinde verfügt nach Informationsstand der BBE Handelsberatung über kein kommunales Einzelhandelskonzept, so dass eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche bislang nicht vorgenommen wurde. Allerdings ist aufgrund der gewachsenen örtlichen Strukturen mit nur geringem Handelsbesatz kaum ein zentraler Versorgungsbereich zu identifizieren. Gleichwohl wird eine entsprechende Einordnung bzw. Bewertung der Strukturen anhand der faktischen Gegebenheiten vorgenommen.

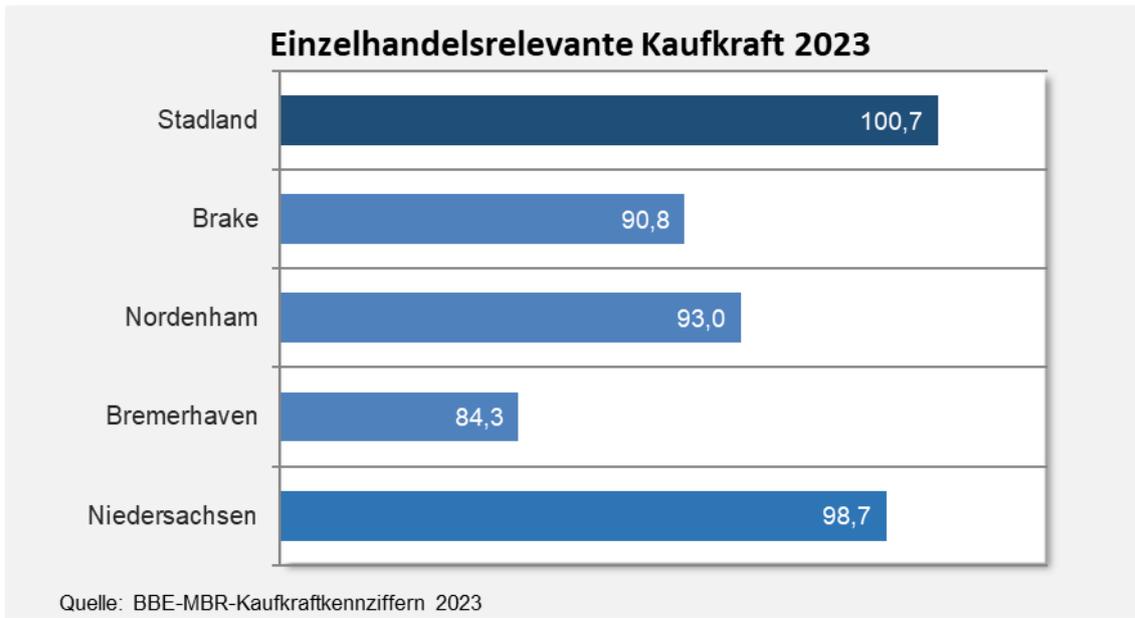
---

<sup>2</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2022

**Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Stadland rangiert mit einem Wert von 100,7 auf dem Niveau des bundesweiten Durchschnittswertes (100,0) und liegt damit deutlich über dem Wert der Stadt Bremerhaven (84,3) sowie den Nachbarkommunen Brake (90,8) und Nordenham (93,0).

**Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich**



### 3. Projektplanung / Nachnutzungsoptionen

Nachdem im Jahr 2022 das Baurecht für die Verlagerung des Netto-Marktes geschaffen wurde, wird derzeit die Realisierung des Lebensmitteldiscounters umgesetzt.

Das Netto-Bestandsgebäude soll wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, wobei die konkreten Nachmieter noch nicht feststehen. Mögliche Nachnutzungen sollen allerdings auf nicht-nahversorgungsrelevante Betriebe beschränkt werden, so dass hier die Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren ausgeschlossen werden können.

Für das Netto-Bestandsgebäude stehen derzeit drei mögliche Nachnutzungsoptionen in der Diskussion. Dabei handelt es sich um folgende Alternativen:

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt mit max. rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf mit max. rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränkemarkt mit max. rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die dabei jeweils zugrunde gelegte Größendimensionierung soll als Maximalgröße verstanden werden, um die möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung im Sinne eines "Worst-Case-Szenarios" umfassend abbilden zu können. Sollte in der Realität eine geringere Größendimensionierung am Standort umgesetzt werden, fallen die Auswirkungen geringer aus, als im Gutachten prognostiziert.

Für die Realisierung eines Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes steht derzeit noch kein konkreter Betreiber fest; deshalb wird hier beispielhaft ein Sortimentskonzept abgebildet, das eine für diese Betriebsform gängige Angebotsstruktur abbildet.

**Tabelle 1: Warengruppenstruktur für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt**

Warengruppe	Zentrenrelevanz	Verkaufsfläche	
		in m <sup>2</sup>	in %
Lebensmittel / Getränke	nahversorgungsrelevant	72	6
Putz- und Reinigungsmittel	nahversorgungsrelevant	48	4
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</b>		<b>120</b>	<b>10</b>
Bekleidung / Schuhe / Heimtextilien	zentrenrelevant	60	5
Haushaltswaren / Geschenkartikel	zentrenrelevant	24	2
Spielwaren/ Sportartikel / Freizeit	zentrenrelevant	180	15
Sonstige Aktionssortimente	zentrenrelevant	60	5
<b>Zentrenrelevante Sortimente gesamt</b>		<b>324</b>	<b>27</b>
Gartenartikel / Pflanzen / Tierbedarf	nicht-zentrenrelevant	552	46
Bau- und Heimwerkerbedarf / Autozubehör	nicht-zentrenrelevant	204	17
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt</b>		<b>756</b>	<b>63</b>
<b>Planvorhaben gesamt</b>		<b>1.200</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich

Alternativ zu einem Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt steht auch die Ansiedlung eines Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf zur Diskussion.

Im Folgenden wird ein Sortimentskonzept für einen Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf in einer maximalen Größendimensionierung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

**Tabelle 2: Warengruppenstruktur für einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Heimtierbedarf**

Warengruppe	Zentrenrelevanz	Verkaufsfläche	
		in m <sup>2</sup>	in %
Lebensmittel / Getränke	nahversorgungsrelevant	72	6
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</b>		<b>72</b>	<b>6</b>
Haushaltswaren / Deko / Geschenkartikel	zentrenrelevant	60	5
Lampen / Leuchten	zentrenrelevant	24	2
Sonstige Aktionssortimente	zentrenrelevant	60	5
<b>Zentrenrelevante Sortimente gesamt</b>		<b>144</b>	<b>12</b>
Gartenartikel / Pflanzen / Tierbedarf	nicht-zentrenrelevant	492	41
Bau- und Heimwerkerbedarf / Autozubehör	nicht-zentrenrelevant	492	41
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt</b>		<b>984</b>	<b>82</b>
<b>Planvorhaben gesamt</b>		<b>1.200</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich

Im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung eines **Getränkemarktes** ist von einer Sortimentsstruktur auszugehen, die sich zu 100 % aus nahversorgungsrelevanten Gütern (Nahrungs- und Genussmittel) zusammensetzt.

## 4. Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Abbildung 3: Lage des Mikrostandortes

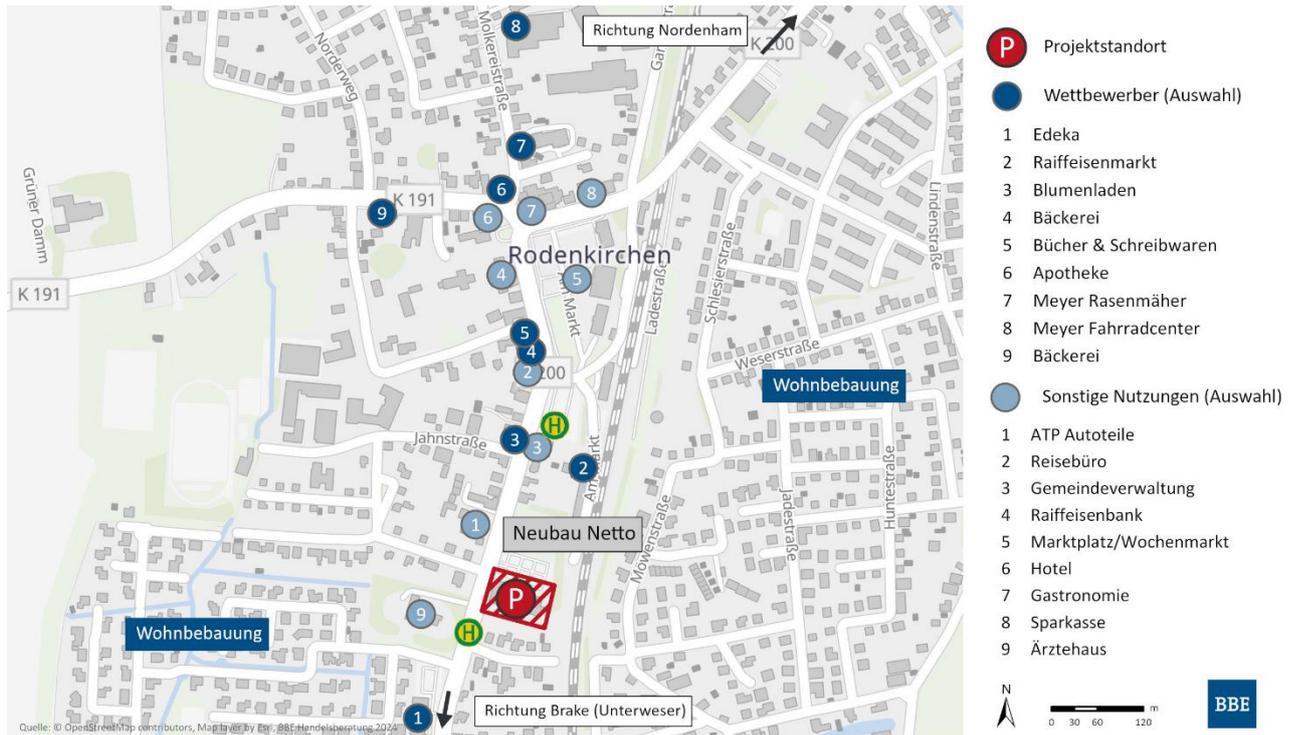


Abbildung 4: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld





Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Juli 2024

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das Projektareal befindet sich im Kernort Rodenkirchen unmittelbar an der Hauptdurchgangsstraße Marktstraße. Der Gebäudekörper des ehemaligen Netto Markendiscouters (= Projektstandort) sowie der vis-à-vis gelegene Neustandort befinden sich im Siedlungskern der Gemeinde. Im Zusammenhang mit den umliegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist das Projektareal als integraler Bestandteil des Ortszentrums (faktischer zentraler Versorgungsbereich) einzustufen. So befindet sich der Lebensmittelmarkt Edeka Ulken nur rd. 80 Meter südlich, das Rathaus / Gemeindeverwaltung sowie der Marktplatz der dörflich geprägten Gemeinde schließen sich in einer Entfernung von rd. 200 Metern in nördlicher Richtung an. Darüber hinaus ist das Projektareal in fußläufiger Entfernung von größeren Wohnquartieren umgeben.

Im weiteren Verlauf der Marktstraße in Richtung Norden bis zum Marktplatz sind weitere kleinteilige gewerbliche Nutzungen (u.a. Blumenladen, Bäckerei, Bücher & Schreibwaren Eck, Reisebüro, Raiffeisenbank) vorzufinden, während sich die Ankermieter Netto und Edeka in südlicher Richtung anschließen. Der im Neubau befindliche Netto-Markt sowie der Anbieter Edeka sind räumlich-funktional miteinander verknüpft und bilden zusammen das faktische Versorgungszentrum der Gemeinde Stadland. Die angedachte Nachnutzung des ehemaligen Netto-Objektes schließt perspektivisch die Lücke zwischen den beiden Magnetbetrieben.

Vor diesem Hintergrund sind die planerische Einordnung und Funktionszuweisung des Standortbereiches als faktischer zentraler Versorgungsbereich gegeben. Damit kann auch dem Gebäudekörper des ehemaligen Netto-Marktes zweifelsfrei eine städtebaulich integrierte Lage attestieren werden, da sich das Objekt im Scheitelpunkt zwischen dem im Bau befindlichen Netto-Markt im Norden sowie dem Edeka-Markt im Süden befindet und auch zukünftig den zentralen Nahversorgungsstandort auf lokaler wie gemeindlicher Ebene darstellt.

Die angrenzenden Wohngebiete erstrecken sich über den gesamten Siedlungsbereich von Rodenkirchen und sind durch eine kleinteilige und aufgelockerte Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet.

### Verkehrliche Situation

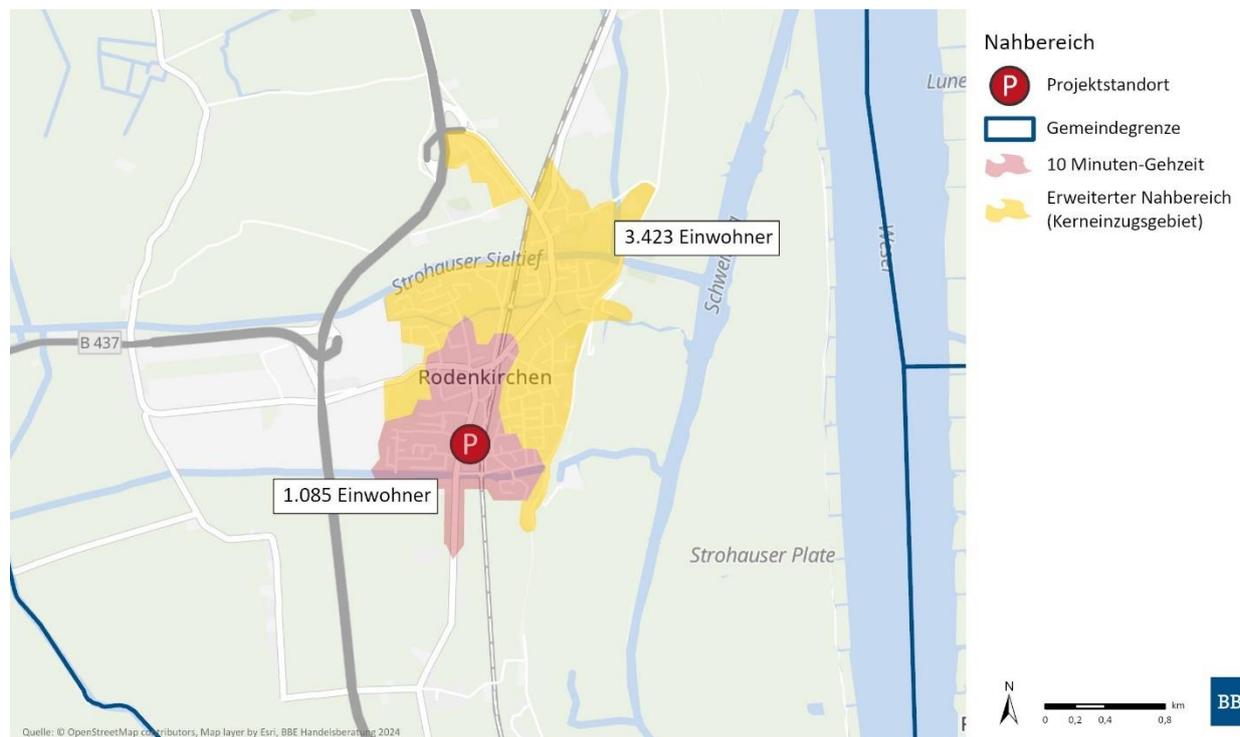
Die Marktstraße ist aus lokaler Sicht als Haupteerschließungsstraße innerhalb des Kernortes Rodenkirchen zu definieren. In südlicher Richtung besteht via Braker Straße eine Anbindung zur Bundesstraße B 212. In Richtung Norden verbindet die Marktstraße in knapp 200 Metern den Ortskern mit dem Marktplatz. Über die Bushaltestelle "Stellwerkstraße" in rd. 80 Metern fußläufiger Entfernung zum Projektstandort wird zudem die Einbindung in das ÖPNV-Netz sichergestellt. Der Bahnhof von Rodenkirchen ist in etwa fünf Gehminuten ebenfalls fußläufig zu erreichen. Zudem befinden sich entlang der Marktstraße beidseitig gesondert ausgewiesene Fahrrad- und Fußwege, sodass auch eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Wohnbaugebiete ermöglicht wird.

### Versorgungsfunktion und fußläufige Erreichbarkeit

Der Projektstandort spielt eine tragende Rolle im Einzelhandelsgefüge von Rodenkirchen und darüber hinaus. Er nimmt im örtlichen Kontext eine zentrale und gut erreichbare Lage ein und deckt in seinem fußläufig erreichbaren Nahbereich (rd. 10 Minuten-Gehzeit) die südlich gelegenen Wohngebiete in Rodenkirchen und damit ein Einwohnerpotenzial von knapp 1.100 Personen<sup>3</sup> ab.

Auch die weiteren Wohnsiedlungen, die sich außerhalb des fußläufigen Standortumfeldes befinden, sind unter einzelhandelspezifischen Gesichtspunkten nach Rodenkirchen orientiert. Somit sind im erweiterten Nahbereich insgesamt rd. 3.400 Einwohner ansässig.

**Abbildung 5: Fußläufige Erreichbarkeit und Nahbereich**



<sup>3</sup> Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2023

Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung Marktstraße 10, Stadland-Rodenkirchen

**Genehmigungsrechtliche Situation**

Für das Projektareal besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 44 "Rodenkirchen – Sondergebiet Handel" in seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2023. Der Bebauungsplan gliedert sich dabei in das Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) für den verlagerten und im Bau befindlichen Netto-Markt sowie in das Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) für den Gebäudekörper des ehemaligen Netto-Marktes. Dabei sind folgende textliche Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) enthalten, die für die Entwicklung des Einzelhandels am Standort von Relevanz sind:

- *Im Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) sind Non-Food Discounter (Sonderpostenmarkt), Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf oder Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig.*

Die projektierte Nachnutzung des ehemaligen Netto-Standortes mit einem Non-Food Discounter, Bau- oder Heimwerkermarkt oder Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> fordert somit die Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass bei einer Nachnutzung des ehemaligen Netto-Objektes durch Non-Food-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Stadland oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

**Abbildung 6: Aktuell gültiger B-Plan Nr. 44 "Rodenkirchen-Sondergebiet Handel" 1. Änderung**

The image displays the 'Aktuell gültiger B-Plan Nr. 44 "Rodenkirchen-Sondergebiet Handel" 1. Änderung'. It consists of several key components:

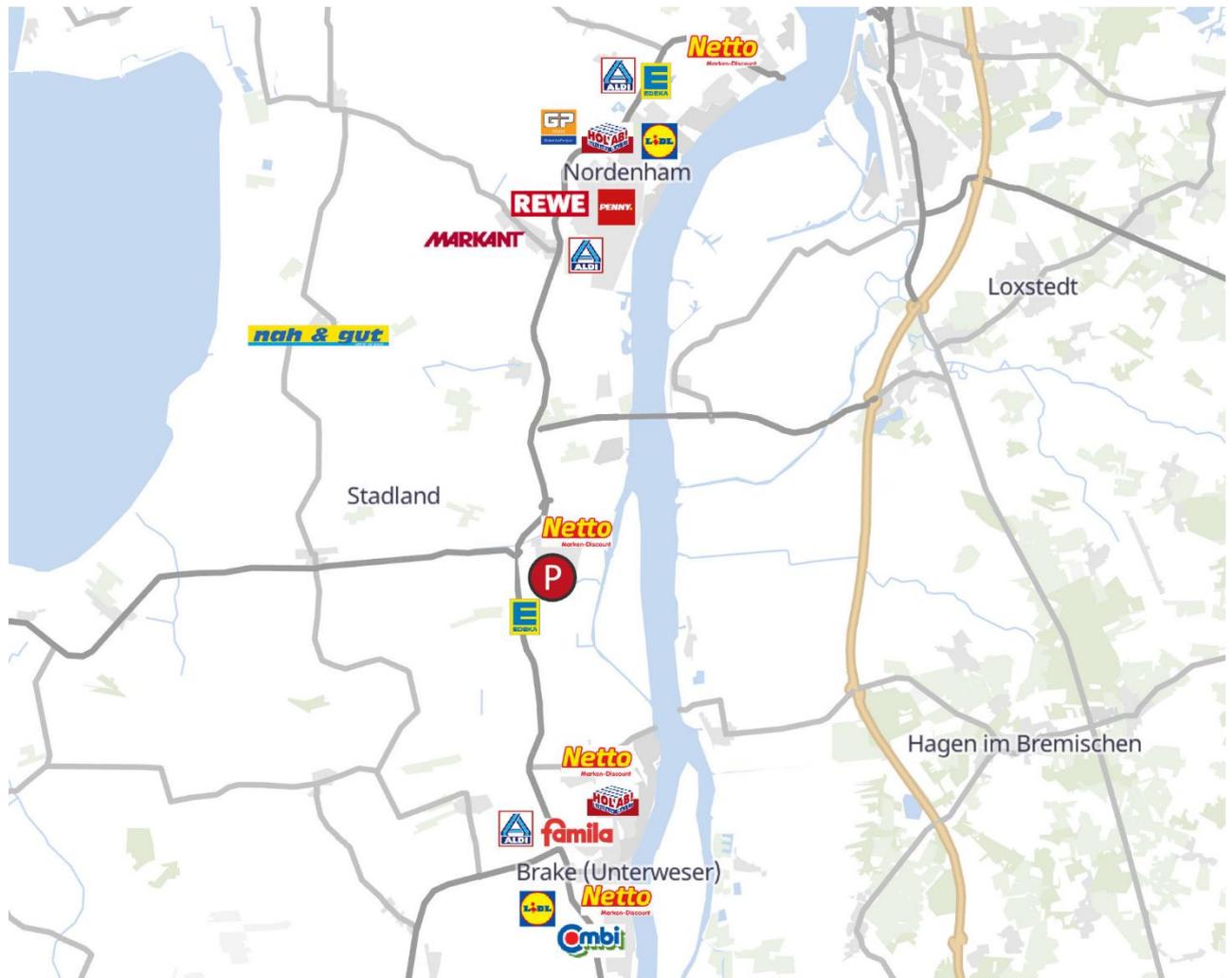
- Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017):** A list of 17 specific regulations for the special zones SO 1 and SO 2, covering aspects like building height, green spaces, and parking.
- Präambel:** The introductory text of the plan, detailing its legal basis and the council's decision.
- Verfahrensvermerke:** A series of official stamps and signatures from the municipal council and the planning office, documenting the approval process.
- Planzeichenerklärung:** A legend defining the symbols used in the plan, such as SO 1, SO 2, and various green space symbols.
- Hinweise:** Additional notes and instructions for the implementation of the plan.
- ÜBERSICHTSKARTE:** A larger-scale overview map showing the location of the project area within the municipality of Stadland.
- Planunterlagen für einen Bebauungsplan:** The final planning documents, including the plan itself and the necessary legal forms.

## 5. Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die in Stadland-Rodenkirchen diskutierten Einzelhandelsentwicklungen hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Wettbewerbsumfeld des Planstandortes erforderlich.

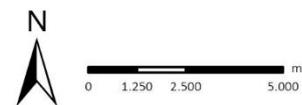
### 5.1. Getränkefachmärkte und Lebensmittelmärkte

Abbildung 7: Hauptwettbewerber Getränkefachmärkte und Lebensmittelmärkte (Auswahl)



Hauptwettbewerber Lebensmittelmärkte/Getränkemärkte (Auswahl)

**P** Projektstandort



**BBE**

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2024

Die Wettbewerbsbetrachtungen für einen projektierten Getränkefachmarkt beziehen sich zum einen auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (Getränkefachmärkte sowie Lebensmittelmärkte) in Rodenkirchen. Aufgrund der 'überschaubaren' Nahversorgungsstrukturen ist auch eine erhöhte Orientierung der Bevölkerung in Richtung Brake und Nordenham zu unterstellen, so dass die dort ansässigen Getränkefachmärkte und Lebensmittelmärkte wichtige Alternativstandorte für den Getränkeeinkauf darstellen. Von Rodenkirchen aus sind beide Städte mit einer Pkw-Fahrtzeit von 15 bis 20 Minuten zu erreichen.

Die Gemeinde Stadland verfügt aktuell über kein kommunales Einzelhandelskonzept, das die zentralen Versorgungsbereiche planerisch festlegt. Die Bewertung der Wettbewerber hinsichtlich Lage und Versorgungsfunktion wird somit anhand der tatsächlichen Gegebenheiten vorgenommen. In den aus Wettbewerbsicht relevanten Nachbarkommunen Brake und Nordenham liegen kommunale Einzelhandelskonzepte vor, so dass sich die Analyse entsprechend daran orientiert.

Im Folgenden stehen die strukturprägenden Hauptwettbewerber für die Wettbewerbsbetrachtung im Vordergrund. Dies sind im Untersuchungsgebiet vor allem folgende Betriebe:

### Gemeinde Stadland

Die Gemeinde Stadland verfügt über einen insgesamt nur überschaubaren Einzelhandelsbesatz, das betrifft auch den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Lediglich ein Discountbetrieb (Neubau Netto) sowie ein Edeka Lebensmittelmarkt stellen im Grundzentrum Rodenkirchen das Kernangebot im Bereich Getränke und Lebensmittel. Hinzu kommt ein Nah & Gut SB-Geschäft im Ortsteil Seefeld.

Ein Getränkefachmarkt existiert derzeit nicht in der Gemeinde Stadland.

### Abbildung 8: Lebensmittelmärkte in Stadland



Edeka-Markt in Rodenkirchen



Neubau Netto Markendiscouter

Quelle: BBE Handelsberatung, Juli 2024

- **Neubau Netto Markendiscouter** (rd. 1.250 m<sup>2</sup> VKF). Der Anbieter befindet sich im Ortszentrum von Rodenkirchen unmittelbar vis-à-vis des Projektstandortes und übernimmt gemeinsam mit dem Edeka-Markt derzeit neben der fußläufigen Versorgung für die Einwohner in Rodenkirchen auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das sonstige Gemeindegebiet.
- **Edeka Vollsortimenter** (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF) am südlichen Ende des Ortszentrums von Rodenkirchen. Der im Juni 2021 eröffnete Lebensmittelmarkt verfügt über einen modernen Marktauftritt sowie ausreichenden Stellplatzkapazitäten unmittelbar am Objekt.
- **Nah & Gut Seifert** (rd. 250 m<sup>2</sup> VKF) an der Hauptstraße im Ortsteil Seefeld, kleiner Dorfladen mit Vollsortiment und lokaler Ausstrahlung. Versorgt hier in erster Linie die Wohnbevölkerung in Seefeld und stellt eine Ergänzung zu umliegenden Wettbewerbern in Rodenkirchen und Nordenham bzw. Brake dar.

### Stadt Nordenham

Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte in Nordenham sind im Bereich der **Innenstadt** sowie im Fachmarktzentrum **Nordsee-Center** zu sehen, da diese auch für Kunden aus Stadland gut mit dem Pkw erreichbar sind und eine gute Einkaufsalternative im Bereich der Grundversorgung darstellen.

Wettbewerbsstandorte in integrierten Versorgungslagen in Nordenham spielen eine deutlich untergeordnete Rolle. Zudem sind die Anbieter im nördlichen Stadtgebiet aufgrund der Entfernung und der räumlichen Bezüge nicht mehr als relevante Wettbewerbsstandorte zu definieren und werden im Folgenden daher nicht weiter berücksichtigt.

### Abbildung 9: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)



Hol Ab Getränkemarkt



GP Getränkemarkt

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Juli 2024

- Als systemgleiche Hauptwettbewerber sind die beiden Getränkefachmärkte **Hol Ab** sowie **GP Getränkepartner** im Nebenzentrum Altenser Allee zu nennen. Das Nebenzentrum wird darüber hinaus durch einen Lidl Lebensmitteldiscounter (rd. 1.200 m<sup>2</sup>) sowie einen dm Drogeriemarkt arrondiert. Der Standort ist mit dem Pkw gut zu erreichen und stellt insofern ggf. auch für Lidl-Zielkunden aus Stadland eine Einkaufsalternative dar.
- **Rewe** (rd. 1.200 m<sup>2</sup>) zusammen mit Bäckerei in der Vorkassenzone sowie benachbartem Lebensmitteldiscounter **Penny** (rd. 800 m<sup>2</sup>) an der Deichgräfenstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Moderner, hochwertiger und leistungsstarker Anbieter mit großzügiger Parkplatzanlage, aufgrund der Lage unmittelbar an der Fußgängerzone und dem innerstädtischen Haupteinkaufsbereich verfügt dieser Bereich über eine Ausstrahlungskraft, die über die Stadtgrenzen hinausreicht. Der Anbieter Penny wurde im Herbst 2023 auf ein modernes Markthallenkonzept umgebaut.
- **E-Center** (rd. 3.000 m<sup>2</sup>) mit Konzessionären (Bäckerei, Imbiss) im Vorkassenbereich im Standortverbund mit einem **Aldi**-Lebensmittel-Discountbetrieb (rd. 1.000 m<sup>2</sup>) in der Fachmarkt-Agglomeration Nordsee-Center. Der Bereich ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die B 212. Modernes Fachmarktzentrum mit überörtlicher Ausstrahlung.
- Ein weiterer **Aldi**-Standort (rd. 1.100 m<sup>2</sup>) befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Nordenham am Mittelweg. Es handelt sich hierbei um eine Solitäreanlage mit Versorgungsausrichtung vornehmlich auf das südliche Nordenhamer Stadtgebiet (Großensiel).
- Ein **Markant**-Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (rd. 1.000 m<sup>2</sup>) ist an der Butjadinger Straße im Nebenzentrum Abbehausen / Ellwürden ansässig. Es handelt sich um einen modernen Supermarkt in Standortunion mit einer Filiale der Oldenburgischen Landesbank, welcher vornehmlich die Versorgung der Einwohner des umliegenden Stadtteiles übernimmt.

- Im nördlichen Randbereich der Stadt Nordenham ist zudem auf einen **Netto** Markendiscounter im Nebenzentrum Einswarden hinzuweisen, der jedoch - angesichts der räumlichen Distanz zum Standort Rodenkirchen - unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten keine Rolle spielt.

### Stadt Brake

Auch die Stadt Brake, südlich von Stadland gelegen, weist Wettbewerbsstandorte auf, die für Kunden aus Rodenkirchen eine Versorgungsalternative darstellen. Auch hier ist mit dem **Famila-Center** vor allem ein Fachmarktstandort anzuführen, der aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen und des umfangreichen Angebotes auch in weiteren Warengruppen eine hohe Anziehungskraft auf Kunden in der Region ausüben dürfte. Das Fachmarktzentrum ist im kommunalen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Die Braker **Innenstadt** hingegen weist keine direkten Wettbewerbsstrukturen auf und ist insofern im Wettbewerbskontext zu vernachlässigen, auch die integrierten Versorgungslagen spielen hier kaum eine Rolle, Anbieter südlich der Innenstadt werden aufgrund der fehlenden Wettbewerbsrelevanz im Untersuchungszusammenhang nicht berücksichtigt.

### Abbildung 10: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)



Hol Ab Getränkemarkt



Famila Getränkemarkt

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Juli 2024

- Das hochfrequentierte Famila-Center mit dem SB-Warenhaus sowie angeschlossenem **Famila Getränkemarkt** (insgesamt rd. 4.000 m<sup>2</sup>) und einem **Aldi**-Discountmarkt (rd. 1.000 m<sup>2</sup>) am Verbundstandort an der Weserstraße. Der verkehrlich sehr gut erreichbare Standort ist als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Es handelt sich um ein Einkaufszentrum mit angeschlossenem Mall-Bereich mit typischen Konzessionären (Bäckerei, Gastronomie), zudem sind hier u.a. noch die Anbieter expert Elektronik, Drogerie Müller, Kik, Takko und Deichmann ansässig. Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus.
- Unweit des Nahversorgungszentrums Weserstraße schließt sich die gleichnamige Fachmarkttagglomeration an, hier ist u.a. ein **Hol Ab Getränkefachmarkt** (rd. 600 m<sup>2</sup>) ansässig. Der Anbieter ist wettbewerbskonform aufgestellt und ist aufgrund der Lage auch für Kunden von außerhalb gut zu erreichen.
- Ebenfalls an der Weserstraße in unmittelbarer Anbindung zur Bundesstraße B 212 / B 211 befindet sich ein **Lidl**-Discountmarkt, der aus der Fachmarkttagglomeration Weserstraße an diesen verkehrsorientierten Standort verlagert hat und mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen modernen und leistungsstarken Anbieter darstellt.

- **Netto** (rd. 800 m<sup>2</sup>) an der Sinaburger Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Golzwarden. Der moderne und wettbewerbsfähige Markt übernimmt eine ortsteil-bezogene Versorgungsfunktion, kann aber keine wesentliche Ausstrahlungskraft darüber hinaus entfalten.
- Ein weiterer modern und marktfähig aufgestellter **Netto**-Markendiscouter (rd. 900 m<sup>2</sup>) findet sich in integrierter Solitäranlage nördlich der Braker Innenstadt. Der Anbieter fungiert hier vornehmlich als wohngebietsorientierter Nahversorger.

**Tabelle 3: Hauptwettbewerber Getränke- und Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche <sup>1</sup>	Umsatz <sup>1</sup>
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) <i>(u.a. Netto, Edeka)</i>	2.250	9,8
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet <i>(u.a. Nah &amp; Gut Seefeld)</i>	325	1,5
ZVB Innenstadt Nordenham <i>(u.a. Rewe, Penny)</i>	2.805	13,2
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham <i>(Markant, Lidl, Hol Ab, GP)</i>	3.950	18,6
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi <i>(E-Center, 2xAldi)</i>	4.700	26,4
ZVB Weserstraße Brake <i>(u.a. familia, Aldi)</i>	4.550	21,6
Sonstige Standorte in ZVBs Brake <i>(Netto)</i>	780	3,4
Standorte außerhalb ZVB Brake <i>(Lidl, Netto)</i>	2.150	14,4
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>21.510</b>	<b>108,9</b>

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)  
Quelle: BBE-Berechnungen 2024 (inkl. Neubau Netto in Rodenkirchen)

Im **Fazit** ist festzustellen, dass in der Gemeinde Stadland derzeit kein Getränkefachmarkt existiert. Demnach sind vor Ort die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Netto in Rodenkirchen als Hauptwettbewerber für einen projektierten Getränkefachmarkt zu bewerten. Bei den nächstgelegenen Getränkefachmärkten handelt es sich um die Anbieter GP Getränkemarkt und Hol Ab Getränkemarkt in der Stadt Nordenham sowie einem Familia Getränkemarkt und Hol Ab Getränkemarkt in der Stadt Brake.

Alternative Einkaufsstandorte sind für die Einwohner des Ortsteiles Rodenkirchen ebenso wie für die Einwohner im sonstigen Gemeindegebiet von Stadland die in den Nachbarkommunen ansässigen Lebensmittelmärkte. Besondere Ausstrahlungskraft - auch über die kommunalen Grenzen hinweg - entfalten hierbei in erster Linie die leistungsstarken Fachmarkt-Verbundstandorte Familia-Center in Brake bzw. Nordsee-Center in Nordenham.

Für einen projektierten Getränkefachmarkt am ehemaligen Netto-Standort in Rodenkirchen ist anzunehmen, dass er die Kaufkraftbindung innerhalb des Ortsteils und des Gemeindegebietes insgesamt weiter ausbauen und im Gegenzug die Abflüsse an die umliegenden Einkaufsstandorte reduzieren kann. Das Planvorhaben wird somit vor allem mit den großräumiger ausstrahlenden Versorgungsstandorten in Nordenham und Brake in Wettbewerb treten.

## 5.2. Non-Food-Discounter / Sonderpostenmärkte

Abbildung 11: Hauptwettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte



Hauptwettbewerber Non-Food Discounter/Sonderpostenmärkte (Auswahl)

**P** Projektstandort



0 1.250 2.500 5.000 m

**BBE**

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 3 dargelegten Sortimentsstruktur des zur Diskussion stehenden Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes steht dieser mit nahezu allen preisaggressiven Einzelhandelsanbietern, insbesondere mit preisorientierten Fachmärkten in intensiveren Wettbewerbsbeziehungen, während nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind. Dabei besteht grundsätzlich ein intensiver Wettbewerb zu Nonfood-Discountern (u.a. Tedi, Woolworth) sowie Sonderpostenmärkten (z.B. Thomas Philipps, Action, Zimmermann). Gleichzeitig übernimmt aber auch der sonstige preisaggressive Einzelhandel wesentliche Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment, so dass auch diese Betriebe im Wettbewerb zum Planvorhaben stehen.

Unter den weiteren Fachmarkt Konzepten sind Bau- / Gartenmärkte (z.B. Obi, Hagebau), SB-Möbelmärkte und Einrichtungsmärkte (z.B. JYSK), preisorientierte Textilfachmärkte (u.a. Takko, Kik), aber auch SB-Warenhäuser (z.B. Famila) und Drogeriemärkte sowie Lebensmitteldiscounter zu nennen. Letztere sind vor allem aufgrund ihres wöchentlich wechselnden Aktionswarensortiments wettbewerbsrelevant. Überschneidungen mit kleinteiligen und spezialisierten Facheinzelhandelsgeschäften sind in der Regel nicht gegeben.

### Gemeinde Stadland

In der Gemeinde Stadland sind keine direkten Wettbewerber für einen preisorientierten Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt ansässig.

Lediglich der ansässige Raiffeisen-Markt weist im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf / Gartenartikel / Tierbedarf geringe Sortimentsüberschneidungen mit einem Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt auf, genauso wie die Randsortimente / Aktionswaren des im Bau befindlichen Netto Markendiscounters. Zudem ist auf das Fahrradfachgeschäft Meyer hinzuweisen. Hier ergeben sich geringe Sortimentsüberschneidungen im Segment Sport- und Campingartikel / Fahrradzubehör.

Für das kleinteilige Fachgeschäft Bücher & Schreibwaren Eck bestehen zwar Angebotsüberschneidungen, jedoch handelt es sich um einen spezialisierten Anbieter mit einer höheren Preisstruktur als ein Sonderpostenmarkt.

### Stadt Nordenham

Das Mittelzentrum Nordenham verfügt über eine Reihe von wettbewerbsrelevanten Anbietern im Bereich Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte. Im Folgenden werden die Hauptwettbewerber im Stadtgebiet von Nordenham skizziert:

#### Abbildung 12: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)



Action, Einswarden



Thomas Philipps, Adolf-Vinnen-Str.



Woolworth, Innenstadt

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Juli 2024

- Im nördlichen Stadtgebiet von Nordenham befindet sich im Nebenzentrum Einswarden ein **Action Sonderpostenmarkt**, der durch einen Netto Markendiscounter arrondiert wird.
- Im unmittelbar an der Bundesstraße B 212 gelegene Fachmarktzentrum Nordsee-Center ist neben dem E Center auf die preisorientierten Schuh- und Textilfachmärkte **K+K** sowie **Kik** hinzuweisen. Im näheren Umfeld des Standortes befinden zudem das **Wohncenter** Nordenham, der Einrichtungsanbieter **JYSK** sowie ein **Hammer** Haus- und Heimtextilienmarkt. Alle Anbieter überwiegend im

preisorientierten Segment und weisen spürbare Sortimentsüberschneidungen mit einem Non-Food Discounter auf.

- Im nördlicher der Innenstadt lokalisierten Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße ist auf einen Sonderpostenmarkt von **Thomas Philipps** hinzuweisen sowie einen Zoofachmarkt des Filialisten Fressnapf.
- Innerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches (Hauptzentrums Innenstadt) sind eine Reihe von hochwertigen Fachgeschäften im Bereich Bekleidung und Schuhe lokalisiert (u.a. Modehaus Büsing, Irmer Mode, Fasting Schuhmode), die jedoch angesichts ihrer Sortiments- und Preisstruktur keine spürbare Wettbewerbsrelevanz aufweisen. Als relevante Wettbewerber sind das Kaufhaus **Woolworth**, der Non-Food Discounter **Tedi** sowie die Textildiscounter Kik und Takko zu nennen.

### Stadt Brake

Auch im Mittelzentrum Brake ist eine Reihe von Anbietern mit Wettbewerbsrelevanz für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt in Stadland ansässig.

#### Abbildung 13: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)



Zimmermann, Weserstraße



Woolworth, Weserstraße



Tedi, Weserstraße

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Juli 2024

- In der verkehrsorientiert gelegenen Fachmarkttagglomeration Weserstraße ist zunächst auf die Anbieter **JYSK** sowie das **Futterhaus** hinzuweisen. Darüber hinaus ist auf den Bau- und Gartenfachmarkt Hagebau hinzuweisen, der deutliche Sortimentsüberschneidungen zum Vorhaben aufweist.
- Im Nahversorgungszentrum Weserstraße spielen unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten insbesondere die Randsortimente / Aktionswaren des **Famila-SB Warenhaus** eine Rolle. Zudem sind der Non-Food Discounter **Tedi** sowie die preisorientierten Textil- und Schuhfachmärkte **Takko**, **Kik** und **Deichmann** zu nennen. Des Weiteren befinden sich unweit des Famila Centers ein **Zimmermann Sonderpostenmarkt** sowie der Non-Food Discounter **Woolworth**. Auch der Elektrofachmarkt Expert weist im Segment Multimedia / Elektrogeräte Sortimentsüberschneidungen auf.
- Der **Innenstadthandel** von Brake verfügt über keine relevanten Anbieter und charakterisiert sich überwiegend durch kleinteilige Fachgeschäfte ohne Wettbewerbsrelevanz für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt.

Im Fazit ist festzuhalten, dass ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt am Standort Rodenkirchen in erster Linie mit den Sonderpostenmärkten sowie Non-Food Discountern in den Nachbarstädten Nordenham und Brake treten wird. Dabei resultiert der zu erwartende Umsatz des Vorhabens aufgrund des Fehlens von Wettbewerbern im Gemeindegebiet von Stadland nahezu ausschließlich aus einer "Kaufkraftrückholung" aus den benachbarten Mittelzentren.

**Tabelle 4: Wettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche	Umsatz
Relevante Anbieter	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Netto neu, Edeka, Blumenladen, Bücher & Schreibwaren Eck, Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt)	3.050	12,1
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (u.a. Nah & Gut Seefeld, Raiffeisenmarkt Seefeld)	1.125	2,8
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Rewe, Penny, Zoo & Co., Kik, Tedi, Takko, Woolworth)	5.850	18,4
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	1.750	3,9
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (u.a. Markant, Geschenkeladen, Blumenladen)	1.150	4,6
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (u.a. Lidl, Hol Ab, GP, dm, Blumenladen, der bunte Laden)	3.100	15,3
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (u.a. Action, Netto, Sport Duwe)	1.850	5,7
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. E Center, 2xAldi, JYSK, Hammer, Obi)	12.200	38,8
ZVB Innenstadt Brake (Rossmann)	500	3,1
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (u.a. Famila, Aldi, Zimmermann, Kik, Woolworth, Deichmann, Takko, Tedi)	9.150	30,3
Nahversorgungszentrum Golzwarden Brake (Netto)	780	3,4
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. Hol Ab, JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	6.350	11,3
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (u.a. Lidl, Netto, Raiffeisenmarkt)	3.200	15,8
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>50.055</b>	<b>165,5</b>

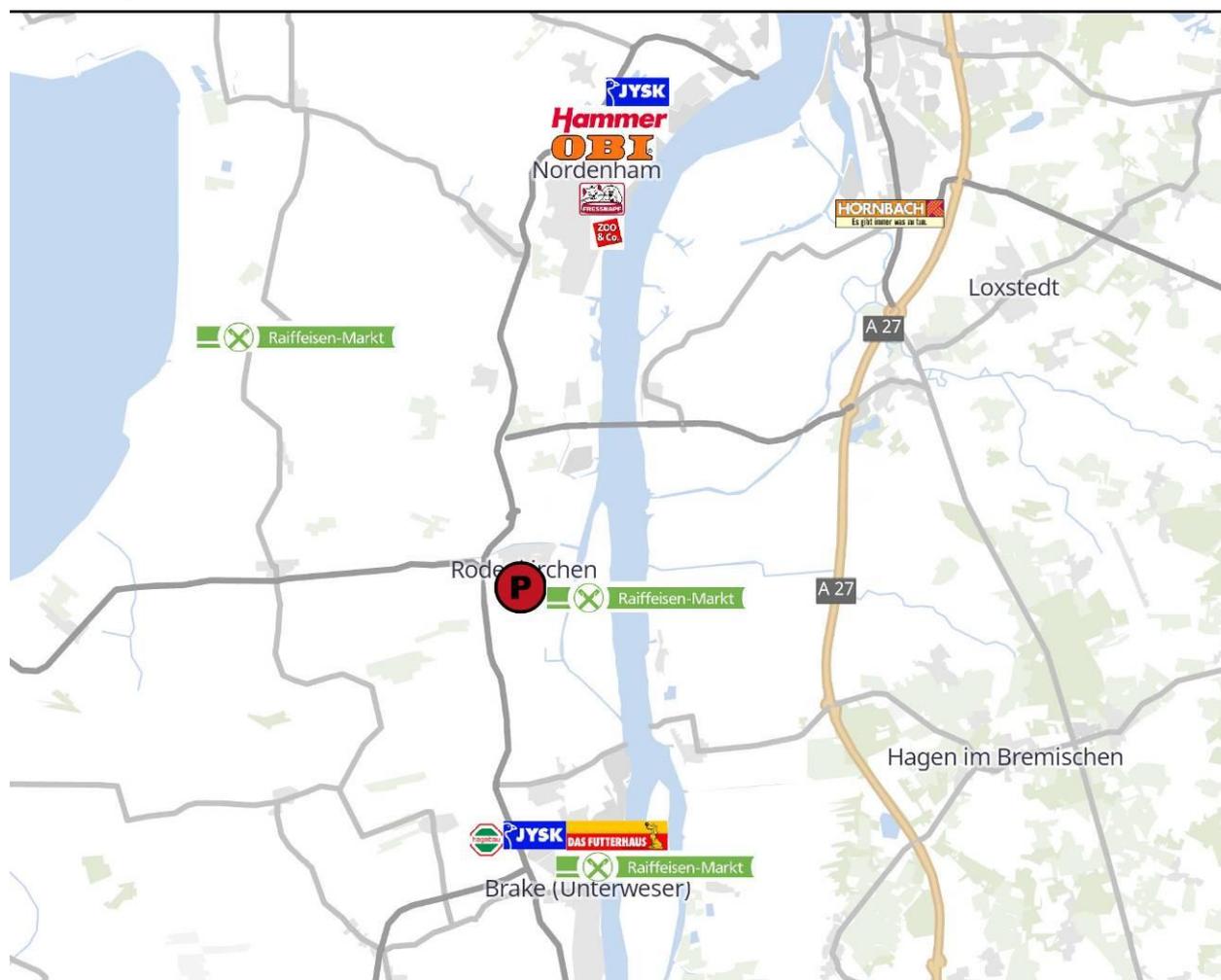
Quelle: BBE-Berechnungen 2024

### 5.3. Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

Die mögliche Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt in Rodenkirchen wird sich gegenüber anderen Fachmärkten und im Wesentlichen auf die Sortimente Gartenbedarf, Pflanzen, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Nutztierfutter, Einstreu (inkl. Heim- und Kleintierfutter) beziehen. Folglich sind hier die höchsten Wettbewerbswirkungen zu erwarten, sodass im Rahmen der Angebotsanalyse und der nachfolgenden Auswirkungsanalyse der Schwerpunkt bei diesen Angebotssegmenten zu setzen ist.

Vor diesem Hintergrund werden sich die durch die Realisierung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt hervorgerufenen Wettbewerbswirkungen in erster Linie auf andere Anbieter von Bau- und Gartenbedarfsgütern und sonstige Betriebe mit Sortimentsüberschneidungen im Standortumfeld der geplanten Einzelhandelsentwicklung auswirken. Zu den sonstigen Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen zählen insbesondere Warengruppenspezialisten wie Heimtierfachmärkte und andere.

**Abbildung 14: Hauptwettbewerber Bau-, Heimwerker-, Garten- und Zoobedarf**



**Hauptwettbewerber Bau- und Heimwerkermärkte/Zoofachmärkte (Auswahl)**

**P** Projektstandort



Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

### Gemeinde Stadland

- In Rodenkirchen existiert lediglich ein Hauptwettbewerber. Dabei handelt es sich um den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort befindlichen **Raiffeisen-Markt** ("Landhandel"). Der Anbieter mit einer Verkaufsfläche von max. rd. 300 m<sup>2</sup> hat sich in den letzten Jahren von einem Tierfutterhandel immer mehr zu einem Bau- und Gartenmarkt entwickelt und die frei gewordene Postfiliale in seine Ladeneinheit integriert. Nach Auskunft der Gemeinde Stadland wird der Anbieter jedoch voraussichtlich Ende September 2024 schließen.
- Im Ortsteil Seefeld befindet sich ein weiterer **Raiffeisen-Markt**, der eine marktgängige Warenpräsentation sowie Größendimensionierung aufweist.

### Abbildung 15: Raiffeisen-Märkte in Stadland



Raiffeisen-Markt, Rodenkirchen

Quelle: BBE Handelsberatung, Juli 2024



Raiffeisen-Markt, Seefeld

### Stadt Nordenham

Das Mittelzentrum Nordenham verfügt über eine Reihe Anbietern aus dem Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf / Gartenbedarf. Bei den Hauptwettbewerbern handelt es sich um folgende Anbieter:

- Im Umfeld des Nordsee-Centers befindet sich als Hauptwettbewerber ein **Obi** Bau- und Gartenfachmarkt. Zudem haben sich an diesem Standortbereich die Anbieter **JYSK** sowie ein **Hammer** Haus- und Heimtex-Fachmarkt angesiedelt.
- Im Nebenzentrum Einswarden ist neben einen **Thomas Philipps** Sonderpostenmarkt auf den Zoofachmarkt **Fressnapf** hinzuweisen.
- In der Innenstadt von Nordenham sind unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten der Zoofachmarkt **Zoo & Co.**, Tedi sowie das Haus der Technik zu nennen.

### Abbildung 16: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)



Obi, An der Sielbrücke

Quelle: BBE Handelsberatung, Juli 2024



Hammer, An der Sielbrücke

### Stadt Brake

Das Mittelzentrum Brake verfügt über eine Reihe Anbietern aus dem Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf / Gartenbedarf. Bei den Hauptwettbewerbern handelt es sich um folgende Anbieter:

- In der Fachmarkttagglomeration an der Weserstraße ist als Hauptwettbewerber der **Hagebau** Bau- und Gartenfachmarkt anzuführen. Darüber hinaus befinden sich am Standort das Einrichtungshaus **JYSK** sowie der Zoofachmarkt das **Futterhaus**.
- Am östlichen Ende der Weserstraße ist auf einen großflächigen **Raiffeisen-Markt** hinzuweisen.
- Die **Innenstadt** von Brake weist keine für einen Bau- und Gartenmarkt / Raiffeisen-Markt relevanten Wettbewerbsstrukturen auf.

### Abbildung 17: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)



Hagebaumarkt, Weserstraße



Raiffeisen-Markt, Weserstraße

Quelle: BBE Handelsberatung, Juli 2024

**Tabelle 5: Wettbewerber Bau- und Gartenfachmarkt im Untersuchungsraum**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche	Umsatz
Relevante Anbieter	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt, Meyer Rasenmäher)	1.120	2,7
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (Raiffeisenmarkt Seefeld)	800	1,3
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Zoo & Co., Tedi, Haus der Technik)	1.350	1,9
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	1.750	3,9
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (2xBlumenladen)	40	0,2
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (Blumenladen, der bunte Laden)	60	0,3
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (Action)	800	1,3
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. JYSK, Hammer, Obi)	7.500	12,4
ZVB Innenstadt Brake (Kreativ Bastelbedarf)	40	0,2
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (Zimmermann, Tedi)	1.600	2,4
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	5.750	10,3
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (Raiffeisenmarkt)	800	1,3
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>21.610</b>	<b>38,2</b>

Quelle: BBE-Berechnungen 2024

Im **Fazit** ist festzuhalten, dass ein Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt am Standort Rodenkirchen in erster Linie mit den großflächigen Bau- und Gartenfachmärkten in den Nachbarstädten Nordenham und Brake treten wird. Deshalb wird der zu erwartende Umsatz des Vorhabens überwiegend aus einer Kaufkraftrückholung aus den benachbarten Mittelzentren resultieren.

## 6. Perspektivisches Einzugsgebiet und Nachfragevolumen der möglichen Einzelhandelsentwicklungen

Die Abgrenzung des **Einzugsgebietes** und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen der in der Diskussion stehenden Einzelhandelsvorhaben dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

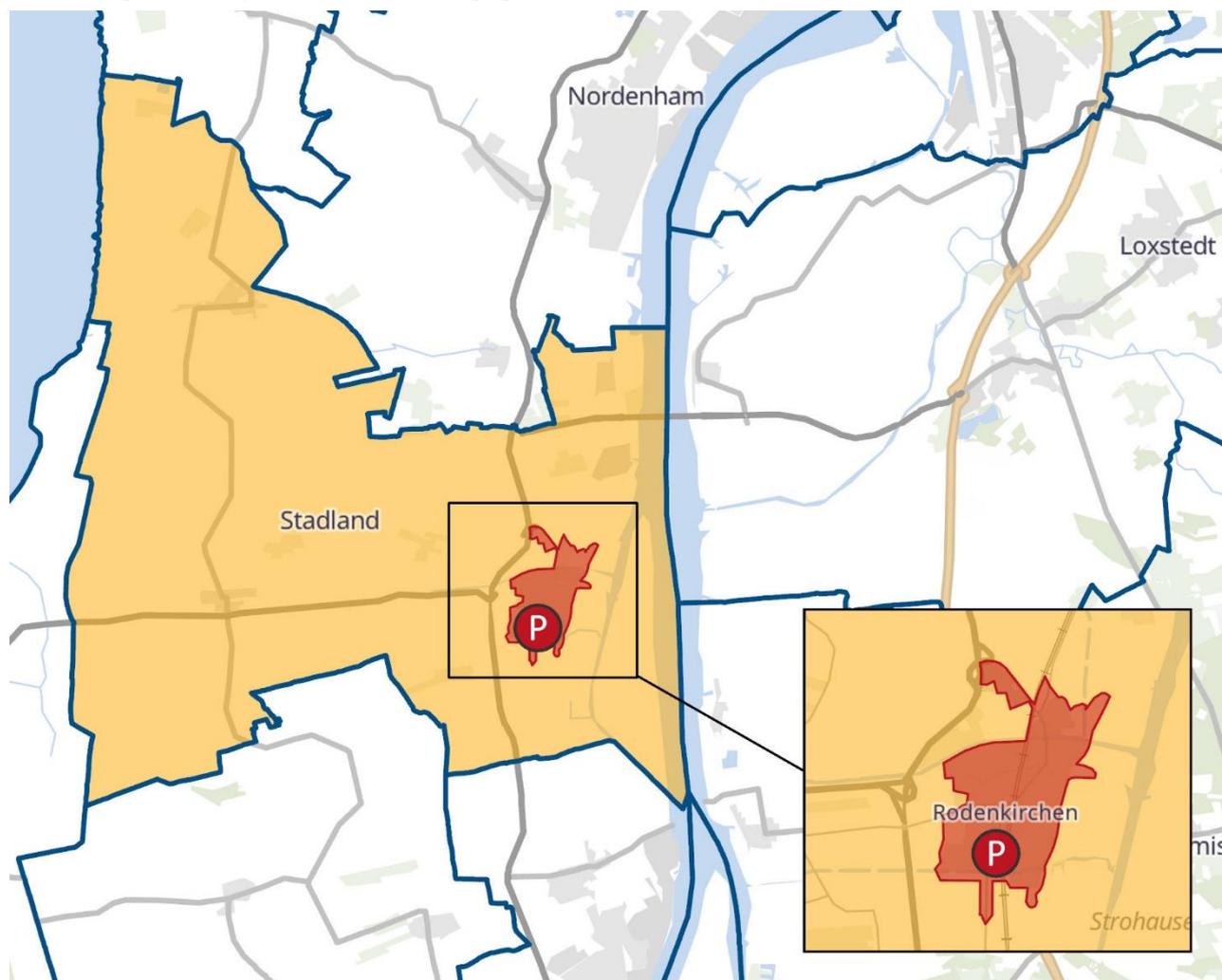
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder stadträumlichen Gegebenheiten (auch Gemeindegrenzen).

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung eines Einzelhandelsbetriebes ist neben der Erreichbarkeit und der umliegenden Siedlungsstrukturen die vorstehend dargestellte Wettbewerbssituation im Umfeld des Planstandortes in Rodenkirchen, welche eine realistische Kundenorientierung zum Vorhabenstandort begrenzt.

Aufgrund der Scheitellage der Gemeinde Stadland zwischen dem nördlich lokalisierten Mittelzentrum Nordenham sowie dem südlich gelegenen Mittelzentrum Brake und den dort vorhandenen leistungsstarken Einzelhandelsfachmärkten, wird sich das perspektivische Einzugsgebiet der in der Diskussion stehenden Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> auf das Gemeindegebiet von Stadland fokussieren. Angesichts des gut aufgestellten sowie differenzierten Einzelhandelsangebotes in den Nachbarkommunen Nordenham und Brake, wird die räumliche Ausstrahlungskraft eines Getränkefachmarktes, Non-Food Discounters oder Bau- und Gartenfachmarkt/Zoofachmarkt am Standort Rodenkirchen nicht wesentlich über das Gemeindegebiet des Grundzentrums Stadland hinausreichen.

In diesem Zusammenhang wird sich das Einzugsgebiet der möglichen Einzelhandelsentwicklungen am Standort Marktstraße in ein Kerneinzugsgebiet (Zone I), welches das gesamte Siedlungsgebiet von Rodenkirchen inkl. Tegelland/Strohausen/Hartwarden/Hiddingen mit rd. 3.400 Einwohnern umfasst, sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) mit rd. 4.100 Personen zusammensetzen (= übriges Gemeindegebiet von Stadland). Somit verfügt das perspektivische Einzugsgebiet in Summe über eine Einwohnerplattform von 7.528 Personen (siehe Abbildung 19).

Das im Einzugsgebiet zur Verfügung stehende **Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 7.392 Euro für den Einzelhandel, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Stadland verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer liegt in Stadland bei 100,7 und damit marginal über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

**Abbildung 18: Perspektivisches Einzugsgebiet**

**Perspektivisches Einzugsgebiet**
 Zone I (Kerneinzugsgebiet)

 Zone II (Gemeindegebiet Stadland)


Projektstandort



Gemeindegrenze



0 1 2 4 km

**BBE**
Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht für die optionale Realisierung eines **Getränkemarktes** im abgegrenzten Einzugsgebiet ein sortimentsspezifisches Nachfragevolumen (= Getränke/Nahrungs- und Genussmittel) in Höhe von rd. 20,8 Mio. Euro p.a. zur Verfügung.

Für die optionale Ansiedlung eines **Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes** sind die in Tabelle 1 aufgeführten Hauptwarengruppen zu berücksichtigen, die in Summe eine Nachfrageplattform in Höhe von rd. 35,2 Mio. Euro p.a. umfassen.

Die sortimentsspezifische Nachfrageplattform für einen **Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Heimtierbedarf** im abgegrenzten Einzugsgebiet beläuft sich, auf der Grundlage von Tabelle 2, in einer Größenordnung von rd. 26,5 Mio. Euro p.a. (siehe nachfolgende Tabelle 6).

**Tabelle 6: Sortimentsspezifisches Nachfragevolumen im Einzugsgebiet**

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen		
	Zone I	Zone II	Gesamt
<b>Einwohner absolut</b>	<b>3.423</b>	<b>4.105</b>	<b>7.528</b>
<b>Sortimente</b>	<b>in Mio. €</b>	<b>in Mio €</b>	<b>in Mio €</b>
Nahrungs- und Genussmittel / Getränke	9,5	11,3	20,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	1,2	1,5	2,7
Apotheken	3,0	3,6	6,7
Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	0,4	0,5	0,9
Blumen	0,3	0,3	0,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,3	0,3	0,6
Bekleidung/ Wäsche	1,7	2,1	3,8
Schuhe (ohne Sportschuhe)	0,3	0,3	0,6
Lederwaren	0,1	0,1	0,1
Sport-/ Campingartikel	0,5	0,5	1,0
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	0,4	0,4	0,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	0,3	0,4	0,7
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	0,4	0,5	0,9
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	1,3	1,6	3,0
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel	0,3	0,3	0,6
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,1	0,1	0,2
Heimtextilien, Gardinen	0,1	0,1	0,2
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	0,1	0,2	0,3
Lampen und Leuchten	0,2	0,2	0,4
Elektrogroßgeräte	0,2	0,2	0,4
Elektrokleingeräte	0,2	0,3	0,5
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger	0,4	0,5	0,9
Computer, Telekommunikation	0,8	1,0	1,8
Foto	0,1	0,2	0,3
Optik	0,3	0,3	0,6
Uhren/Schmuck	0,3	0,3	0,6
Bau- und Heimwerkerbedarf	1,0	1,2	2,2
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge	0,3	0,4	0,7
Teppiche	0,0	0,0	0,1
Pflanzen/ Gartenbedarf	0,6	0,7	1,3
Fahrräder, Fahrradzubehör	0,4	0,5	1,0
Autozubehör	0,2	0,2	0,4
sonstiger Einzelhandel (u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände, Antiquitäten)	0,2	0,2	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>25,5</b>	<b>30,5</b>	<b>56,0</b>

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2023), eigene Berechnung.

## 7. Auswirkungsanalyse Getränkemarkt

### Perspektivisches Einzugsgebiet eines Getränkemarktes

Aus Sicht der BBE Handelsberatung wird ein Getränkemarkt auf der ehemaligen Netto-Fläche mit einer maximalen Größendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche seine räumliche Ausstrahlungskraft auf das Gemeindegebiet von Stadland fokussieren.

Vor dem Hintergrund der leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in den nördlich und südlich gelegenen Mittelzentren Nordenham und Brake, fokussiert sich die Versorgungsfunktion eines Getränkemarktes auf das Kernsiedlungsgebiet von Rodenkirchen sowie den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Damit verfügt das perspektivische Einzugsgebiet eines Getränkemarktes über eine Einwohnerplattform von rd. 7.500 Personen mit einer sortimentspezifischen Nachfrageplattform von rd. 20,8 Mio. Euro p.a.

### Umsatzprognose für einen Getränkemarkt

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Rodenkirchen eine **Brutto-Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro** p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>4</sup>

Unter dem Gesichtspunkt der 'überschaubaren' Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

### Umsatzumverteilungseffekte durch einen Getränkemarkt

In nachstehender Tabelle werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Getränkemarktes mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prognostiziert. Dabei werden die im Jahr 2022 prognostizierte Umsatzleistung des im Bau befindlichen Netto-Marktes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente in Höhe von rd. 5,0 Mio. Euro sowie die dabei prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt.

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Rodenkirchen prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von maximal 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 6,1 %. Dabei ist insbesondere ein "Kannibalisierungseffekt" zwischen dem neu aufgestellten (im Bau befindlichen) Netto-Markt sowie dem Getränkemarkt zu erwarten. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbarschaft des im Bau befindlichen Netto-Marktes sowie dem projektierten Getränkemarkt sind zwischen den beiden Anbietern die intensivsten Wettbewerbswirkungen zu erwarten, während für den Edeka Lebensmittelmarkt aus gutachterlicher Sicht nur mit geringfügigen Auswirkungen zu rechnen ist. Eine betriebswirtschaftliche Gefährdung der beiden Lebensmittelmärkte Netto und Edeka, infolge der möglichen Realisierung eines Getränkemarktes am Netto-Altstandort, kann angesichts der 'überschaubaren' Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte ausgeschlossen werden.
- Für die sonstigen projektrelevanten Anbieter außerhalb der Kerngemeinde von Rodenkirchen ist mit kaum messbaren Umverteilungseffekten zu rechnen.
- Für die Innenstadt von Nordenham und die dort verorteten Lebensmittelmärkte Rewe und Penny sind mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro auch kaum messbare Effekte zu erwarten.

<sup>4</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Je nach Betreiber und Größendimensionierung erwirtschaften Getränkemarkte durchschnittliche Flächenproduktivitäten in einer Bandbreite zwischen 1.200 bis 1.800 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- In den Nebenzentren Abbehausen / Ellwürden sowie Atenser Allee in der Stadt Nordenham prognostizieren die Gutachter maximale Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1,6 %. Dabei sind insbesondere Wettbewerbswirkungen mit den im Nebenzentrum Atenser Allee verorteten Getränkefachmärkten Hol Ab sowie GP Getränkepartner zu erwarten.
- Für die relevanten Wettbewerbsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Nordenham (u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center) sind Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,2 Mio. Euro zu erwarten und somit in einem nur geringfügigen Bereich.
- Eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,6 Mio. Euro wird aller Voraussicht nach am Standort des Nahversorgungszentrum Weserstraße im Mittelzentrum Brake ausgelöst. Hier ist mit spürbaren Kaufkraftrückholungseffekten im Bereich des Famila Getränkefachmarktes sowie dem Getränkefachmarkt Hol Ab zu rechnen, die beide systemgleiche Wettbewerber zum Projektvorhaben darstellen.
- Für die relevanten Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Brake sind nur marginale Umverteilungseffekte zu erwarten.

**Tabelle 7: Umverteilungseffekte für einen Getränkefachmarkt**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	derzeitiger Wettbewerberumsatz <sup>1</sup>		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) (u.a. Edeka, Netto neu)	9,8	0,6	6,1	
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet (u.a. Nah & Gut Seefeld)	1,5	(*)	(*)	
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Rewe, Penny)	13,2	0,1	< 1	
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham (Markant, Lidl, Hol Ab, GP)	18,6	0,3	1,6	
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi (E-Center, 2xAldi)	26,4	0,2	< 1	
ZVB Weserstraße Brake (u.a. familia, Aldi)	21,6	0,6	2,8	
Sonstige Standorte in ZVBs Brake (Netto)	3,4	(*)	< 1	
Standorte außerhalb ZVB Brake (Lidl, Netto)	14,3	(*)	(*)	
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>108,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)	
<b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>	<b>./.</b>	<b>1,8</b>	<b>./.</b>	

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)

(\*) marginal

Quelle: BBE-Berechnungen 2024

**Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen**

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch eine mögliche Nachnutzung des Netto-Marktes durch einen Getränkefachmarkt mit einer maximalen Größendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Rodenkirchen, der Gemeinde Stadland insgesamt sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Dabei sind die vorab dargestellten Umverteilungseffekte durch die Verlagerung / Erweiterung des Netto-Marktes auf die relevanten Standortbereiche im Untersuchungsraum aus dem Jahr 2022 berücksichtigt worden, sodass die aktuell stattfindende Neuaufstellung des Discountmarktes Netto in Kombination mit einer Nachnutzung durch einen Getränkefachmarkt aus Sicht der Gutachter keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen nach sich zieht.

## 8. Auswirkungsanalyse Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

### Einzugsgebiet Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte verfügen in der Regel nur über eine begrenzte räumliche Ausstrahlung und folglich nur über eine geringe Kundenanzahl, die eine weite Anfahrt in Kauf nehmen würde. Zu begründen ist dies u.a. durch die stetig wechselnden Angebote innerhalb der einzelnen Sortimente und Aktionswaren mit geringer Sortimentstiefe. Darüber hinaus stellt vor allem das Verhältnis des niedrigen Warenwertes zu den Anfahrtkosten einen limitierenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar. Das Einzugsgebiet des Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird sich im Wesentlichen an dem des neu aufgestellten Netto-Marktes orientieren, sodass das gesamte Gemeindegebiet von Stadland als Einzugsgebiet abzugrenzen ist. Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes / Gemeindegebietes werden lediglich in einer Größenordnung von rd. 3 % zu erwarten sein.

Dabei wird die räumliche Ausstrahlungskraft eines Non-Food Discounters am Standort Rodenkirchen durch die systemgleichen Wettbewerber in den Mittelzentren Nordenham (u.a. Thoma Philipps, Action, Woolworth, Tedi) sowie Brake (u.a. Zimmermann, Woolworth, Tedi) begrenzt.

### Umsatzprognose für einen Non-Food-Discounters / Sonderpostenmarktes

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Rodenkirchen eine **Brutto-Umsatzleistung in Höhe von maximal rd. 1,8 Mio. Euro p.a.** Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>5</sup> Da sich der zu erwartende Gesamtumsatz auf eine Vielzahl von Sortimenten bezieht, sind aufgrund des eingeschränkten Angebotes je Warengruppe auch nur geringe Umsätze je Einzelsortiment zu erwarten.

Unter dem Gesichtspunkt der begrenzten Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

### Umsatzumverteilungseffekte durch einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Nachfolgend werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Non-Food Discounters / Sonderpostenmarkt prognostiziert. Dabei wurden die Umsatzleistung des neu aufgestellten Netto-Marktes aus dem Gutachten des Jahres 2022 in Höhe von rd. 5,2 Mio. Euro (inkl. Aktionswaren / Randsortimente) sowie die prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt.

Die Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte basieren auf folgenden Annahmen:

- Das Sortimentskonzept eines Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes zeigt sich extrem differenziert und umfasst eine Vielzahl von Warengruppen, die allerdings jeweils nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten werden.
- Dabei ist durchgängig eine starke Preisorientierung festzustellen.

---

<sup>5</sup> Durchschnittliche Flächenproduktivität für Sonderpostenmärkte: 1.000 – 1.800 Euro/m<sup>2</sup> (Quelle: BBE Markt- und Strukturdaten)

- Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielt ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt folglich nicht primär auf Kunden ab, die gezielt ein bestimmtes Produkt erwerben möchten; stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen.
- Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte weisen folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zu Betriebsformen wie Fachgeschäften, Fachmärkten sowie Kauf- und Warenhäusern auf, die vom Kunden gezielt und aufgrund eines bestimmten Kaufinteresses aufgesucht werden und in ihren jeweiligen Sortimenten sowohl in der Breite als auch in der Tiefe wesentlich umfassendere Angebote vorhalten.
- Die stark ausgeprägte Kleinteiligkeit des Sortiments in Kombination mit einem zumeist nur temporären Angebot hat zur Folge, dass etwaige Wettbewerbswirkungen eine große Streuung aufweisen und folglich auf einzelbetrieblicher Ebene jeweils nur zu geringen Umsatzrückgängen führen.
- Aufgrund des hohen Anteils häufig wechselnder Postenware ändern sich die Wettbewerbswirkungen des Marktes zudem über den Jahresverlauf.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Umverteilungsprozesse für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt sind in nachfolgender Tabelle modelltheoretisch berechnet. Wie bereits dargelegt wurde, wird für den Vorhabenstandort im "Worst-Case-Szenario" von einem maximalen Umsatzvolumen von rd. 1,8 Mio. Euro ausgegangen.

- Gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel in **Rodenkirchen** wird das Vorhaben eine geringe Umverteilung von rd. 0,3 Mio. Euro auslösen. Dies ist mit den nur geringen Angebotsüberschneidungen zu vorhandenen Wettbewerbsstrukturen zu begründen. Die Umsatzumverteilungen werden sich dabei in erster Linie auf den Raiffeisenmarkt sowie die Randsortimente / Aktionswaren des neu aufgestellten Netto-Marktes fokussieren, während die Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Fahrradfachhandel Meyer bzw. Bücher & Schreibwaren Eck aufgrund der überwiegend höherwertigen Preis- und Sortimentsstruktur nur marginal ausfallen. Diese Einschätzung dokumentiert sich auch in der geringen Umverteilungsquote von rd. 1,5 %, aus der sich keine betriebsgefährdenden Umsatzverluste für den Rodenkirchener Einzelhandel ableiten lassen.
- Aus Sicht der Gutachter wird die **Innenstadt von Nordenham** mit einer Umverteilung von rd. 0,3 Mio. Euro nur geringfügig von einem Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt am Standort Rodenkirchen betroffen sein. Mehrere Anbieter, die im preisorientierten Segment agieren (u.a. Woolworth, Tedi, Takko, Kik) werden zwar tangiert, aber keinesfalls in ihrem Fortbestand gefährdet.
- Für das **Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße** in Nordenham sind Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5,1 % zu erwarten. Hier kommt insbesondere die direkte Wettbewerbskonstellation zum systemgleichen Anbieter Thomas Philipps zum Tragen. Der Anbieter stellt sich jedoch als modern und leistungsstark dar, sodass eine Betriebsaufgabe von Seiten der Gutachter ausgeschlossen werden kann.
- Für die beiden **Nebenzentren Abbehausen/Ellwürden** sowie **Altenser Allee** sind, angesichts der geringen Wettbewerbsüberschneidungen, kaum messbare Umverteilungseffekte zu konstatieren.
- Für das **Nebenzentrum Einswarden** im nördlichen Stadtgebiet von Nordenham und den dort lokalisierten Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt Action prognostizieren die Gutachter in Summe einen Umverteilungseffekt von rd. 0,1 Mio. Euro.

**Tabelle 8: Umverteilungseffekte Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz	Umsatzverteilung	
Relevante Anbieter	in Mio. €	in Mio. €	in %
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Netto neu, Edeka, Blumenladen, Bücher & Schreibwaren Eck, Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt)	12,1	0,3	2,5
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (u.a. Nah&Gut Seefeld, Raiffeisenmarkt Seefeld)	2,8	(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Woolworth, Rewe, Penny, Zoo & Co., Kik, Tedi, Takko)	18,4	0,3	1,6
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	3,9	0,2	5,1
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (u.a. Markant, Geschenkeladen, Blumenladen)	4,6	(*)	(*)
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (u.a. Lidl, Hol Ab, GP, dm, Blumenladen, der bunte Laden)	15,3	(*)	(*)
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (u.a. Action, Netto, Sport Duwe)	5,7	0,1	1,8
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. E Center, 2xAldi, JYSK, Hammer, Obi)	38,8	< 1	< 1
ZVB Innenstadt Brake (Rossmann)	3,1	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (u.a. Woolworth, famila, Aldi, Zimmermann, Kik, Deichmann, Takko, Tedi)	30,3	0,6	2,0
Nahversorgungszentrum Golzwarden Brake (Netto)	3,4	(*)	(*)
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. Hol Ab, JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	11,3	0,3	2,6
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (u.a. Lidl, Netto, Raiffeisenmarkt)	15,8	< 1	(*)
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>165,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,1</b>
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
<b>Umverteilungseffekte gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>1,8</b>	<b>./.</b>

Quelle: BBE-Berechnungen 2024

- Die zu erwartenden Umverteilungseffekte für die Standortlagen im **übrigen Stadtgebiet** von Nordenham bewegen sich aus Sicht der BBE Handelsberatung unterhalb der Nachweisbarkeitschwelle.

- Für das **Nahversorgungszentrum Weserstraße** in Brake sind mit einer absoluten Umverteilung von rd. 0,6 Mio. Euro die höchsten Umsatzverlagerungen zu erwarten. Dabei kommt in erster Linie die direkte Wettbewerbskonstellation zum Non-Food Discounter Woolworth sowie dem Sonderpostenmarkt Zimmermann zum Tragen, die als systemgleiche Wettbewerber im Untersuchungsraum zu bewerten sind. Zudem sind Angebotsüberschneidungen im Bereich der aperiodischen Sortimente / Aktionswaren mit dem Famila SB Warenhaus sowie den preisorientierten Fachmärkten Kik, Takko und Deichmann zu erwarten. Darüber hinaus befindet sich am Standort ein Tedi Sonderpostenmarkt. Angesichts der leistungsstarken Fachmarkttagglomeration sind die prognostizierten Umverteilungseffekte auf einzelbetrieblicher Ebene jedoch problemlos 'aufzufangen' und resultieren in Summe bei einer prozentualen Umverteilungsquote von rd. 2,0 % für den Standortbereich.
- Gegenüber den relevanten Betrieben an der **Fachmarkttagglomeration Weserstraße** in Brake wird eine Umverteilung von maximal rd. 0,3 Mio. Euro prognostiziert. Vor dem Hintergrund des im Standortbereich ansässigen Anbieters Hagebau sind zum einen Umverteilungen im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten, zum anderen bestehen mit den Anbietern Zoo & Co. sowie JYSK zwei weitere Wettbewerber im preisorientierten Segment mit spürbaren Sortimentsüberschneidungen. Die prozentuale Umverteilungsquote von rd. 2,6 % ist aus gutachterlicher Sicht als unkritisch zu bewerten.
- Für die **sonstigen Standortlagen** im Stadtgebiet von Brake (u.a. auch die Braker Innenstadt) sind Umverteilungseffekte < 1 % zu erwarten

### Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass mit der Ansiedlung eines Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> keine städtebaulich relevanten Effekte im Untersuchungsraum eintreten. Aus der vorangegangenen Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine negativen städtebauliche Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

- Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte regen mit einer starken Discountstrategie Zusatz- bzw. Impulskäufe an. Verbraucher, die bewusst ein bestimmtes Produkt erwerben möchten, werden auch weiterhin den Facheinzelhandel oder Fachmärkte aufsuchen. Ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt weist folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug mit dem "traditionellen" Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten (Kern-) Sortiments aufgesucht wird (Fachgeschäft/-markt, Waren-/Kaufhaus) und im jeweiligen Sortiment - sowohl in der Breite als auch in der Tiefe - ein wesentlich umfassenderes Angebot vorhält.
- Einzelbetrieblich sind die Auswirkungen durch die mögliche Nachnutzung gering. Ursächlich hierfür ist besonders die stark ausgeprägte Sortimentsbreite bei geringer Sortimentstiefe in Kombination mit einem zumeist nur temporären Angebot. Somit weisen die Wettbewerbswirkungen eine große Streuung auf und bleiben deshalb für alle Standorte auf geringem Niveau.
- Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Für die betreffenden Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Stadland, Nordenham und Brake weist die Modellrechnung nur geringfügige / kaum messbare Umverteilungsquote aus. Hieraus können keine negativen Wirkungen in existenzgefährdender Größenordnung abgeleitet werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt vor diesem Hintergrund die gutachterliche Einschätzung, dass die mögliche Nachnutzung der ehemaligen Netto-Bestandsfläche in Rodenkirchen durch einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

## 9. Auswirkungsanalyse Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

### Einzugsgebiet Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Zooartikel mit einer maximalen Größendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> in seiner räumlichen Ausstrahlungskraft auf das gesamte Gemeindegebiet von Stadland reflektiert.

Aufgrund der Scheitellage von Rodenkirchen zwischen den beiden Mittelzentren Nordenham sowie Brake sowie den dort verorteten leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen (u.a. Obi, Hagebau, Raiffeisen-Markt, Zoo & Co., das Futterhaus, Fressnapf, Hammer) ist eine weitere räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes über das Gemeindegebiet von Stadland hinaus nicht denkbar. Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes / Gemeindegebietes werden deshalb eine Größenordnung von maximal 3 % erreichen.

### Umsatzprognose für einen Bau- und Heimerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

Die Einschätzung der bei Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarktes zu erwartende Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Rodenkirchen eine **Brutto-Umsatzleistung in Höhe von maximal knapp 1,9 Mio. Euro p.a.** Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.600 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>6</sup>

Unter dem Gesichtspunkt der 'überschaubaren' Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

### Umsatzumverteilungseffekte durch einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

In nachstehender Tabelle werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt prognostiziert.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Grundsätzlich gilt, dass für die Einzelhandelsstandorte bzw. Betriebe mit der größten Sortimentsüberschneidung auch die stärksten Umverteilungseffekte eintreten werden. Das geplante Einzelhandelsvorhaben steht damit in erster Linie mit den nächstgelegenen Bau- und Heimwerkermärkten / Garten- und Zoofachmärkten im Wettbewerb, für die u. a. die Kriterien Sortimente, Preisniveau und Zielgruppenansprache übereinstimmen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

---

<sup>6</sup> Durchschnittliche Flächenproduktivität für Bau- und Gartenfachmärkte: 1.000 – 2.400 Euro/m<sup>2</sup> (Quelle: BBE Markt- und Strukturdaten 2023)

**Tabelle 9: Umverteilungseffekte Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz	Umsatzverteilung	
Relevante Anbieter	in Mio. €	in Mio. €	in %
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt, Meyer Rasenmäher)	2,7	0,7	26,0
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (Raiffeisen-Markt Seefeld)	1,3	0,2	15,4
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Zoo & Co., Tedi, Haus der Technik)	1,9	(*)	(*)
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	3,9	< 1	< 1
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (2xBlumenladen)	0,2	(*)	(*)
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (Blumenladen, der bunte Laden)	0,3	(*)	(*)
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (Action)	1,3	(*)	(*)
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. JYSK, Hammer, Obi)	12,4	0,5	4,0
ZVB Innenstadt Brake (Kreativ Bastelbedarf)	0,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (u.a. Zimmermann, Tedi)	2,4	< 1	< 1
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	10,3	0,3	2,9
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (Raiffeisen-Markt)	1,3	0,1	7,7
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>38,2</b>	<b>1,9</b>	<b>5,0</b>
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
<b>Umverteilungseffekte gesamt</b>	./.	<b>1,9</b>	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2024

- Gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel in **Rodenkirchen** wird das Vorhaben voraussichtlich eine Umverteilung von rd. 0,7 Mio. Euro auslösen, was rd. 26 % des derzeitigen Umsatzes im projektrelevanten Bereich entspricht. Dabei wird sich das Gros der Umverteilungseffekte auf den unmittelbar benachbarten Raiffeisen-Markt fokussieren. Aufgrund der hohen Umverteilungseffekte gegenüber dem Raiffeisen-Markt ist eine Gefährdung und damit auch eine Geschäftsaufgabe des Anbieters nicht auszuschließen, zumal die standortseitigen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtanbindung vom Hauptverkehrsträger, zurückversetzte Lage) des Raiffeisen-Marktes als suboptimal zu bewerten sind. Somit würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Raiffeisen-Marktes 'in Frage' stehen.

Nach Auskunft der Gemeinde Stadland wird der Anbieter Raiffeisenmarkt jedoch Ende September 2024 seinen **Betrieb voraussichtlich schließen**. Vor diesem Hintergrund würde bei einer Realisierung eines Bau- und Heimwerkermarktes am Standort der ehemaligen Netto-Filiale der durch die Schließung 'frei gewordenen' Umsatz in weiten Teilen durch den neuen Anbieter gebunden werden. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die nachstehend aufgeführten Auswirkungen/Umsatzumverteilungseffekte für die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerber deutlich geringer ausfallen werden. Demnach sind diese in ihrer aktuellen Ausprägung als 'Worst-Case-Szenario' zu bewerten.

- Für den Standort des Raiffeisen-Marktes in **Seefeld** (Gemeinde Stadland) ist mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,2 Mio. Euro zu rechnen (rd. 15,4 %), was eine deutliche Erhöhung des Wettbewerbsdrucks bedeutet. Auch wenn der Anbieter über eine tradierte Stammkundschaft aus den umliegenden, ländlich geprägten Siedlungsgebieten verfügen dürfte, kann eine Gefährdung der Standortpräsenz - angesichts der prozentualen Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 15 % - aus gutachterlicher Sicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden.  
Kommt es zu der erwartenden Schließung des Raiffeisenmarktes in Rodenkirchen Ende 2024, würden sich die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte für den Raiffeisenmarkt in Seefeld deutlich verringern (auf rd. 0,1 Mio. Euro), sodass die prozentuale Umverteilungsquote nur noch in einer Größenordnung von maximal rd. 8 % liegen werden. Damit kann aus gutachterlicher Sicht eine betriebsgefährdende Auswirkung auf den Markt in Seefeld ausgeschlossen werden.
- Für die **Innenstadt von Nordenham** sowie die ausgewiesenen **Nebenzentren** ist aus Sicht der BBE Handelsberatung mit keinen nennenswerten Umverteilungseffekten zu rechnen.
- Für die verkehrsorientierte **Fachmarkttagglomeration an der B 212** im Umfeld des Nordsee-Centers in der Stadt Nordenham und den dort verorteten Wettbewerbern Obi, Hammer oder JYSK, ist in Summe mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 4,0 % auszugehen. Dabei dürfte der Obi Bau- und Gartenfachmarkt als direkter Hauptwettbewerber das Gros der Umverteilungen 'schultern'. Auf einzelbetrieblicher Ebene lassen sich jedoch keine betriebsgefährdenden Auswirkungen ableiten.
- Weitere spürbare Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro sind für die verkehrsorientierte **Fachmarkttagglomeration Weserstraße** in Brake zu erwarten. Mit den Anbietern Hagebau und dem Fachmarkt für Heimtierbedarf (das Futterhaus) sind in diesem Standortbereich zwei projektrelevante Wettbewerber lokalisiert, die eine enge Kundenbeziehung für die Rodenkirchener Bevölkerung aufweisen. Angesichts der geringen Umverteilungsquote von rd. 2,9 % sind Betriebsschließungen jedoch in jedem Fall auszuschließen.
- Für den ebenfalls an der Weserstraße positionierten **Raiffeisenmarkt** im Mittelzentrum Brake prognostizieren die Gutachter eine Umsatzverlagerung in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro. Damit bewegen sich die zu erwartenden Auswirkungen in einem akzeptablen Rahmen, der grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen des Anbieters sind aus diesem Wert der Umsatzverlagerung nicht abzuleiten.
- Für die **sonstigen Standortlagen** im Untersuchungsraum, und das betrifft insbesondere auch die Innenstädte von Nordenham sowie Brake, sind lediglich marginale / kaum messbare Umverteilungseffekte durch die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt zu erwarten
- Mögliche Auswirkungen des Bau- und Gartenfachmarktes durch das Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind, angesichts der zahlreich vorhandenen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, kaum messbar.

### **Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen**

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.<sup>7</sup>

Nach den vorliegenden Prognoseergebnissen kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass durch die mögliche Nachnutzung der Netto-Bestandsfläche mit einem Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt (max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Standort Rodenkirchen nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Stadland sowie in umliegenden Städten und Gemeinden § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.

Eine Betriebsaufgabe des derzeit ansässigen Raiffeisen-Marktes in Rodenkirchen ist zwar bei der Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt gutachterlich zu erwarten, jedoch handelt es sich dabei im "Worst-Case" um eine Binnenwirkung innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Ortszentrums von Rodenkirchen. Demnach würde ein kleinerer und 'in die Jahre' gekommener Anbieter durch einen modernen und größeren Markt mit vergleichbarer Sortimentsstruktur in zentraler Lage ausgetauscht und zugleich eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des ehemaligen Netto-Standortes eingeleitet. Damit würde die Attraktivität des Einzelhandels im Ortszentrum insgesamt erhöht sowie die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches gestärkt.

Nach Auskunft der Gemeinde Stadland wird der Raiffeisenmarkt in Rodenkirchen jedoch, unabhängig von einer möglichen Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes durch einen Bau- und Heimwerkermarkt, Ende September 2024 seinen Betrieb schließen. Dies hätte zur Folge, dass bei einer Realisierung eines Bau- und Heimwerkermarktes am Standort der ehemaligen Netto-Filiale der durch die Schließung 'frei gewordenen' Umsatz in weiten Teilen durch den neuen Anbieter gebunden wird. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die prognostizierten Auswirkungen/Umsatzumverteilungseffekte für die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerber deutlich geringer ausfallen werden und somit mit keinen schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

---

<sup>7</sup> Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

## 10. Kompatibilität der Bauleitplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP NDS) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch 2019 (RROP) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Bei vorliegendem Planvorhaben sind somit folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

### ■ Konzentrationsgebot:

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *“Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)”* (LROP 2022, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Der Ortsteil Rodenkirchen ist für die Gemeinde Stadland im RROP des Landkreises Wesermarsch (2019) als Grundzentrum eingeordnet worden und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. In der zeichnerischen Darstellung des RROP LK Wesermarsch ist Rodenkirchen als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

### ■ Integrationsgebot:

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. *“Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein”* (LROP 2012, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

### Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzend aufgezeigt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzeldausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen.

Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Im vorliegenden Planfall in der Gemeinde Stadland stellen sich die faktisch vorhandenen Besitzstrukturen wie folgt dar:

Der Planstandort befindet sich an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Marktstraße in unmittelbarer Nähe zu anderen strukturprägenden Einzelhandelsangeboten und in fußläufiger Entfernung zum zentral gelegenen Marktplatz. Der aktuell im Bau befindliche und neu aufgestellte Netto-Markt fungiert als einer der beiden nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe. Gemeinsam mit dem benachbarten Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter und den sich daran anschließenden Besitzstrukturen bis hin zum Marktplatz von Rodenkirchen bilden die Anbieter faktisch den zentralen Hauptversorgungsbereich für die Rodenkirchener Wohnbevölkerung, wie auch die darüber hinaus im Gemeindegebiet von Stadland lebende Bevölkerung.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss sich über entsprechende Funktionen und Angebote qualifizieren. Dabei kann in ländlich geprägten Standortbereichen häufig keine starke räumliche Verdichtung der vorhandenen Nutzungen mehr vorausgesetzt werden, denn die entsprechenden Nachfragepotenziale fehlen schlichtweg. Zwei Kreditinstitute, ergänzt durch kleinteilige Einzelhändler, machen keinen zentralen Versorgungsbereich aus.

Auch vor diesem Hintergrund ist der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Stadland ausgehend vom Edeka-Markt im Süden bis zum Marktplatz im Norden zu sehen. Die großen Lebensmittelanbieter sind hier die Ankerutzer für die Versorgung der Bevölkerung im Wohnumfeld und im Gemeindegebiet, sie liefern insofern auch die wichtigsten Begründungsansätze für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Projektareal verfügt durch die nahegelegenen Bushaltestellen und den Bahnhof über einen Anschluss an den ÖPNV und er ist in eine geschlossene Wohnbebauung eingebettet – somit in der Gesamtheit als siedlungsintegriert und funktional zugeordnet und zu bezeichnen. Im Sinne des LROP sind unter 'städtebaulich integrierten Lagen' exakt solche Lagen zu verstehen, die *"im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen [..]"* stehen.<sup>8</sup> *"Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch ‚städtebaulich integriert‘ sein, wenn sie - sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend - diesen funktional ergänzen."*<sup>9</sup> Als weitere Kriterien für das Anschmiegen werden u. a. eine fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz und die untergeordnete, funktionale Ergänzung angeführt.<sup>10</sup> Der ehemalige Netto-Standort an der Marktstraße befindet sich in 'Scheitellage' zwischen den beiden Ankerbetrieben Netto (neu) und Edeka und ermöglicht somit, bei einer einzelhändlerischen Nachnutzung, eine wichtige funktionale Ergänzung des Angebotes von Rodenkirchen.

<sup>8</sup> Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.8, S. 47

<sup>9</sup> Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.9, S. 48

<sup>10</sup> Vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitte 5.8 und 5.9

Eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Objektes mit einem Einzelhandelsfachmarkt würde die Einzelhandelsdichte im Ortszentrum weiter erhöhen und die Funktion des Standortbereiches als faktischer zentraler Versorgungsbereich unterstreichen.

Der Standort ist aus gutachterlicher Sicht damit zweifelsfrei als 'städtebaulich integrierte Lage' im Sinne des LROP zu bezeichnen, das Integrationsgebot wird damit eingehalten.

#### ■ **Kongruenzgebot:**

Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuan siedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2022 als landesplanerisches Ziel definiert: *“In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“* (LROP 2022, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1)

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2022, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“* (LROP 2022, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet der projektierten Einzelhandelsplanungen (Getränkemarkt, Non-Food Discounter/Sonderpostenmarkt, Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf/ Garten- und Heimtierbedarf) konzentriert sich entsprechend den vorangehenden Ausführungen auf die Gemeinde Stadland. Etwa 97 % des jeweiligen Vorhabenumsatzes stammen aus diesem Raum. Wesentliche Zuflüsse aus den Nachbarkommunen mit eigenen Versorgungsstrukturen (hier u.a. Nordenham oder Brake) sind nicht zu erwarten und liegen inklusive der diffusen Streuumsätze bei max. 3 % des Vorhabenumsatzes aller untersuchten Einzelhandelsplanungen. Es wird damit deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes aller Einzelhandelsplanungen von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (Gemeindegebiet) erzielt, so dass das Kongruenzgebot als erfüllt angesehen werden kann.

#### ■ **Beeinträchtungsverbot:**

Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *“Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“* (LROP 2022, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass für alle untersuchten Einzelhandelsplanungen keine wesentliche Beeinträchtigung der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen in Rodenkirchen, der sonstigen Gemeinde Stadland oder der Nachbarkommunen und keine Gefährdung anderer städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch die Einzelhandelsvorhaben eingehalten.

## 11. Fazit

- Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahr 2022 eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die geplante Verlagerung der ortsansässigen Netto-Filiale auf dem Grundstück Marktstraße 10 in Stadland-Rodenkirchen auf ein Nachbargrundstück bewertet werden sollte. Dabei kamen die Gutachter zu dem raumordnerischen Ergebnis, dass das Projektvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.
- Vor diesem Hintergrund erfolgte von Seiten der Gemeinde Stadland eine 1. Änderung des Bebauungsplanes 44 "Rodenkirchen - Sondergebiet Handel" und somit die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der neuen Netto-Filiale. Aktuell befindet sich das Projektvorhaben im Bau und soll Ende 2024 eröffnet werden.
- Perspektivisch soll nunmehr das vis-à-vis befindliche ehemalige Netto-Bestandsgebäude an der Marktstraße einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Mögliche Nachnutzungen sollen allerdings auf Nonfood-Sortimente beschränkt werden.
- Die Realisierung des Vorhabens erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, der ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, um sonstigen Einzelhandel auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.
- Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wurde bereits eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> durchgeführt. Diese soll nunmehr auf 1.200 m<sup>2</sup> angehoben werden. Festgesetzte Einzelhandelsnutzungen sollen folgende sein:
  - Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Getränkemarkt mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Der Objektstandort des ehemaligen Netto-Marktes sowie die unmittelbar vis-à-vis befindliche Neubaufäche des verlagerten Netto-Marktes nimmt gemeinsam mit den sich anschließenden Nutzungen entlang der Marktstraße eine zentrale und integrierte Lage in Rodenkirchen ein und verfügt in seinem fußläufigen Erreichbarkeitsraum von rd. 10 Minuten über ein Einwohnerpotenzial von knapp 1.100 Personen. Auch die weiteren Wohnsiedlungen, die sich außerhalb des fußläufigen Standortumfeldes befinden, sind unter einzelhandelsspezifischen Gesichtspunkten nach Rodenkirchen orientiert. Somit sind im erweiterten Nahbereich insgesamt rd. 3.400 Einwohner ansässig.
- Im Hinblick auf die in der Diskussion stehenden Nachnutzungsoptionen für einen Getränkemarkt bzw. Non-Food Discounter oder Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- Zoofachmarkt mit jeweils einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, sind im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten. Aufgrund der 'Scheitellage' von Rodenkirchen zwischen den beiden dominanten Mittelzentren Nordenham und Brake und den dort verorteten leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen, werden die alternativen Nachnutzungsoptionen ihre Umsatzleistung nahezu ausschließlich aus Kaufkraftrückholungseffekten generieren.
- Bei einer möglichen Ansiedlung eines Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, wäre jedoch mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf den unmittelbar am Projektstandort befindlichen Raiffeisen-Markt in Rodenkirchen zu rechnen. Aufgrund der hohen Umverteilungseffekte gegenüber dem Raiffeisen-Markt ist eine Gefährdung und damit auch eine Geschäftsaufgabe des Anbieters nicht auszuschließen, zumal die standortseitigen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtenbindung vom Hauptverkehrsträger, zurückversetzte Lage) des

Raiffeisen-Marktes als suboptimal zu bewerten sind. Somit würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Raiffeisen-Marktes 'in Frage' stehen.

Nach Auskunft der Gemeinde Stadland wird der Raiffeisenmarkt in Rodenkirchen jedoch, unabhängig von einer möglichen Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes durch einen Bau- und Heimwerkermarkt, Ende September 2024 seinen Betrieb voraussichtlich schließen. Dies hätte zur Folge, dass bei einer Realisierung eines Bau- und Heimwerkermarktes am Standort der ehemaligen Netto-Filiale der durch die Schließung 'frei gewordenen' Umsatz in weiten Teilen durch den neuen Anbieter gebunden wird. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte für die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerber deutlich geringer ausfallen werden und somit mit keinen schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

- Im Fazit ist somit festzuhalten, dass die für eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Objektes in der Diskussion stehenden Einzelhandelsfachmärkte mit einer maximalen Größendimensionierung von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LRÖP Niedersachsen 2022 sowie RROP LK Wesermarsch 2019) als kompatibel zu bewerten sind.

---

Hamburg, im Juli 2024

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Andreas Weidmann



i. V. Oliver Ohm

**Bebauungsplan Nr. 44  
2. Änderung**

**der Gemeinde Stadland**

**- Qualitative Stellungnahme zur möglichen Ansiedlung eines  
Lebensmittelmarktes -**

# Qualitative Stellungnahme

zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Marktstraße 10 b,  
26935 Stadland-Rodenkirchen

---

für die

Gemeinde Stadland  
Am Markt 1  
26935 Stadland

**Ihr Kontakt:**

**Dipl.-Geogr. Oliver Ohm**  
(Regionalleitung Nord)

**Dipl. Geogr. Andreas Weidmann**  
(Projektleitung)

Tel +49 40 1804106-23  
E-Mail weidmann@bbe.de

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg  
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....3**

**2. Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes .....4**

    2.1. Vorbemerkungen ..... 4

    2.2. Perspektivisches Einzugsgebiet ..... 5

    2.3. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter ..... 7

    2.4. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter ..... 9

**3. Einzelhandelszentralität / Kaufkraftbindung in der Gemeinde Stadland im Segment Nahversorgung ..... 11**

**4. Fazit ..... 13**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Perspektivisches Einzugsgebiet für einen Lebensmittelmarkt ..... 6

Abbildung 2: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter ..... 8

Abbildung 3: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter ..... 10

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahr 2022 eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die geplante Verlagerung der ortsansässigen Netto-Filiale auf dem Grundstück Marktstraße 10b in Stadland-Rodenkirchen auf ein Nachbargrundstück bewertet werden sollte. Dabei kamen die Gutachter zu dem raumordnerischen Ergebnis, dass das Projektvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

Vor diesem Hintergrund erfolgte von Seiten der Gemeinde Stadland eine 1. Änderung des Bebauungsplanes 44 "Rodenkirchen - Sondergebiet Handel" und somit die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der neuen Netto-Filiale. Aktuell befindet sich das Projektvorhaben im Bau und soll Ende 2024 eröffnet werden.

Perspektivisch soll nunmehr das vis-à-vis befindliche ehemalige Netto-Bestandsgebäude an der Marktstraße einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. In diesem Kontext wurden von Seiten der BBE Handelsberatung bereits im Jahr 2022 sowie im Juli 2024 zwei absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalysen erarbeitet, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Non-Food-Sortimenten im Kernsortiment gutachterlich bewertet haben.

Dabei wurde im Jahr 2022 zunächst eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> und im Jahr 2024 von maximal 1.200 m<sup>2</sup> geprüft. Bei den festgesetzten Einzelhandelsnutzungen handelte es sich um folgende Varianten:

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt)
- Getränkemarkt

Die Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung haben in ihrem Ergebnis aufgezeigt, dass für den Realisierungsfall der angedachten Fachmärkte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Stadland oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus stehen die möglichen Einzelhandelsfachmärkte im Einklang mit den Zielen der Landesraumordnung sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch.

Abschließend soll nunmehr auch die mögliche Nachnutzung des Netto-Bestandsgebäude durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> gutachterlich geprüft werden.

Dabei stehen in erster Linie die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Fokus, die im Rahmen einer qualitativen Stellungnahme durch die BBE Handelsberatung skizziert werden sollen.

## 2. Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

### 2.1. Vorbemerkungen

Im Hinblick auf die mögliche Nachnutzung des Netto-Gebäudekörpers an der Marktstraße 10 b in Stadland-Rodenkirchen durch einen möglichen Lebensmittelmarkt-Betreiber ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Netto-Markendiscouter zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch am Markt agiert. Der Anbieter verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> zzgl. einer Bäckerei/Café in der Vorkassenzone mit rd. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sodass insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> für eine Nachnutzung geprüft wird.

Eine bautechnische Prüfung, inwieweit ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> am Standort erfolgreich umsetzbar ist, erfolgte nicht von Seiten der Gutachter.<sup>1</sup>

In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich von Seiten der Gutachter darauf hinzuweisen, dass Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation in der Regel über eine Verkaufsfläche zwischen 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup> verfügen. Lebensmittelvollsortimenter der neuesten Generation benötigen in der Regel Verkaufsflächengrößen von 1.500 bis 2.200 m<sup>2</sup>, um sich modern und marktgerecht präsentieren zu können.

Vor diesem Hintergrund dürfte insbesondere für die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters eine flächenseitige Restriktion am Alt-Standort des Netto-Marktes vorliegen.

Im Hinblick auf einen möglichen Betreiber eines Lebensmittelmarktes wurden nach Auskunft der Gemeinde Stadland bereits im Vorfeld Gespräche mit potenziellen Anbietern geführt (u.a. Aldi), die bislang zu keinen Ergebnissen geführt haben. Angesichts der Einwohnergröße der Gemeinde, der ortsansässigen Anbieterstrukturen (Edeka, Netto, Nah & Gut), der regionalen Wettbewerbssituation sowie den standort- und objektseitigen Rahmenbedingungen, bewerten die Gutachter die Bindung eines Betreibers für einen Lebensmittelmarkt als **sehr ambitioniert**.

Angesichts der ortsansässigen Lebensmittelmärkte können die Betreiber Edeka und Netto als mögliche 'Kandidaten' ausgeschlossen werden. Bewertet man zusätzlich die regionale Wettbewerbssituation in den benachbarten Mittelzentren Nordenham und Brake und die insgesamt in der Region agierenden Betreiber von Lebensmittelmärkten, so kommen für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die Anbieter Aldi, Lidl, Penny oder Markant in Frage. Bei dem Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter wären potenziell die Anbieter Rewe oder Combi denkbar.

---

<sup>1</sup> Diese Prüfung kann nur von Seiten eines entsprechenden Fachgutachterbüros vorgenommen werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass eine Realisierung nicht ohne Weiteres möglich ist, das der Betreiber Netto seinen neuen Markt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche derzeit auf dem Nachbargrundstück realisiert.

## 2.2. Perspektivisches Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen der in der Diskussion stehenden Einzelhandelsvorhaben dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder stadträumlichen Gegebenheiten (auch Gemeindegrenzen).

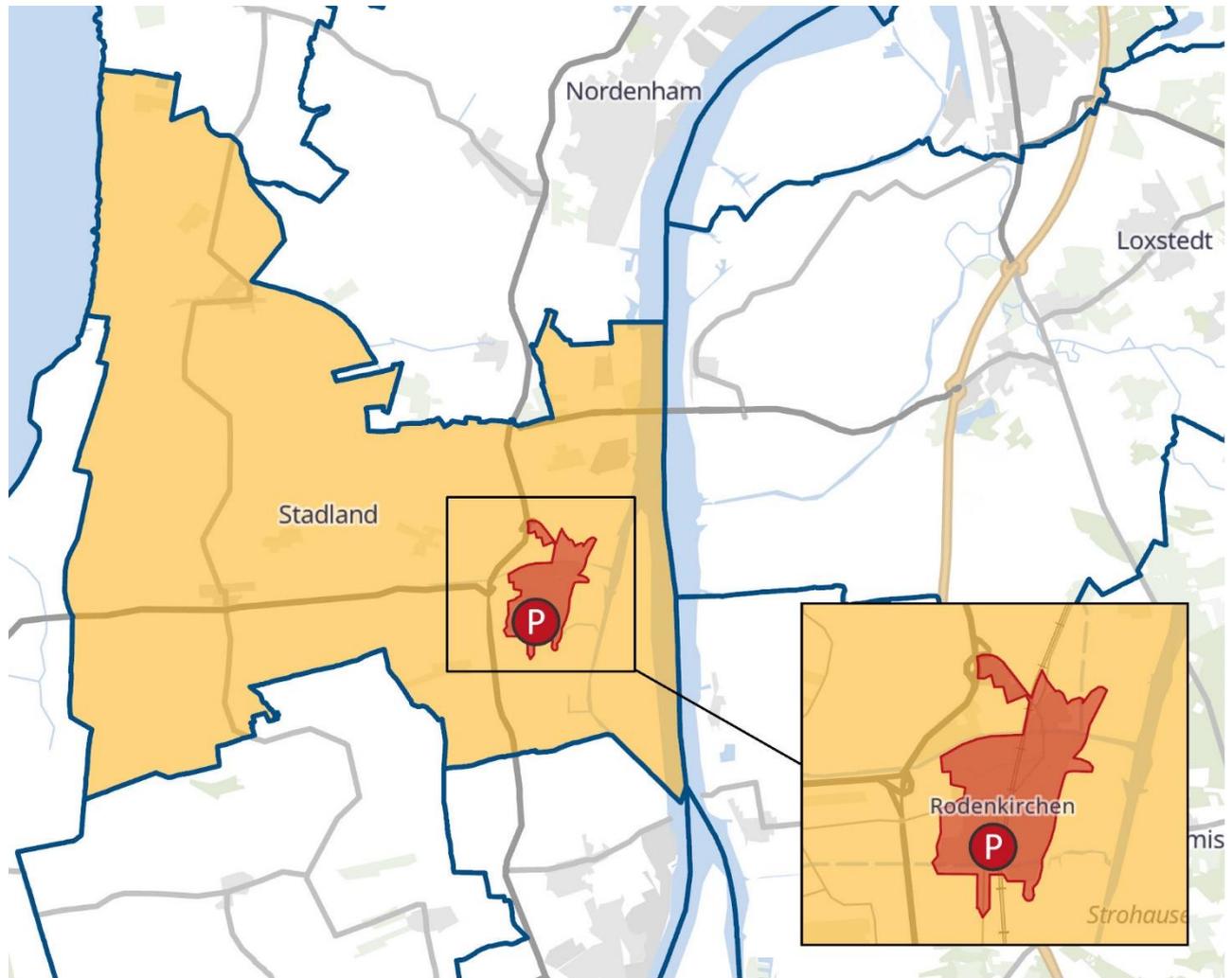
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung eines Einzelhandelsbetriebes ist neben der Erreichbarkeit und der umliegenden Siedlungsstrukturen die vorstehend dargestellte Wettbewerbssituation im Umfeld des Planstandortes in Rodenkirchen, welche eine realistische Kundenorientierung zum Vorhabenstandort begrenzt.

Aufgrund der Scheitellage der Gemeinde Stadland zwischen dem nördlich lokalisierten Mittelzentrum Nordenham sowie dem südlich gelegenen Mittelzentrum Brake und den dort vorhandenen leistungsstarken Lebensmittelmärkten, wird sich das perspektivische Einzugsgebiet des in der Diskussion stehenden Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m<sup>2</sup> auf das Gemeindegebiet von Stadland fokussieren.

In diesem Zusammenhang wird sich das perspektivische Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes am Standort Marktstraße - unabhängig von der Betriebsform Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter - in ein Kerneinzugsgebiet (Zone I), welches das gesamte Siedlungsgebiet von Rodenkirchen inkl. Tegelland/Strohausen/Hartwarden/Hiddingen mit rd. 3.400 Einwohnern umfasst, sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) mit rd. 4.100 Personen zusammensetzen (= übriges Gemeindegebiet von Stadland). Somit verfügt das perspektivische Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes in Summe über eine Einwohnerplattform von 7.528 Personen.

Das im Einzugsgebiet zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 7.392 Euro für den Einzelhandel, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Stadland verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer liegt in Stadland bei 100,7 und damit marginal über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

**Abbildung 1: Perspektivisches Einzugsgebiet für einen Lebensmittelmarkt**



**Perspektivisches Einzugsgebiet**

- Zone I (Kerneinzugsgebiet)
- Zone II (Gemeindegebiet Stadland)

- P Projektstandort
- Gemeindegrenze



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes im abgegrenzten Einzugsgebiet ein sortimentspezifisches Nachfragevolumen (= Getränke/Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) in Höhe von rd. 23,5 Mio. Euro p.a. zur Verfügung.

### 2.3. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter

Da derzeit kein konkreter Betreiber für einen Lebensmitteldiscounter genannt werden kann und die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten je nach Anbieter deutlich unterschiedlich ausfallen können, wird im Folgenden ein "Worst-Case-Ansatz" gewählt, um die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen umfänglich abbilden zu können.

So rangieren die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten im Bundesdurchschnitt in einer Bandbreite von rd. 6.580 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Penny-Markt und liegen bei einem Lidl Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rd. 10.100 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>2</sup>

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" wird im konkreten Fall der leistungsstärkste Betreiber (Lidl) zu Grunde gelegt. Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> am Standort des (ehem.) Netto-Gebäudekörpers eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von rd. 8,4 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 7.000 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Davon entfallen rd. 7,6 Mio. Euro auf die periodischen Bedarfsgüter (nahversorgungsrelevante Sortimente) und rd. 0,8 Mio. Euro auf die sog. Randsortimente/Aktionswaren.

Unter dem Gesichtspunkt der 'überschaubaren' Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

In nachstehender Abbildung 2 werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prognostiziert. Dabei sind die im Jahr 2022 prognostizierte Umsatzleistung des im Bau befindlichen Netto-Marktes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente sowie die dabei prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt. Auswirkungsrelevant ist in erster Linie der nahversorgungsrelevante Umsatz in Höhe von rd. 7,6 Mio. Euro (= rd. 90 % des Gesamtumsatzes).

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Rodenkirchen prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro bzw. 31,6 %. Dabei ist insbesondere ein "Kannibalisierungseffekt" zwischen dem neu aufgestellten (im Bau befindlichen) Netto-Lebensmitteldiscounter sowie einem weiteren Lebensmitteldiscounter unmittelbar vis-à-vis zu erwarten. Aber auch der Edeka Lebensmittelmarkt, unweit des Projektstandortes, dürfte von hohen Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Angesichts der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten kann von gutachterlicher Seite nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Betriebsaufgabe kommen wird. Da sich Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation in ihrer Angebotsvielfalt immer stärker dem Betriebskonzept eines Vollsortimenters annähern (u.a. Bio-Produkte, Frische-Sortiment), sind die zu erwartenden Wettbewerbseffekte für den Edeka-Markt durchaus in einer existenzgefährdenden Größenordnung anzunehmen.

---

<sup>2</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024, S. 35

**Abbildung 2: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	derzeitiger Wettbewerberumsatz <sup>1</sup>		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €		in Mio. €	in %
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) <i>(u.a. Edeka, Netto neu)</i>	9,8		3,1	31,6
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet <i>(u.a. Nah &amp; Gut Seefeld)</i>	1,5		(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham <i>(u.a. Rewe, Penny)</i>	13,2		0,3	2,2
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham <i>(Markant, Lidl, Hol Ab, GP)</i>	18,6		1,2	6,4
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi <i>(E-Center, 2xAldi)</i>	26,4		0,8	3,0
ZVB Weserstraße Brake <i>(u.a. familia, Aldi)</i>	21,6		0,9	4,1
Sonstige Standorte in ZVBs Brake <i>(Netto)</i>	3,4		0,1	2,9
Standorte außerhalb ZVB Brake <i>(Lidl, Netto)</i>	14,3		1,2	8,4
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>108,9</b>		<b>7,6</b>	<b>7,0</b>
Diffuse Umsatzumverteilung	./.		(*)	(*)
<b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>	<b>./.</b>		<b>7,6</b>	<b>./.</b>

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Berechnungen 2024

- Weitere Umsatzumverteilungseffekte dürften insbesondere für die discountorientierten Anbieter in den Nachbarkommunen Nordenham und Brake zu erwarten sein. Diese werden mit einer deutlichen Intensivierung der Wettbewerbsbeziehungen einhergehen, wenngleich nicht in einer existenzgefährdenden Größenordnung von Einzelbetrieben.

**Insgesamt betrachtet ist bei einer Realisierung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Marktstraße 10 b aller Voraussicht nach mit sehr hohen Umsatzumverteilungseffekten in Rodenkirchen zu rechnen. Angesichts der absoluten Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro können einzelbetriebliche Standortaufgaben nicht ausgeschlossen werden.**

## 2.4. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter

Da derzeit kein konkreter Betreiber für einen Lebensmittelvollsortimenter genannt werden kann und die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten je nach Anbieter unterschiedlich ausfallen können, wird im Folgenden ein "Worst-Case-Ansatz" gewählt, um die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen umfänglich abbilden zu können.

Wie bereits dargestellt kommen derzeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Rodenkirchen die beiden Betreiber Combi oder Rewe in Frage. Aktuell liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Rewe-Marktes in Deutschland bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von rd. 1.540 m<sup>2</sup> bei rd. 4.500 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>3</sup> Für die Combi-Märkte der Bunting Gruppe liegen keine offiziellen Statistiken vor, jedoch dürfte sich die durchschnittliche Flächenproduktivität aus Sicht der BBE Handelsberatung in einer vergleichbaren Größenordnung von rd. 4.500 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegen.

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> am Standort des (ehem.) Netto-Gebäudekörpers eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von rd. 4,8 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Davon entfallen rd. 4,4 Mio. Euro auf die periodischen Bedarfsgüter (nahversorgungsrelevante Sortimente) und rd. 0,4 Mio. Euro auf die sog. aperiodischen Randsortimente.

Unter dem Gesichtspunkt der 'überschaubaren' Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

In nachstehender Abbildung 3 werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prognostiziert. Dabei sind die im Jahr 2022 prognostizierte Umsatzleistung des im Bau befindlichen Netto-Marktes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente sowie die dabei prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt. Auswirkungsrelevant ist in erster Linie der nahversorgungsrelevante Umsatz in Höhe von rd. 4,4 Mio. Euro.

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Rodenkirchen prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro bzw. 23,4 %. Dabei ist in erster Linie ein Wettbewerb mit dem systemgleichen Anbieter Edeka zu erwarten. Dieser Anbieter dürfte schwer 'angezählt' werden und angesichts der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungen kann eine Aufgabe der Standortpräsenz gutachterlich nicht ausgeschlossen werden. Dabei kommt auch zum Tragen, dass der Edeka-Markt als Solitärstandort agiert und ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter am Standort des Netto-Bestandsgebäude im Verbund mit dem neuen Netto-Markt steht (positive Synergieeffekte).

---

<sup>3</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024, S. 35

**Abbildung 3: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter**

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	derzeitiger Wettbewerberumsatz <sup>1</sup>	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) <i>(u.a. Edeka, Netto neu)</i>	9,8	2,3	23,4
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet <i>(u.a. Nah &amp; Gut Seefeld)</i>	1,5	(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham <i>(u.a. Rewe, Penny)</i>	13,2	0,7	5,3
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham <i>(Markant, Lidl, Hol Ab, GP)</i>	18,6	0,1	(*)
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi <i>(E-Center, 2xAldi)</i>	26,4	0,6	2,2
ZVB Weserstraße Brake <i>(u.a. familia, Aldi)</i>	21,6	0,7	3,2
Sonstige Standorte in ZVBs Brake <i>(Netto)</i>	3,4	(*)	(*)
Standorte außerhalb ZVB Brake <i>(Lidl, Netto)</i>	14,3	0,1	(*)
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>108,9</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
<b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>	<b>./.</b>	<b>4,4</b>	<b>./.</b>

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Berechnungen 2024

- Weitere Umsatzumverteilungseffekte dürften sich auf die vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter (u.a. Rewe, Edeka, familia) in den benachbarten Mittelzentren Nordenham sowie Brake fokussieren. Hier werden jedoch voraussichtlich nur wettbewerbliche Auswirkungen ausgelöst, die sich im Rahmen akzeptabler Umsatzumverteilungsquoten bewegen. Einzelbetriebliche Schließungen, infolge der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Rodenkirchen, können gutachterlich ausgeschlossen werden.

**Insgesamt betrachtet ist bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Marktstraße 10 b aller Voraussicht nach mit hohen Umsatzumverteilungseffekten in Rodenkirchen zu rechnen. Dabei dürfte in erster Linie der systemgleiche Edeka-Markt deutlich in Bedrängnis geraten, die seine zukünftige wirtschaftliche Tragfähigkeit in Frage stellt.**

### **3. Einzelhandelszentralität / Kaufkraftbindung in der Gemeinde Stadland im Segment Nahversorgung**

Die Gegenüberstellung des örtlichen Einzelhandelsumsatzes im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) mit den nahversorgungsrelevanten Marktvolumina (Kaufkraftpotenzial) in der Gemeinde Stadland führt zu Bindungsquoten (Zentralitäten) der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Gemeindegebiet.

Bei einer Einzelhandelszentralität (Bindungsquote) mit einem Wert  $< 100$  fließt die ortsansässige Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet an andere Wettbewerbsstandorte ab, bei einem Wert  $> 100$  fließt zusätzliche Kaufkraft von außerhalb in das Gemeindegebiet.

Aktuell (d.h. inkl. des im Bau befindlichen neuen Netto-Marktes) werden in der Gemeinde Stadland rd. 11,3 Mio. Euro p.a. Einzelhandelsumsatz im Bereich der periodischen Bedarfsgüter erwirtschaftet. Das Nachfragevolumen (Kaukraftpotenzial) im Gemeindegebiet beläuft sich derzeit auf rd. 23,5 Mio. Euro p.a., davon entfallen rd. 20,8 Mio. Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 2,7 Mio. Euro auf das Angebotssegment Drogeriewaren.

Aus der Gegenüberstellung der derzeit erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze von rd. 11,3 Mio. Euro in der Gemeinde Stadland mit dem zur Verfügung stehenden Kaukraftpotenzial in Höhe von rd. 23,5 Mio. Euro p.a. resultiert eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von 48.

Mit anderen Worten heißt das, dass - auch nach Fertigstellung des im Bau befindlichen Netto-Marktes - rein rechnerisch ein sortimentsspezifischer Kaufkraftabfluss in Höhe von rd. -12,2 Mio. Euro aus dem Gemeindegebiet von Stadland stattfindet.

Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität lässt auf den ersten Blick den Schluss zu, dass durchaus weitere Entwicklungspotenziale im Bereich der periodischen Bedarfsgüter im Gemeindegebiet vorhanden sind. Dabei ist jedoch aus gutachterlicher Sicht auf die räumlichen Besonderheiten der Gemeinde Stadland hinzuweisen, die den rein rechnerisch ermittelten Wert in einem 'anderen Licht' erscheinen lassen.

Dabei ist zunächst auf die räumliche Positionierung des Grundzentrums in einer Scheitellage zwischen den zwei deutlich größeren Mittelzentren Brake (rd. 15.000 Einwohner) und Nordenham (rd. 26.000 Einwohner) hervorzuheben. Beide Mittelzentren verfügen über eine differenzierte sowie leistungsstarke Angebotsstruktur im Bereich der Lebensmittel- und Drogeriemärkte, die ein Grundzentrum mit rd. 7.500 Einwohnern nicht abbilden kann. Darüber hinaus weisen die Mittelzentren einen differenzierten Besatz aus unterschiedlichen Einzelhandelsfachmärkten auf (u.a. Bau- und Gartenfachmarkt, Möbelanbieter, Textil- und Schuhfachmärkte) auf. Dementsprechend bestehen intensive Einkaufsverflechtungen der Stadlander Wohnbevölkerung in Richtung der beiden Mittelzentren, die mit hohen Kaufkraftabflüssen verbunden sind und auch zukünftig Bestand haben werden. Die Kaufkraftbindungsquoten (Einzelhandelszentralitäten) im Stadlander Einzelhandel fallen daher naturgemäß gering aus.

Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet von Stadland siedlungsstrukturell zergliedert, mit einer Reihe von Ortschaften im stark ländlich geprägten Raum, die sich zum Teil in deutlicher Entfernung zum Kernort Rodenkirchen befinden. So erreichen z.B. die Bewohner der nördlich gelegenen Ortschaft Seefeld das Mittelzentrum Nordenham mit einem vergleichbaren Wege-Zeit-Aufwand wie den Kernort Rodenkirchen. Daher dürften die Bewohner der randseitig gelegenen Ortschaften bereits jetzt ihre wohnortnahe Grundversorgung zum größten Teil in den Mittelzentren abdecken bzw. auf dem Rückweg bspw. vom Arbeitsplatz zum Wohnort.

Lust but not least ist von Seiten der BBE Handelsberatung darauf hinzuweisen, dass in einem Grundzentrum i.d.R. keine Einzelhandelszentralitäten mit einem Wert  $> 70$  erreicht werden, da angesichts der Einwohnergröße der Gemeinden/Städte nur ein eingeschränkter Einzelhandelsbesatz vorliegt. Dies trifft insbesondere für den Einzelhandel mit aperiodischen Bedarfsgütern zu, aber auch im Bereich der periodischen Bedarfsgüter, da für den Konsum spezifischer Lebensmittelangebote (z.B. zielgruppenorientierte Fachgeschäfte, Drogeriefachmärkte, großflächig dimensionierte Verbrauchermärkte, SB Warenhäuser) i.d.R. Städte mit einer höheren Zentralitätsstufe aufgesucht werden müssen.

Kommt es zur Realisierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Marktstraße 10 b, so werden weitere rd. 8,4 Mio. Euro (siehe Seite 8) Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Stadland gebunden. Davon entfallen rd. 7,6 Mio. Euro auf die Warengruppe der periodischen Bedarfsgüter. Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Stadland würde demnach auf einen Wert von 80 ansteigen. Berücksichtigt man dabei die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte im Gemeindegebiet in Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro, so errechnet sich eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von 67.

Unter der Berücksichtigung der o.g. räumlichen sowie siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Gemeinde Stadland, wird daraus ersichtlich, dass bei einer weiteren Realisierung eines Lebensmitteldiscounters ein gewisses 'Überangebot' im Bereich des Lebensmittelangebotes im Grundzentrum entstehen würde. Diese Einschätzung wird auch durch die zu erwartenden sehr hohen Umsatzumverteilungseffekte unterstrichen, die eine mögliche Betriebsaufgabe nicht ausschließen.

Kommt es zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Marktstraße 10 b, so werden weitere rd. 4,8 Mio. Euro (siehe Seite 10) Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Stadland gebunden. Davon entfallen rd. 4,4 Mio. Euro auf die Warengruppe der periodischen Bedarfsgüter. Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Stadland würde demnach auf einen Wert von 67 ansteigen. Berücksichtigt man dabei die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte im Gemeindegebiet in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro, so errechnet sich eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von 57.

Auch hier signalisiert die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität, unter der Berücksichtigung der spezifischen Scheitellage der Gemeinde zwischen zwei Mittelzentren sowie der siedlungsstrukturellen Gliederung, eine gewisse 'Überausstattung' mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Dies dokumentiert sich auch durch die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit negativen städtebaulichen Konsequenzen (ggf. Betriebsaufgabe Edeka).

## 4. Fazit

Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Marktstraße 10 b in Rodenkirchen (ehem. Netto-Markt) ist aus Sicht der BBE Handelsberatung als sehr ambitioniert zu bewerten. Diese gutachterliche Einschätzung beruht auf folgenden Faktoren:

- Inwieweit sich ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt bautechnisch auf der Fläche des ehem. Netto-Marktes realisieren lässt, ist abschließend nicht geklärt.
- Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation werden i.d.R. auf Verkaufsflächengrößen zwischen 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup> realisiert. Für einen Lebensmittelvollsortimenter der neuesten Generation werden i.d.R. Verkaufsflächengrößen zwischen 1.500 bis 2.200 m<sup>2</sup> angestrebt. Damit bewegt sich die derzeit zur Verfügung stehende Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter am unteren Ende, für einen Lebensmittelvollsortimenter ist die Fläche 'zu knapp' bemessen.
- Nach Auskunft der Gemeinde Stadland wurden bereits Gespräche mit potenziellen Betreibern aus der Lebensmittelbranche geführt, die jedoch bislang zu keinem Ergebnis geführt haben.
- Das Grundzentrum Stadland befindet sich in einer räumlichen Scheitellage zwischen dem nördlich gelegenen Mittelzentrum Nordenham sowie dem südlich gelegen Mittelzentrum Brake. Beide Städte verfügen über ein differenziertes sowie leistungsstarkes Angebot an Lebensmittelmärkten sowie sonstigen Einzelhandelsfachmärkten, mit deren Einkaufsattraktivität sich die Gemeinde Stadland nicht messen kann. Vor diesem Hintergrund finden derzeit spürbare Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet von Stadland statt, die sich auch mit der Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen nicht grundlegend umkehren lassen.
- Durch die siedlungsstrukturelle Zergliederung der Gemeinde Stadland mit einer Reihe von Ortschaften im ländlich geprägten Raum, tendieren bereits jetzt schon die Bewohner einiger Ortschaften (z.B. Seefeld) in ihrer Konsumneigung in Richtung der Mittelzentren, da hier mit einem vergleichbaren "Wege-Zeitaufwand" ein deutlich attraktiveres Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Auch diese Wegebeziehungen würden mit Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen nicht umgekehrt.
- Vor diesem Hintergrund verfügt das Grundzentrum Stadland über ein 'überschaubares' Marktpotenzial, welches im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bereits durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie einen Lebensmitteldiscounter (Netto) gebunden wird.
- Daher würde die Realisierung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes deutliche Wettbewerbsverschiebungen im ortsansässigen Einzelhandel auslösen, die u.U. auch mit einer Betriebsschließung einhergehen könnten, da der Markt mit Lebensmittelangeboten zum größten Teil bereits 'gesättigt' ist. Es finden derzeit zwar spürbare Kaufkraftabflüsse in die umgebenden Mittelzentren statt, diese lassen sich jedoch nicht durch die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes grundlegend umkehren.

Hamburg, im Oktober 2024

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Andreas Weidmann



i. V. Oliver Ohm

**Bebauungsplan Nr. 44  
2. Änderung**

**der Gemeinde Stadland**

**- Schalltechnische Untersuchung -**



**Ingenieurbüro für Schall-  
und Schwingungstechnik**

**Inhaber:**  
M. Eng. Matthias Barth

Handelsplatz 1  
04319 Leipzig

**Telefon:** +49 341 65 100 92

**E-Mail:** [info@goritzka-akustik.de](mailto:info@goritzka-akustik.de)

**Web:** [www.goritzka-akustik.de](http://www.goritzka-akustik.de)

nach § 29b BImSchG bekannt-  
gegebene Messstelle für Geräusche

## **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Projekt-Nr.: **7035**

**Immissionsschutz | Gewerbelärm**  
Stellungnahme

Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Handel“  
Marktstraße in  
26935 Stadland

### **Version**

0.1 | 13.08.2024



Die Akkreditierung gilt nur  
für den in der Urkundenanlage  
aufgeführten Akkreditierungsumfang.

<b>Auftrag</b>	Für die geplante Ausweisung einer größeren Verkaufsfläche für die Handelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sondergebiet Handel“ in 26935 Stadland, ist aus schalltechnischer Sicht die Umweltverträglichkeit zu prüfen.
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Stadland Am Markt 1 26935 Stadland
<b>Auftragnehmer</b>	goritzka <b>akustik</b> – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Inhaber: M. Eng. Matthias Barth Handelsplatz 1 04319 Leipzig
<b>Umfang</b>	4 Seiten Textteil
<b>Versionsverlauf<sup>1</sup></b>	0.1   13.08.2024   Ursprungsversion

**Bearbeiter**

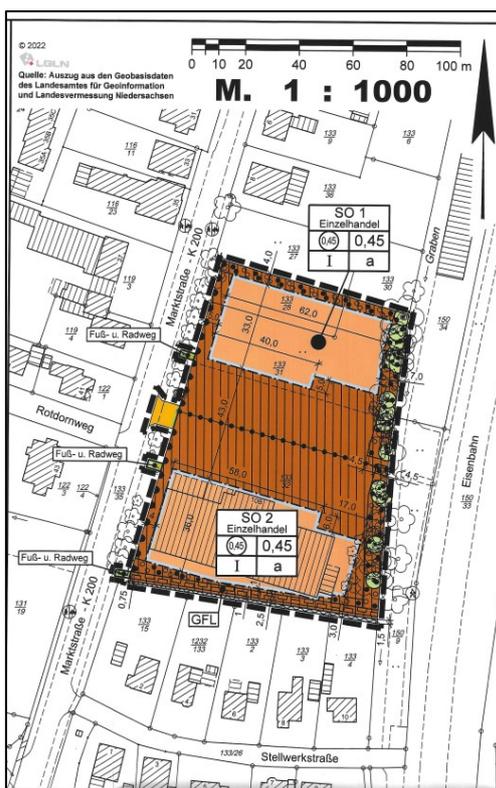
  
Dipl.-Ing. (FH) R. Julius  
erstellt

---

<sup>1</sup> Zur eindeutigen Zuordnung einer schalltechnischen Untersuchung wird diese versioniert. Die erste Zahl repräsentiert die Versionsnummer, die zweite Zahl evtl. vorhandene Ergänzungen bzw. Stellungnahmen zur betreffenden Version. Durch die Änderung der Versionsnummer verliert die vorangegangene Version ihre Gültigkeit.

## 1 SITUATIONSBESCHREIBUNG / AUFGABENSTELLUNG / BEURTEILUNG

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Handel“ gefasst. Eine der wesentlichen Änderungen ist die Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sondergebiet SO2 (Lage siehe **ABBILDUNG 1**) von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>. Diese geplante Änderung ist aus schalltechnischer Sicht zu bewerten.



**ABBILDUNG 1:** Auszug aus dem B-Plan Nr. 44

Aus schalltechnischer Sicht hat die Erhöhung der Verkaufsfläche nur Einfluss, sofern die Pkw-Kundenbewegungen auf Basis der NETTO-Verkaufsfläche und nicht an Hand der realen Kundenbewegungen ermittelt werden. Geht man nun davon aus, dass die Ermittlung auf Basis der NETTO-Verkaufsfläche erfolgt, kann eine Abschätzung über den Analogieschluss aus der HSuV, Heft 42<sup>2</sup> gezogen werden.

Als Grundlage wird die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte schalltechnische Untersuchung (2180/06, IB goritzka **akustik**, Stand 26.07.2006, folgend benannt als /1/) herangezogen. Hierin wurde für beide Geschäftshäuser (SO1 und SO2) eine NETTO-Verkaufsfläche (VKF) von 2.180 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt und damit 1.360 Pkw-Kunden in die Berechnung eingestellt.

<sup>2</sup> HSuV, Heft 42 – 2000, Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrszahlen, Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2000

**Analogieschluss aus der HSuV, Heft 42:**

Neuer Wert = alter Wert \* (neue VKF / alte VKF) \* (1-k)

mit

- alter Wert = 1.360 Pkw
- neue VKF = 2.500 m<sup>2</sup> (1.300 m<sup>2</sup> SO1 und 1.200 m<sup>2</sup> SO2)
- alte VKF = 2.180 m<sup>2</sup>
- K = 0,1 (Mittelwert aus HSuV, Heft 42)

Neuer Wert = 1.360 Pkw \* (2.500 m<sup>2</sup> / 2.180 m<sup>2</sup>) \* (1 – 0,1)

Neuer Wert = 1.404 Pkw

Aus schalltechnischer Sicht bedeutet diese Pkw-Steigerung eine Erhöhung der damit verbundenen Emission um 0,14 dB. Somit ist die Erhöhung der Verkaufsfläche und die damit einhergehende rechnerische Erhöhung der Pkw-Kunden, als nicht relevant zu bewerten und kann im Bebauungsplan umgesetzt werden.

**Fazit:**

Es ist somit davon auszugehen, dass sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche am Standort in Stadland keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.