

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes an der Marktstraße in Rodenkirchen (Stadland)

für die
frimar Verwaltungs GmbH
Wilhelm Geiler Straße 1
26655 Westerstede

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Projektleiter)

Dipl.-Geogr. Leif Krägenau
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180 410 60
Fax +49 40 180 410 610
E-Mail ohm@bbe.de

© 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

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	5
3	Projektplanung und Projektdaten.....	7
4	Makrostandort	8
5	Mikrostandort	10
6	Wettbewerbssituation Im Untersuchungsraum	15
7	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung.....	22
7.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
7.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	25
8	Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	28
9	Auswirkungsanalyse.....	32
9.1	Umsatzumverteilungseffekte	32
9.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung	35
9.3	Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	37
10	Fazit	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	5
Abbildung 2:	Plankonzept Erweiterung Penny Marktstraße Rodenkirchen	7
Abbildung 3:	Lage der Gemeinde Stadland und zentralörtliche Gliederung	8
Abbildung 4:	Untersuchungsobjekt und Umfeldnutzungen	10
Abbildung 5:	Lage des Planvorhabens in Rodenkirchen	11
Abbildung 6:	Fußläufige Erreichbarkeit und erweiterter Nahbereich	12
Abbildung 7:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	16
Abbildung 8:	Beispiele Wettbewerber Stadland	17
Abbildung 9:	Beispiele Wettbewerber Nordenham	18
Abbildung 10:	Beispiele Wettbewerber Brake	19
Abbildung 11:	Relevante Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	20
Abbildung 12:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	23
Abbildung 13:	Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)	25
Abbildung 14:	Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)	26
Abbildung 15:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	34

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Betreiber beabsichtigt, den auf dem Grundstück Marktstraße 47 in Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) ansässigen Lebensmittel-Discountmarkt (Penny) zu einem Lebensmittel-Supermarkt (Edeka) umzunutzen und in diesem Zusammenhang geringfügig zu erweitern. Heute verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von etwa 799 m². In der Summe soll die Verkaufsfläche auf rd. 1.000 m² erweitert werden (inkl. integrierter Backshop). Damit wären die vorhandenen flächenseitigen Potenziale auf dem Plangrundstück weitgehend ausgeschöpft. Der Markt ist nach der Erweiterung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu definieren.

Das Grundstück des Marktes befindet sich in einem Mischgebiet. Vor diesem Hintergrund ist das Erweiterungsvorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn für das Vorhaben eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt werden kann. Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von dem Erweiterungsvorhaben trotz Überschreitung der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Gleichzeitig hat die Analyse auf eine Prüfung städtebaulicher Besonderheiten abzustellen. Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

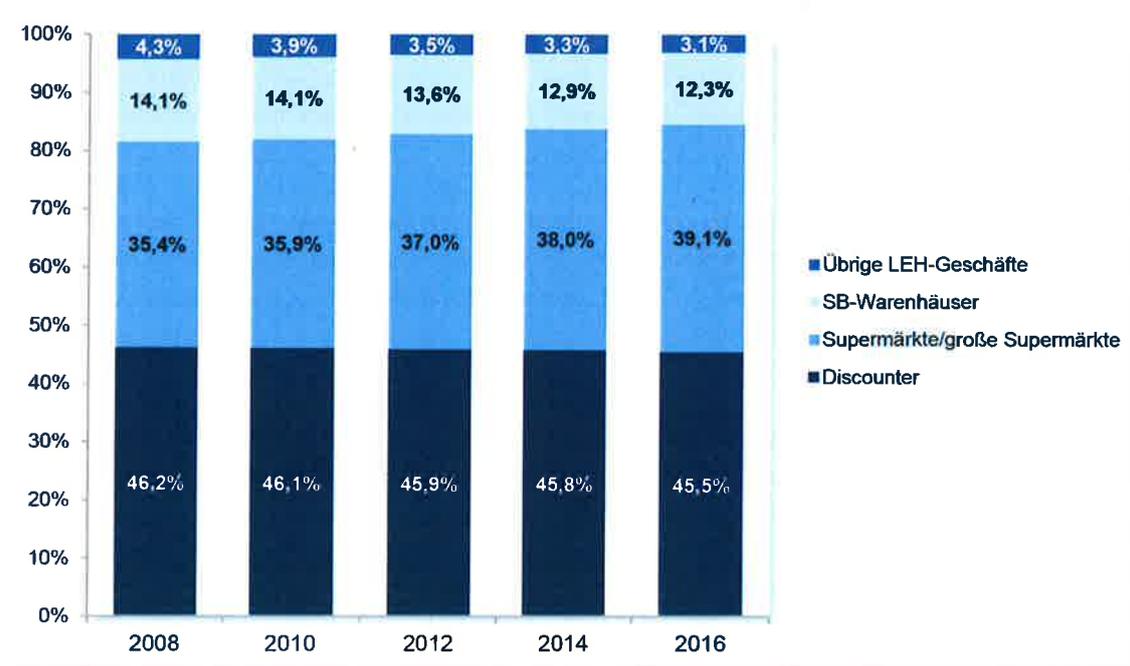
Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Bauantragsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte – vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt – zählen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem 2017 (Marktvolumen 2016)

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels. Gerade die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte aber wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen EHI-Zahlen weisen für Supermärkte einen Marktanteil von ca. 39 % aus (vgl. Abbildung 1).

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedienungstheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) und die Warenpräsentation insgesamt deutlich an Qualität gewonnen. Gleichzeitig geht dies mit einem erhöhten Verkaufsflächenbedarf einher.

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen. Für den Supermarktbereich liegen die Größenanforderungen im Regelfall zwischen 1.200 und 2.500 m² Verkaufsfläche. Kleinere „City-Konzepte“ werden in hochfrequenten Großstadtlagen realisiert, große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche sind auf große Marktgebiete ausgerichtet.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortimentes weist knapp 12.000 Artikel auf, sodass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

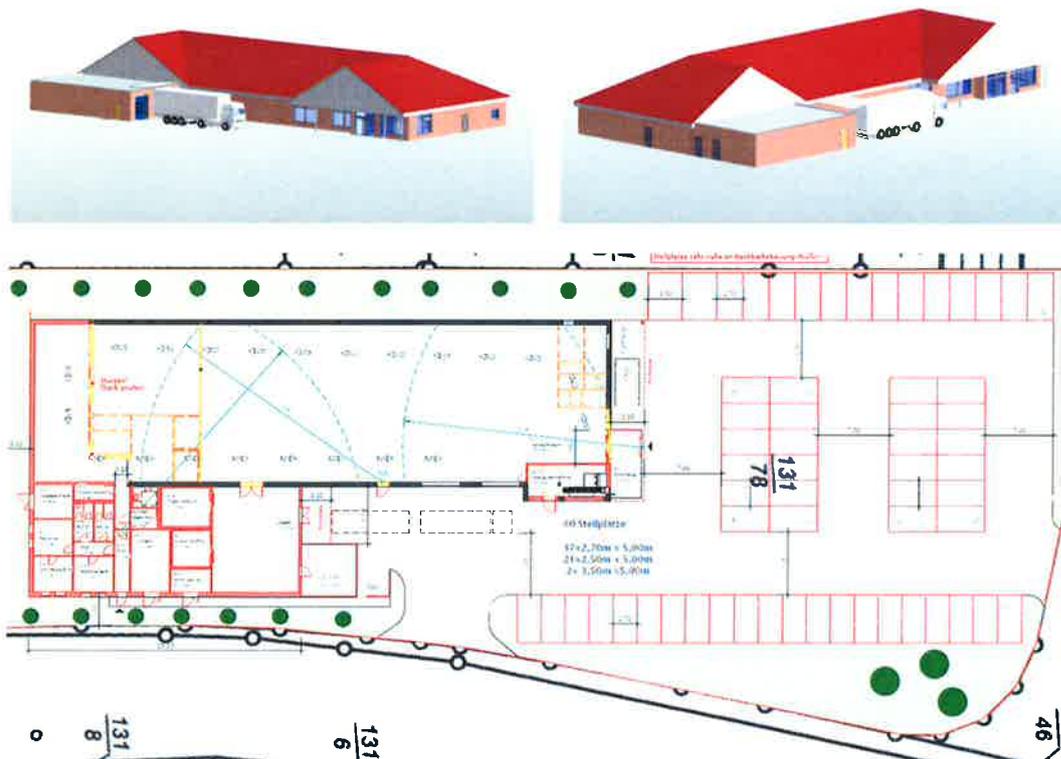
Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte vor allem wegen ihres umfassenden Sortimentes und kleineren Einzelmengen, einer großen Auswahl an Frischeartikeln und Markenprodukten, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert ein steigender Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

3 Projektplanung und Projektdaten

Wie bereits dargelegt, ist im Kernort Rodenkirchen der Gemeinde Stadland die Erweiterung des bereits seit langem ansässigen Penny-Lebensmittel-Discountbetriebes als **ortsansässiger Nahversorger** geplant. Zudem soll der Markt zukünftig als Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (Edeka Frischemarkt) fungieren und damit eine derzeit noch vorhandene Angebotslücke im Grundzentrum Rodenkirchen schließen. Die bestehende Betriebsstätte soll umgebaut und durch bauliche Ergänzungen von aktuell rd. 799 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 1.000 m² (inkl. Backshop) erweitert werden. Die Zufahrt auf die dem Markt nebengelagerte Parkplatzanlage mit rd. 60 Stellflächen erfolgt unmittelbar über die innerörtliche Haupterschließungsachse Marktstraße.

Abbildung 2: Plankonzept Erweiterung Penny Marktstraße Rodenkirchen



Quelle: Auftraggeber, 2018

Die Ausrichtung der im projektierten Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird zukünftig - wie bereits jetzt auch schon - primär bei **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren betriebsformenspezifisch mindestens 90 % der Verkaufsfläche einnimmt. Die Randsortimente beziehen sich üblicherweise nur auf ein ausschnittweises Angebot.

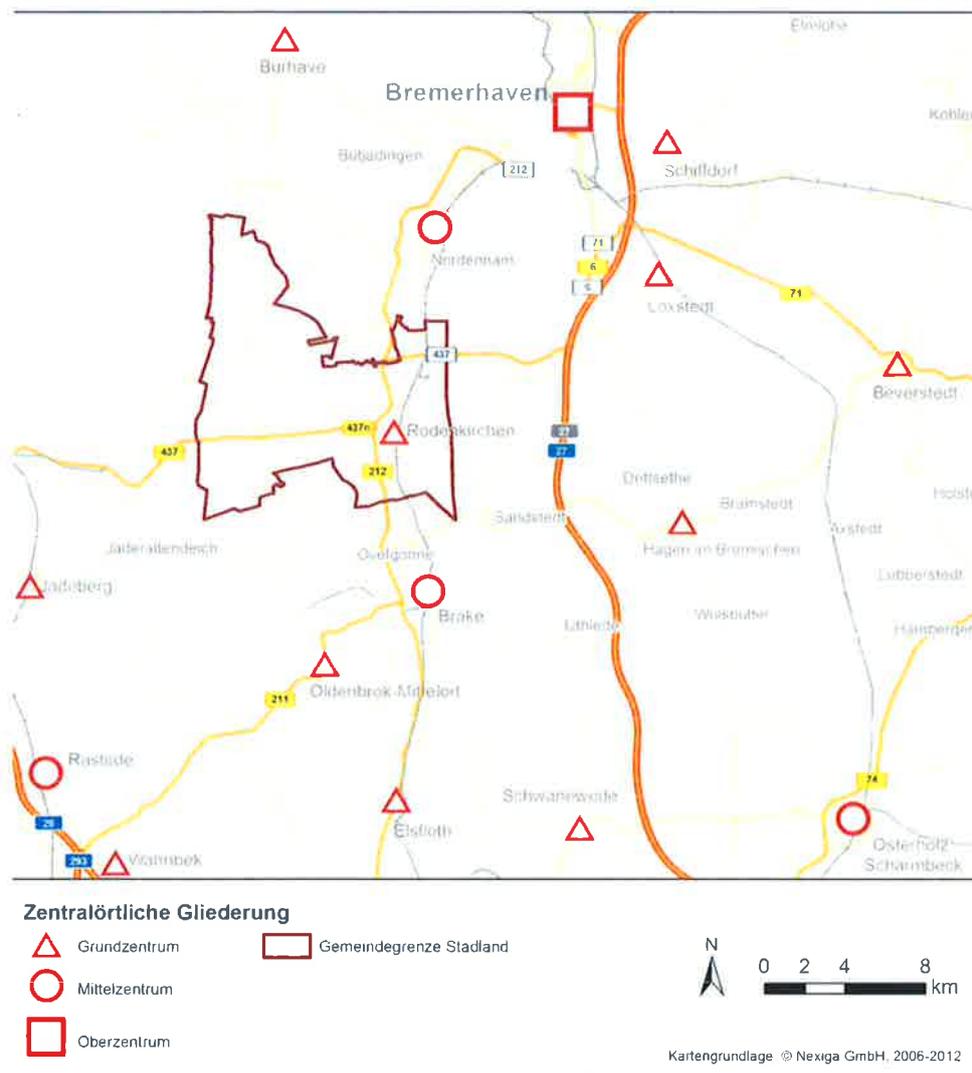
4 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Stadland im nordwestlichen Niedersachsen ist dem Kreis Wesermarsch zugeordnet. Dem Kernort der Gemeinde, Rodenkirchen, wird gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (RROP 2003) 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 3: Lage der Gemeinde Stadland und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

In der Gemeinde Stadland leben derzeit 7.478 Einwohner², verteilt auf den Kernort Rodenkirchen und weitere Ortsteile. Im Hauptsiedlungsbereich Rodenkirchen lebt etwa die Hälfte der Bevölkerung, etwa 3.245 Einwohner. Hier befindet sich auch der Planstandort. Bei einer Fläche von 113,4 km² errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von derzeit 66 Einwohnern je km², die damit auf einem sehr niedrigen, für vergleichbare ländliche Räume aber typischen Niveau liegt.

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. 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 über zwei qualifizierte Lebensmittelanbieter (Netto Markendiscout und der Planstandort Penny). Damit wird vornehmlich die fußläufige Grundversorgung vor Ort in Rodenkirchen und ergänzend im weiteren Gemeindegebiet bedient. Ein frischeorientierter Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (z.B. Supermarkt) fehlt in Rodenkirchen bislang. 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.

² Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018

5 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zu erweiternde Lebensmittelmarkt befindet sich im Kernort Rodenkirchen unmittelbar an der Hauptdurchgangsstraße Marktstraße. Der Anbieter liegt in Randlage zum Siedlungskern und schmiegt sich an die vorhandenen Handelsstrukturen in Rodenkirchen an. So ist ein weiterer Lebensmittelmarkt (Netto-Markendiscout) nur rd. 80 Meter entfernt, der zentral gelegene Marktplatz der dörflich geprägten Gemeinde schließt sich in einer Entfernung von weiteren rd. 100 Metern in nördlicher Richtung an. An das Grundstück grenzen in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung geschlossene Wohnsiedlungsbereiche. Südlich schließt die geschlossene Bebauung mit dem Abser Sieltief ab.

Abbildung 4: Untersuchungsobjekt und Umfeldnutzungen



Quelle: Eigene Fotos (Stand: August 2018)

Im direkten Umfeld des Untersuchungsstandortes finden sich Wohngebiete. Im weiteren Verlauf der Marktstraße in Richtung Norden bis zum etwa 200 Meter entfernten und damit fußläufig angebundene zentral gelegenen großen Marktplatz sind ein zweiter Lebensmittelanbieter (Netto) sowie kleinteilige handelergänzende bzw. gewerbliche und öffentliche Nutzungen, z.T. auch um den Marktplatz gelegen (z.B. Rathaus am Marktplatz, Volksbank, Reisebüro, Blumenladen), vorzufinden. Eine kleinräumige Nutzungsverdichtung erstreckt sich dabei westlich und nördlich um den Marktplatz.

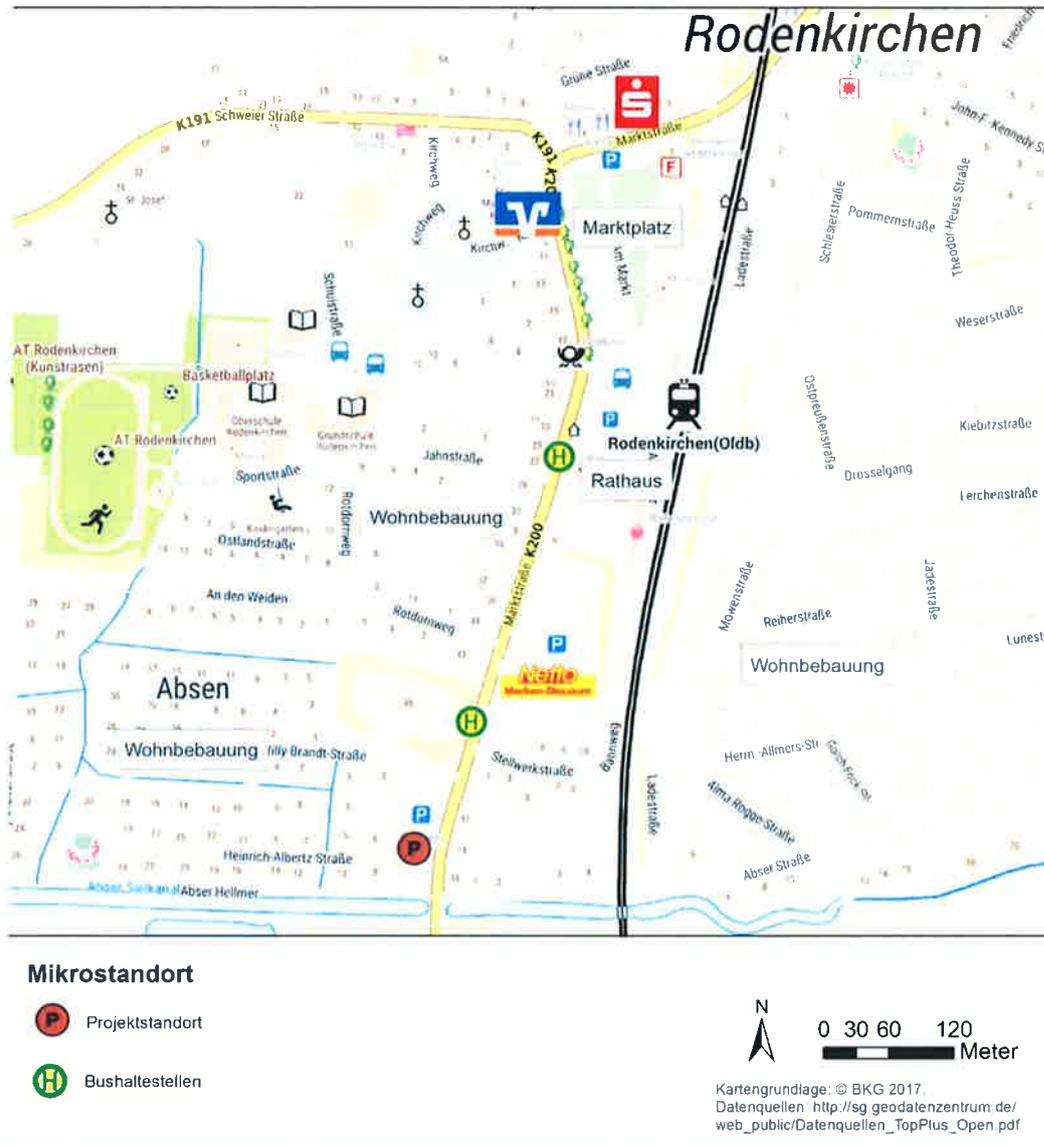
Die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wäre am ehesten dem Bereich um den Marktplatz zuzusprechen, wenngleich der hier vorhandene Einzelhandelsbesatz und der Zentrencharakter insgesamt relativ gering ausfallen. So findet sich hier auch kein qualifizierter Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb. Die tatsächlichen Ankernutzer und Hauptversorgungsstandorte, ein Netto-Markendiscout und ein zur Erweiterung stehendrn Penny-Lebensmitteldiscouter, sind in südlicher Richtung in fußläufiger Entfernung zum Marktplatzbereich verortet. Die Standortbereiche Penny – Netto – Marktplatz sind eng miteinander verknüpft und bilden zusammen das Versorgungszentrum der Gemeinde Stadland. Die planerische Einordnung und Funktionszuweisung des Gesamtbereiches als Nahversorgungszentrum (bzw. Hauptzentrum der Gemeinde Stadland) ist somit prinzipiell denkbar. Zumindest ist aber zweifelsfrei eine städtebaulich integrierte Lagesituation zu unterstellen, da sich die bereits vorhan-

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

denen Lebensmittelmärkte in die zentralen Versorgungsstrukturen einfügen bzw. anschmiegen und auf lokaler wie gemeindlicher Ebene zugleich die Funktion der wichtigsten Nahversorger übernehmen.

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

Abbildung 5: Lage des Planvorhabens in Rodenkirchen



Quelle: BBE-Darstellung 2018

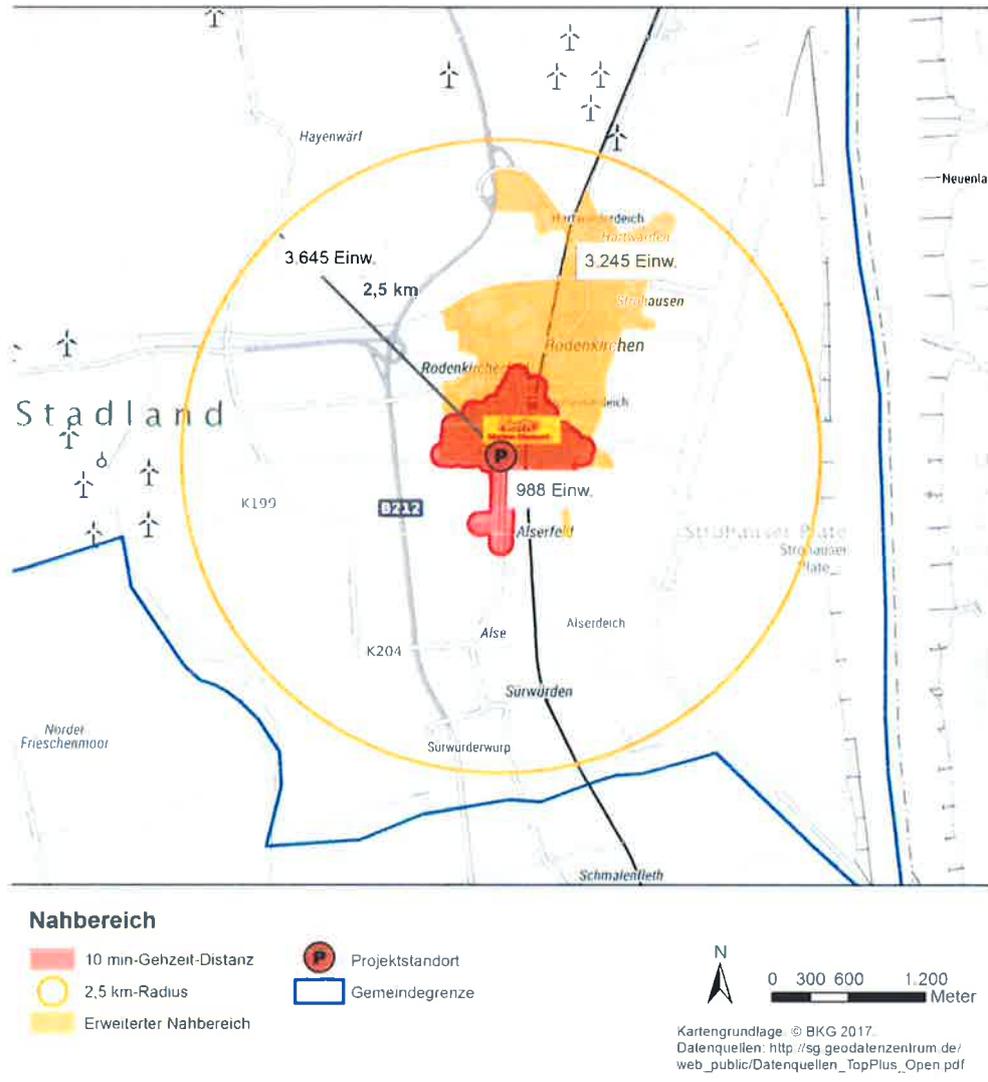
Verkehrliche Situation

Die Marktstraße ist aus lokaler Sicht als Hapterschließungsstraße innerhalb des Kernortes Rodenkirchen zu definieren. In südlicher Richtung ist eine unmittelbare Anbindung an die Bauernschaften Alse

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

und Sürwürden gegeben. Zudem wird im weiteren Verlauf über Sürwürden auch die Bundesstraße B 212 angebunden. In Richtung Norden verbindet die Marktstraße in knapp 200 Metern den Ortskern mit dem Marktplatz. Über die Bushaltestellen „Stellwerkstraße“ in rd. 20 Metern fußläufiger Entfernung wird zudem im örtlichen Kontext die Einbindung in das ÖPNV-Netz sichergestellt. Der Bahnhof von Rodenkirchen ist in etwa acht Gehminuten allerdings ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Abbildung 6: Fußläufige Erreichbarkeit und erweiterter Nahbereich



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Fußläufige Erreichbarkeit

Der Angebotsstandort hat eine wichtige Bedeutung für die wohnungsnah Versorgung im Kernort 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

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Wohngebiete in Rodenkirchen und damit ein Einwohnerpotenzial von etwa 988 EW³ ab. Angesichts der geringen Siedlungsdichte in der Gemeinde Stadland von aktuell rd. 66 Einwohnern pro km², kann der Nahbereich des Standortes gemäß den Ausführungen im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) deutlich weiter gezogen werden. Für Einwohnerdichten dieser Größenordnung ist der Nahbereich demnach auf einen Radius von bis zu 2.500 Metern zu definieren.⁴ Dieser Raum umfasst damit den zusammenhängenden Siedlungsraum von Rodenkirchen und teilweise angrenzende Bauernschaften und periphere Wohnlagen, für die der Lebensmittelmarkt in Rodenkirchen den nächstgelegenen Einkaufsstandort darstellt. Auch die weiteren Wohnplätze, die sich im sonstigen Gemeindegebiet von Stadland befinden und über die 2,5 km-Entfernung hinausgehen, sind aufgrund der räumlichen Struktur nach Rodenkirchen orientiert. In dem erweiterten Nahbereich sind weitere 3.645 Einwohner⁵ ansässig - allein das reine Siedlungsgebiet Rodenkirchen umfasst 3.245 Einwohner. Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der ortsbezogenen Grundversorgung in Rodenkirchen bzw. im östlichen Gemeindegebiet von Stadland.

Genehmigungsrechtliche Situation

Der Standort des Marktes befindet sich in einem Mischgebiet. Die Genehmigung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist nur dann möglich, wenn eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann. Zur Handhabung der Vermutungsregel bei großflächigen Lebensmittelmärkten wurden die Atypik-Kriterien von verschiedenen Seiten fachlich konkretisiert. Zusammengefasst müssen folgende drei Voraussetzungen kumulativ zutreffen, sodass für einen großflächigen Lebensmittelmarkt die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zutrifft:

- Das Sortiment muss sich zu mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Angebote (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) beziehen.
- Der Standort des Marktes muss städtebaulich integriert sein, d. h., er liegt entweder in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich oder in einem Wohnsiedlungsgebiet. Gleichzeitig muss das Vorhaben der Nahversorgung dienen und darf keine zentralen Versorgungsbereiche gefährden.
- Der Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen. Eine solche Nahversorgung ist anzunehmen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens überwiegend aus dem zugeordneten Versorgungsraum generiert wird.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob im Falle der projektierten Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Ge-

³ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2016

⁴ Vgl. auch Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen vom 18.05.2017 zur Nahversorgung im ländlichen Raum

⁵ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2016

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

meinde Stadland oder in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

6 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

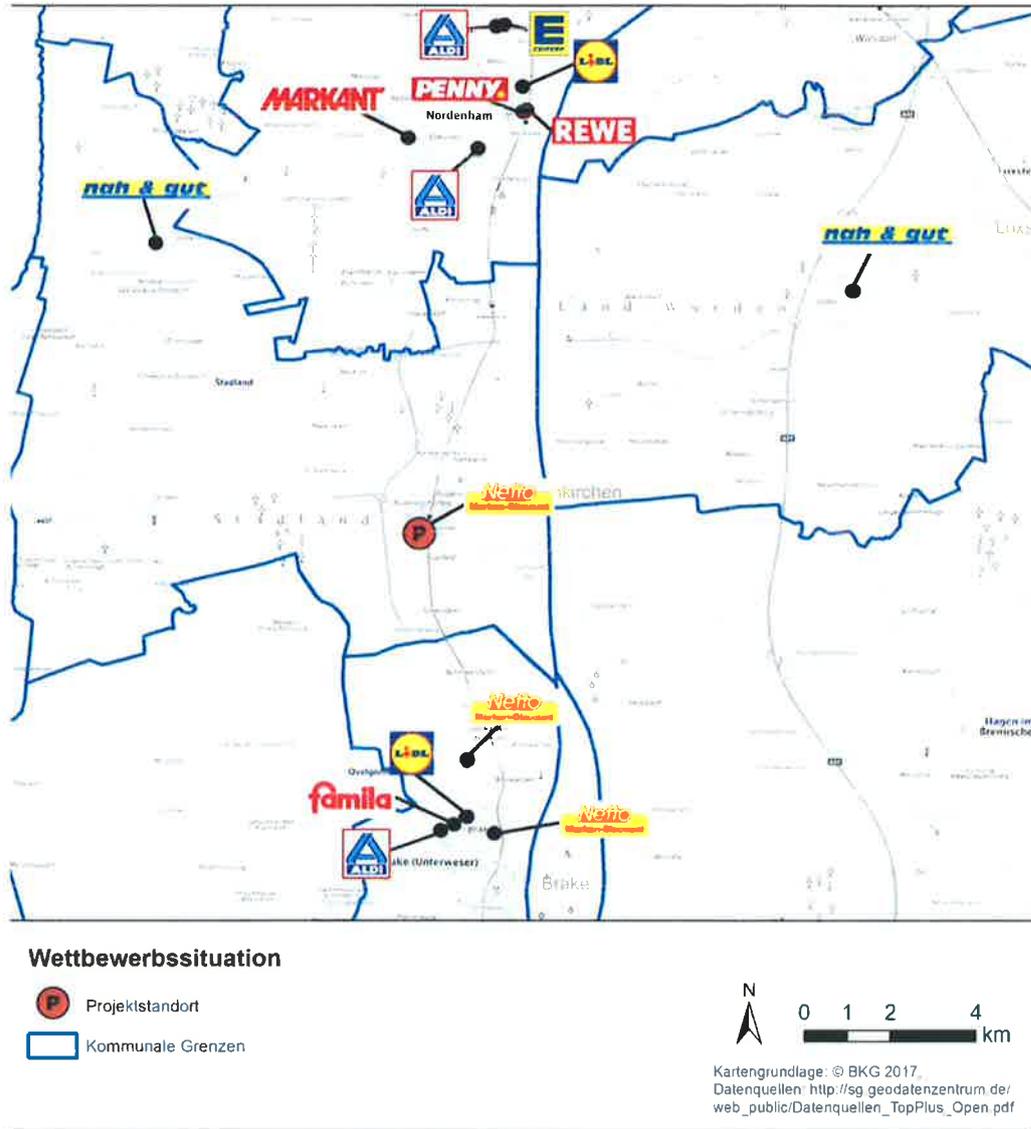
Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Frischmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die Wettbewerbsbetrachtungen beziehen die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in Rodenkirchen ein. Aufgrund der nur gering ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen eine erhöhte Orientierung der Bevölkerung in Richtung Brake und Nordenham zu unterstellen, so dass die hier ansässigen Lebensmittelmärkte die wichtigen Alternativstandorte für den Lebensmitteleinkauf darstellen. Von Rodenkirchen aus ist mit 15-19 min-Fahrzeit relativ zügig in den beiden Städten. Da durch die Erweiterung des Anbieters in Rodenkirchen Kaufkraftabflüsse hierhin reduziert werden können, werden auch die wichtigsten und räumlich nahegelegenen Angebotsstrukturen in Nordenham und Brake betrachtet werden. Die Angebotsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens werden in Abbildung 7 kartografisch zusammengefasst.

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

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

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 geringen Einzelhandelsbesatz, das betrifft auch den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Lediglich zwei Discountbetriebe stellen im Grundzentrum Rodenkirchen das Kernangebot im Bereich Lebensmittel. Darüber hinaus finden sich keine direkten Wettbewerber in der Gemeinde Stadland. Ergänzend sind Betriebe des Ladenhandwerks anzuführen, nämlich je eine weitere Bäckerei in Rodenkirchen sowie in Schwei, sowie ein Metzgereibetrieb, ebenfalls in Schwei.

Abbildung 8: Beispiele Wettbewerber Stadland



Netto, Marktstraße



Nah&gut Seifert in Seefeld, Hauptstraße

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: August 2018)

- **Netto Markendiscouter** in Rodenkirchen (rd. 1.000 m² VKF, inkl. Netto Getränkemarkt) mit angeschlossenem Backshop an der Marktstraße zwischen Penny und dem Marktplatz ansässig. Der Markt mit modernem und zeitgemäßem Erscheinungsbild übernimmt gemeinsam mit dem zu betrachtenden Penny-Markt derzeit neben der fußläufigen Versorgung für die Einwohner in Rodenkirchen auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das sonstige Gemeindegebiet.
- **Nah & Gut Seifert** (rd. 250 m² 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.

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. Zudem sind

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

hier auch Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe (Super- bzw. Verbrauchermärkte) ansässig, diese Angebotsform fehlt im Grundzentrum Rodenkirchen derzeit.

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: Beispiele Wettbewerber Nordenham



Rewe, Innenstadt



E-Center, Nordsee-Center

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: August 2018)

- **Rewe** (rd. 1.200 m²) zusammen mit Bäckerei in der Vorkassenzone sowie benachbartem Drogeriemarkt **Penny** (rd. 800 m²) 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.
- **E-Center** (rd. 3.000 m²) mit Konzessionären (Bäckerei, Imbiss) im Vorkassenbereich in Standortunion mit einem **Aldi**-Lebensmittel-Discountbetrieb (rd. 1.000 m²) 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 m²) befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Nordenham am Mittelweg. Es handelt sich hierbei um eine Solitärlage mit Versorgungsausrichtung vornehmlich auf das südliche Nordenhamer Stadtgebiet (Grossensiel).
- Ein **Markant**-Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (rd. 1.000 m²) 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.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

- Ein weiterer Standort in integrierter Lage ist der **Lidl-Standort** Friedrich-Ebert-Straße (rd. 800 m²) im Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße. Auch hier ist eine eher auf das umliegende Wohnumfeld ausgerichtete Versorgungsfunktion zu unterstellen, gleichwohl ist der Standort mit dem Pkw gut zu erreichen und stellt insofern ggf. auch für Lidl-Zielkunden aus Stadland eine Alternative dar.

Brake

Auch die Stadt Brake, südlich von Stadland gelegen, weist Wettbewerbsstandorte auf, welche für Kunden aus dem Einzugsgebiet des zu betrachtenden Anbieters Penny in der Marktstraße eine Versorgungsergänzung und –alternative darstellen. Auch hier ist mit dem **Famila-Center** vor allem ein Fachmarktstandort anzuführen, welcher aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen und des umfangreichen Angebotes auch in weiteren Warengruppen eine hohe Anziehungskraft auf Kunden in der Region ausüben dürfte. Das Fachmarktzentrum ist 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 Erreichbarkeit und Wettbewerbsrelevanz im Untersuchungszusammenhang nicht berücksichtigt.

Abbildung 10: Beispiele Wettbewerber Brake



Famila-Center, Weserstraße



Lidl, Weserstraße

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: Juni 2018)

- Das hochfrequentierte **Famila-Center** mit dem **SB-Warenhaus** und angeschlossenem Getränkemarkt (rd. 4.000 m²) und einem **Aldi-Discounter** (rd. 1.000 m²) 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 und Deichmann ansässig. Im Mallbereich werden aktuell Renovierungsarbeiten durchgeführt (Stand August 2018). Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

- Unweit des Nahversorgungszentrums Weserstraße schließt sich die gleichnamige Fachmarkttagglomeration an, hier ist ein **Lidl**-Discountmarkt (rd. 800 m²) ansässig. Der Anbieter stellt sich wettbewerbskonform dar und ist aufgrund der Lage auch für Kunden von außerhalb gut zu erreichen.
- **Netto** (rd. 800 m²) an der Sinaburger Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Golzwarden. Der moderne und wettbewerbsfähige Markt übernimmt eine ortsteilbezogene Versorgungsfunktion, kann aber keine wesentliche Ausstrahlungskraft darüber hinaus entfalten.
- Ein weiterer modern und marktfähig aufgestellter **Netto**-Markendiscouter (rd. 900 m²) findet sich in integrierter Solitärlocation nördlich der Braker Innenstadt. Der Anbieter fungiert hier vornehmlich als wohngebietsorientierter Nahversorger.

Abbildung 11: Relevante Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche ¹ in m ²	Umsatz ¹ in Mio. €
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) (<i>Netto, Penny</i>)	2.150	8,1
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet (u.a. <i>Nah&Gut Seefeld</i>)	325	1,5
ZVB Innenstadt Nordenham (<i>Rewe, Penny</i>)	2.805	12,9
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham (<i>Markant, Lidl</i>)	1.775	9,8
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi (<i>E-Center, 2xAldi</i>)	4.700	25,8
ZVB Weserstraße Brake (<i>famila, Aldi</i>)	4.550	21,4
Sonstige Standorte in ZVBs Brake (<i>Netto</i>)	780	3,4
Standorte außerhalb ZVB Brake (<i>Lidl, Netto</i>)	1.600	9,6
Untersuchungsraum gesamt	18.685	92,4

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

Quelle: BBE-Berechnungen 2018 (inkl. zu untersuchender Penny-Standort)

Im **Fazit** ist festzustellen, dass dem zu erweiternden Lebensmittelmarkt (Penny) in Rodenkirchen lediglich ein Wettbewerbsbetrieb gegenübersteht (Netto, mit Backshop im Vorkassenbereich), welcher sich unweit des Planstandortes, ebenfalls an der Marktstraße in Rodenkirchen befindet, ergänzt um einen Bäckereibetrieb („der Steinofenbäcker“). Als fußläufig erreichbarer Einkaufsstandort übernimmt der zu erweiternde Penny-Markt gemeinsam mit dem Netto-Markendiscouter damit eine **hohe Versorgungsbedeutung** für

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

diesen Siedlungsbereich von Stadland. Die nächstgelegenen qualifizierten Lebensmittelmärkte befinden sich in den im Norden bzw. im Süden gelegenen Städten Nordenham und Brake, jeweils in Fahrzeitdistanzen von rund 15 bis 20 Minuten. Im Gemeindegebiet von Stadland sind darüber hinaus nur wenige weitere Lebensmittelanbieter ansässig, welche primär lokale Versorgungsfunktionen auf Ortsteilebene übernehmen (Bäckerei und Metzgerei in Schwei, nah&gut in Seefeld).

Rodenkirchen fungiert als **Grundzentrum für die Gemeinde Stadland**. Der gemeindliche **Versorgungsauftrag** wird derzeit somit lediglich durch zwei Lebensmittel-Discountbetriebe in Rodenkirchen abgedeckt.

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 **famila-Center** in **Brake** bzw. **Nordsee-Center** in **Nordenham**.

Für den zu erweiternden Lebensmittelmarkt 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.

7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherselts das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

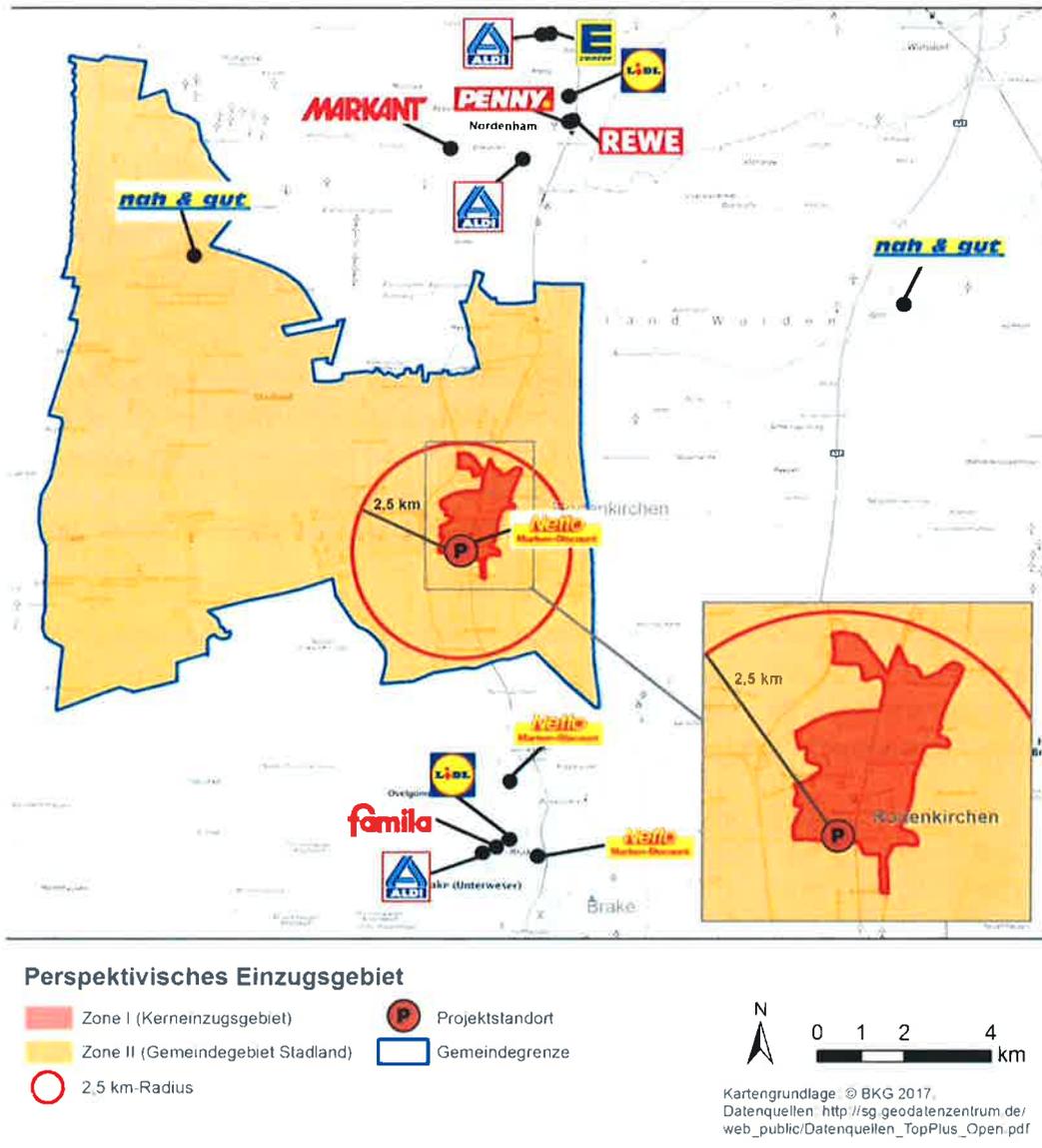
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁶
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

⁶ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Der Lebensmittelmarkt übernimmt eine elementare Versorgungsfunktion für den zusammenhängenden Siedlungsbereich von Rodenkirchen, weite Teile der Siedlungsfläche sind auch fußläufig erreichbar. Unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Erreichbarkeiten wird deutlich, dass der zu versorgende Nahbereich des Marktes aber noch über das Siedlungsgebiet hinausreicht und die in einem 2,5-km-Radius liegenden Siedlungen umfasst. Darüber hinaus kommt dem Anbieter auch für die weiteren umliegenden, ländlich geprägten Siedlungsräume des Gemeindegebietes von Stadland, für die Rodenkirchen das örtliche Versorgungszentrum darstellt, eine hohe Versorgungsbedeutung zu.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Damit umfasst das **Kernelzugsgebiet** des zur Erweiterung stehenden Lebensmittelmarktes (vgl. Abbildung 12) das gesamte westliche Siedlungsgebiet von Rodenkirchen. In diesem erweiterten Nahbereich leben insgesamt rd. 3.245 Einwohner. Im gesamten 2,5-km-Radius leben 3.645 Einwohner. Auf Zone II des Einzugsgebiets, welches das auch landesplanerisch zugeordnete übrige Gemeindegebiet von Stadland umfasst, entfallen weitere 4.233 Einwohner.⁷

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.660 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der stadt spezifischen 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 für den Bereich Lebensmittel liegt in Stadland bei 99,0 und damit praktisch im Bundesdurchschnitt (= 100,0), bei Drogeriewaren liegt das Kaufkraftniveau etwas unter dem Durchschnitt bei 94,7.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im definierten Nahbereich insgesamt ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 9,5 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen ca. 8,5 Mio. € allein auf das umliegende Siedlungsgebiet von Rodenkirchen.

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet auch nach der geplanten Erweiterung vor allem auf das Siedlungsgebiet von Rodenkirchen und die umliegenden Bauernschaften beziehen. Darüber hinaus weist der Standortbereich an der Marktstraße in Rodenkirchen eine hohe Zentralität auch für die Einwohner aus dem sonstigen Gemeindegebiet auf. Der zu erwartende Anteil an **diffusen Streuumsätzen** von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes dürfte im vorliegenden Fall marginal sein.

⁷ Quelle: Gemeinde Stadland, 2018, Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2016

7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird der Frischemarkt nach der geplanten Umstrukturierung sowie Erweiterung der Verkaufsfläche von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im zusammenhängenden Siedlungsbereich des Ortsteiles Rodenkirchen voraussichtlich rd. 27 % binden können, im erweiterten Nahbereich (2,5-km-Radius) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens bei rd. 25 % liegen. Der Nahversorgungsmarkt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der in und rund um den Ortsteil Rodenkirchen lebenden Bevölkerung.

Damit kann mit Kunden aus dem gesamten Nahbereich voraussichtlich ein Umsatz von rund 2,4 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielt werden. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des erweiterten Frischmarktes entspricht dies einem Umsatzanteil von ca. 55 %. Weitere rund 42 % des Umsatzes stammen aus dem raumordnerisch zugeordneten, sonstigen Gemeindegebiet der Gemeinde Stadland. Die (diffusen) Streuumsätze von nur knapp 3 % resultieren aus der Tatsache, dass die regionalen Hauptverbindungsachsen (Bundesstraßen) nicht direkt durch Rodenkirchen führen, so dass ein vergleichsweise geringer Anteil an Versorgungseinkäufen von Besuchern, Handwerkern, Lkw-Fahrern o. ä. getätigt würde.

Abbildung 13: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahbereich (2,5-km-Radius)	2,4	55,0	9,5	25,0
<i>davon Rodenkirchen</i>	2,3	52,0	8,5	26,5
Sonstiges Gemeindegebiet	1,8	42,0	11,1	16,4
Einzugsgebiet gesamt	4,2	97,0	20,6	20,4
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,1	3,0	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	4,4	100,0	./.	./.
Summe		./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2018, Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz eines Supermarktes in Deutschland rd. 4,1 Mio. €. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Größenordnung von knapp 1.000 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 4.200 € je m² Verkaufsfläche.⁸ Bei einer anvisierten Verkaufsflächengröße von rd. 1.000 m² kann das Planvorhaben mit gut 4.500 € je m² Verkaufsfläche somit eine durchaus über dem Durchschnitt liegende Flächenleistung erzielen (ein möglicher Backshop im Bereich der Vorkassenzone wurde mit 6.000 € je m² bewertet). Im Vergleich zum durchschnittlichen Filialumsatz liegt das Planvorhaben (rd. 4,6 Mio. €) somit über bundesdeutschen Vergleichswerte. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich das Planvorhaben in einem ländlich geprägten Raum mit einer vergleichsweise dünnen Mantelbevölkerung befindet. Mit einer Kaufkraftbindung im gesamten Nahbereich von durchschnittlich 25 % ist bereits eine hohe Marktdurchdringung vorausgesetzt worden, so dass ein realistischer Worst-Case-Ansatz abgebildet wird.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Penny-Discountmarkt in Rodenkirchen unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials aktuell eine durchschnittliche Flächenleistung von ca. 5.000 € je m² Verkaufsfläche erzielen kann. Dies entspricht der durchschnittlichen Flächenleistung der Penny-Vertriebslinie. Der Umsatz des Anbieters, der zurzeit nur rd. 800 m² Verkaufsfläche aufweist, dürfte sich somit gegenwärtig in einer Größenordnung von rd. 4,0 Mio. € pro Jahr bewegen. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,8 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente lediglich rd. 0,2 Mio. €.

Abbildung 14: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Discountmarkt (vorher)	Frischmarkt (nachher)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,8	4,1	+0,3
Sonstige Sortimente	0,2	0,2	-
Backshop	-	0,3	+ 0,3
Summe	4,0	4,6	+ 0,6

Quelle: BBE-Berechnungen 2018

⁸ vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2017

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Der mit der geplanten Umnutzung und Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m² und der damit verbundenen Angebotskomplettierung und Attraktivitätssteigerung einhergehende Umsatzzuwachs wird schwerpunktmäßig aus einer höheren Marktdurchdringung im Kerneinzugsgebiet resultieren. Abgesehen von einer geringen Steigerung der Streuumsätze ist eine Ausweitung des Marktgebietes aufgrund der Ortsteillage des Marktes und der guten Versorgungssituation in den Nachbarkommunen hingegen nicht zu erwarten. Dementsprechend wird für den erweiterten Frischemarkt inkl. Backshop im Folgenden ein Gesamtumsatz von rd. 4,6 Mio. € berücksichtigt, wovon rd. 4,4 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Dies entspricht einem jährlichen **Mehrumsatz von insgesamt max. 0,6 Mio. €**. Im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes wird diese Umsatzgröße in die Auswirkungsanalyse eingestellt.

8 Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung

Der Projektstandort liegt in einem Mischgebiet. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes ist dann gegeben, wenn die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt und damit eine „atypische Fallgestaltung“ begründet werden kann.

Anhaltspunkte für eine Widerlegung der Vermutungsregel können sich in erster Linie aus dem Standort des Betriebes und der betrieblichen Eigenart, insbesondere aus dem Warenangebot ergeben. Insofern kann eine Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.

Dabei können **städtebauliche Besonderheiten** beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind oder
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund des Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Betriebliche Besonderheiten können vorliegen,

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h., wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Bei der Prüfung auf Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung ist im vorliegenden Fall auf **städtebauliche Besonderheiten** abzustellen. Für den zu erweiternden Lebensmittelmarkt ergibt sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Kriterien des Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels folgende Bewertung:

- Das Sortiment muss sich zu mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Angebote (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) beziehen.

Der Lebensmittelmarkt dient der Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs und somit vordergründig mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren. Zur Abrundung des Sortiments wird der Anbieter auch ein ergänzendes Randsortiment u. a. aus den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren oder Blumen/ Pflanzen vorhalten. Typischerweise beziehen sich bei kleineren Supermärkten die nahversorgungsrelevanten Sortimente aber auf mehr als 90 % der Verkaufsfläche.

- Der Standort des Marktes muss städtebaulich integriert sein, d. h., er liegt entweder in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich oder in einem Wohnsiedlungsgebiet. Gleichzeitig muss das Vorhaben der Nahversorgung dienen und darf keine zentralen Versorgungsbereiche gefährden.

Der Lebensmittelmarkt nimmt eine funktional und städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Ortsteils Rodenkirchen ein. Er ist aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen und damit auch optimal in die umliegende Wohnbebauung eingebettet. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegene Bushaltestelle sowie den Regionalbahnhof ebenfalls geben.

Zusammen mit den Umfeldnutzungen im Verlauf der Marktstraße (vgl. Abbildung 5) bildet der erweiterte Lebensmittelmarkt aus Sicht der BBE Handelsberatung gemeinsam de facto bereits heute den Haupteinkaufsbereich auf Gemeindeebene und damit den zentralen Versorgungsbereich im Grundzentrum Rodenkirchen.

Zusammenfassend betrachtet handelt es sich um einen bereits seit mehreren Jahren etablierten Standort, der als klassischer Nahversorgungsmarkt wichtige Grundversorgungsfunktionen für Rodenkirchen übernimmt und gemeinsam mit dem benachbarten Netto-Markt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes auf Gemeindeebene sichert.

Zudem ist zu attestieren, dass es derzeit keinen Vollsortimentsbetrieb (z.B. Supermarkt) in Rodenkirchen gibt, beide Anbieter sind Discountbetriebe. Es besteht demzufolge eine Versorgungslücke. Insofern wäre eine Umnutzung des Penny-Marktes zu einem Lebensmittel-Supermarkt eine sinnvolle Entwicklungsmaßnahme um die Nahversorgung im Grundzentrum Rodenkirchen nachhaltig zu sichern und zu stabilisieren.

- Der Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Das OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) geht davon aus, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn der angesprochene Kundenkreis überwiegend, d. h., zu mehr als 50 %, aus dem fußläufig erreichbaren (bzw. im Einzelfall zu bestimmenden) Umfeld stammt.

Auch ein aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen vom 18.05.2017 zur Nahversorgung im ländlichen Raum stellt fest, dass in einer ländlich geprägten Gemeinde ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch außerhalb eines Sondergebietes zulässig sein kann. Hierbei sei insbesondere auf die Gliederung und Größe der Gemeinde und auf die besonderen Erfordernisse bei der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung abzustellen:

- *„Bei der Gliederung der Gemeinde ist mithin relevant, ob diese aus mehreren Ortsteilen besteht, wie diese strukturiert sind (ob sie etwa eigene Versorgungsbereiche aufweisen oder nicht) und in welcher Entfernung sie voneinander liegen.“*

Im Hinblick auf die Gefährdung einer verbrauchernahen Versorgung ist auch von Bedeutung,

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

„Inwieweit eine verbrauchernahe Versorgung (bisher) überhaupt vorhanden ist, die beeinträchtigt werden könnte.“

„Denn auch die Beurteilung von Verbrauchernähe kann nicht gänzlich losgelöst vom konkreten Einzelfall bewertet werden. Gerade in ländlichen Bereichen ist es seit Jahrzehnten üblich, dass vor allem kleinere Gemeindeteile keine eigene Nahversorgung mehr besitzen und die Einwohner mithin darauf angewiesen sind, in andere Gemeindeteile oder gar andere Gemeinden zu fahren, um die Grundversorgung sicherzustellen. „Verbrauchernah“ ist im ländlichen Raum nicht zwingend identisch mit „fußläufig erreichbar“. Es könne „auch dann schon von „Nahversorgung“ gesprochen werden, wenn wenigstens in einem Ortsteil die Ansiedlung oder Erhaltung eines entsprechenden Einzelhandels möglich ist.“

Im Fazit stellt das Urteil damit klar, dass ein (großflächiger) Lebensmittelmarkt im ländlichen Raum auch dann der verbrauchernahen Versorgung dient, wenn er auch die Bevölkerung in benachbarten Ortschaften versorgt, die außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit liegen, jedoch keine eigene Nahversorgungsausstattung aufweisen.

Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur und Wettbewerbssituation übernimmt der Supermarkt-Standort Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Rodenkirchen sowie dessen Umfeld. Die nächsten qualifizierten Versorgungsangebote befinden sich in den Nachbarstädten Brake und Nordenham. Dem Supermarkt kommt in dem genannten Raum damit eine hohe siedlungsstrukturelle Bedeutung zur Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung zu. Der Nahversorgungsbereich ist vom fußläufigen Nahbereich (700-Meter-Radius bzw. 10-Minuten-Gehzeit) aus somit auf den gesamten Siedlungsbereich von Rodenkirchen auszudehnen. Für die hier ansässigen Einwohner stellt der Anbieter bereits einen sehr gut erreichbaren Einkaufsstandort dar.

In Kapitel 7.2 konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben ca. 55 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes durch Kaufkraftabschöpfung in diesem zugeordneten Nahbereich generieren wird, sodass unter den Vorgaben der Rechtsprechung von einer Nahversorgungsfunktion des Marktes ausgegangen werden kann.

Der Anbieter wird nach eigener Prognose nach Erweiterung einen Umsatz von rd. 2,4 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus dem erweiterten Nahbereich generieren. Eine Gegenüberstellung dieses Umsatzes mit dem im Nahbereich vorliegenden nahversorgungsrelevantem Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 9,5 Mio. € ergibt einen Negativsaldo von 7,1 Mio. €. Entsprechend werden trotz der durch die Erweiterungsplanung erreichbaren Kaufkraftrückholung auch zukünftig noch rd. 75 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft aus dem Nahbereich des Planvorhabens an andere Einkaufsstandorte abfließen.

Mit Realisierung des Planvorhabens steigt der nahversorgungsrelevante Umsatz um 0,6 Mio. €, sodass angesichts nur leicht steigender Streuumsätze die Kaufkraftbindung im Nahbereich erhöht bzw. die Kaufkraftabflüsse reduziert werden könnten.

Im **Fazit** kann festgehalten werden, dass der Penny-Markt in Rodenkirchen auch nach der projektierten Erweiterung und Umnutzung überwiegend der Nahversorgung dient. Ansatzpunkte für eine atypische

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Fallgestaltung ergeben sich aus der Zuordnung zu einem überwiegend ländlich geprägten Versorgungsraum, in dem der Markt dann als einziger frischeorientierter Vollsortimentsbetrieb entsprechend hohe Bindungsquoten erreichen kann.

Demnach kann das Erweiterungsvorhaben auch außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO genehmigt werden, da Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung aufgezeigt werden konnten. Für das Vorhaben soll im Folgenden zudem geprüft werden, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgelöst werden.

9 Auswirkungsanalyse

9.1 Umsatzumverteilungseffekte

In Kapitel 7.2 wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Anbieter nach der geplanten Erweiterung in Rodenkirchen und im Gemeindegebiet von Stadland übernehmen kann.

Der bestehende Penny-Lebensmittel-Discountmarkt mit seiner zentralen, siedlungsintegrierten Ortsteillage ist als wichtiger Anbieter der wohnungsnahen Versorgung sowohl in Rodenkirchen als auch für die rund um Rodenkirchen liegenden Bauerschaften und das übrige Gemeindegebiet von Stadland zu bewerten, sodass aktuell durch den Bestandsmarkt ausgelöste Vorschädigungen der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Umfeld ausgeschlossen werden können.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind daher die durch das Erweiterungsvorhaben und in diesem Zusammenhang auch der Umnutzung zu einem Lebensmittel-Supermarkt induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Projektstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁹

Für den Fall der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittel-Supermarktes in Rodenkirchen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² (inkl. Backshop) ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 0,6 Mio. € zu prognostizieren. Im Bereich der Randsortimente dürften sich dabei kaum messbare umsatzseitige Veränderungen darstellen, so dass der Großteil auch auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen wird.

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

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Angebotsausrichtung aufweisen und die aufgrund ihrer vergleichsweise großräumigen Ausstrahlungskraft als Versorgungsstandorte für die in Rodenkirchen und dem Nahbereich ansässigen Einwohner gelten können. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber eines Lebensmittel-Supermarktes die größeren Lebensmittelvollsortimentsmärkte – nachgeordnet auch die größeren Discountmärkte – anzusehen sind.
- Im Normalfall nimmt mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes regelmäßig stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt ge-

⁹ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

legene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Bei einer geringeren Versorgungsausstattung bzw. gänzlich fehlenden Wettbewerbsstrukturen im Nahbereich ist anzunehmen, dass die ortsansässigen Einwohner auch Standorte in einem weiter entfernten Raum aufsuchen. Durch die Schließung einer Versorgungslücke (Umnutzung Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb) können Anteile dieser abfließenden Kaufkraft zurückgeholt werden. Umlenkungseffekte entstehen somit auch - und im vorliegenden Fall sogar zu einem Großteil - für Anbieter außerhalb des eigentlichen Einzugsbereiches eines Planvorhabens.

Angebote in **Stadland**, bzw. hier insbesondere im direkten Umfeld des zur Erweiterung stehenden Lebensmittelmarkts in **Rodenkirchen**, wären nur untergeordnet betroffen. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass infolge einer Erweiterung und damit Einhergehenden Änderung des Vertriebssystems des Penny-Marktes hin zu einem Lebensmittel-Vollsortiment (Edeka) vor allem derzeit abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden kann. Insofern dürften perspektivisch zu erwartende Umsatzumverteilungen in Rodenkirchen deutlich unter 0,1 Mio. € liegen, relativ gesehen in einem kaum noch messbaren Bereich. Zudem ist zu attestieren, dass diese „internen“ Umverteilungen nicht zu einem Umsatzverlust in Rodenkirchen führen würden, vielmehr ist insgesamt von einem Umsatzzuwachs und damit in der Summe von einer Sicherung und Stärkung des Grundzentrums Rodenkirchen auszugehen. Zu Lasten darüber hinaus im Gemeindegebiet von Stadland vorhandener Versorgungsbetriebe (u.a. in **Schwei** oder **Seedorf**) dürften sich keine Auswirkungen in einer noch messbaren Größenordnung niederschlagen.

Auch umliegende zentrale Versorgungsbereiche wären, wenn überhaupt, nur marginal betroffen. Anzuführen sind hier die **Innenstadtbereiche** bzw. **Nebenzentren** in **Brake** und **Nordenham**. Während sich in der Innenstadt von Brake kein direkter Wettbewerbsbetrieb befindet (hier wäre lediglich ein Drogeriemarkt anzuführen), findet sich in Nordenham mit dem Anbieter Rewe zumindest ein direkter Wettbewerber im Vollsortimentsbereich. Der Rewe-Standort in Standortunion mit einem Lebensmitteldiscountbetrieb (Penny) in der Nordenhamer Innenstadt ist grundsätzlich gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze, so dass auch Kunden von außerhalb diese Einkaufsalternative nutzen dürften. Zweifelsohne stellen sich andere Standorte jedoch hinsichtlich Angebot und Erreichbarkeit für Zielkunden von außerhalb günstiger dar (s.u.), so dass hier nur von einer geringen Umverteilung ausgegangen werden muss. Absolut gesehen dürften Umverteilungen zu Lasten der Nordenhamer Innenstadt bei etwa 0,1 Mio. € liegen, relativ gesehen unterhalb von 1 %. Negative Auswirkungen können damit in jedem Fall ausgeschlossen werden. Nebenzentren sowohl in Brake als auch in Nordenham wären praktisch nicht von Umsatzumverteilungen betroffen.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Die höchsten Umsatzverluste werden angesichts der im lokalen Kontext nur sehr eingeschränkten Möglichkeiten, sich im Lebensmittelbereich zu versorgen, gleichwohl zu Lasten von regional ausstrahlenden Standorten im nördlich bzw. südlich angrenzenden **Nordenham** bzw. **Brake** gehen. Dies hängt u.a. auch damit zusammen, dass in Rodenkirchen und im gesamten Gemeindegebiet von Stadland derzeit kein frischeorientierter größerer Supermarkt ansässig ist und insofern Kaufkraft für diesen Teilbereich der Nahversorgung aktuell weitgehend in diese Richtung abfließen dürfte. Lediglich in Seefeld ist ein kleiner Supermarkt (nah & gut) ansässig, welcher sich aber hinsichtlich Verkaufsfläche und Angebotsbreite primär auf die lokale Versorgung des direkten Wohnumfeldes orientiert und aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen auch keine echte Einkaufsalternative für Einwohner aus dem Raum Rodenkirchen darstellt. Es würden vor allem die beiden großen verkehrsorientierten Versorgungsstandorte **famila-Center** in Brake und **Nordsee-Center** in Nordenham durch Umsatzumverteilungen betroffen, mit jeweils max. rd. 0,2 Mio. €. Die Umverteilungsquote würde in beiden Fällen nicht über 1 % liegen und damit in einer nur sehr geringen Größenordnung. Eine Schädigung dieser Strukturen kann damit ausgeschlossen werden.

Abbildung 15: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) (Netto)	4,3	< 0,1	< 0,1	< 1
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet (u.a. Nah&Gut Seefeld)	1,5	(*)	(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham (Rewe, Penny)	12,9	0,1	0,1	< 1
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham (Markant, Lidl)	9,8	(*)	(*)	(*)
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi (E-Center, 2xAldi)	25,8	0,2	0,2	< 1
ZVB Weserstraße Brake (famila, Aldi)	21,4	0,2	0,2	1
Sonstige Standorte in ZVBs Brake (Netto)	3,4	(*)	(*)	(*)
Standorte außerhalb ZVB Brake (Lidl, Netto)	9,6	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	88,6	0,6	0,6	< 1
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)	(*)
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	0,6	0,6	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) und ohne Planstandort Penny in Rodenkirchen

(*) marginal

Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

Insgesamt liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte in allen Fällen auf einem **sehr geringen Niveau**. Die relevanten Wettbewerber in Brake und Nordenham können zwar voraussichtlich nicht mehr in dem gleichen Maße wie zuvor von Kaufkraftzuflüssen aus Rodenkirchen bzw. aus der Gemeinde Stadland profitieren, sie verfügen aber alle über ein Einzugsgebiet bzw. eine Ausstrahlungskraft, welche(s) einen derart minimalen Verlust, wie er durch die Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen zu erwarten ist, kompensieren kann. Angesichts der Höhe der durch die Neuaufstellung des Anbieters in Rodenkirchen induzierten Umsatzverlagerungen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung ausgeschlossen werden.

9.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁰ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Penny, einhergehend mit einer Änderung der Vertriebsform hin zu einem Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (Edeka) in Rodenkirchen (Gemeinde Stadland), keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Ver-

¹⁰ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, 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 % 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.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

sorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO In Rodenkirchen, der Gemeinde Stadland Insgesamt sowie In umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Dem bestehenden Anbieter Penny kommen aktuell bereits wichtige Versorgungsfunktionen im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung in Rodenkirchen bzw. im ländlichen Raum des östlichen Gemeindegebietes von Stadland zu. Dass die Ansiedlung des Bestandsmarktes zu einem früheren Zeitpunkt zu einer Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche geführt haben könnte, ist auszuschließen.
- Der Bestandsmarkt ist bereits heute wichtiger Bestandteil der vorhandenen Versorgungsstrukturen entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Marktstraße im zentralen Bereich von Rodenkirchen und insofern einer der Magnetbetriebe in integrierter Lage von Rodenkirchen.
- Zudem ist zu attestieren, dass es im Ortsteil Rodenkirchen derzeit keinen Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb gibt, gleichwohl aber ein Versorgungsauftrag für das gesamte Gemeindegebiet besteht, denn Rodenkirchen ist regionalplanerisch als Grundzentrum für die Gemeinde Stadland ausgewiesen. Eine entsprechende Umnutzung des derzeitigen Discountbetriebes zu einem frischeorientierten Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb wäre somit zweifelsfrei als Aufwertung und nachhaltige Sicherung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen zu werten.
- Es werden durch die Erweiterungsplanung nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen in Brake und Nordenham sowie den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte wird ebenso wenig infrage gestellt wie die der ergänzenden kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Der überwiegende Umsatzanteil wird auch nach der Erweiterung des Anbieters in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt. Bei einer Kaufkraftbindung von durchschnittlich ca. 25 % im zugeordneten Nahbereich wird der Lebensmittel-Supermarkt zukünftig der Nahversorgung dienen, ohne eine dominierende Marktstellung einzunehmen. Auch aufgrund der Dimensionierung und der Erreichbarkeitsbeziehungen des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.
- Für die sonstigen Sortimente/ Non-Food-Sortimente wird praktisch keine messbare Umsatzsteigerung erwartet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nach Erweiterung und Umnutzung keine spürbaren Umlenkungseffekte eintreten werden.

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Denn aus der Realisierung der geplanten Erweiterung des Anbieters sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Stadland und den Nachbarkommunen abzuleiten.

9.3 Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NDS) 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. Diese sind auch im Rahmen einer Atypik-Betrachtung zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung 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 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Der Ortsteil Rodenkirchen ist für die Gemeinde Stadland im RROP des Landkreises Wesermarsch (2003) als Grundzentrum eingeordnet worden und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Eine zeichnerische Darstellung der zentralen Siedlungsbereiche von Rodenkirchen liegt nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Standort an der zentralen Hauptverkehrsachse in integrierter Lage und von Wohnbebauung umgeben innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befindet (Ausweisung müsste ggf. über die Gemeinde Stadland erfolgen), das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP eingehalten.

■ 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 innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

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 Anbieter fungiert bereits heute als einer der beiden nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe und wird diese Funktion nach Umnutzung zu einem Vollsortimentsbetrieb noch weiter festigen. Gemeinsam mit dem benachbarten Netto-Lebensmittel-Discountbetrieb und den sich daran anschließenden Besitzstrukturen bis hin zum Marktplatz von Rodenkirchen bildet der Anbieter den Hauptversorgungsbereich für die Rodenkirchener Wohnbevölkerung, wie auch die darüber hinaus im Gemeindegebiet von Stadland lebende Bevölkerung. Der Standortbereich 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

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

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.¹¹ „Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch ‚städtebaulich integriert‘ sein, wenn sie – sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend –, diesen funktional ergänzen.“¹² Als weitere Kriterien für das Anschließen werden u. a. eine fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz und die untergeordnete, funktionale Ergänzung angeführt.¹³ Der Planstandort an der Marktstraße stellt, wie vorangehend bereits erläutert, nicht nur eine wichtige funktionale Ergänzung des Angebotes von Rodenkirchen dar und leistet einen nicht unwesentlichen Anteil daran, den grundzentralen Versorgungsauftrag für die Gemeinde zu erfüllen, er ist sogar einer der beiden wichtigsten Funktionsträger. 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 Einzelhandelsneuansiedlung 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 2017 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 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1)

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, 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 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens konzentriert sich entsprechend den vorangehenden Ausführungen auf die Gemeinde Stadland, etwa 97 % des 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 Streumsätze bei max. 3 % des Vorhabenumsatzes. Es wird damit deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (Gemeindegebiet) erzielt, so dass das Kongruenzgebot als erfüllt angesehen werden kann.

¹¹ Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.8, S. 47

¹² Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.9, S. 48

¹³ Vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitte 5.8 und 5.9

■ **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 2017, 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 infolge der geplanten Umstrukturierung am derzeitigen Penny-Standort in Rodenkirchen 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 das Planvorhaben eingehalten.

10 Fazit

- Der Betreiber des Penny-Lebensmittel-Discountmarktes in Stadland-Rodenkirchen beabsichtigt, den auf dem Grundstück Marktstraße 47 ansässigen Lebensmittelmarkt neu aufzustellen. Heute verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von etwa 799 m², die auf maximal 1.000 m² erweitert werden soll (inkl. Backshop). Zudem soll der Anbieter zukünftig als Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (Edeka) betrieben werden. Der erweiterte Markt ist flächenseitig somit der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels zuzuordnen.
- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei kleineren Supermärkten üblicherweise bei mehr als 90 % der Verkaufsfläche liegt. Die Randsortimente beziehen sich auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren oder Blumen/ Pflanzen.
- Der Anbieter 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 ca. 10 Minuten über ein Einwohnerpotenzial von rd. 1.000 Personen. Angesichts der geringen Siedlungsdichte in Stadland von aktuell rd. 70 Einwohnern pro km² kann der Nahbereich des Standortes gemäß den Ausführungen im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) deutlich weiter gezogen werden. Der zukünftige Lebensmittel-Supermarkt stellt den nächstgelegenen Einkaufsstandort auch für die übrigen, rund um den Ort liegenden Bauerschaften und peripheren Wohnlagen innerhalb des östlichen Gemeindegebietes dar. In diesem Raum sind insgesamt 3.645 Einwohner ansässig. Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der ortsteilbezogenen Grundversorgung in Rodenkirchen.
- Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens konzentriert sich auf den so zugeordneten Nahbereich und umfasst damit ein Einwohnerpotenzial von 3.645 Einwohnern. Mit rd. 55 % des Umsatzes stammt somit ein überwiegender Umsatzanteil des Planvorhabens aus diesem Raum.
- Durch die Erweiterung wird unter Berücksichtigung von „Worst-Case-Annahmen“ eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 0,6 Mio. € prognostiziert. Diese entfallen primär auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), während für die Nonfood-Sortimente praktisch keine Veränderung zu erwarten ist.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte mit einer vergleichbaren Angebotsausrichtung und vergleichsweise großräumigen Ausstrahlungskraft beziehen, die damit als Versorgungsstandorte für die in Rodenkirchen und im sonstigen Stadland ansässigen Einwohner gelten können. Dies sind in erster Linie die Vollsortimentsanbieter an verkehrsorientierten Standorten in Nordenham (Rewe, E-Center) und Brake (familia).

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)

- Insgesamt liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte in allen Fällen auf einem sehr geringen Niveau, teilweise nur in marginalem Bereich. Die relevanten Wettbewerber können zwar voraussichtlich nicht mehr in dem gleichen Maße wie zuvor von Kaufkraftzuflüssen aus Stadland profitieren, sie verfügen aber alle über ein Einzugsgebiet bzw. eine Ausstrahlungskraft, welche(s) einen derart minimalen Verlust, wie er durch die Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen zu erwarten ist, kompensieren kann.
- Aufgrund der absolut sowie relativ geringen Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte der Erweiterung des Frischmarktes in Rodenkirchen (Stadland) können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnaher Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Für den Untersuchungsstandort besteht ein Bebauungsplan, der Standort entspricht einem Mischgebiet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außerhalb von Kern- und Sondergebieten nur zulässig, wenn sie – entgegen der Regelvermutung – trotz des Überschreitens der Regelvermutungsgrenze voraussichtlich keine negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen. Die geplante Erweiterung ist somit genehmigungsfähig, wenn eine „atypische Fallgestaltung“ geltend gemacht werden kann; diese ist aus städtebaulichen Besonderheiten abzuleiten. Ansatzpunkte für eine atypische Fallkonstellation ergeben sich im vorliegenden Fall aus der besonderen Bedeutung des Planvorhabens für die Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Versorgung im Ortsteil Rodenkirchen sowie umgebenden ländlichen Siedlungsraum. Für das Planvorhaben ist auch nach Erweiterung zu erwarten, dass der überwiegende Anteil des Umsatzes (rd. 55 %) aus dem zugeordneten Nahbereich generiert werden kann. Damit bestehen Anhaltspunkte für einen nicht-sondergebietspflichtigen Einzelhandelsbetrieb, für den eine atypische Fallgestaltung aufgrund der städtebaulichen Besonderheit der wohnortnahen Versorgungsbedeutung geltend gemacht werden kann.

Hamburg, 31. August 2018

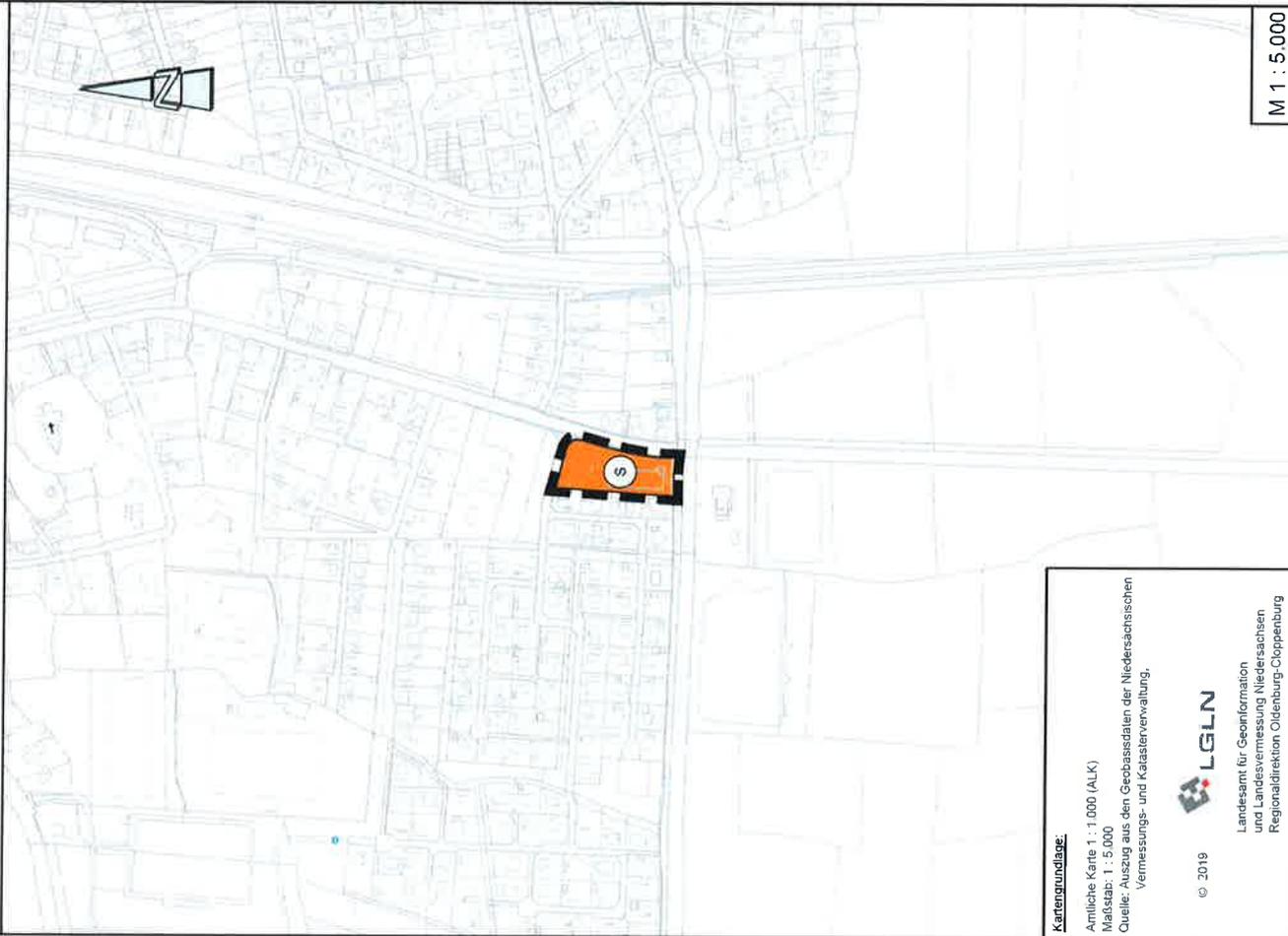
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Oliver Ohm

Gemeinde Stadland

31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich: Lebensmittelmart“



M 1 : 5.000

Kartengrundlage:

Amliche Karte 1 : 1.000 (ALK)
 Maßstab: 1 : 5.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Präambel und Ausfertigung
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 55 des Niedersächsischen
 Kommunalverfassungsgesetzes (NiedKHVO) hat der Rat der Gemeinde Stadland in seiner Sitzung
 am die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“
 beschlossen.
 Stadland,
 Bürgermeister (Stempel)

Verfahrensvermerke
 Der Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ wurde
 ausgearbeitet vom Planungsbüro Olekmann • Moskbach & Partner, Rastede.
 Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung
 der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ersichtlich bekannt
 gemacht.
 Stadland,
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der
 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ und der Begründung zugestimmt
 und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Zeitraum vom
 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind
 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Lebensmittelmart“ und die Begründung sowie die wesentlichen bereits vollzogenen
 umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3
 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der ersichtlichen Bekanntmachung nach § 3
 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich
 in das Internet in der Zeit vom bis zum eingestellt.
 Stadland,
 Bürgermeister

Feststellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Stadland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3
 Abs. 2 BauGB die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ nebst
 Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.
 Stadland,
 Bürgermeister

Genehmigung
 Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ ist mit Verfügung
 (AZ:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch
 kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.
 Landkreis Wesermarsch
 im Auftrage
 Stadland,
 Bürgermeister

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Stadland ist den in der Genehmigungsprüfung von
 (AZ: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung
 beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen
 Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 1, Satz 4
 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich bekannt gemacht.
 Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ und die Begründung haben
 wegen der Maßgaben/Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom
 bis öffentlich ausgelegen.
 Stadland,
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Die Erteilung der Genehmigung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Lebensmittelmart“ ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB am im Amtsblatt für den
 Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 31. Änderung des
 Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ ist damit am wirksam geworden.
 Stadland,
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Lebensmittelmart“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der
 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmart“ und der Begründung nicht
 geltend gemacht worden.
 Stadland,
 Bürgermeister

Planzeichenerklärung
 1. Art der baulichen Nutzung
 Sonderbaufläche (S)
 mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt



2. Sonstige Planzeichen
 Grenze des Geltungsbereiches der
 31. Änderung des Flächennutzungsplanes



Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich: Lebensmittelmart“

Entwurf

23.01.2020



DICKMANN MOSBACH & PARTNER
 Ingenieurbüro für Planung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Umwelttechnik
 Am Markt 10, 26389 Hage, Tel. 0479 3100-10, Fax 0479 3100-10

