



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Bürgermeister-Becker-Straße in Esens als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Erweiterungsvorhabens (Ersatzneubau)



im Auftrag des Landkreises Wittmund, Stabsstelle Regionalplanung
Hamburg, März 2018



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Bürgermeister-Becker-Straße in Esens als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Erweiterungsvorhabens (Ersatzneubau)

Projektnummer: 18DLP2354

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Sascha Denneng

im Auftrag des
Landkreises Wittmund, Stabsstelle Regionalplanung
Am Markt 9
26409 Wittmund

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

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



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
1.3	Grundlagen	4
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	6
2.1	Mikrostandort	6
2.2	Vorhabenkonzeption	10
3	Rahmendaten des Makrostandorts	12
3.1	Lage im Raum	12
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	13
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	15
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	16
4.1	Methodische Vorbemerkungen	16
4.2	Wettbewerb im Raum	16
4.3	Exkurs: Tourismusinduziertes Potenzial	18
4.4	Herleitung des Einzugsgebiets	23
4.5	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	25
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	26
5.1	Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur	26



5.2	Vorhabenrelevante Umsatzstruktur	30
5.3	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet	32
5.4	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	34
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	35
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	35
6.2	Wirkungsprognose	39
6.2.1	Vorbemerkungen	39
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	41
7	Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens	43
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	48
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)	49
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	52
8	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	53
9	Fazit	57
10	Glossar	59



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	6
■ Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena-Straße	8
■ Abbildung 3: Edeka-Verbrauchermarkt mit vorgelagertem Parkplatz	8
■ Abbildung 4: Zufahrt von der Siebet-Attena-Straße	9
■ Abbildung 5: Zufahrt an der Bürgermeister-Becker-Straße	9
■ Abbildung 6: Lage im Raum	12
■ Abbildung 7: Regionale Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels (Daten trade dimensions)	17
■ Abbildung 8: Tourismusinduziertes Potenzial	21
■ Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	23
■ Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
■ Abbildung 11: Netto-Discounter, Herdetor 38, Hauptzentrum Esens, Zone 1a	29
■ Abbildung 12: Lidl-Discounter, Bahnhofstr. 52, Streulage, Zone 1a	29
■ Abbildung 13: Am Markt, Hauptzentrum Esens	32



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	10
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
■ Tabelle 3: Tourismusentwicklung im regionalen Vergleich (Landesamt Statistik Niedersachsen)	18
■ Tabelle 4: Tourismusentwicklung im regionalen Vergleich (IHK Ostfriesland und Papenburg)	19
■ Tabelle 5: Kundenpotenzial des Vorhabens	24
■ Tabelle 6: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	25
■ Tabelle 7: Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	26
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels	30
■ Tabelle 9: Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (tourismusbereinigte Zentralität)	31
■ Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	35
■ Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Vorhabenrealisierung	36
■ Tabelle 12: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Status quo)	37
■ Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	37
■ Tabelle 14: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	38
■ Tabelle 15: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung	38
■ Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	42



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Esens (Samtgemeinde Esens) ist die Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts geplant (durch Abriss und erweitertem Ersatzneubau). In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts (exkl. Shops mit ca. 110 qm VKF) um rd. 599 qm auf rd. 1.880 qm Verkaufsfläche ausgebaut. Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 1.281 qm (exkl. Shops mit ca. 110 qm VKF).

Das Vorhaben soll über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) realisiert werden. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung.

Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP 2017) und dem Landkreis Wittmund (RROP Wittmund 2005) sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und die „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens zu berücksichtigen.



1.2 Vorgehensweise

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

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen) mit besonderem Fokus auf das touristische Potenzial in Esens und in den angrenzenden Orten;
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens; Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber > 400 qm VKF im Einzugsgebiet;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch den ersatzneubau (durch Abriss und Erweiterung); hierbei war auch das touristische Umsatzpotenzial herzuleiten und zu bewerten;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Zonen und Standortlagen;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichti-



gung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;

- Einordnung des Vorhabens in das Prüfschema der Regionalen Einzelhandelskooperation für Ost-Friesland aus 2004, Aktualisierung 2013.

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

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Berücksichtigung der Angaben der „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens;
- Aktualisierende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation nach dem Angebotsprinzip (periodischer Bedarf) im Einzugsgebiet;
- Aktualisierende Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 als erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



1.3 Grundlagen

Zur Erarbeitung der Verträglichkeitsanalyse war die Berücksichtigung folgender Grundlagen erforderlich:

- Landesraumordnungsprogramm (LRÖP) des Landes Niedersachsen (am 17. Februar 2017 in Kraft getreten) - Abschnitte 2.2 und 2.3.,
- Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Wittmund, 2005,
- Baunutzungsverordnung (§ 11 BauNVO) sowie Baugesetzbuch (§§ 30, 34 und 35 BauGB),
- Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland aus 2004, Aktualisierung 2013 (Regionales Einzelhandelskonzept),
- Daten des Statistischen Landesamtes zur Einwohnerentwicklung und -prognose sowie zu touristischen Leistungskennziffern; Studie zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Esens von 2008 bis 2025, 2010,
- „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens,
- Aktuelle Rechtsprechung, Fachliteratur,
- Analysedaten des Gutachterbüros (u.a. MB-Research-Kaufkraftkennziffern, Trade Dimensions sowie zahlreiche Daten von Dr. Lademann & Partner aus ähnlich gelagerten Projekten, dabei unterstützt durch zahlreiche Kundenbefragungen zum Einkaufsverhalten [z.B. in Wangerland und Wittmund]).

Der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse liegt die Verkaufsflächendefinition aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (Urteil 4 C 10.04) sowie weiterer Entscheidungen von OVG zugrunde.

Demnach sind regelmäßig folgende Flächen zur Verkaufsfläche zu zählen:

- „Klassische Ladenfläche“ mit Regalen und Gängen
- Fisch-, Käsetheken, Bäckertheken (einsehbare Thekenbereiche) inklusive des Bereichs hinter den Theken
- Kassenbereiche in den Läden
- Kassenzonen inklusive der Vorkassenzonen, Bereiche zum Einpacken der Ware



- Beratungsstände innerhalb der Läden (dem Verkauf dienende Flächen)
- Schaufenster (sofern sie nicht durch feste Einbauten von der Verkaufsfläche und den Kunden abgetrennt sind)
- Umkleidebereiche (für Kunden)
- Podeste (zum Auslegen der Waren)
- Regale
- Pfandrücknahmebereiche (nur wenn durch Kunden betretbar)
- Windfang

Wenngleich es sich bei den zuvor genannten Flächen nach Rechtsauffassung um Verkaufsfläche handelt, muss hierbei berücksichtigt werden, dass diese nicht allesamt gleichermaßen zur Umsatzleistung eines Einzelhandelsbetriebes (=Verkauf an den Endverbraucher) beitragen. In den letzten Jahren ist bei den meisten expandierenden Konzepten Flächenverschiebungen in Richtung steigender „Verkehrsflächen“ feststellbar (z.B. überproportional große Mall). Dies gilt es für den jeweiligen Einzelfall zu beachten.

Regelmäßig nicht als Verkaufsfläche zählen beispielsweise:

- Lagerräume,
- Produktionsbereiche, sofern es sich nicht um Verkaufstresen handelt,
- Erschließungsflächen, die nicht in direkter Verbindung mit dem Verkauf dienen, sondern überhaupt den Zutritt zu verschiedenen sich ergänzenden und konkurrierenden Betrieben ermöglichen (z.B. bei Shopping Center),
- Stellplätze für PKW und Einkaufswagen außerhalb der Immobilie (auch unter Vordach).



2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Bürgermeister-Becker-Straße, zentral in der Kernstadt von Esens, welche der gleichnamigen Samtgemeinde Esens zugeordnet ist.

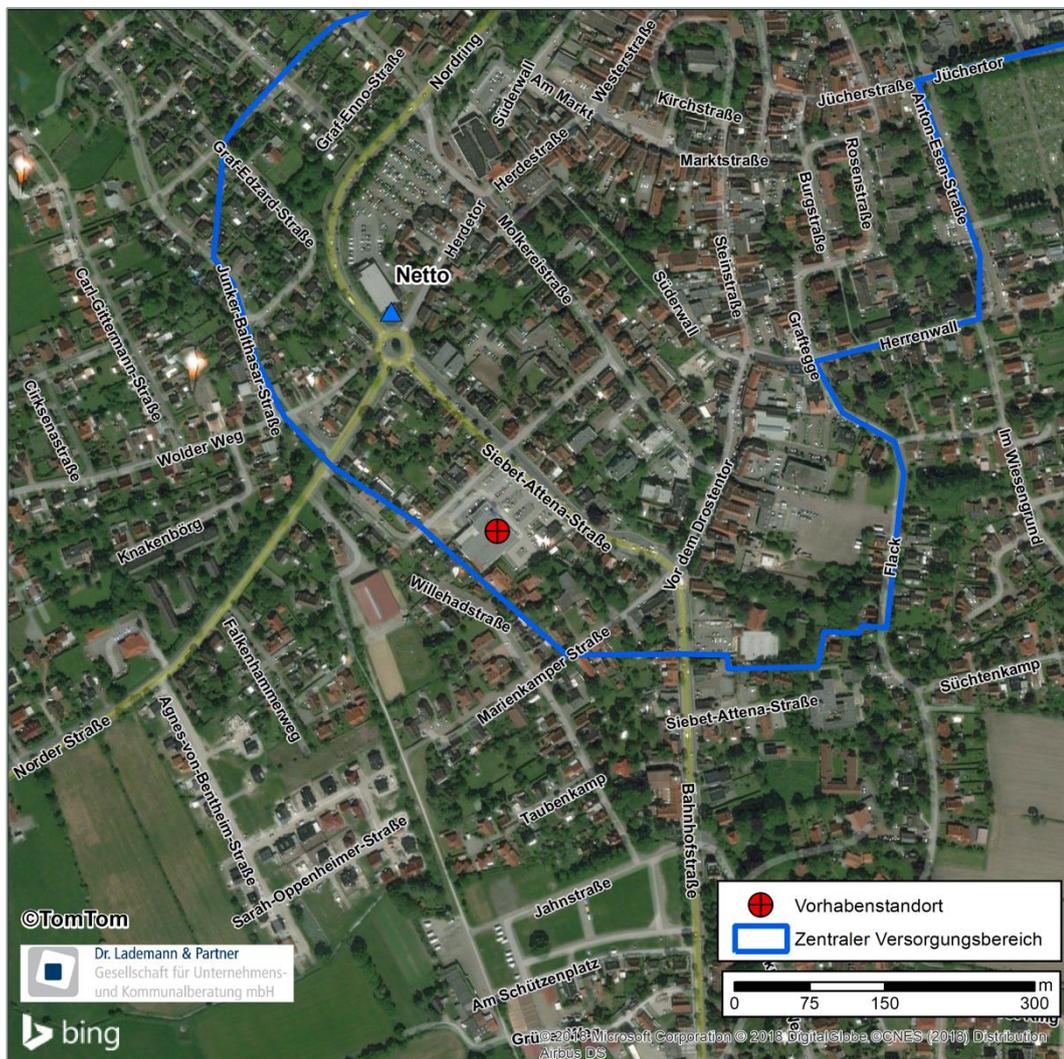


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Die Erschließung des Edeka-Markts ist über die Siebet-Attena-Straße (L 8) bzw. die Bürgermeister-Becker-Straße¹ eingerichtet. Die Siebet-Attena-Straße führt in nordwestlicher Richtung auf die L 6 (Nordring), welche im weiteren Verlauf in Richtung Bengersiel sowie über den Abzweig der L 8 nördlich der Kernstadt nach Bengersiel. In südöstlicher Richtung führt die L 8 (Bahnhofstraße) in Richtung südliches Stadtgebiet von Esens. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Edeka-Markts zentral innerhalb der Esenser Kernstadt als sehr gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den rd. 100 m östlich befindlichen Bushaltepunkt ‚Siebet-Attena-Straße‘. Die Haltestelle wird von mehreren inner- und überörtlichen Linien in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von dem Edeka-Bestandsmarkt (inkl. Bäcker und Blumengeschäft im Vorkassenbereich) zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist im westlichen Bereich der Immobilie angeordnet (perspektivisch im südlichen Bereich). Die Stellplatzanlage des Edeka-Markts ist im nördlichen Teil des Vorhabengrundstück verortet und umfasst derzeit sowie perspektivisch knapp 120 Stellplätze (zeitgemäße Aufstellung bereits erfolgt).

Der Vorhabenstandort befindet sich zudem gemäß „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Esens). Der Edeka-Markt trägt damit maßgeblich zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner der Stadt Esens bei. Im direkten Standortumfeld des Vorhabens bestimmen dabei in allen Richtungen wesentliche Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Esens das Standortumfeld. Der Vorhabenstandort ist aufgrund dieser Lage als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit fungiert der Vollsortimenter zugleich zur qualifizierten Grundversorgung für die sonstigen Bereiche der Samtgemeinde sowie für die gen Küstenregion/Inseln durchfahrenden Touristen.

¹ Z. Zt. Einbahnstraße. Diese soll nach aktuellen Planungen bis zum Edeka-Markt in beide Richtungen ausgebaut werden.



Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena-Straße



Abbildung 3: Edeka-Verbrauchermarkt mit vorgelagertem Parkplatz



Abbildung 4: Zufahrt von der Siebet-Attena-Straße



Abbildung 5: Zufahrt an der Bürgermeister-Becker-Straße



2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Ersatzneubau und damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung eines bereits etablierten Nahversorgers in der touristisch bedeutsamen ostfriesischen Küstenregion. Die geplante Gesamtverkaufsfläche² für den Verbrauchermarkt („interne VKF total“) beträgt rd. 1.880 qm. Der am Standort bestehende Edeka-Markt verfügt aktuell über eine „interne“ Verkaufsfläche von rd. 1.281 qm, sodass im Zuge des Neubaus die Erweiterung per Saldo einen internen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 599 qm umfasst.

Der Sortimentschwerpunkt des erweiterten Verbrauchermarkts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente³ wird prospektiv bei max. 15 % (max. 282 qm) liegen (aktuell bei 7 %).

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Verbrauchermarkts folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben*			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.191	407	1.598
aperiodischer Bedarf	90	192	282
Gesamt	1.281	599	1.880

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *Exkl. Konzessionäre Blumen und Bäcker

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

² Einschließlich Windfang, Mallbereich jedoch exkl. Shops (Bäckerei/Blumen), welche vom Vorhaben in ihrer derzeitigen Verkaufsfläche annähernd unberührt bleiben. Der Bäckereiverkauf wird aktuell auf 28 qm VKF (später 25 qm) und der Blumenshop auf 84 qm VKF (später 94 qm) betrieben. Gastronomieflächen ergänzen auch zukünftig das Vorhabenkonzept.

³ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und frei verkäufliche Arzneimittel.



Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Somit sind im Sinne des Baurechts jener mit dem Ersatzneubau verbundene Verkaufsflächenzuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Gesamtobjektes (Neubau) in der Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.⁴

Insofern ist eine Delta-Betrachtung für das Gesamtvorhaben vorzunehmen. D.h. es sind v.a. die räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, die Kunden-/ Umsatzherkunftsanteile sowie die Flächenleistung für Gesamtvorhaben - jedoch abzüglich der bereits absorbierten Wirkungen – zu berücksichtigen.

Das Vorhaben soll über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans realisiert werden. Dieser weist für den Vorhabenstandort ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel aus. Das Vorhaben ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Abriss und der um rd. 599 qm auf rd. 1.880 qm VKF erweiterte Ersatzneubau des Edeka-Verbrauchermarkts in Esens (jeweils exkl. Shops mit ca. 110 qm VKF). Der bereits großflächige Edeka-Markt ist mit seiner Lage in dem Hauptzentrum von Esens im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorger etabliert und ist sowohl fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten der Stadt Esens sowie aus den übrigen Bereichen der Samtgemeinde auch motorisiert gut erreichbar.

⁴ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Esens liegt im Landkreis Wittmund und befindet sich rd. 15 km nordwestlich vom Stadtzentrum der Kreisstadt Wittmund. Esens ist Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Esens, welche neben der Stadt Esens die Gemeinden Holtgast, Stedesdorf, Neuharlingersiel, Dunum, Moorweg und Werdum umfasst.

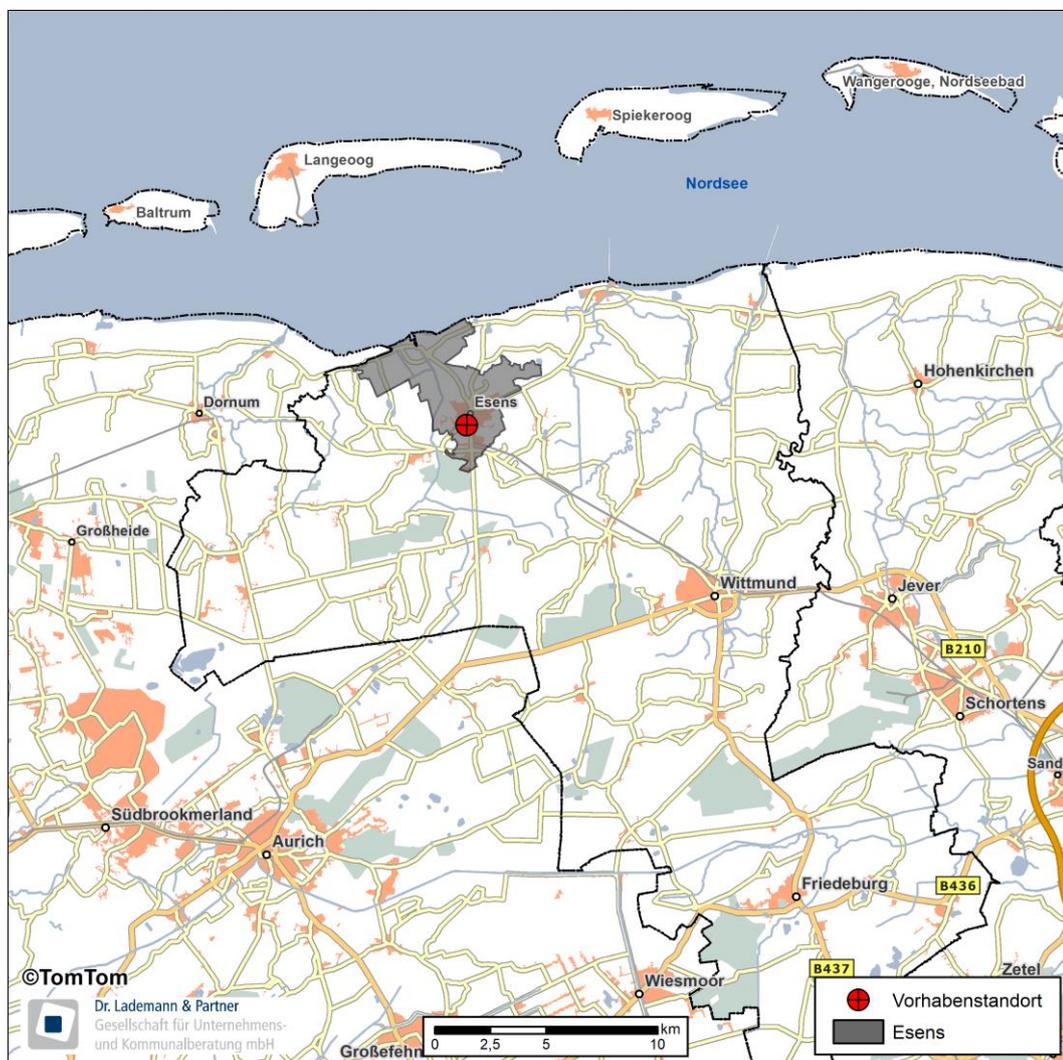


Abbildung 6: Lage im Raum



Die verkehrliche Anbindung der Stadt Esens erfolgt über die L 8, die durch das Stadtgebiet verläuft und 10 km südlich in die B 210 übergeht, welche die Städte Emden, Aurich, Wittmund und Wilhelmshaven verbindet. Bei Wilhelmshaven wird die A 29 erreicht, bei Emden die A 31. Über die L 6 wird die Stadt Norden in westlicher Richtung, über die L 10 die Kreisstadt Wittmund im Südosten erreicht.

Wichtige Bedeutung zur Erschließung der touristisch geprägten Küstenorte sind zudem den beiden über die Kernstadt von Esens führenden L 5 und L 6 beizumessen. U.a. vom Esenser Ortsteil Bensorsiel besteht eine Fährverbindung auf die vorgelagerte Insel Langeoog. Die Stadt Esens verfügt zudem über einen Bahnhof im Süden der Stadt, an dem Züge der Nordwest-Bahn halten.

Durch die naturräumliche Lage direkt an der Nordsee im Norden der ostfriesischen Halbinsel und dem vorgelagerten Watt, welches Teil des UNESCO Weltnaturerbe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist, ist die Stadt Esens von touristischen Interesse. Der Ortsteil Bensorsiel ist staatlich anerkanntes Nordseeheilbad. In diesem Zusammenhang ist auf eine Vielzahl von Ferienwohnungen bzw. -häusern, Campingplätze und einer Fährverbindung auf die vorgelagerte Insel Langeoog hinzuweisen. Dies induziert nennenswerte Potenziale für den örtlichen Einzelhandel und spiegelt sich bei einigen der Standortlagen u.a. in Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandels wieder.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Esens verlief seit 2012 leicht positiv (+0,1 % p.a.) und lag damit im Trend der Samtgemeinde Esens (+/-0,0 % p.a.). Die Einwohnerentwicklung ist jedoch etwas schwächer als im Landkreis Wittmund insgesamt (+0,3 % p.a.) und dem Bundesland Niedersachsen (+0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in Esens mit Hauptwohnsitz Anfang 2016 nach Angaben des Statistischen Landesamts

rd. 7.300 Einwohner.



Einwohnerentwicklung in Esens im Vergleich					
Stadt/Gemeinde, Landkreis, Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Esens, Stadt	7.247	7.284	37	0,5	0,1
Stedesdorf	1.560	1.542	-18	-1,2	-0,3
Holtgast	1.735	1.707	-28	-1,6	-0,4
Samtgemeinde Esens	14.271	14.264	-7	0,0	0,0
Wittmund	20.538	20.735	197	1,0	0,2
Westerholt	2.514	2.576	62	2,5	0,6
LK Wittmund	56.572	57.173	601	1,1	0,3
Land Niedersachsen	7.774.253	7.926.599	152.346	2,0	0,5

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Esens kann in Anlehnung an die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen⁵ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren annähernd stabil bis marginal rückläufig entwickeln werden.

Im Jahr 2020 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Esens mit einer Bevölkerungszahl (nur Hauptwohnsitze) zu rechnen von

rd. 7.250 Einwohnern.

Esens verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁶ von 90,8 und liegt damit auf dem Niveau des Landkreises Wittmund (90,6). Die Kaufkraftkennziffer fällt im Vergleich mit der Samtgemeinde Esens (88,9) insgesamt leicht überdurchschnittlich, im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt Niedersachsens (99,4) jedoch deutlich unterdurchschnittlich aus.

⁵ Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2019.

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, 2017. Durchschnitt Deutschland=100.



3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung ist der Stadt Esens die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Damit kommt der Stadt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner der Samtgemeinde Esens⁷ insgesamt mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung – insbesondere mit Angeboten des periodischen Bedarfs - zu. Zudem sind dem grundzentralen Ortsteil die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie besondere Entwicklungsaufgaben im Bereich Erholung zugewiesen.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind über Esens hinaus die Grundzentren Westerholt (rd. 14 km südwestlich) und Hohenkirchen/Wangerland (rd. 24 km östlich) sowie die Mittelzentren Wittmund (rd. 15 km südöstlich), Aurich (rd. 24 km südwestlich) und Jever (rd. 24 km südöstlich). Den vorgelagerten Inseln Langeoog und Spiekeroog ist ebenfalls eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Esens sind differenziert zur beurteilen. Während das Potenzial durch die Einwohner vor Ort (im regionalen Kontext in etwa durchschnittliches Kaufkraftniveau und nahezu stabile Einwohnerplattform) als neutral zu bewerten ist, stehen dem Potenziale durch die Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde Esens insgesamt sowie durch den Tourismus in der ostfriesischen Küstenregion gegenüber, was deutliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten induziert. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁷ Nachrichtlich sei darauf hingewiesen, dass Neuharlingersiel als nicht-zentraler Ort dabei in funktionaler Ergänzung zum Grundzentrum fungiert. Es besteht durch die Regionalplanung voraussichtlich die Absicht, Neuharlingersiel im Sinne des LROP 2017 als sog. Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu privilegieren. Hieraus ergeben sich innerhalb der Samtgemeinde unterschiedliche räumliche Wirkungsbereiche (Kongruenzräume sind durch die Regionalplanung noch zu konkretisieren).



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Esens übertragen⁸.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten sowie typähnlichen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren sowie die Orientierungen durch den Sitz der Samtgemeindeverwaltung zu beachten.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Esens neben dem zu erweiternden Edeka-Verbrauchermarkt (Kfm. Pfaff) sechs weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 qm VKF.

Das Angebot des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels konzentriert sich zudem auf die Stadtgebiete von Wittmund, Westerholt und Dornum, denen jeweils eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen ist. Die nächstgelegenen Edeka-Märkte befinden sich ebenfalls in Dornum, Westerholt und Wittmund. Im Planungsstadium fortgeschrittene Erweiterungsvorhaben von Edeka bestehen dabei in Neuharlingersiel und in Westerholt.

⁸ Hierbei wurden auch empirische Befunde aus Einzelhandelskonzepten von touristischen Orten berücksichtigt (u.a. Marktgebiet, touristisches Potenzial).

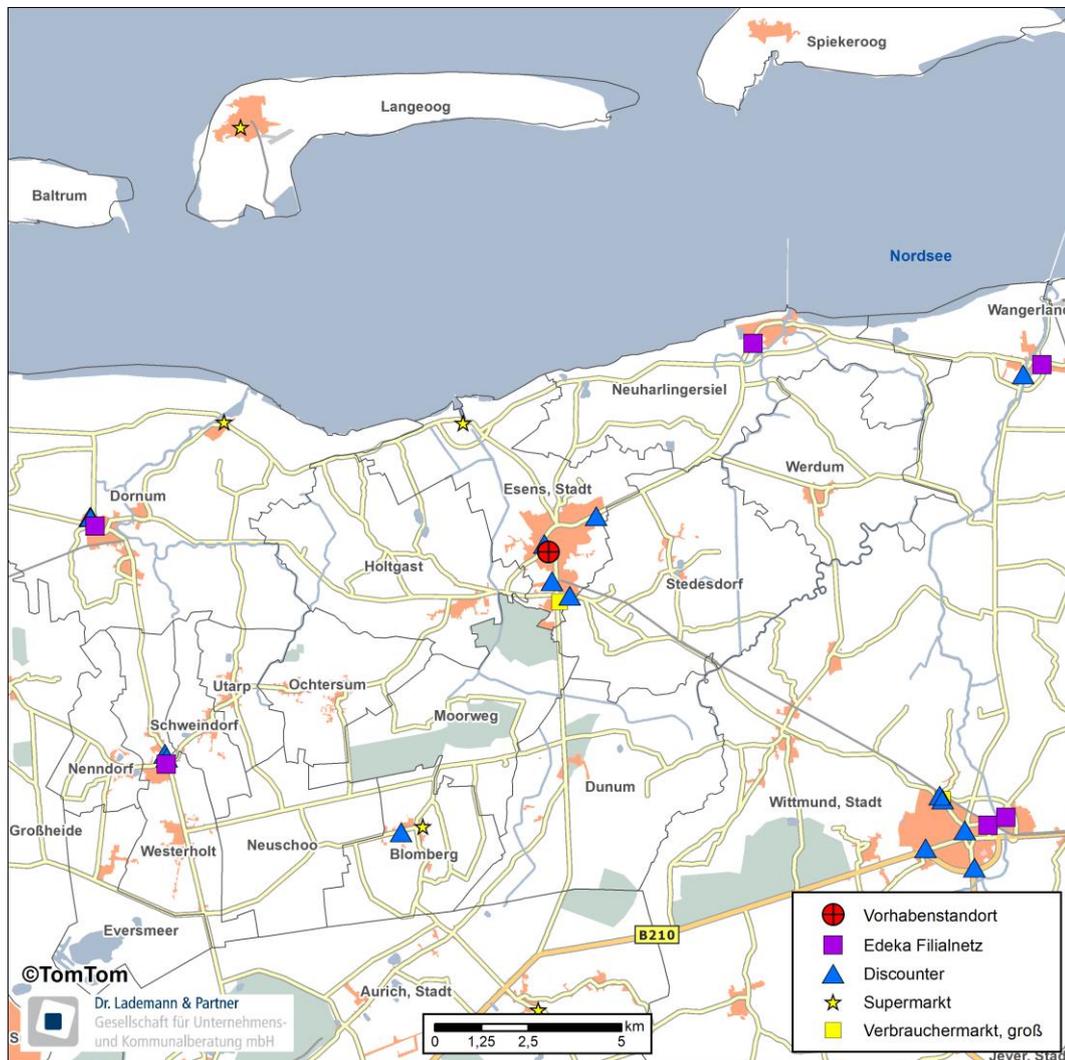


Abbildung 7: Regionale Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels (Daten trade dimensions)



4.3 Exkurs: Tourismusinduziertes Potenzial

Eine wesentliche Rolle für die Wirtschaftskraft der Stadt Esens und damit auch für den Einzelhandel spielt gerade in den Sommermonaten der Tourismus: So entfielen im Jahr 2016 auf jeden Einwohner der Stadt Esens rd. 500.000 Übernachtungen. Seit 2012 ist die Zahl der Gästeankünfte in den von den offiziellen Statistiken des Landes Niedersachsen erfassten Betrieben in der Stadt Esens um rd. 1,3 % p.a. steigend. Die vorgelagerten Inseln Spiekeroog und Langeoog sowie das angrenzende Nordseeheilbad Neuharlingersiel verzeichnen ebenfalls positive Tendenzen. Die Tourismusintensität (Übernachtungen je Einwohner) ist insbesondere in den Orten/Ortsteilen mit Fährverbindung zu den Inseln (Neuharlingersiel, Bengersiel) sowie auf den Inseln stark erhöht. Die Gemeinden Stedesdorf und Holtgast hingegen verzeichneten bei einer geringen touristischen Prägnanz zugleich negative Entwicklungen.

Tourismusedwicklung in Esens 2012 bis 2016					
Übernachtungen					
Stadt/ Gemeinde	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Esens	472.763	498.560	+25.797	+5,5	+1,3
Stedesdorf	7.228	4.860	-2.368	-32,8	-9,4
Holtgast	6.488	6.121	-367	-5,7	-1,4
Neuharlingersiel	431.036	481.469	+50.433	+11,7	+2,8
Spiekeroog	392.458	411.911	+19.453	+5,0	+1,2
Langeoog	731.802	732.314	+512	+0,1	+0,0
Gästeankünfte					
Stadt/ Gemeinde	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Esens	93.800	106.402	+12.602	+13,4	+3,2
Stedesdorf	877	636	-241	-27,5	-7,7
Holtgast	1.050	738	-312	-29,7	-8,4
Neuharlingersiel	74.422	94.528	+20.106	+27,0	+6,2
Spiekeroog	68.009	70.147	+2.138	+3,1	+0,8
Langeoog	117.450	120.570	+3.120	+2,7	+0,7
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen.					

Tabelle 3: Tourismusedwicklung im regionalen Vergleich (Landesamt Statistik Niedersachsen)

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit 10 und mehr Betten erfasst wurden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist



demnach deutlich größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Esens sowohl der Tagestourismus als auch der Transitverkehr, aber auch kleine, private Beherbergungsbetriebe und Nebenwohnsitze eine wichtige Rolle spielen.

Die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg weist hingegen nach Angaben der Gemeinden und Kurverwaltungen für das Jahr 2016 folgende Touristenzahlen aus:

Tourismusentwicklung in Esens 2015 bis 2016				
Übernachtungen				
Gemeinde	2015	2016	+/- 15/16	
			abs.	in %
Esens/Bensersiel	867.995	842.491	-25.504	-2,9
Neuharlingersiel	806.841	833.419	+26.578	+3,3
Spiekeroog	591.800	607.014	+15.214	+2,6
Langeoog	1.499.567	1.555.462	+55.895	+3,7
Gästeankünfte				
Gemeinde	2015	2016	+/- 15/16	
			abs.	in %
Esens/Bensersiel	139.620	142.764	+3.144	+2,3
Neuharlingersiel	125.577	131.720	+6.143	+4,9
Spiekeroog	92.545	94.080	+1.535	+1,7
Langeoog	213.741	217.161	+3.420	+1,6

Quelle: Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

Tabelle 4: Tourismusentwicklung im regionalen Vergleich (IHK Ostfriesland und Papenburg)

In Bezug auf Esens werden dabei genannt:

- Übernachtungen (inkl. Privatunterkünfte, Campingplätze, Kurhäuser und Kurkliniken sowie Jugendherbergen): rd. 0,8 Mio. pro Jahr
- Übernachtungsgäste/Personen: rd. 143.000 pro Jahr
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: rd. 5,9 Tage



Folgende zusätzlichen tourismusinduzierten Nachfragepotenziale lassen sich damit im erweiterten Untersuchungsraum feststellen⁹:

- Übernachtungen Esens/Bensersiel, Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg (i.F. Zone 1a, 1b und 2) 2016: rd. 0,8 Mio., entspricht zusätzlich rd. 5,9 Mio. € p.a. Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf
- Übernachtungen Neuharlingersiel 2016: rd. 0,8 Mio., entspricht zusätzlich rd. 5,6 Mio. € p.a. Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf
- zzgl. Übernachtungen Spiekeroog 2016: rd. 0,6 Mio., entspricht zusätzlich rd. 4,0 Mio. € p.a. Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf (zzgl. rd. 112.000 Tagesgäste)
- zzgl. Übernachtungen Langeoog 2016: rd. 1,5 Mio., entspricht zusätzlich rd. 10,4 Mio. € p.a. Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf (zzgl. rd. 240.000 Tagesgäste)
- zzgl. Nutzer der Fährverbindung Bensersiel-Langeoog (Zone 2) 2016: rd. 914.000
- zzgl. Nutzer der Fährverbindung Neuharlingersiel-Spiekeroog 2016: rd. 413.000
- zzgl. Nebenwohnsitze (gemessen an der Gesamteinwohnerzahl): Esens: ca. 11 % (ca. 1.000 Personen); Samtgemeinde Esens: ca. 12 % (ca. 2.140 Personen)
- zzgl. Tagesgäste (k.A.)

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auf der Insel Spiekeroog kein strukturprägender Wettbewerber vorhanden ist; auf der Insel Langeoog ist lediglich ein Edeka-Supermarkt verortet. Demnach ist davon auszugehen, dass Touristen dieser beiden Inseln einen Teil ihrer Einkäufe bereits bei Anreise in den Küstenorten tätigen. Dies gilt v.a. für die Angebote in der Kernstadt von Esens, wo zwei zentrale „Zubringerstraßen“ zu der Küste und den Standorten der Fährverbindungen (L 5 und L 6) zusammenlaufen.

⁹ Eigene Hochrechnung des Nachfragevolumens, basierend auf Daten der IHK und der Studie Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung, 2009 (Samtgemeinde Esens).

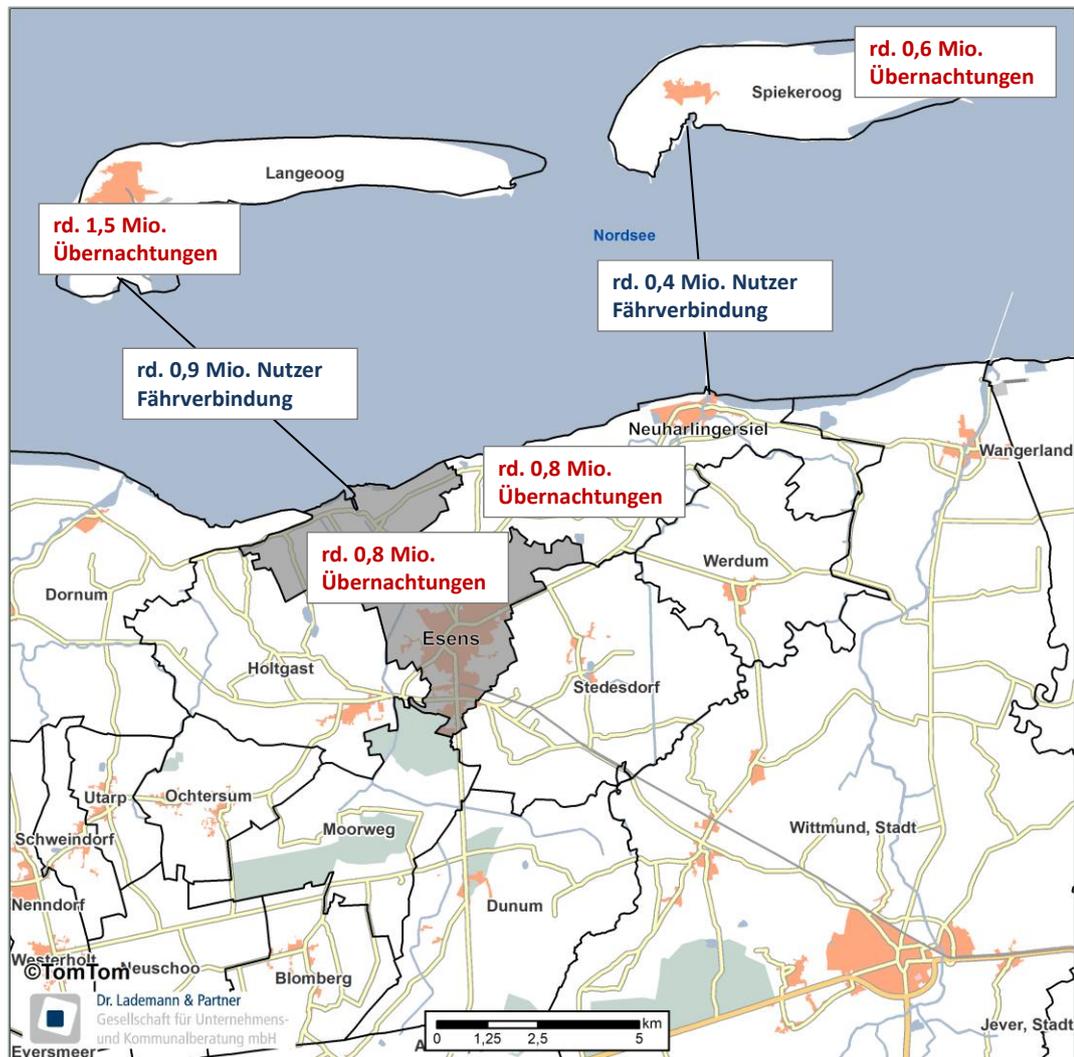


Abbildung 8: Tourismusinduziertes Potenzial



Für die folgende Wirkungsanalyse wird das touristische Potenzial (Potenzialreserve) für den Einzelhandel im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der Anzahl an Übernachtungen in Esens pro Jahr abgeschätzt (2016: rd. 0,84 Mio. Übernachtungen) sowie der Gemeinden Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg (2016: rd. 0,02 Mio. Übernachtungen) pro Jahr abgeschätzt. Entsprechend der Ergebnisse einer Gästebefragung durch Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2015 in der in Teilen stark touristisch geprägten Gemeinde Wangerland, wurde der Pro-Kopf-Ausgabesatz für Übernachtungsgäste für den periodischen Bedarf mit 50 % von 13,30 € angesetzt (entspricht einem zusätzlichen Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf von rd. 5,9 Mio. € p.a.). In Esens sind zudem rd. 1.000 Nebenwohnsitze angemeldet, in den Gemeinden Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg insgesamt rd. 400. Dies erhöht das Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf um zusätzlich rd. +1,7 Mio. € p.a.

Weder Tagesgäste in Esens/Bensersiel noch die Nutzer der Fährverbindungen zu den Inseln Spiekeroog und Langeoog wurden damit in der vorliegenden worst-case-Betrachtung berücksichtigt. Damit wird das vorliegende touristische Potenzial faktisch unterschätzt.

Die Tourismusedwicklung induziert positive Impulse auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens. Hierbei spielen sowohl Übernachtungsgäste, Tagesgäste, Nebenwohnsitze sowie Nutzer von Fährverbindungen eine wesentliche Rolle. Bei der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung wurden jedoch lediglich die Übernachtungszahlen für die Stadt Esens sowie der benachbarten Gemeinden Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg angesetzt, sodass das touristische Potenzial (Potenzialreserve) im Sinne einer worst-case-Betrachtung unterschätzt wurde.

4.4 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

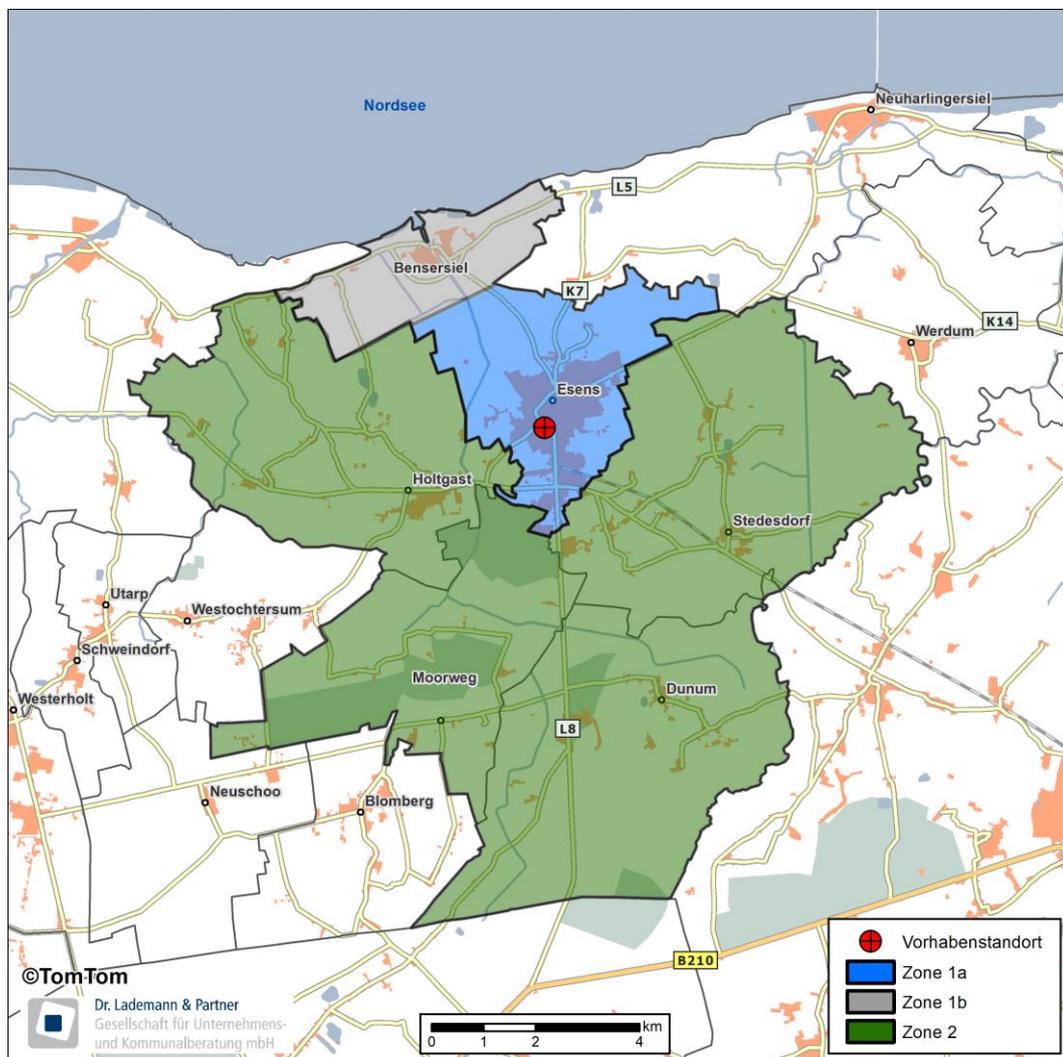


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens



Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst in der Zone 1a (Nahbereich) die Kernstadt Esens. Die Zone 1b umfasst den Ortsteil Bengersiel. Die Zone 2 wird durch die zur Samtgemeinde Esens zugehörigen Gemeinden Holtgast, Stedesdorf, Dunum und Moorweg gebildet.¹⁰ Insbesondere die Zonen 1a und 1b weisen dabei eine hohe Prägung durch den Fremdenverkehr auf.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben nach Angaben des Statistischen Landesamts derzeit etwa 12.520 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2020 ausgegangen werden von insgesamt etwa 12.450 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Esens		
Bereich	2017	2020
Zone 1a	6.940	6.900
Zone 1b	340	340
Zone 2	5.240	5.210
Einzugsgebiet	12.520	12.450
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 5: Kundenpotenzial des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage auch über solche Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (vorrangig Tages- und Übernachtungsgäste, Durchreisende, Zufallskunden).

¹⁰ Es sei darauf hinzuweisen, dass zu der Samtgemeinde auch die Gemeinden Neuharlingersiel und Werdum angehören. Allerdings besteht zwischen der Stadt Esens und der Gemeinde Neuharlingersiel gestützt auf einem anderweitigen Gutachten von Dr. Lademann & Partner der Konsens, dass Neuharlingersiel aufgrund der saisonalen signifikanten touristischen Potenziale einen Sonderstatus einnimmt, da hier der großflächige Edeka-Markt als maßgeblicher Lebensmittelanbieter fungiert (Kongruenzraum des nicht-zentralen Ortes).



4.5 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹¹ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente des Edeka-Markts aktuell

rd. 62,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das Einzugsgebiet insgesamt von einem leicht rückläufigen Nachfragepotenzial auszugehen von

rd. 61,8 Mio. € (- 0,4 Mio. €).

Davon entfallen rd. 31,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. €				
Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	18,2	0,9	12,6	31,6
Aperiodischer Bedarf*	17,3	0,9	12,0	30,2
Gesamt	35,5	1,7	24,6	61,8
Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.				

Tabelle 6: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 rd. 12.450 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 62 Mio. € betragen.

¹¹ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017 und Pro-Kopf-Ausgabesätze.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die versorgungsstrukturellen Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotsituation wurde im März 2018 durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 10.000 qm

vorgehalten. Das Verkaufsflächenangebot entfällt ganz überwiegend auf die Kernstadt Esens (Zone 1a). Im periodischen Bedarf weist dabei das Nebenzentrum über deutlich mehr Verkaufsfläche als das Hauptzentrum auf.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Hauptzentrum Esens	22	3.065
Nebenzentrum Esens	9	4.170
Streulagen	7	2.100
Zone 1a (Kernstadt Esens)	38	9.335
Zone 1b (Bensersiel)	6	590
Zone 2 (Umland)	4	70
Einzugsgebiet gesamt	48	9.995

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets



Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Diese liegt im Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Bedarf bei rd. 800 qm VKF je 1.000 Einwohner und damit oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 500 bis 520 qm je 1.000 Einwohner. Hierbei ist noch zu beachten, dass es sich bei Esens um eine Stadt handelt, die saisonal einer schwankenden touristischen Nachfrage unterliegt. Die Bewertung des Versorgungsniveaus in Esens sowie des Umlands kann daher nur unter Berücksichtigung der touristischen Prägung erfolgen (siehe unten).

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

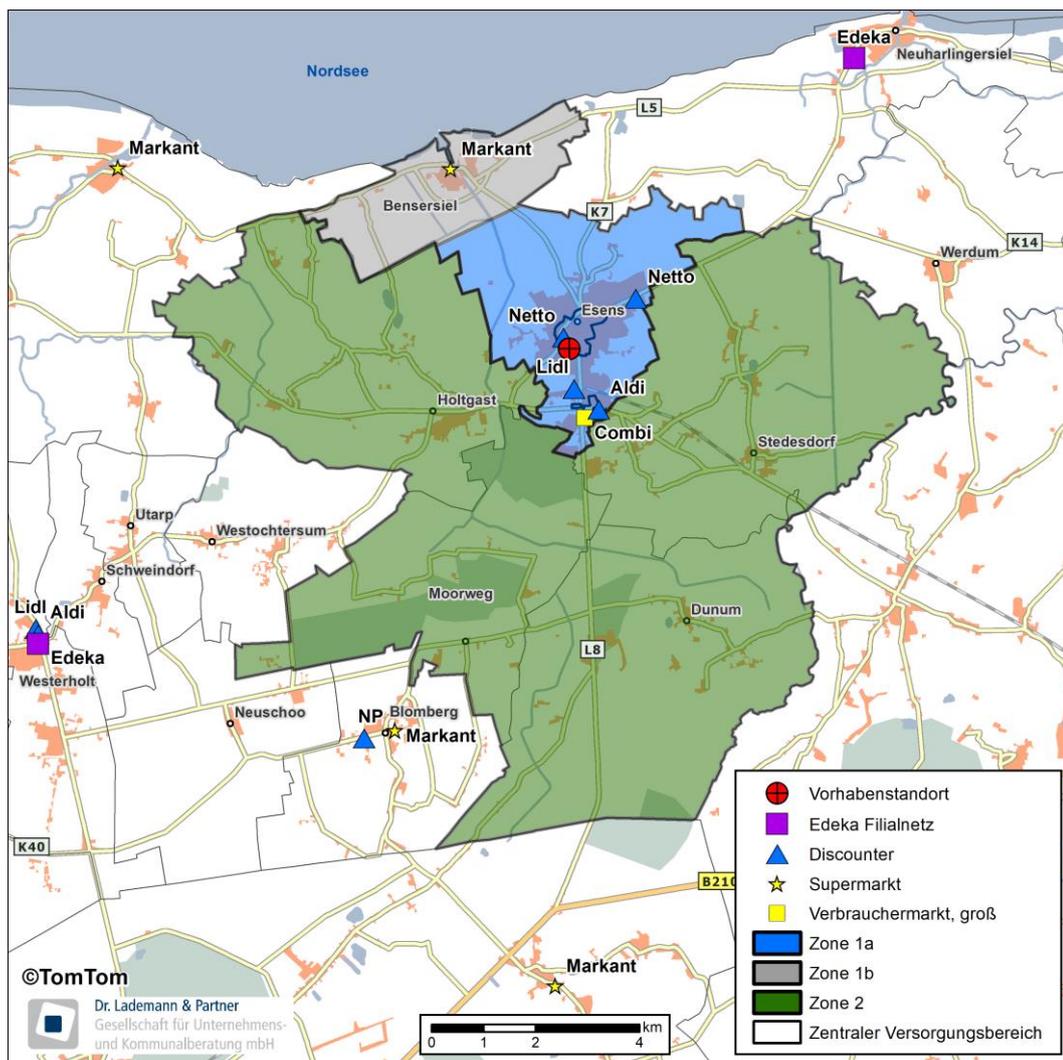


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (Betriebe > 400 qm Verkaufsfläche im Hauptsortiment) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Edeka Pfaff-Verbrauchermarkt in Esens:

Zone 1a:

- Netto-Lebensmitteldiscounter, Herdetor 38, Hauptzentrum Esens
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Seilerstr. 2, Streulage, Esens
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Bahnhofstr. 52, Streulage
- Getränkecenter Esens-Getränkemarkt, Emdenstr. 2, Nebenzentrum Esens
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Wittmunder Str. 6, Nebenzentrum Esens
- Combi-Verbrauchermarkt, Auricher Str. 45, Nebenzentrum Esens

Zone 1b:

- Markant-Supermarkt, Alter Sielweg 7, Esens-Bensersiel

In der Zone 2 des Einzugsgebiets befinden sich keine strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden im Folgenden abgebildet (keine abschließende Darstellung):



Abbildung 11: Netto-Discounter, Herdetor 38, Hauptzentrum Esens, Zone 1a



Abbildung 12: Lidl-Discounter, Bahnhofstr. 52, Streulage, Zone 1a



5.2 Vorhabenrelevante Umsatzstruktur

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

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt rd. 46,5 Mio. €.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm
Hauptzentrum Esens	16,3	5.320
Nebenzentrum Esens	16,6	3.980
Streulagen	10,7	5.100
Zone 1a (Kernstadt Esens)	43,6	4.670
Zone 1b (Bensersiel)	2,5	4.260
Zone 2 (Umland)	0,4	5.860
Einzugsgebiet gesamt	46,5	4.660
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 8: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche.

Die Zentralität liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemessen an der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet derzeit bei rd. 146 % und deutet auf Nachfragezuflüsse hin. Unter anteiliger Beachtung der touristischen Nachfragepotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne Tagesgäste und Durchreisende), liegt die Zentralität im Einzugsgebiet aktuell hingegen bei rd. 124 %.



Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet					
Periodischer Bedarf	Einzelhandels- umsatz in Mio. €	Nachfrage- potenzial in Mio. €	Zentralität in %	touristisches* Nachfragepoten- zial in Mio. €	tourismus- bereinigte Zentralität in %
Zone 1a (Kernstadt Esens)	43,6	18,3	239%	1,4	222%
Zone 1b (Bensersiel)	2,5	0,9	284%	4,2	49%
Zone 2 (Umland)	0,4	12,7	3%	0,2	3%
Einzugsgebiet gesamt	46,5	31,8	146%	5,9	124%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur nahversorgungsrelevante Nachfrage durch Übernachtungen

Tabelle 9: Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (tourismusbereinigte Zentralität)

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 46,5 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Einzelhandelszentralität weisen auf Nachfragezuflüsse hin und sind ganz überwiegend auf den Sonderfaktor Tourismus zurückzuführen, der insbesondere im periodischen Bedarf zu saisonal schwankenden Nachfragespitzen führt.



5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet

Hauptzentrum Esens (Innenstadt)

Das Hauptzentrum Esens befindet sich zentral in der Kernstadt des Grundzentrums. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Zentrums. Der zentrale Versorgungsbereich konzentriert sich v.a. auf den Standort östlich des Nordrings (L 6). Als Schwerpunkt des Einzelhandels ist die Fußgängerzone entlang des Verlaufs der Straßen Herdetor, Am Markt und Steinstraße ausgebildet. Der Straßenquerschnitt und die Bebauung entlang dieser Straßenzüge befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Zentrums ist als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Einzelhandelsbesatz wird sowohl durch kleinteilig strukturierte inhabergeführte Betriebe als auch durch nationale Filialisten geprägt und ist tourismusorientiert. Als Magnetbetriebe des täglichen Bedarfs sind neben dem Edeka Pfaff-Verbrauchermarkt (Prüfobjekt), ein Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch innenstadttypische bzw. frequenzerzeugende Nutzungen (z.B. Rathaus) sowie Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Angebote.



Abbildung 13: Am Markt, Hauptzentrum Esens



Das Hauptzentrum von Esens verfügte zum Begehungszeitpunkt über eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von rd. 3.100 qm. Diese generiert einen Umsatz von rd. 16,3 Mio. €.

Der zentrale Versorgungsbereich wird seiner Versorgungsfunktion gerecht und ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten. Für die Einwohner aus Esens sowie für Touristen stellt der Standort eine wichtige Einkaufsalternative für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente dar.

Nebenzentrum Esens

Das Nebenzentrum Esens befindet sich im Süden der Kernstadt von Esens. Das „Nebenzentrum Esens“ ist rd. 2 km vom Vorhabenstandort entfernt. Dieser zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich v.a. auf den Bereich der Wittmunder Straße zwischen Jeverstraße und Auricher Straße und umfasst auch die südlich angrenzende Emdor Straße sowie einen Teilbereich der Dornumer Straße, welche westlich angrenzt.

Der Einzelhandelsbesatz wird durch großflächige Handelsformate geprägt. Als Magnetbetriebe sind ein moderner Combi-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Discounter, ein Getränkecenter Esens-Getränkemarkt, ein Kik-Bekleidungsfachmarkt, ein Zimmermann-Sonderpostenmarkt und ein Hagebau-Bau- und Gartenmarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch vereinzelte gastronomische Angebote. Das Nebenzentrum von Esens verfügte zum Begehungszeitpunkt über eine vorhabenrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 4.200 qm. Diese generiert einen Umsatz von rd. 16,6 Mio. €.

Das Nebenzentrum wird seiner Versorgungsfunktion mehr als gerecht und ist als stabil zu bewerten. Für die Einwohner aus Esens stellt der Standort eine wichtige Einkaufsalternative für Sortimente aller Bedarfsbereiche dar.

Nordseeheilbad Benersiel (Esens)

Eine weitere Einzelhandelslage befindet sich im Nordseeheilbad Benersiel mit einem Markt-Supermarkt als strukturprägendem Anbieter. Die Versorgungslage erfüllt nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. So handelt es sich um überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsnutzungen, welche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen. Im periodischen Bedarf werden rd. 600 qm VKF angeboten (rd. 2,5 Mio. €). Dieses Angebot wird von einer Reihe von Dienstleistungsnutzungen und gastronomischen Nutzungen ergänzt. Das Angebot ist auch v.a. auf den touristischen Bedarf ausgerichtet.



Die zentralen Versorgungsbereiche ‚Hauptzentrum Esens‘ (=Vorhabenstandort), und dem ‚Nebenzentrum Esens‘ sind als stabil einzustufen und stellen die nächstgelegenen, agglomerierten Einkaufsalternativen für die Verbraucher und Touristen im Einzugsgebiet des Vorhabens dar. Mit dem Nordseeheilbad Benserziel befindet sich eine weitere Versorgungslage im Einzugsgebiet des Vorhabens, welche jedoch nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereichs innehat und v.a. über kleinteilige und auf den Tourismus ausgerichtete Strukturen verfügt.

5.4 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ist darüber hinaus folgende Standortlage zu nennen:

Das **Nordseeheilbad Neuharlingersiel (SG Esens)** fungiert als weiterer touristischer Schwerpunkt innerhalb der Samtgemeinde Esens. Das Ortszentrum erfüllt nicht die Anforderung an einen zentralen Versorgungsbereich. So sind hier zwar überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsnutzungen ansässig, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen und v.a. auf den touristischen Bedarf ausgerichtet sind. Dieses Angebot wird zudem von einer Reihe von Dienstleistungsnutzungen und gastronomischen Nutzungen ergänzt.

Der einzige strukturprägende Anbieter im Bereich des periodischen Bedarfs, ein Edeka Scheidemann-Verbrauchermarkt, ist außerhalb des Ortszentrums verortet. An der Straße Zum Deich - und damit ebenfalls in Streulage - befindet sich zudem das Lebensmittelgeschäft Frische-Center Lübken. Dieser Anbieter weist deutlich weniger als 400 qm VKF auf und ist vor allem auf die Nachfrage der Gäste des Campingplatzes ausgerichtet.

Das Nordseeheilbad Neuharlingersiel unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets verfügt über einen Ortskern mit kleinteiligen Strukturen. Dieser ist nicht als zentraler Versorgungsbereich legitimiert. Die leistungsfähige Grundversorgung der Einwohner und der Touristen wird v.a. über einen Edeka-Markt gewährleistet (Erweiterung geplant).



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

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

Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung*				
Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	18,2	0,9	12,6	31,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	0,18	1,4	5,4
Marktanteile	21%	20%	11%	17%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,3	0,9	12,0	30,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,02	0,2	0,7
Marktanteile	3%	3%	2%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,5	1,7	24,6	61,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,3	0,21	1,6	6,1
Marktanteile	12%	12%	6%	10%

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

Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)



Für das Gesamtvorhaben von Edeka mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.880 qm ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von max. 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a wird dieser prospektiv bei rd. 21 %, in der Zone 1b bei rd. 20 % und in der Zone 2 aufgrund der steigenden Nähe von Einkaufsalternativen dort lediglich bei rd. 11 % liegen.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher diffuser Streuumsätze¹² von 22 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und insbesondere aus der touristischen Potenzialreserve¹³ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,8 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.598	4.300	6,9
aperiodischer Bedarf	282	3.300	0,9
Gesamt	1.880	4.200	7,8

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

Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Vorhabenrealisierung

¹² Es wurden allein die touristischen Streuumsätze beachtet. Faktisch dürfte das Vorhaben aufgrund seiner zentralen Lage im Grundzentrum z.B. auch die Einwohner aus Neuharlingersiel und Werdum (gelegentlich) ansprechen.

¹³ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen (z.B. Übernachtungs- und Tagestouristen). Nach Angaben der IHK für Ostfriesland und Papenburg waren im Jahr 2016 in Esens rd. 843.000 Übernachtungen im Jahr zu. Unter der vorsichtigen Annahme, dass Touristen die nächstgelegenen Versorgungsangebote aufsuchen, kann für den Nahbereich mit einem jährlichen Zusatzpotenzial gerechnet werden, welches einem Einwohneräquivalent von etwa 2.400 Einwohnern (inkl. Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg) entspricht. Hinzu kommt das Potenzial durch Zweitwohnsitze mit einem Einwohneräquivalent von knapp 1.400. Die Potenziale der Übernachtungsgäste aus dem sonstigen Umland sowie der Tagesgäste und Nutzer der Fährverbindungen zu den Inseln Spiekeroog und Langeoog wurde damit in der worst-case Betrachtung nicht wirkungsmildernd berücksichtigt.

Dieses touristische Potenzial korreliert zugleich mit der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von bereinigt 124 % bzw. 146 %.



Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um den Ersatzneubau und resultierender Erweiterung eines bereits in Esens ansässigen Betriebs. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 7 %, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 14 %.

Marktanteile des Edeka-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*				
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
periodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	18,3	0,9	12,7	31,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,1	0,15	1,1	4,3
Marktanteile	17%	16%	9%	14%
aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,4	0,9	12,1	30,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,01	0,1	0,3
Marktanteile	1,1%	1,0%	0,6%	0,9%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,7	1,7	24,7	62,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,3	0,15	1,2	4,6
Marktanteile	9%	9%	5%	7%

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

Tabelle 12: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Status quo)

Bezogen auf ein volles Geschäftsjahr stellt sich aktuell die Umsatzstruktur am Standort (inkl. Streuumsätze) wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (status quo)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.191	4.650	5,5
aperiodischer Bedarf	90	3.800	0,3
Gesamt	1.281	4.590	5,9

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

Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)



Der Umsatzzuwachs¹⁴ (inkl. Streuumsätzen von rd. 22 %) wird somit insgesamt etwa bei rd. 1,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,3 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	
periodischer Bedarf	407	1,3	
aperiodischer Bedarf	192	0,6	
Gesamt	599	1,9	

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

Tabelle 14: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

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

Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*				
Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	18,2	0,9	12,6	30,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,04	0,3	1,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,1%	4,0%	2,1%	3,3%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,3	0,9	12,0	29,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,02	0,1	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,9%	1,8%	1,0%	1,5%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,5	1,7	24,6	60,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,1	0,05	0,4	1,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3,0%	2,9%	1,6%	2,4%

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

Tabelle 15: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch das Vorhaben im worst-case ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,9 Mio. € (inkl. Streuumsätze). Davon entfällt rd. 1,3 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von 2 %-Punkten.

¹⁴ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die durch den Ersatzneubau erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) sowie der Bewältigung der touristischen Nachfragespitzen Rechnung zu tragen.



6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben im Jahr 2020 voll versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (=Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2020) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden.

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer sehr leichten Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsabnahme im Einzugsgebiet betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverstärkend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben - wenn auch im Nahbereich nur im geringen Maße - auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.



- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen durch Touristen resp. aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend in der Zone 1 mit berücksichtigt, da die Zentralität hier über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

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

Von dem Vorhaben in Esens werden auch jene Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend zulasten von Neuharlingersiel berechnet, da für diesen nicht-zentralen Ort durch die Regionalplanung vorrausichtlich ein sog. Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung anerkannt werden soll. Damit ist sichergestellt, dass der teils diffus rekrutierte Vorhabenumsatz größtenteils raumwirksam abgebildet wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von <2 %-Punkte bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Non Food II-Angebote des Lebensmitteleinzelhandels v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur gering wären. Zudem befindet sich das Vorhaben selbst in einem zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.



6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,0 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze durch Übernachtungsgäste resp. Streukunden von rd. 22 %). Nach Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung sowie der Nachfrageströme (Umlenkeffekte von per Saldo +0,9 Mio. €) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,1 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 5,1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1a) höher ausfallen als in der Zone 1b (Bensersiel) und der Zone 2 (Umland).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass mit rd. 5,6 % die höchsten Auswirkungen auf die strukturprägenden Anbieter im Hauptzentrum Esens (insb. Netto-Lebensmitteldiscounter) sowie mit rd. 5,4 % im Nebenzentrum Esens (u.a. Combi-Verbrauchermarkt sowie Aldi-Lebensmitteldiscounter) induziert werden. Die Angebote der Zone 1b (u.a. ein Markant-Supermarkt) sind mit einem Umsatzrückgang von rd. 3,4 % weniger stark tangiert. Gleiches gilt für die Angebote der Zone 2 mit rd. 1,2 %.

Das Vorhaben wird einen Teil seines Mehrumsatzes durch Touristen generieren (rd. 0,3 Mio. €). Dieser Umsatz wird den angrenzenden Einkaufsalternativen „entzogen“. Die Wirkungen zulasten der Sortimente des periodischen Bedarfs werden unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (in 2020 bereits erweiterter Edeka Scheidemann-Markt in Neuaharlengersiel) im Bereich von 4 % liegen.



Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen und Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Edeka-Vorhabens in Esens - Umsatzzuwachs (2020)							
Periodischer Bedarf	Hauptzentrum Esens	Nebenzentrum Esens	Streulagen	Zone 1a Gesamt	Zone 1b Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabensumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,22	0,33	0,2	0,74	0,04	0,27	1,04
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,01
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,03	0,04	0,02	0,10	-	0,00	0,10
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	0,00	0,00	0,01	0,01	0,26	0,27
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,35	0,52	0,29	1,16	0,05	-	1,21
Umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,60	0,90	0,50	1,99	0,08	0,00	2,08
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	5,6%	5,4%	4,7%	5,2%	3,4%	1,2%	5,1%

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

Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts in Esens um rd. 599 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von maximal 5,6 %.



7 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Esens mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.880 qm (zzgl. Shops mit ca. 110 qm VKF) ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹⁵ und der Regionalplanung für den Landkreis Wittmund¹⁶.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3¹⁷ der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in

¹⁵ Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VÖ) ist am Tag nach der Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBL. vom 16.02.2017) in Kraft getreten.

¹⁶ Vgl. Landkreis Wittmund - Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (i.F. RROP Wittmund).

¹⁷ Die sog. atypische Fallgestaltung nach Satz 4 bei Einzelhandelsbetrieben größer 800 qm VKF entzieht sich damit dem Regelungsinhalt des LRÖP 2017, da diese Betriebe keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Nach der LRÖP-Begründung liegt ein atypischer Nahversorger mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsbereich dann vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird sowie auf mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führt.



ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet¹⁸) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

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

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen

- aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder

¹⁸ Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9.



- aus verkehrlichen Gründen

nicht möglich ist.

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

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

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 10 (Ausnahmeregel)

Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot), sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden



sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

In enger Verbindung zu der o.g. Ausnahmeregelung des LROP sind auch die Aussagen des LROP 2017 zum Tourismus zu beachten:

- Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln (vgl. Kap. 1.3. [Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres]).
- Sofern erforderlich sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden als Ziele der Raumordnung festzulegen (vgl. Kap. 2.1. [Entwicklung der Siedlungsstruktur]).

Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund aus dem Jahre 2005 heißt es ergänzend:

- An den Standorten Bengersiel, Neuharlingersiel und Harlesiel/Carolinensiel sind die infrastrukturellen Einrichtungen zur Erschließung und Versorgung der vorgelagerten Inseln Langeoog, Spiekeroog und Wangerooge den Erfordernissen entsprechend vorzuhalten.
- Die Hafenstandorte Bengersiel, Neuharlingersiel und Harlesiel/Carolinensiel sind für die Infrastrukturbereiche Fährverkehr, Inselversorgung, Fischerei und Freizeitschiffahrt den zukünftigen Erfordernissen entsprechend auszubauen.
- In der Zeichnerischen Darstellung sind die Standorte Langeoog, Spiekeroog, Bengersiel, Neuharlingersiel und Harlesiel/Carolinensiel als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. An den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr sind insbesondere folgende Ziele zu beachten: Planungen und Maßnahmen, die der Verlängerung der Saison und damit der Reduzierung der saisonbedingten Arbeitslosigkeit im Tourismusbereich dienen, (...) Vernetzung der Standorte untereinander und mit dem Hinterland zwecks Einbindung in die touristische Entwicklung durch die Sicherung bzw. Ergänzung verschiedenster Vernetzungsstrukturen.



- Die Versorgung der Inseln mit Gütern aller Art und die Personenbeförderung erfolgt überwiegend über den Seeweg mit Hilfe von Frachtschiffen oder Personenfähren. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Infrastrukturen (..) müssen von der Stadt Esens (Bensersiel) für Langeoog, von der Gemeinde Neuharlingersiel für Spiekeroog (...) geschaffen werden.
- Kriterium für die Festlegung der Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ist die Anerkennung eines Status nach der Kurort-VO. Die festgelegten Standorte zeichnen sich durch eine gehobene touristische Infrastruktur aus. Insbesondere der Kursektor ist in allen Badeorten überdurchschnittlich ausgeprägt. (...) Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei der Vergabe der raumordnerischen Kategorien „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr“ um die raumordnerische Sicherung vorhandener Standorte handelt. An diesen Standorten, die sich über die Jahrzehnte als Schwerpunkte der touristischen Entwicklung herausgehoben haben, soll vorrangig Qualitätssicherung und -verbesserung erfolgen.

Nach dem RROP Wittmund soll der im Bereich der Strukturkonferenz Ost-Friesland und Papenburg initiierte informelle Abstimmungsprozess bei regionalbedeutsamen Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten gemäß den vereinbarten Verfahren und Kriterien fortgeführt und mit den (Nachbar-)Kommunen angemessen weiterentwickelt werden.

Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem fünfstufigen Prüfschema zu unterziehen. Die regionale Einzelhandels-Kooperation stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern.

Darüber hinaus sind für Grundzentren Vorgaben für typische Angebotsformen zu beachten. Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe „Periodischer Bedarf“ folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: u.a. kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleiner Verbrauchermarkt (bis 3.000 qm), Drogeriemarkt und Apotheke. In der Warengruppe „Modischer Bedarf“ werden u.a. folgende grundzentrumstypische Angebotsformen definiert: Textilfachgeschäft, Schuhgeschäft, kleinere Textil- und Schuhfachmärkte.



Durch das regionale Einzelhandelskonzept sollen v.a. interkommunal bedeutsame Fehlentwicklungen des Einzelhandels vermieden werden und die Transparenz und Kommunikation bei überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben erreicht werden.

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

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

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

Die Stadt Esens ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Wittmund als Grundzentrum eingestuft. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben Grundzentren einen auf die Einheits- bzw. Samtgemeinde ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Esens demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet. Der Edeka-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem Randsortimentsanteil von prospektiv etwa 15 % weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung sowie der Bedienung der touristischen Nachfrage.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst zum einen das Gebiet der Stadt Esens, wobei die Zone 1a die Kernstadt Esens gebildet wird und die Zone 1b das Gebiet des Nordseeheilbads Bengersiel umfasst. Des Weiteren umfasst das Einzugsgebiet in der Zone 2 die Gemeinden Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg, welche Teil der Samtgemeinde Esens sind. Das Vorhaben rekrutiert rd. 55 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Stadt Esens. Weitere rd. 22 % werden aus den genannten angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde Esens rekrutiert. Rd.



22 % des Umsatzes entfallen zugleich auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch v.a. Touristen (aber auch Durchreisende, Einwohner aus den übrigen Bereichen der Samtgemeinde, etc.) rekrutiert werden. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen.

Der Vorhabenstandort liegt im grundzentralen Ortsteil der Stadt Esens und damit im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)

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

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

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



liche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert bei Weitem nicht erreichen. Stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die räumliche Nähe, die sonstigen Angebote im Hauptzentrum Esens (v.a. Netto-Lebensmitteldiscounter) mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % sowie im Nebenzentrum Esens (Combi-Verbrauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % (beides Zone 1a).

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung (städtebauliche Auswirkungen) kann ausgeschlossen werden, da das Vorhaben selber zur Funktionsabrundung und –ergänzung des Hauptzentrums Esens sowie zur Absicherung der verbrauchernahen Versorgung in Esens dient.

Dies gilt auch für die Angebote in den Zone 1b (Ortsteil Bensersiel, v.a. Markt-Supermarkt) und 2. Der absolute Umsatzrückgang ist mit jeweils <0,1 Mio. € überschaubar und liegt im Bereich der Prognoseungenauigkeit.

Raumordnerische Auswirkungen zulasten der Angebote im Umland können aufgrund der deutlichen Ausrichtung des Vorhabens auf die örtliche Versorgung ausgeschlossen werden: In Neuharlingersiel befindet sich ein weiterer Edeka-Verbrauchermarkt. Hierbei sind Umsatzrückgänge von 5 % erwartbar und liegen im Bereich der Prognoseungenauigkeit. Geplante Entwicklungsmöglichkeiten zur Absicherung der dort bestehenden Angebote (Edeka-Erweiterung) zur Bedienung der saisonalen Nachfragespitzen werden nicht begrenzt.

Damit ist sowohl das städtebauliche als auch das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot erfüllt.

Das Erweiterungsvorhaben (durch Ersatzneubau) trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei. Zudem fungiert die Erweiterung auch zur Abfederung der saisonal überhöhten Nachfragespitzen in der Stadt Esens, die gegenüber den umsatzschwachen Wintermonaten wahrnehmbar schwankt. Mit der Realisierung des Ersatzneubaus ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Verbrauchermarkt zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen



entsprochen wird. Die Erweiterung dient auch dazu ein für den Betriebstyp entsprechend breites und tiefes Angebot vorzuhalten.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der überschaubaren Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 2 %-Punkte in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann für den Ersatzneubau von Edeka auf 1.880 qm VKF (Delta: +599 qm VKF) ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Shops mit einem VKF-Anteil von nach wie vor ca. 110 qm VKF. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.



7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

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

Für die Stadt Esens liegt eine Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (Kartierung) im Zusammenhang mit der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland vor. Der Vorhabenstandort befindet sich nach den Darstellungen dieser Leitlinie im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens (=Hauptzentrum) und damit in einer städtebaulich-integrierten Lage.

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

Der Vorhabenstandort befindet sich im wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens, in zugleich zentraler Lage. Der Edeka-Markt ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt.



8 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland wurde ein fünfstufiges Prüf-schema entwickelt, das dem Moderationsverfahren dient.

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

Das in Rede stehende Vorhaben (Ersatzneubau) befindet sich in der Stadt Esens, der eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen ist. Es liegt ein Einzugsgebiet zugrunde, das seinen Umsatz sowohl aus dem eigenen Stadtgebiet (rd. 55 %), als auch aus dem überörtlichen Einzugsgebiet rekrutiert (rd. 22 %). Neben dem aus den Teilen der Samtgemeinde Esens stammenden Umsatz (=78 %) gehen die Gutachter von einer touristisch geprägten Potenzialreserve von 22 % aus, die demnach diffuser Herkunft ist.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist bereits durch den bestehenden Edeka-Markt über die Bürgermeister-Becker-Straße und die Siebet-Attena-Straße gewährleistet. Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt von Esens erstreckt sich die Ausstrahlkraft des Vorhabens v.a. auf die Stadt Esens selbst.

Das 15-Minuten-Fahrgebiet umfasst zudem die angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde Esens sowie Dornum und Teilbereiche der Samtgemeinde Holtriem (u.a. Westerholt). Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet intensivieren.

Zusätzlich ist abzu prüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Einzugsgebiet ausschließlich Teile der durch das Grundzentrum Esens zu versorgenden Samtgemeinde-Bereiche umfasst. Außerhalb der Samtgemeinde (resp. Einzugsgebiet des Vorhabens) sind zahlreiche überörtliche Einkaufsalternativen vorzufinden: u.a. in Westerholt, Dornum, Blomberg (SG Holtriem) und Neuharlingersiel. Dort werden die überschaubaren Zusatzumsätze durch das Vorhaben auf „breiten Schultern“ umverteilt.



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

Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Esens“ zu bewerten. Das Vorhaben ist damit der Kategorie 1 „Zentraler Versorgungsbereich im Zentralen Ort“ zuzuordnen.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts mit überwiegend zentrenrelevanten Angeboten ist das Vorhaben insbesondere auf die Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion ausgerichtet. Zugleich dient es der Abrundung der verbrauchernahen Versorgung in Esens sowie der weiteren Samtgemeinde. Unter Verweis auf die o.g. Ausführungen zum städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot kann eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die vorhabeninduzierten Wirkungen werden sich damit insbesondere auf die Angebote in Esens selbst beziehen.

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

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Periodischer Bedarf beträgt im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 800 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus.

In der undifferenzierten Betrachtung wird die Ausstattung mit Waren des Periodischer Bedarf im Jahr 2020 oberhalb der Vergleichswerte liegen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die quantitativ hohe Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines kleineren Edeka-Verbrauchermarkts. Die Erweiterung induziert eine Aufwertung des grundversorgungsrelevanten Angebots. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter ein breites und häufig nachgefragtes Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs verfügt und dadurch gerade auf einen wohnungsnahen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist. Das Vorhaben ist zudem als bestandssichernde Maßnahme im Kontext veränderter Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels sowie im Lichte der erfolgten Wettbewerbsverschärfung (u.a. Ansiedlung Combi) zu bewerten.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet insgesamt um lediglich +4 %-Punkte auf knapp 10.400 qm erhöhen. Die Ausstattung würde in Bezug auf das prospektive Einzugsgebiet um etwa 35 qm/Tausend



Einwohner auf etwa 835 qm/Tausend Einwohner ansteigen und muss in den Kontext des intensiven Fremdenverkehrs in der ostfriesischen Küstenregion gestellt werden.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf 146 % (tourismusbereinigte Zentralität 124 %) und würde unter Beachtung der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge bis 2020 bei einem Mehrumsatz von 1,0 Mio. € um +4 %-Punkte (bzw. +3 %-Punkte) ansteigen.

In Bezug auf die Samtgemeinde Esens insgesamt (inkl. der Gemeinden Neuharlingersiel und Werdum) beträgt die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Täglicher Bedarf aktuell rd. 810 qm je 1.000 Einwohner. Unter Beachtung der perspektivischen Realisierung des vorliegenden Edeka-Vorhabens in Esens sowie eines weiteren Edeka-Erweiterungsvorhabens in Neuharlingersiel wird dies Verkaufsflächendichte sodann bei rd. 870 qm je 1.000 Einwohner liegen.

In der differenzierten Betrachtung sind vor allem vor dem Hintergrund der sehr hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs in der Stadt Esens und der Samtgemeinde Esens insgesamt zu relativieren. Zugleich trägt das Vorhaben zur qualitativen Verbesserung des Angebots bei. Auch nach Erweiterung handelt es sich bei dem Edeka-Markt im interkommunalen Vergleich um einen standortadäquat dimensionierten Anbieter. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot der Nachbarkommunen (wie z.B. Neuharlingersiel) auszuschließen.

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

Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort ist allerdings Teil eines zentralen Versorgungsbereichs und ist damit funktional dem Hauptzentrum richtig zugeordnet. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs aufrechtzuerhalten und durch die Stärkung der Frequenzbringer nachhaltig zu sichern.

Die Erweiterung der Vorhabenbetriebe hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen von Esens. Die Umverteilungsquoten der Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. Neuharlingersiel) liegen im Bereich von max. 4 %.



Die Ansiedlung wird auf Nachbarkommunen keine nennenswerte Attraktivitätssteigerung induzieren, da einerseits das bestehende Sortiment im gleichen Angebotsspektrum erweitert wird sowie andererseits das Standortnetz insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels in den angrenzenden Orten ebenfalls engmaschig ausgebildet ist. Die vorhabeninduzierten Wirkungen durch den Attraktivitätszuwachs sind moderat.

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

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

Das Vorhaben wird mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.880 qm als grundzentrentypische Angebotsformen dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Stadt Esens gerecht.

Aufgrund der Größe wird jedoch die Schwelle für das Moderationsverfahren erreicht. Diese liegt für Grundzentren bei Lebensmittelmärkten des Betriebstyps Verbrauchermarkt bei 1.500 qm VKF. Im Jahr 2017 ist eine Verkaufsfläche von 1.500 qm und mehr für den Betriebstyp „Verbrauchermarkt“ allerdings erforderlich, um ein breites und tiefes Angebot vorzuhalten (i.d.R. > 10.000 Artikel) und um sich damit von dem schmalen Angebot von Lebensmitteldiscountern (i.d.R. < 4.500 Artikel) abzusetzen. Zudem ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Anbieters handelt.

U.E. deckt das Vorhaben trotz der Großflächigkeit den Versorgungsauftrag in der Warengruppe Periodischer Bedarf standortadäquat ab. Hierbei ist noch einmal auf den Standort in dem Hauptzentrum von Esens und in einem touristisch bedeutsamen Ort hinzuweisen.

Die Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 1.880 qm VKF lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in Einklang bringen. Nachbarkommunen mit zentralörtlicher Versorgungsfunktion sind durch das Vorhaben in Esens nicht tangiert. Das Vorhaben unterliegt jedoch den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.



9 Fazit

Am Standort Bürgermeister-Becker-Straße 11 in Esens (Samtgemeinde Esens) ist der Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts geplant. In diesem Zuge wird die bestehende „interne“ Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts (exkl. Shops mit ca. 110 qm) um rd. 599 qm auf rd. 1.880 qm „interne“ Verkaufsfläche ausgebaut. Der Markt verfügt derzeit über eine „interne“ Verkaufsfläche von rd. 1.281 qm (exkl. Shops mit ca. 110 qm VKF).

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

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund des erheblichen touristischen Potenzials (nach der IHK allein 0,85 Mio. Übernachtungen im Jahr im Einzugsgebiet) deutliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 beträgt rd. 12.450 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zur Marktwirksamkeit bei etwa 62 Mio. € liegen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 46,5 Mio. € Umsatz generiert. Im Einzugsgebiet weisen die Kennziffern Verkaufsflächendichte und Zentralität auf deutliche Nachfragezuflüsse hin. Dies muss jedoch in den Kontext des intensiven Fremdenverkehrs gestellt werden. Die so bereinigte Zentralität liegt bei 124 %.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein maximales zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,9 Mio. €, wobei rd. 1,3 Mio. € auf den täglichen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 3 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch den Ersatzneubau des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 5 % bezogen auf das Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind - neben dem Hauptzentrum Esens, dem das Vorhaben selbst zuzuordnen ist - für das bereits stark aufgestellte Nebenzentrum Esens zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann für den Ersatzneubau des Verbrau-



chermarkts ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Shops mit einem VKF-Anteil von nach wie vor ca. 110 qm VKF.

Der Ersatzneubau von Edeka entspricht zudem den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und lässt sich mit den Empfehlungen der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden.

Hamburg, März 2018

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH



10 Glossar

Ausgewählte Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel¹⁹

- Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

- Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm, der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

- Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

- Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

- SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

¹⁹ Quelle: unternehmensinterne Typologie Dr. Lademann & Partner GmbH aufbauend auf Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft



Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbstbedienung, Vorwahl) und oft weiteren Serviceleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit teils weiteren Serviceleistungen und an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung zur lokalen Nachfrage.

Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten wie der GfK oder MB Research ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk)



und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

- **Periodischer/Nahversorgungsrelevanter Bedarf**

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Getränke sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

- **Aperiodischer Bedarf**

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind. Diese werden sodann ortstypisch in zentrenrelevante Sortimente (ohne Nahversorgung) und nicht zentrenrelevante Sortimente untergliedert.