



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Das Herdetor 38 in Esens als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Netto- Lebensmitteldiscounters



Endbericht

Im Auftrag des Landkreises Wittmund – Bauamt
Hamburg, 14.03.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Das Herdetor 38 in Esens als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters

Projektnummer: 22DLP3149

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling, Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag des

Landkreises Wittmund - Bauamt

Schloßstraße 9

26409 Wittmund

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	13
4.1	Methodische Vorbemerkungen	13
4.2	Wettbewerb im Raum	13
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	15
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	18
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	18
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	23
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen	24
5.3.1	ZVB Innenstadt Esens	24
5.3.2	NZ Esens	27
5.3.3	NVS Bahnhofstraße und NVS Seilerstraße	29

5.3.4	Einzelhandelsbetriebe in Streulage	30
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	31
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	31
6.2	Wirkungsprognose	35
6.2.1	Vorbemerkungen	35
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	36
7	Bewertung des Vorhabens	38
7.1	Zu den Bewertungskriterien	38
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	40
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	41
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	44
7.5	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	45
8	Fazit	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf den Vorhaben-Markt aus westlicher Richtung	4
Abbildung 3: Blick über den Parkplatz am Vorhabenstandort in nordöstliche Richtung	5
Abbildung 4: Blick entlang der L6 in südliche Richtung	6
Abbildung 5: Blick entlang der L6 in nördliche Richtung	6
Abbildung 6: Blick am Vorhabenstandort in östliche Richtung	6
Abbildung 7: Lage im Raum	9
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	20
Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Seilerstraße 2 in Esens (NVS Seilerstraße)	21
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße 52 in Esens (NVS Bahnhofstraße)	21
Abbildung 13: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Wittmunder Straße 6 in Esens (NZ Esens)	21
Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt an der Auricher Straße 45 in Esens (NZ Esens)	22
Abbildung 15: EDEKA-Verbrauchermarkt an der Bürgermeister-Becker-Straße 11 in Esens (ZVB Innenstadt)	22
Abbildung 16: Markant-Supermarkt am Alten Sielweg 7-15 in Esens (Streulage)	22
Abbildung 17: Blick entlang der Straße Am Markt in östliche Richtung im ZVB Innenstadt Esens	26
Abbildung 18: Blick entlang der Steinstraße in südliche Richtung im ZVB Innenstadt Esens	27
Abbildung 19: Blick entlang der Wittmunder Straße in westliche Richtung im NZ Esens	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	23
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Netto-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	32
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Netto-Markts	32
Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)	33
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	33
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	37

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Esens (Landkreis Wittmund) ist am Standort Herdetor 38 die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters von aktuell rd. 675 qm auf sodann rd. 1.028 qm VKF geplant. Der Vorhabenstandort liegt nach der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben, welches sich in einem derzeit als Mischgebiet festgesetzten Bereich befindet, über die Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Wittmund (LROP, RROP) zu berücksichtigen. Überdies sind die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und die „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens zu beachten.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;

- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der **Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**;
- **Zusammenfassende Bewertung.**

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, sind dabei eine Reihe von **Erhebungen und Bewertungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** 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 **Angebotsituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Aktualisierende Einschätzungen zum **Mikrostandort** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Aktualisierende Einschätzungen zu den wesentlichen **Wettbewerbsstandorten und zentralen Versorgungsbereichen** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich am Herdetor 38 in zentraler Lage innerhalb der ostfriesischen Stadt **Esens**, welche den Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde darstellt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die inner- sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über den Kreisverkehr, welcher sich unmittelbar südlich des Vorhabenstandorts befindet. Dieser bündelt die Landesstraßen L 6 aus westlicher und die L

8 aus nördlicher und südlicher Richtung. Die L 8, die in nördliche Richtung als Nordring geführt wird, führt im weiteren Verlauf nach Bengersiel. In südlicher Richtung vom Vorhabenstandort führt die L 8, welche als Siebet-Attena-Straße bzw. Bahnhofstraße bezeichnet wird, in Richtung südliches Stadtgebiet von Esens. Aus westlicher Richtung schließt sich die L 6, welche als Norder Straße geführt wird, dem Kreisverkehr an. Die Norder Straße verbindet Esens mit der Gemeinde Holtgast. Die Erschließung des Netto-Markts ist über die in Richtung Norden verlaufende Straße Herdetor gesichert. Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die rd. 250 Meter nordöstlich befindliche Bushaltestelle „ZOB Herdetor“, welche den zentralen Verkehrsknotenpunkt der öffentlichen Verkehrsmittel in Esens darstellt. Ferner befindet sich die Bushaltestelle „Siebet-Attena-Straße“ in rd. 400 Metern südöstlicher Entfernung. Beide Haltestellen werden von mehreren inner- und überörtlichen Linien in regelmäßigen Abständen bedient. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im modal-split als sehr gut zu beurteilen.**

Das **Vorhabenareal** wird bereits von der funktionalen Handelsimmobilie des Netto-Discounters, zzgl. der dazugehörigen Stellplatzfläche geprägt. Darüber hinaus grenzt südlich ein Sonnenstudio an das Gebäude an. Die Stellplatzfläche des Netto-Markts ist im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks verortet und umfasst derzeit rd. 50 Stellplätze. Daran angrenzend befindet sich ein kostenloser, städtischer Parkplatz mit einem umfangreichen Stellplatzangebot.



Abbildung 2: Blick auf den Vorhaben-Markt aus westlicher Richtung



Abbildung 3: Blick über den Parkplatz am Vorhabenstandort in nordöstliche Richtung

Das **Standortumfeld** ist im Wesentlichen durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- Im **Norden** des Vorhabenstandorts grenzt die L6 bzw. die L8 als eine der Hauptverkehrsachsen durch Esens an. Unmittelbar dahinter schließen sich Wohngebiete an, geprägt durch eine lockere Bebauungsstruktur in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Dazwischen finden sich einige Ferienunterkünfte und Pensionen wieder.
- **Östlich bzw. nordöstlich** erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Esens. Hier sind ein dichter Handelsbesatz unterschiedlicher Sortimente sowie ergänzende Dienstleistungen und Komplementärnutzungen vorzufinden. Die Bebauungsstruktur ist wesentlich dichter als in den sonst aufgelockerten Wohngebieten der Stadt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich ein Kiosk sowie eine Apotheke.
- Im **Süden** dominiert ebenfalls die Wohnnutzung in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus befindet sich in rd. 400 Metern Entfernung ein Edeka-Verbrauchermarkt.
- **Westlich** des Vorhabenstandorts schließen erneut Wohngebiete mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur an. Dahinter erstrecken sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens **innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** (Hauptzentrum Esens). Der Netto-Markt trägt damit maßgeblich zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner der Stadt Esens bei. Der Vorhabenstandort ist aufgrund dieser Lage als **städtebaulich integriert** zu bezeichnen.



Abbildung 4: Blick entlang der L6 in südliche Richtung



Abbildung 5: Blick entlang der L6 in nördliche Richtung



Abbildung 6: Blick am Vorhabenstandort in östliche Richtung

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Verkaufsflächenerweiterung eines bereits etablierten Lebensmitteldiscounters** in der touristisch bedeutsamen ostfriesischen Küstenregion. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Discounter beträgt rd. 1.028 qm. Der am Standort bestehende **Netto-Markt** verfügt aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 675 qm, sodass im Zuge des Neubaus die Erweiterung per Saldo einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 353 qm umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei rd. 10 % liegen.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Lebensmitteldiscounters folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	605	320	925
aperiodischer Bedarf	70	33	103
Gesamt	675	353	1.028

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben, welches derzeit in einem als Mischgebiet festgesetzten Bereich verortet ist, über die Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Geplant ist die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters am Herdetor 38 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Esens. Der Netto-Markt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 675 qm soll dabei um rd. 353 qm auf sodann rd. 1.028 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

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

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

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 7: 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, birgt die Stadt Esens ein signifikantes **Tourismuspotenzial**. Der Ortsteil Bensorsiel ist staatlich anerkanntes Nordseeheilbad. In diesem Zusammenhang ist auf eine Vielzahl von Ferienwohnungen bzw. -häusern, Campingplätze und eine Fährverbindung auf die vorgelagerte Insel Langeoog hinzuweisen. Dies induziert nennenswerte Potenziale für den örtlichen Einzelhandel und spiegelt sich bei einigen Standortlagen u.a. in Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandels wider.

Der Stadt Esens wird gemäß der Raumordnung die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen des eigenen Stadtgebiets bzw. der zugehörigen Gemeinden der Samtgemeinde Esens mit Waren des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs. Die nächstgelegenen Orte mit ähnlicher oder höherer zentralörtlicher Funktion ist das Grundzentrum Westerholt in rd. 14 km westlicher Entfernung sowie das Mittelzentrum Wittmund in rd. 15 km südöstlicher Entfernung.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Esens verlief seit 2016 mit einem jährlichen Wachstum von + 0,1 % p.a. leicht positiv und lag damit im Trend der Samtgemeinde Esens (+ 0,3 % p.a.). Während das nächstgelegene Grundzentrum Westerholt eine stabile Entwicklung verzeichnet, verlief die Einwohnerentwicklung im Mittelzentrum Wittmund mit rd. -0,3 % p.a. gar rückläufig. Die Einwohnerentwicklung in Esens ist schließlich auf einem ähnlichen Niveau wie im Landkreis Wittmund (+ 0,1 % p.a.) und im Bundesland Niedersachsen (+0,2 % p.a.).

Insgesamt lebten in Esens Anfang 2021

gut 7.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Esens im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2016	2021	+/- 16/21		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Esens	7.284	7.310	26	0,4	0,1
Werdum	741	737	-4	-0,5	-0,1
Moorweg	859	866	7	0,8	0,2
Dunum	1.131	1.083	-48	-4,2	-0,9
Neuharlingersiel	1.000	1.015	15	1,5	0,3
Stedesdorf	1.542	1.648	106	6,9	1,3
Holtgast	1.707	1.819	112	6,6	1,3
Samtgemeinde Esens	14.264	14.478	214	1,5	0,3
Wittmund, Stadt	20.735	20.405	-330	-1,6	-0,3
Westerholt	2.576	2.573	-3	-0,1	0,0
LKWittmund	57.173	57.384	211	0,4	0,1
Niedersachsen	7.926.599	8.003.421	76.822	1,0	0,2

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Esens muss in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, gleichwohl davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Esens daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 7.200 Einwohnern.

Esens verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 89,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Wittmund (91,9) leicht, sowie zum Landesdurchschnitt (99,6) deutlich unterdurchschnittlich aus.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Esens sind differenziert zu beurteilen. Während diese einerseits durch die Einwohner vor Ort (im regionalen sowie bundesweitem Kontext unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau und leicht negative Einwohnerentwicklung) als restriktiv zu bewerten sind, stehen dem Potenziale durch die Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde Esens insgesamt sowie durch den Tourismus in der ostfriesischen Küstenregion gegenüber, was positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten induziert. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Netto zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern sowie Supermärkten, die in einer ähnlichen Größendimensionierung wie das Vorhaben agieren. Ferner beeinflusst die Standortstruktur vorhandener Vollsortimenter in Form von Verbrauchermärkten ebenfalls maßgeblich die örtliche Wettbewerbssituation und konkurrieren mit dem Vorhabenmarkt. Nachfolgende Karten beinhaltet die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (VK > 400 qm) in der Region. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird im Wesentlichen durch die ansässigen Lebensmittelanbieter **innerhalb des Stadtgebiets von Esens** geprägt. Hierin befinden sich mit einem weiteren Netto-Markt (rd. 2 km westliche Entfernung) sowie einem Lidl- (rd. 1,5 km südliche Entfernung) und einem Aldi-Markt (rd. 2 km südliche Entfernung) drei weitere Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus sind mit einem EDEKA-Markt (rd. 400 Meter südliche Entfernung) und einem Combi-Markt (rd. 2 km südliche Entfernung) zwei Verbrauchermärkte zu verorten. Ferner befindet sich ein Markt-Supermarkt in rd. 5 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Abgesehen von dem weiteren Netto-Lebensmitteldiscounter und dem Markt-Supermarkt befinden sich genannte Lebensmittelbetriebe allesamt südlich des Vorhabenmarkts.

Außerhalb des Stadtgebiets von Esens konzentriert sich das Einzelhandelsangebot des periodischen Bedarfs einerseits auf das südöstlich gelegene Mittelzentrum Wittmund mit einem vielfältigen Betriebstypenmix bezüglich der ansässigen, strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Unmittelbar östlich von Esens verzeichnen die zur

Samtgemeinde zugehörigen Gemeinden Stedesdorf und Werdum einen dünnen Handelsbesatz ohne strukturprägende Anbieter. Gleiches gilt für die westlich gelegenen Gemeinden Holtgast und Ochtersum, während das daran angrenzende Grundzentrum Westerholt über eine eigene leistungsfähige Nahversorgungsstruktur verfügt.

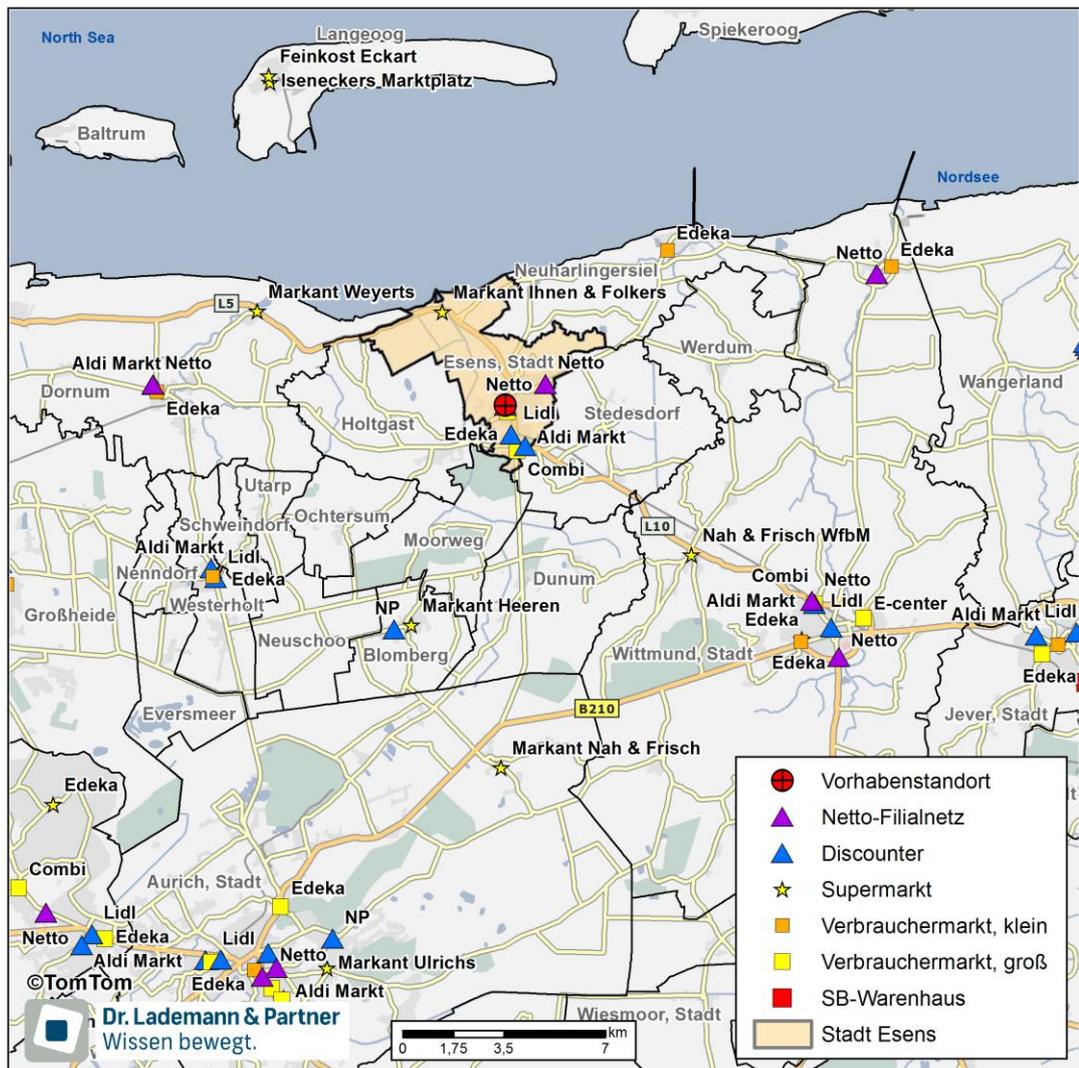


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit v.a. innerhalb des eigenen Stadtgebiets von Esens von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, während im näheren Umland nur ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot vorgehalten wird.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich innerhalb des Nahbereichs der Zone 1 über das eigene Stadtgebiet von Esens. Darüber hinaus beinhaltet der Fernbereich der Zone 2 die zur Samtgemeinde Esens zugehörigen Gemeinden Stedesdorf, Dunum, Moorweg und Holtgast.

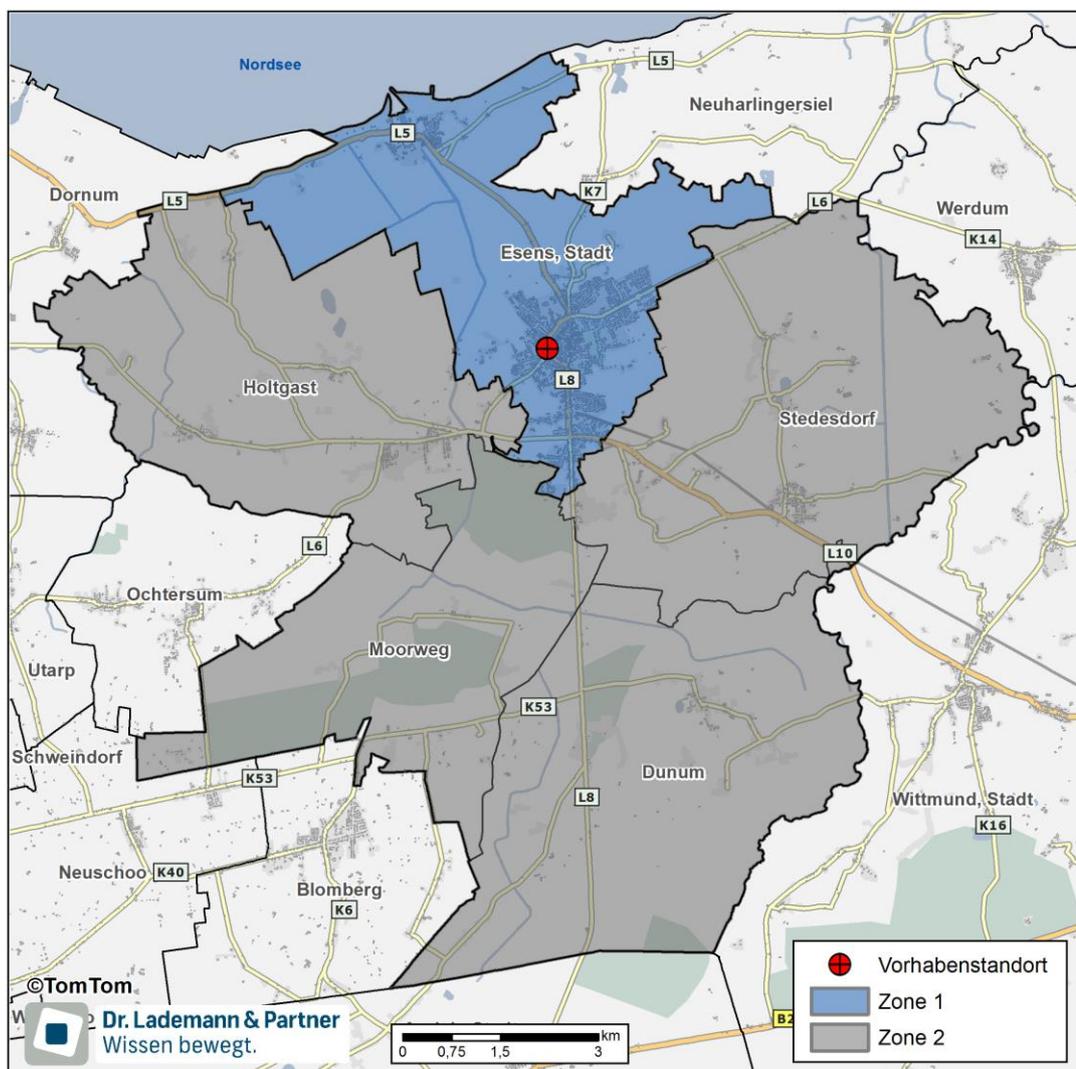


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 12.700 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 12.600 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Esens

Bereich	2021	2024
Zone 1	7.310	7.200
Zone 2	5.416	5.420
Einzugsgebiet	12.726	12.620

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 74,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 73,4 Mio. € (- 0,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 38,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	22,3	16,6	38,9
Aperiodischer Bedarf**	19,8	14,7	34,5
Gesamt	42,1	31,3	73,4

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2024 (prospektive Marktwirksamkeit) rd. 12.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich zur Marktwirksamkeit in 2024 auf etwa 73,4 Mio. € belaufen, was einem Rückgang um rd. 0,7 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 38,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Hinzu kommt noch das touristisch induzierte Potenzial, das im Folgenden über die Streuumsätze bzw. die Potenzialreserve berücksichtigt wird.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und Einzelhandelslagen mit Anbietern des nahversorgungsrelevanten Bedarfs innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁶ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 10.600 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 10.400 qm Verkaufsfläche entfällt nahezu der komplette Bestand davon auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 und somit auf das Stadtgebiet von Esens. Hierbei kann das Nebenzentrum (NZ) Esens mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.200 qm den größten Anteil auf sich vereinen, gefolgt von dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt mit rd. 3.500 qm Verkaufsfläche. Der Nahversorgungsstandort (NVS) Bahnhofstraße sowie der NVS Seilerstraße verzeichnen in etwa eine ähnliche Verkaufsflächenzahl bezüglich der nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Warensortimente (rd. 900 - 1.000 qm). Selbiges gilt für die Streulagen der Zone 1 (rd. 800 - 900 qm). Innerhalb der Zone 2 befinden sich alle vorhabenrelevanten Betriebe in Streulage, welche lediglich gut 100 qm Verkaufsfläche auf sich vereinen können.

⁶ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das eigene Stadtgebiet von Esens sowie die zur Samtgemeinde Esens zugehörigen Gemeinden Stedesdorf, Dunum, Moorweg und Holtgast.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Innenstadt Esens	18	3.520
NZ Esens	9	4.210
NVS Bahnhofstraße und Seilerstraße Esens	3	1.920
Streulage Esens	11	790
Zone 1	41	10.440
Streulage	3	130
Zone 2	3	130
Einzugsgebiet gesamt	44	10.550

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im prospektiven Einzugsgebiet beträgt rd. 830 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner⁷). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei Esens um eine Stadt handelt, die saisonal einer schwankenden touristischen Nachfrage unterliegt. Dabei übernimmt das Grundzentrum temporär auch Nahversorgungsaufgaben für die Touristen in der Region.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens. Wie bereits angedeutet konzentriert sich dieses auf das eigene Stadtgebiet von Esens. Mit insgesamt vier Lebensmitteldiscountern (inkl. Vorhabenmarkt), zwei Verbrauchermärkten und einem Supermarkt besteht ein vielfältiger Betriebstypenmix zur Erfüllung der grundzentralen Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs. Trotz der Überlegenheit bezüglich der Betriebsanzahl besteht keine discountlastige Schieflage des nahversorgungsrelevanten Angebots innerhalb des Einzugsgebiets, da die beiden Verbrauchermärkte in einer ausreichenden Flächendimensionierung agieren, um die zahlenmäßige Unterlegenheit zu kompensieren. Die restlichen Gemeinden des Einzugsgebiets verfügen nicht über einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter.

⁷ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (ohne Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

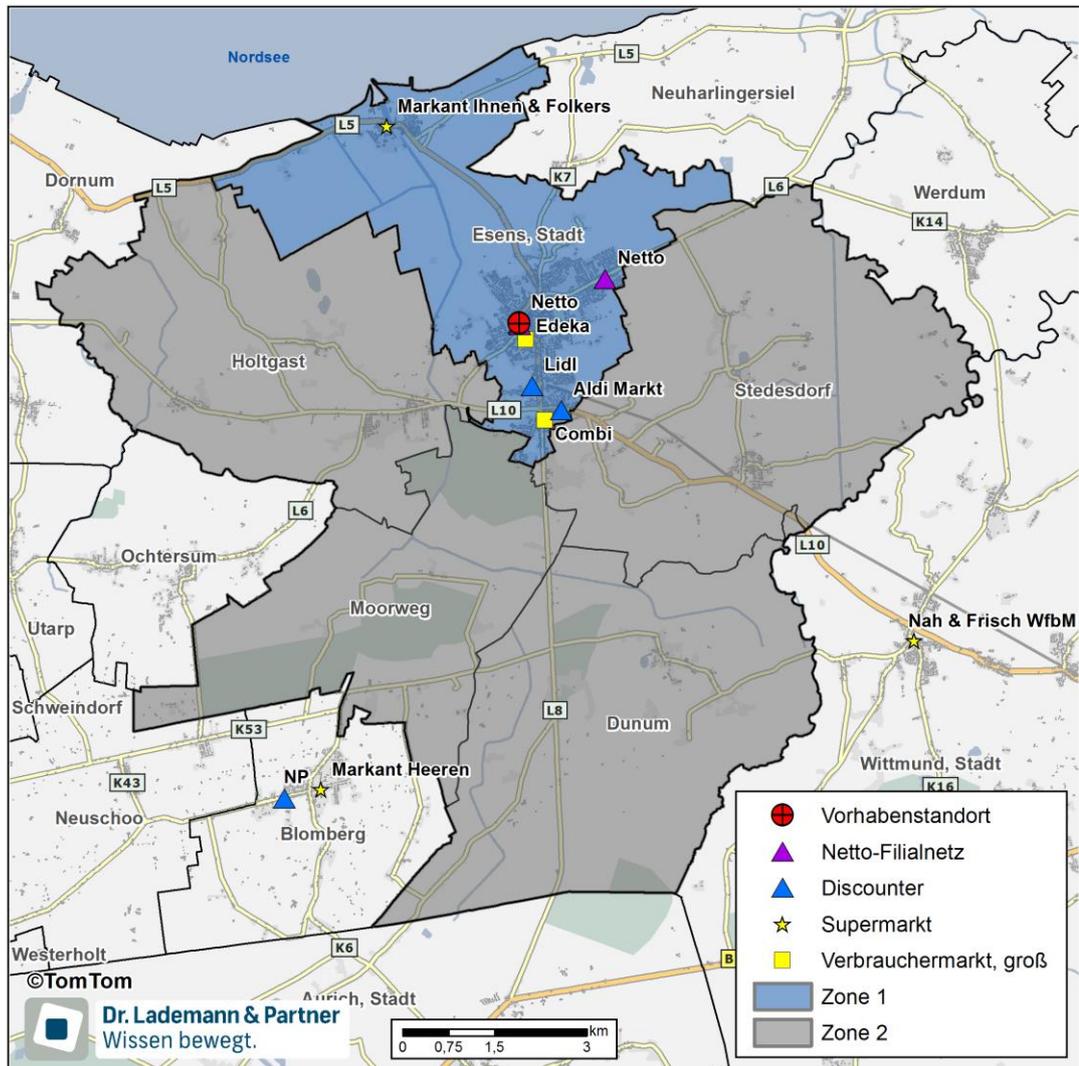


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets sind neben dem zu erweiternden Netto-Markt am Standort Herdetor zu nennen:

Zone 1

- Netto-Lebensmitteldiscounter, Seilerstraße 2 in Esens (NVS Seilerstraße)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Bahnhofstraße 52 in Esens (NVS Bahnhofstraße)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Wittmunder Straße 6 in Esens (NZ Esens)
- Combi-Verbrauchermarkt, Auricher Straße 45 in Esens (NZ Esens)
- EDEKA-Verbrauchermarkt, Bürgermeister-Becker-Straße 11 in Esens (ZVB Innenstadt)
- Markant-Supermarkt, Alter Sielweg 7-15 in Esens (Streulage)



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Seilerstraße 2 in Esens (NVS Seilerstraße)



Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße 52 in Esens (NVS Bahnhofstraße)



Abbildung 13: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Wittmunder Straße 6 in Esens (NZ Esens)



Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt an der Auricher Straße 45 in Esens (NZ Esens)



Abbildung 15: EDEKA-Verbrauchermarkt an der Bürgermeister-Becker-Straße 11 in Esens (ZVB Innenstadt)



Abbildung 16: Markant-Supermarkt am Alten Sielweg 7-15 in Esens (Streulage)

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 51,5 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt (rd. 18,2 Mio. €) und das Nebenzentrum NZ Esens (rd. 16,7 Mio. €).

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Esens	3.520	18,2
NZ Esens	4.210	16,7
NVS Bahnhofstraße und Seilerstraße Esens	1.920	11,6
Streulage Esens	790	4,2
Zone 1	10.430	50,6
Streulage	130	0,9
Zone 2	130	0,9
Einzugsgebiet gesamt	10.560	51,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 131 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 51,5 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 131 % für das Einzugsgebiet, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet. Die Nachfragezuflüsse sind im Wesentlichen auf den Sonderfaktor Tourismus zurückzuführen, der insbesondere im periodischen Bedarf zu saisonal schwankenden Nachfragespitzen führt.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen

Der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Esens aus dem Jahr 2013 zufolge sind unterschiedliche Standortkategorien innerhalb des Esenser Stadtgebiet zu verorten. Mit dem ZVB Innenstadt und dem NZ Esens befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Esens. Darüber hinaus bestehen mit dem NVS Bahnhofstraße und dem NVS Seilerstraße zwei Nahversorgungsstandorte. Alle weiteren Betriebe befinden sich in den Streulagen der Zone 1 als auch der Zone 2. Im Folgenden sollen die unterschiedlichen Einzelhandelslagen vorgestellt und hinsichtlich ihrer städtebaulich-strukturellen Leistungsfähigkeit beurteilt werden.

5.3.1 ZVB Innenstadt Esens

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Esens** befindet sich zentral gelegen in der Kernstadt des Grundzentrums und konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich östlich des Nordrings (L 6). Hierbei erstreckt sich der ZVB im Süden von der Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Marienkamper Straße in nördliche Richtung bis zur Kreuzung der Bengersieler Straße mit dem Sterburger Weg. Als westliche und teilweise nördliche Begrenzung fungiert der Nordring/L 6. Im Osten wird hierfür im nördlichen Abschnitt die Jücherstraße herangezogen, übergehend in die Anton-Esens-Straße, welche in südlicher Richtung in den Herrenwall mündet, ehe die Straße Flack die Begrenzung im südlichen Abschnitt darstellt. Der Einzelhandelsbesatz stellt die dominante Nutzung des ZVB dar und konzentriert sich entlang der Fußgängerzone der Steinstraße in Nord-Süd-Richtung als auch entlang der Straße Am Markt als Ost-West-Achse. Die Herdestraße, übergehend in die Westerstraße, weist ebenfalls einen dichten Handelsbesatz auf. Beide strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (Vorhaben-Netto-

Markt und EDEKA-Markt) sind entlang der Hauptverkehrsachse in westlicher Randlage des zentralen Versorgungsbereichs zu verorten. Neben der Einzelhandelsfunktion nimmt das Wohnen eine prägende Rolle im ZVB ein. Die Bebauungsstruktur zeichnet sich in weiten Teilen durch dichte, kleinteilige Gebäudestrukturen aus, welche i.d.R. drei Geschosse nicht überschreiten. Das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude mit der dominanten Handelsfunktion im Erdgeschoss ist weitestgehend einheitlich gestaltet und zeichnet sich durch eine ansprechende sowie teilweise historisch erscheinende Optik aus, was sich positiv auf die Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich auswirkt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Süden über die Bahnhofstraße und die Norderstraße, welche beide in den Nordring bzw. die L 6 münden. Aus nördlicher Richtung können die Bengersieler Straße sowie die Hartwarder Straße befahren werden, die ebenfalls in den Nordring überführen. Von Osten ermöglicht die Neuharlingersieler Straße die Anfahrt des ZVB, von Westen kann der Hayungshauser Weg oder ebenfalls die Norder Straße befahren werden. Stellplätze befinden sich ausreichend auf den vorgelagerten Parkflächen der strukturprägenden Lebensmittelanbieter als auch auf den kostenlosen Parkplätzen am Herdetor und am Norderwall. Darüber hinaus sind vereinzelt weitere Stellplätze im Bereich des ZVB gelegen. Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich mit der Haltestelle „Esens ZOB Herdetor“ der zentrale Umschlagsplatz des Busliniennetzes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Hier verkehren insgesamt zehn unterschiedliche Buslinien in regelmäßiger Taktung und gewährleisten neben der Erschließung des Esenser Stadtgebiets auch eine Anbindung an das Umland. Ferner ist mit der Haltestelle „Esens Siebet-Attena-Straße“ eine weitere hochfrequentierte Bushaltestelle innerhalb des ZVB zu verorten. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt kann die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs ZVB Innenstadt im modal-split als sehr gut eingestuft werden.**

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren der zu erweiternde Netto-Lebensmitteldiscounter sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt. Der Netto-Markt verzeichnet aktuell kein zeitgemäßes Erscheinungsbild und die Verkaufsflächendimensionierung fällt unterdurchschnittlich aus, was sich einschränkend auf die Performance und Positionierung am Markt auswirkt. Dem gegenüberstehend verzeichnet der neu aufgestellte EDEKA-Verbrauchermarkt ein sehr modernes Erscheinungsbild (Neueröffnung im Mai 2021) und zeichnet sich durch einen leistungsfähigen Marktauftritt und eine stabile Marktposition aus. Beide Betriebe übernehmen eine wichtige Rolle in der Nahversorgungsstruktur für die (Samt-)Gemeinde Esens und ergänzen sich gegenseitig aufgrund der räumlichen Nähe und des preislich differierenden Warenangebots. Als weiterer Magnetbetrieb ist ein Rossmann-Drogeriemarkt zu nennen, der ebenfalls ein modernes Erscheinungsbild und einen zukunftsfähigen Marktauftritt aufweist. Das

sonstige Einzelhandelsangebot bezüglich des periodischen Bedarfs ist durch kleinteilig strukturierte Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder spezialisierte Fachgeschäfte geprägt. Diese stehen aufgrund der abweichenden Betriebstypen und der angebotenen Produkte und Warensortimente ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz mit dem Vorhaben. Der Funktion eines Hauptzentrums entsprechend, sind auch Betriebe des mittel- sowie des langfristigen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu verorten. Diese konzentrieren sich v.a. auf den Modebedarf in Form von Bekleidungsgeschäften und Schuhläden. Neben gängigen nationalen Filialisten zeichnet sich der Handelsbesatz v.a. auch durch den hohen Anteil inhabergeführte Geschäfte aus. Bezüglich der Komplementärnutzung dominiert das gastronomische Angebot mit zahlreichen Restaurants und Cafés. Darüber hinaus sind Dienstleistungen unterschiedlicher Art im ZVB angesiedelt, darunter diverse Bankfilialen, Friseursalons, Rechtsanwälte oder auch Ferienunterkünfte als auch öffentliche Einrichtungen in Form des Rathauses bzw. des Verwaltungssitzes der Samtgemeinde. Leerstände sind vereinzelt wahrzunehmen, stellen jedoch kein strukturelles Problem dar. Aufgrund der weitestgehend einheitlichen und ansprechenden architektonischen Gestaltung sowie der in weiten Teilen verkehrsberuhigten bzw. -freien Fußgängerzone zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich ZVB Innenstadt Esens durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus.

Insgesamt wird im ZVB Innenstadt Esens auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.500 qm ein Umsatz von rd. 18,2 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 17: Blick entlang der Straße Am Markt in östliche Richtung im ZVB Innenstadt Esens



Abbildung 18: Blick entlang der Steinstraße in südliche Richtung im ZVB Innenstadt Esens

5.3.2 NZ Esens

Der **zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Esens** befindet sich im Süden der Kernstadt von Esens in rd. 2 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Hierbei konzentriert sich der Bereich im Wesentlichen auf die Betriebe entlang der Wittmunder Straße/L 10 zwischen der Jeverstraße im Osten und die Auricher Straße im Westen. Darüber hinaus umfasst der ZVB die südlich gelagerte Emder Straße als auch einen Teilbereich der Dornumer Straße im westlichen Abschnitt. Als dominante Nutzung fungiert der Einzelhandel, repräsentiert durch eher flächengrößere Fachmärkte des kurz-, mittel sowie langfristigen Bedarfsbereichs. Demnach zeichnet sich die Bebauungsstruktur durch einen aufgelockerten Besatz meist freistehender Gebäude der Einzelhandelsanbieter mit vorgelagerten Parkflächen dar. Ferner befindet sich vereinzelt Wohnnutzung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Osten über die Esenser bzw. die Wittmunder Straße (L 10), welche eine der Hauptverkehrsachsen durch Esens in Ost-West-Richtung darstellt. Aus westlicher Richtung kann die Dornumer Straße (L 10) befahren werden, die unmittelbar in die Wittmunder Straße mündet. Von Norden sowie von Süden wird die Erschließung durch die Auricher Straße gewährleistet. Stellplätze sind in umfangreichem Angebot auf den vorgelagerten Parkflächen der Einzelhandelsanbieter vorhanden. Bezüglich des **ÖPNV** befinden sich die beiden Haltestellen „Esens Traube“ und „Esens Hagebaumarkt“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und werden in regelmäßiger Taktung frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt kann die Erreichbarkeit des NZ Esens im modal-split als sehr gut eingestuft werden.**

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren der Combi-Verbrauchermarkt sowie der Aldi-Lebensmitteldiscounter. Der Verbrauchermarkt zeichnet sich durch ein modernes Erscheinungsbild sowie einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt. Dem gegenüberstehend verzeichnet der Aldi-Lebensmitteldiscounter zwar ein nicht mehr ganz zeitgemäßes Erscheinungsbild, allerdings kann dem Markt eine stabile Marktposition attestiert werden. Dieser übernimmt eine wichtige Rolle innerhalb der Nahversorgungsstruktur zur Schließung etwaiger räumlicher Versorgungslücken in Richtung des südlichen Stadtgebiets von Esens. Das Angebot des periodischen Bedarfs ergänzend, befinden sich ein modern aufgestellter EDEKA-Getränkemarkt, ein Zimmermann-Sonderposten sowie vereinzelt kleinteilige Handelsbetriebe in Form des Lebensmittelhandwerks im zentralen Versorgungsbereich. Bezüglich der Warensortimente des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs sind ein Baumarkt, ein Elektrofachmarkt, ein Fahrradfachgeschäft sowie ein Kik-Bekleidungsfachmarkt zu nennen. Hinsichtlich der Komplementärnutzungen besteht ein geringfügiges gastronomisches Angebot. Neben der Wohnfunktion sind auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der Autoorientiertheit und der hohen verkehrlichen Belastung als mäßig einzustufen. Das Angebot innerhalb des ZVB und dessen Aufbereitung dient klar dem Versorgungseinkauf.

Insgesamt wird im NZ Esens auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.200 qm ein Umsatz von rd. 16,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 19: Blick entlang der Wittmunder Straße in westliche Richtung im NZ Esens

5.3.3 NVS Bahnhofstraße und NVS Seilerstraße

Der **Nahversorgungsstandort NVS Bahnhofstraße** befindet sich südlich der Kernstadt von Esens in rd. 1,3 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Dieser stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar und umfasst einzig den Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße 52 in Esens. Demnach zeichnet sich die Bebauungsstruktur durch die freistehende Handelsimmobilie des Discounters und dessen vorgelagerte Stellplatzflächen aus.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Norden über die Bahnhofstraße (L 8) selbst, aus südlicher Richtung kann die Auricher Straße befahren werden. Von Osten her münden der Mühlenweg sowie die Straße An d. Eisenbahn beide in die Bahnhofstraße. Aus westlicher Richtung kann die Dornumer Straße erschlossen werden, welche die Auricher Straße kreuzt. Stellplätze sind zu genüge auf dem betriebseigenen Parkplatz vorhanden. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Esens Bahnhofstraße“ in fußläufiger Entfernung wird in regelmäßigem Abstand von den Buslinien 312, 345, 361, 362, 363, 365, 378, K1, K2 und K3 angefahren. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die verkehrliche Erreichbarkeit des NVS Bahnhofstraße als sehr gut zu beurteilen.**

Das **Einzelhandelsangebot** konzentriert sich mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter als einzigen ansässigen Betrieb auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Der Markt verzeichnet ein modernes Erscheinungsbild sowie einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt. Infolge der wichtigen Rolle innerhalb der Essenser Nahversorgungsstruktur kann dem Lidl-Lebensmitteldiscounter eine stabile Marktposition attestiert werden.

Der **Nahversorgungsstandort (NVS) Seilerstraße** befindet sich östlich der Kernstadt von Esens in rd. 2 km östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Dieser stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar und umfasst einzig den Netto-Lebensmitteldiscounter an der Seilerstraße 2 in Esens sowie die Bäckerei in Form eines Konzessionärs. Demnach zeichnet sich die Bebauungsstruktur durch die freistehende Handelsimmobilie des Discounters und dessen vorgelagerte Stellplatzflächen aus.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt aus östlicher sowie aus westlicher Richtung über die Neuahrlingersieler Straße (L 6), welche eine der Hauptverkehrsachsen in Ost-West-Richtung darstellt. Aus südlicher Richtung kann die Seilerstraße selbst befahren werden, von Norden münden das Untere Jütchen sowie die Ostlandstraße in die Neuahrlingersieler Straße. Ausreichend Stellplätze sind auf den vorgelagerten Parkflächen des Discounters vorhanden. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Esens Osthörn“ in fußläufiger Entfernung. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die Erreichbarkeit des NVS Seilerstraße als gut einzustufen.**

Das **Einzelhandelsangebot** konzentriert sich mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter als einzigen strukturprägenden Betrieb auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Der Markt verzeichnet ein modernes Erscheinungsbild sowie einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt. Infolge der wichtigen Rolle innerhalb der Esenser Nahversorgungsstruktur kann dem Netto-Lebensmitteldiscounter eine stabile Marktposition attestiert werden. Aufgrund der Lage östlich des Kernstadtgebiets übernimmt dieser eine wichtige Rolle in Form der Schließung einer räumlichen Lücke innerhalb der Nahversorgungsstruktur in Esens. Neben der ergänzenden Bäckerei sind kein weiterer Handelsbesatz oder sonstige Nutzungen vorhanden.

Insgesamt wird am an den beiden Nahversorgungsstandorten Bahnhofstraße und Seilerstraße auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.920 qm ein Umsatz von rd. 11,6 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.4 Einzelhandelsbetriebe in Streulage

Die nahversorgungsrelevanten Anbieter der Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) zeichnen sich im Wesentlichen durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien und Fischgeschäfte) sowie Tankstellenshops aus. Als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter in Streulage ist der Markt-Supermarkt am Alten Sielweg 7-15 in Esens (Zone 1) zu verorten. Dieser übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion im nördlichen Stadtgebiet von Esens (Bensersiel). Allerdings bietet der Supermarkt v.a. in den Wintermonaten nur begrenzte Öffnungszeiten an, was dessen Frequentierung erheblich einschränkt. Andererseits ist dessen Umfeld zu einem Großteil durch Ferienunterkünfte geprägt und demnach an die Tourismussaison geknüpft.

Insgesamt wird in den Streulagen (Zone 1 und Zone 2) auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 900 qm ein Umsatz von rd. 5,1 Mio. € generiert.

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche ZVB Innenstadt Esens und NZ Esens zeichnen sich durch leistungs- und marktfähige Strukturen aus und verfügen jeweils über eine stabile Marktposition. Beide Zentren erfüllen ihre Versorgungsfunktion und können zukunftsfähige Einzelhandelsstandorte eingestuft werden.

Sowohl der NVS Bahnhofstraße als auch der NVS Seilerstraße weisen ebenfalls eine marktfähige Performance auf und übernehmen eine wichtige Rolle in der Nahversorgungsstruktur innerhalb Esens.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen.

Für den erweiterten Netto-Markt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 12 %, in der Zone 2 sind etwa 7 % zu erwarten.

Marktanteile des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,3	16,6	38,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,7	1,1	3,8
Marktanteile	12%	7%	10%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	19,8	14,7	34,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	1,1%	0,6%	0,9%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	42,1	31,3	73,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	1,2	4,1
Marktanteile	7%	4%	6%

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

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Netto-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁸ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,8 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Netto-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	925	4.800	4,4
aperiodischer Bedarf	103	3.400	0,3
Gesamt	1.028	4.700	4,8

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Netto-Markts

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Marktanteil des Netto-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 4 % bzw. 7 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Netto-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,6	16,6	39,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,8	0,8	2,6
Marktanteile	8%	5%	7%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,1	14,7	34,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,2
Marktanteile	0,8%	0,4%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	42,8	31,3	74,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,0	0,8	2,8
Marktanteile	5%	3%	4%

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

Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)

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

Umsatzstruktur des Netto-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	605	5.000	3,0
aperiodischer Bedarf	70	3.600	0,3
Gesamt	675	4.900	3,3

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs⁹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 1,5 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 1,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

⁹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des Netto-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	320	1,4
aperiodischer Bedarf	33	0,1
Gesamt	353	1,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung

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

Marktanteilszuwachs des Netto-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,3	16,6	38,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,4	1,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4%	2%	3%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	19,8	14,7	34,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%	0,2%	0,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	42,1	31,3	73,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,4	1,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%	1%	2%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 6 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 4,8 Mio. €, wovon rd. 4,4 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs gegenüber dem status quo von rd. 1,5 Mio. €, davon rd. 1,4 Mio. € in den kurzfristigen Warensortimenten.

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 bis zum Jahr 2024 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, Nahversorgungsstandorte bzw. 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.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme getroffen. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse

deutlich übersteigen. Dies trifft auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des prospektiven Einzugsgebiets zu.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt 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 weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Gegenwärtig wird innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsanbietern ein Gesamtumsatz von rd. 51,5 Mio. € generiert. Bis zum Jahr der Marktwirksamkeit (2024) wird sich dieser aufgrund der Nachfragerückgänge um rd. 0,3 Mio. € reduzieren. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Erweiterungsvorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann. Somit ist der gegenwärtige Bestandumsatz des Netto-Lebensmitteldiscounters vom Gesamtumsatz abzuziehen. **Folglich ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 48,2 Mio. € (ohne Netto).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,2 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,2 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nachfrageströme innerhalb des Einzugsgebiets Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben der Zone 1 von den Betrieben der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,4 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der

umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2,4 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der NVS Seilerstraße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,0 %). Der beiden zentralen Versorgungsbereiche ZVB Innenstadt (rd. 2,9 %) und NZ Esens (rd. 2,1 %) sowie der Nahversorgungsstandort NVS Bahnhofstraße (rd. 2,7 %) weisen dagegen etwas geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. Generell fallen die berechneten Umsatzumverteilungswirkungen aufgrund der geringfügigen Erweiterung und des hohen Bestands im Einzugsgebiet gering aus.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Esens – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt	NZ Esens	Nahversorgungsstandorte	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	18,2	16,7	11,6	4,2	50,6	0,9	0,9	51,5
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	- 0,1	- 0,1	- 0,1	- 0,0	- 0,4	- 0,0	- 0,0	- 0,4
abzgl. Bestandsumsatz Netto	- 3,0	-	-	-	- 3,0	-	-	- 3,0
Umsatz vor Ort (2024)	15,0	16,6	11,5	4,2	47,2	0,9	0,9	48,1
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,3	0,3	0,2	0,0	0,8	0,4	0,4	1,2
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,4	- 0,4	- 0,4
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,1	0,1	0,1	0,0	0,4	-	-	0,4
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,4	0,3	0,3	k.A.	1,2	k.A.	k.A.	1,2
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	2,9%	2,1%	2,8%	k.A.	2,5%	k.A.	k.A.	2,4%

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

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters am Herdetor 38 in Esens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,0 % prospektiv für den NVS Seilerstraße zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben am Herdetor 38 in Esens mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.028 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen¹⁰ und der Regionalplanung für den Landkreis Wittmund¹¹ zu berücksichtigen. Überdies sind die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und die „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens zu beachten. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

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

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt

¹⁰ Vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2017, kurz LROP 2017

¹¹ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund aus dem Jahr 2005, kurz RROP 2005

insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts ausnahmsweise auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulicher oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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

Nach dem **RROP Wittmund 2006** 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.

So ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie mit der „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens hin zu prüfen.

Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem **fünfstufigen Prüfschema** zu unterziehen. Die regionale Einzelhandelskooperation 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.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. 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 „Kongruenzgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein neues Einzelhandelsgroßprojekt zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum der Standortgemeinde sowie der Bevölkerungszahl resp. der sortimentspezifischen Kaufkraft entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausgeht. Das Vorhaben muss zudem funktional der Aufgabe des Zentralen Orts entsprechen. Das Zentralitätsgebot stellt auf die Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten ab.

Die Stadt Esens ist gemäß der Raumordnung als Grundzentrum ausgewiesen. 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 demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Der Netto-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem Randsortimentsanteil von prospektiv etwa 10 % 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 innerhalb der Zone 1 das eigene Stadtgebiet von Esens. Darüber hinaus erstreckt sich die Zone 2 über die Gemeinden Stededorf, Holtgast, Dunum und Moorweg, welche allesamt Teil der Samtgemeinde Esens sind für die das Grundzentrum Versorgungsaufgaben übernimmt. Das Vorhaben rekrutiert rd. 60 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Stadt Esens selbst. Weitere rd. 25 % entstammen aus den genannten angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde Esens. Demnach werden mind. rd. 85 % des Umsatzes aus dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich generiert. Somit entfallen rd. 15 % des Umsatzes auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch v.a. Touristen (aber auch Durchreisende, Einwohner aus den übrigen Bereichen der Samtgemeinde, etc.) rekrutiert werden. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens beläuft sich ausschließlich auf Bereiche innerhalb der Samtgemeinde Esens und überschreitet somit nicht den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Esens. **Der 70-30%-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen.**

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im grundzentralen Ortsteil der Stadt Esens und somit **innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets.** 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

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

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

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

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen rd. 2,1 und rd. 2,9 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen den discountorientierten Anbietern desselben Filialnetzes sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der NVS Seilerstraße. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich **ZVB Innenstadt** verzeichnet eine Umsatzumverteilungswirkung von rd. 2,9 % und liegt damit ebenfalls deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts. Neben dem Netto-Vorhabenmarkt selbst befindet sich noch ein EDEKA-Verbrauchermarkt als weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter innerhalb des ZVB, welcher den wesentlichen Hauptadressat der Umsatzumverteilungsquote darstellt und lediglich in rd. 400 Metern südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort liegt. Der EDEKA-Markt zeichnet sich jedoch durch eine leistungs- und zukunftsfähige Performance aus und besitzt infolge der Erweiterung und Neueröffnung zur Mitte des Jahres 2021 ein sehr modernes Erscheinungsbild und herausstechende serviceorientierte Marktstrukturen. Demnach kann diesem, in Kombination mit der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie der guten Anfahrts- und Stellplatzsituation, eine essenzielle Rolle in der Esenser Nahversorgungsstruktur und eine mehr als stabile Marktposition zugeschrieben werden. Der weitere Einzelhandelsbesatz der periodischen Warensortimente im ZVB besteht aus einem Rossmann-Drogeriemarkt sowie kleinteilig strukturierten Geschäften des Lebensmittelhandwerks

oder spezialisierten Fachgeschäften, die ohnehin nicht in direkter mit dem Vorhaben stehen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion des ZVB Innenstadt Esens oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind in jedem Fall auszuschließen.**

Der zentrale Versorgungsbereich **NZ Esens** verzeichnet eine Umsatzumverteilungswirkung von rd. 2,1 %, welche den kritischen Schwellenwert bei Weitem unterschreitet. Als Hauptbetroffene der vorhabeninduzierten Umverteilungswirkung fungieren die Magnetbetriebe des periodischen Bedarfsbereichs in Form des Aldi-Lebensmitteldiscounters und des Combi-Verbrauchermarkts. Letztgenannter unterscheidet sich hinsichtlich der Flächendimensionierung (> 2.000 qm) sowie der Sortimentsbreite und -tiefe vom Erweiterungsvorhaben infolge der Betriebstypendifferenz. Darüber hinaus ist der Combi-Markt modern und zukunftsfähig aufgestellt. Der Aldi-Lebensmitteldiscounter besitzt eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfläche sowie ein nicht mehr ganz zeitgemäßes Erscheinungsbild. Jedoch profitiert der Markt in beachtlichem Maße von der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie dem Betriebstypen- und Branchenmix innerhalb des NZ Esens. Darüber hinaus übernimmt der Lebensmitteldiscounter, sowie der zentrale Versorgungsbereich im Generellen, eine wichtige Funktion zur Schließung räumlicher Versorgungslücken im Esenser Stadtgebiet. Dies gilt insbesondere für den südlichen Bereich. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten in jedem Fall auszuschließen.**

Für die zwei untersuchten **Nahversorgungsstandorte Seilerstraße und Bahnhofstraße** berechnet sich eine kumulierte Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,8%, welche den kritischen Schwellenwert ebenfalls sehr deutlich unterschreitet. Mit einem Wert von rd. 3,0 % wird der NVS Seilerstraße prospektiv minimal stärker betroffen sein als der NVS Bahnhofstraße (rd. 2,7 %). Dies ist auf die direkte Filialkonkurrenz zum Netto-Markt an der Seilerstraße zurückzuführen. Beide Lebensmitteldiscounter der Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch ein modernes Erscheinungsbild sowie eine für Discounter zeitgemäße Flächendimensionierung aus. Ferner sind beide verkehrlich sowie fußläufig zu erreichen und übernehmen jeweils eine essenzielle Rolle in der Schließung räumlicher Versorgungslücken bezüglich des periodischen Bedarfs (NVS Seilerstraße im östlichen, NVS Bahnhofstraße im südlichen Stadtgebiet). Folglich besitzen beide eine wichtige Nahversorgungsfunktion und verzeichnen eine leistungs- als auch zukunftsfähige Marktposition. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion der beiden untersuchten Nahversorgungsstandorte oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind in jedem Fall auszuschließen.**

Bezüglich der **Streulagen innerhalb der Zone 1 sowie der Zone 2** unterschreitet der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz vor Ort einen Wert von 0,1 Mio. € und ist

demnach rechnerisch nicht nachweisbar. Den einzigen strukturprägenden Betrieb stellt der Markt-Supermarkt am Alten Sielweg 7-15 im Ortsteil Bensenziel dar. Dieser befindet sich in rd. 5 km Entfernung zum Vorhabenstandort und besitzt aufgrund seiner „Monopolstellung“ im Ortsteil sowie der erhöhten Tourismusorientierung infolge der unmittelbaren Lage im Bereich der Nordseeküste eine starke Marktposition. Demnach profitiert dieser im Wesentlichen von den Einkäufen aus dem fußläufigen Wohnumfeld sowie der saisonal bedingten Spontaneinkäufe der Touristen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten in jedem Fall auszuschließen.**

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt 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 kann ausgeschlossen werden. 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, oder sich direkt anschmiegender Grundstücke zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Für die 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/Innenstadt) 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 unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle „Esens ZOB Herdetor“, welche den Hauptumschlagsplatz des Buslinienverkehrs in darstellt, sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal-split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist bereits heute gegeben.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Esens in städtebaulich integrierter Lage. Folglich ist der Netto-Markt funktional richtig verortet. Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

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

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

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben 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. 60 %), als auch aus dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich rekrutiert (rd. 2 %). Neben dem aus den Teilen der Samtgemeinde Esens stammenden Umsatz (insgesamt rd. 85 %) gehen die Gutachter von einer touristisch geprägten Potenzialreserve von 15 % aus, die demnach diffuser Herkunft ist.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist bereits durch den bestehenden Netto-Markt über die Siebet-Attena-Straße, die Norder Straße, den Nordring sowie das Herdetor gewährleistet. Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt von Esens erstreckt sich die Ausstrahlkraft des Vorhabens v.a. auf das eigene Stadtgebiet sowie die der Samtgemeinde angehörigen Kommunen im direkten Umland.

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 Dornum, Westerholt, Blomberg (SG Holtriem) und Neuuharlingersiel. 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“ (ZVB Innenstadt) 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 in Form der nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Warensortimente 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 Beeinträchtungsverbot 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. 830 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 nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs im Jahr 2024 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 Netto-Lebensmitteldiscounters mit einer unterdurchschnittlichen Flächendimensionierung. 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 bezüglich der Verbrauchernachfrage und gestiegenen Qualitätsansprüchen durch diese zu bewerten.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet insgesamt um lediglich rd. 3 %-Punkte auf knapp 10.900 qm erhöhen. Diese ohnehin quantitativ geringe Erweiterung muss darüber hinaus in den Kontext des intensiven Fremdenverkehrs in der ostfriesischen Küstenregion gestellt werden, was die Flächen-erweiterung zusätzlich relativiert.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 131 % und würde unter Beachtung der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge bis 2024 um rd. 2 %-Punkte ansteigen.

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets beträgt die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs aktuell rd. 830 qm je 1.000 Einwohner. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge in den kommenden Jahren und der perspektivischen Realisierung des vorliegenden Netto-Vorhabens in Esens würde die Verkaufsflächendichte im Jahr 2024 sodann bei rd. 860 qm je 1.000 Einwohner liegen.

In der differenzierten Betrachtung ist die Verkaufsflächendichte v.a. 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 Netto-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 des Vorhabenbetriebs wird aufgrund der quantitativ nur geringfügigen Erweiterung eines bereits seit Jahren etablierten Nahversorgers innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen von Esens induzieren.

Ferner wird die Erweiterung auf Nachbarkommunen keine nennenswerte Attraktivitätssteigerung projizieren, da das Standortnetz, und insbesondere des Lebensmittel-einzelhandels in den angrenzenden Orten ebenfalls engmaschig ausgebildet ist. Die vorhabeninduzierten Wirkungen durch den Attraktivitätszuwachs sind als gering einzustufen.

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

Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleinerer Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft.

Das Vorhaben wird mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.028 qm als grundzentrumstypische Angebotsform dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Stadt Esens gerecht. Aufgrund der Größe des Prüfobjektes i.V.m.d. Standortumfeld werden jedoch die Schwellen für das Moderationsverfahren erreicht. Diese liegen für Grundzentren bei:

- Discounter: 800 qm VKF (hier: später bis zu 1.028 qm VKF)
- Einzelhandelsagglomeration: 1.500 qm VKF (hier: bereits durch den Bestand im ZVB Innenstadt Esens überschritten)

Das Vorhaben der Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters auf künftig rd. 1.028 qm Verkaufsfläche lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland vollständig in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schiefelage kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben unterliegt jedoch den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.

Fazit

8 Fazit

In der Stadt Esens (Landkreis Wittmund) ist am Standort Herdetor 38 die **Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters** von aktuell rd. 675 qm auf sodann rd. 1.028 qm VKF geplant, was einer **Verkaufsflächenerweiterung von rd. 353 qm** entspricht. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben, welches in einem derzeit als Mischgebiet festgesetzten Bereich zu verorten ist, über die Änderung des Bebauungsplans mit **Ausweisung als Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren. Prüfungsmaßstab war damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB**. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Wittmund (LROP, RROP) zu berücksichtigen. Überdies waren die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und die „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens zu beachten.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. In der Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist folgendes festzuhalten:

Die endogenen **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** in Esens sind differenziert zu beurteilen. Während diese einerseits durch die Einwohner vor Ort (im regionalen sowie bundesweitem Kontext unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau und leicht negative Einwohnerentwicklung) als restriktiv zu bewerten sind, stehen dem Potenzielle durch die Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde Esens insgesamt sowie durch den Tourismus in der ostfriesischen Küstenregion gegenüber, was positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten induziert.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 10.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 51,5 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 131 % für das Einzugsgebiet, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet (v.a. Zuflüsse durch den Tourismus).

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2024 (prospektive Marktwirksamkeit) rd. 12.600 Personen. Das **vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet** wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 73,4 Mio. € belaufen, was einem Rückgang von rd. 0,7 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 38,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

Für das Vorhaben ist von einem **prospektiven Marktanteil** innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 6 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 4,8 Mio. €, wovon rd. 4,4 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs gegenüber dem status quo von rd. 1,5 Mio. €, davon rd. 1,4 Mio. € in den kurzfristigen Warensortimenten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters am Herdetor 38 in Esens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,4 %. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden. **Folglich verstößt das Erweiterungsvorhaben nicht gegen das Beeinträchtungsverbot.**

Das Vorhaben wird ebenfalls dem **Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot** gerecht. Das **städtebauliche Integrationsgebot** wird ebenfalls erfüllt. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Innenstadt von Esens, welche im Rahmen der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Der Netto-Markt befindet sich folglich in städtebaulich integrierter Lage und ist damit funktional richtig verortet.

Ferner steht das Vorhaben im Einklang mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und erfüllt diese vollständig. Eine raumordnerische Schiefelage kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben unterliegt jedoch den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.

Das Vorhaben ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.028 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 14.03.2022

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH