



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Birkenweg 3 in Esens als Nahversorgungsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Hollander Immobilien Vermietungs- und Verpach-
tungs GmbH
Hamburg, 03.05.2023/31.01.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Birkenweg 3 in Esens als Nahversorgungsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3394

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Hollander Immobilien Vermietungs- und Verpachtungs GmbH

Im Gewerbegebiet 6

26556 Westerholt

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	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	12
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	12
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	13
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	16
4.1	Methodische Vorbemerkungen	16
4.2	Wettbewerb im Raum	16
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	19
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	21
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	21
5.2	Planvorhaben im Einzugsgebiet	24
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	24
5.3.1	Innenstadt Esens	25
5.3.2	NZ Esens	27
5.3.3	Sonstige Standortlagen	28

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	37
7	Exkurs: Umsatz- und Wirkungsprognose bei nahversorgungsrelevanter Nachnutzung am Aldi-Altstandort	39
8	Bewertung des Vorhabens	41
8.1	Zu den Bewertungskriterien	41
8.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	43
8.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	44
8.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	48
8.5	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	49
9	Fazit	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus westlicher Richtung	5
Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in nördliche Richtung (Zimmermann rechts)	5
Abbildung 4: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung	6
Abbildung 5: Blick entlang der Wittmunder Straße in östliche Richtung	7
Abbildung 6: Blick entlang der Wittmunder Straße in westliche Richtung	7
Abbildung 7: Aldi-Altstandort und Elektrofachmarkt Taddicken südlich des Vorhabenareals	7
Abbildung 8: Vorhabenkonzept am Standort Birkenweg 3 in Esens	8
Abbildung 9: Lage im Raum	12
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	17
Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Abbildung 12: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	23
Abbildung 13: Netto-Lebensmitteldiscounter und EDEKA-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Esens	26
Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt und Vorhaben-Aldi im NZ Esens	28
Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter am NVS Bahnhofstraße	29
Abbildung 16: Netto-Lebensmitteldiscounter am NVS Seilerstraße	29
Abbildung 17: Markant-Supermarkt in Streulage am Alter Sielweg 7-15 in Esens	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	19
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	22
Tabelle 6: Marktanteile des Gesamtvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	32
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens	33
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	33
Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	38
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens einschließlich einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Aldi-Altstandort	40

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort **Birkenweg 3 in Esens** befinden sich derzeit ein Zimmermann Sonderpostenmarkt und eine Bäckerei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wittmunder Straße ist ein Aldi-Markt ansässig.

Nunmehr ist geplant, das Zimmermann-Grundstück neu zu ordnen und den Aldi-Markt als Ergänzung an den Standort zu verlagern, sodass in dem neuen Gebäudekomplex künftig Aldi, Zimmermann-Sonderposten und die Bäckerei Rector ansässig sein werden. **Während für Zimmermann eine leichte Verkaufsflächenreduzierung vorge-sehen ist und das Bäckerei-Café unverändert fortbestehen soll, ist für den Aldi-Markt im Zuge des Standortwechsels eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.050 qm Verkaufsfläche geplant.**

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden B-Plans erforderlich (B-Plan Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“). 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. 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. **Prüfungsmaßstab** ist damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes Untersuchungsdesign angewandt:

- **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 Angebotsniveaus im Einzugsgebiet (nahversorgungsrelevante 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;
- Exkurs: **Wirkungsanalyse bei zusätzlicher Berücksichtigung einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung** am Aldi-Altstandort;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens 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, waren 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;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich am Birkenweg 3 im Gewerbegebiet innerhalb des südlichen Ortskerns der niedersächsischen Stadt Esens. Unmittelbar südlich hiervon ist an der Wittmunder Straße 6 der **Altstandort des Aldi-Lebensmitteldiscounters** verortet.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt aus östlicher und westlicher Richtung über die Wittmunder Straße (L 10), während aus nördlicher und

südlicher Richtung die Auricher Straße (L 8) befahren werden kann. Beide Straßen fungieren als Pendlerachsen in die namensgebenden Mittelzentren Wittmund und Aurich und stellen wichtige Zubringer in das Esenser Stadtgebiet bzw. Ortsdurchfahrtsstraßen dar. Stellplätze sind bereits in ausreichendem Maße dem Zimmermann-Sonderposten vorgelagert. Bezüglich des **ÖPNV** befinden sich die Haltestellen „Esens Hagebaumarkt“ und „Esens Traube“ in rd. 350 Metern westlicher bzw. 400 Metern südlicher Entfernung und werden von insgesamt neun Buslinien in regelmäßiger Taktung frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts als sehr gut zu beurteilen.**

Das **Vorhabenareal** ist bereits geprägt durch die großflächige Einzelhandelsimmobilie des Zimmermann-Sonderpostenmarkts und der ansässigen Bäckerei sowie der vorgelagerten Stellplatzfläche.



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus westlicher Richtung



Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in nördliche Richtung (Zimmermann rechts)



Abbildung 4: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen gekennzeichnet:

- Im **Norden** befinden sich neben gewerblich genutzten Flächen (u.a. Busunternehmen) eine Schule sowie Wohnnutzungen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. In rd. 800 Metern Entfernung liegt der Bahnhof Esens.
- **Östlich** grenzt mit einem Kik-Textildiscounter unmittelbar eine Einzelhandelsnutzung an, welche durch gewerbliche Nutzungen ergänzt wird (u.a. Autowäsche, Musikschule, handwerkliche Betriebe).
- Im **Süden** verläuft unmittelbar die Wittmunder Straße (L 10) als eine der Hauptverkehrsachsen durch das Stadtgebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist der Altstandort des gegenwärtig noch betriebenen Aldi-Markts verortet. Ergänzt wird das Handelsangebot durch einen Taddicken-Elektrofachmarkt, einen EDEKA-Getränkemarkt sowie einen Combi-Verbrauchermarkt in rd. 250 Metern fußläufiger Entfernung.
- Unmittelbar **westlich** dominiert die Wohnfunktion in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser. In rd. 500 Metern Entfernung ist mit einem Hagebaumarkt westlich der Auricher Straße (L 8) weiterer großflächiger Einzelhandel verortet.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens **innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Esens** (Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße). Aufgrund der städtebaulichen sowie funktionsbezogenen Nutzungen des unmittelbaren Umfelds ist diesem eine **integrierte Lage** zu attestieren.



Abbildung 5: Blick entlang der Wittmunder Straße in östliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Wittmunder Straße in westliche Richtung



Abbildung 7: Aldi-Altstandort und Elektrofachmarkt Taddicken südlich des Vorhabenareals

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **einzelhandelsbezogene Neuaufstellung** am Standort Birkenweg 3 in der niedersächsischen Stadt Esens. In diesem Zuge soll der gegenüberliegende Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Wittmunder Straße 6 an den Vorhabenstandort verlagert und auf eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.050 qm erweitert werden. Dies entspricht einer Verkaufsflächenzunahme um rd. 270 qm gegenüber dem Status quo. Dem gegenüberstehend ist für den bereits am Birkenweg 3 ansässigen Zimmermann-Sonderpostenmarkts eine Reduzierung der Verkaufsfläche um rd. 95 qm vorgesehen, während das Bäckerei-Café (hier nur Einzelhandelsanteil) unverändert fortbestehen bleibt.

Per Saldo steigt die die Verkaufsfläche am Vorhabenareal somit nur um rd. 175 qm. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist gleichwohl eine Sortimentsverschiebung zu erwarten. Für den Aldi-Altstandort ist von einer branchenfremden Nachnutzung auszugehen. Da eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, soll in einer separaten Variante die zusätzliche Nachnutzung des Standorts durch einen Betrieb mit periodischem Hauptsortiment geprüft werden.



Abbildung 8: Vorhabenkonzept am Standort Birkenweg 3 in Esens¹

¹ Quelle: Architektur + Ingenieurbüro Eschen

Damit ist in der Planvariante lediglich für den Aldi-Discounter mit signifikanten Umsatzzuwächsen zu rechnen. Der Sortimentsschwerpunkt des Lebensmitteldiscounters liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird für den Lebensmitteldiscounter erfahrungsgemäß bei rd. 10 % liegen.

Bezüglich **des aperiodischen Bedarfs** insgesamt ist im Zuge des Vorhabens durch die **Reduzierung der Zimmermann-Verkaufsfläche eine gleichbleibende Verkaufsfläche geplant.** Vor diesem Hintergrund fokussiert sich das Gutachten auf die Auswirkungen im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur am Standort durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Umstrukturierung
periodischer Bedarf	1.480	175	1.655
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	700	245	945
davon Zimmermann-Sonderposten	750	-70	680
davon Bäckerei-Café*	30	0	30
aperiodischer Bedarf	1.780	0	1.780
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	80	25	105
davon Zimmermann-Sonderposten inkl. Freifläche	1.700	-25	1.675
davon Bäckerei-Café*	0	0	0
Gesamt	3.260	175	3.435
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	780	270	1.050
davon Zimmermann-Sonderposten inkl. Freifläche	2.450	-95	2.355
davon Bäckerei-Café*	30	0	30

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.*ausschließlich Verkaufsfläche ohne gastronomischen Sitzbereich.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung des Aldi-Markts erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächen-erweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der

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

Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.

- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc.. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimenter, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.³
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich der gesamte neue Betrieb 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.⁴ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

³ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

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

Am Standort Birkenweg 3 in der niedersächsischen Stadt Esens ist eine einzelhandelsbezogene Neujustierung geplant. Während der bereits ansässige Zimmermann-Sonderpostenmarkt eine Reduzierung der Verkaufsfläche um rd. 95qm vorsieht, soll der gegenüberliegende Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Wittmunder Straße 6 ebenfalls an den Birkenweg 3 verlagert werden. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche des Discounters von gegenwärtig rd. 780 qm auf künftig rd. 1.050 qm erweitert. Für den Aldi-Altstandort ist von einer branchenfremden Nachnutzung auszugehen. Da eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, soll in einer separaten Variante die zusätzliche Nachnutzung des Standorts durch einen Betrieb mit periodischem Hauptsortiment geprüft werden.

Der Vorhabenstandort Birkenweg 3 befindet sich im zentralen Versorgungsbereich NZ Esens und verzeichnet eine verkehrsgünstige Lage mit direkter Zufahrt über die Wittmunder Straße (L 10) sowie eine integrierte Lage mit heterogener Umfeldnutzung (u.a. Einzelhandel, Wohnfunktion, gewerbliche Nutzungen).

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 9: 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 Bengersiel 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 Bengersiel 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 sind 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 2017 mit einem jährlichen Rückgang um rd. -0,2 % p.a. leicht negativ. Dem gegenüberstehend verzeichnete die Samtgemeinde im selbigen Zeitraum einen jährlichen Zuwachs von rd. +0,3 % p.a. und weist damit eine Entwicklungsdynamik oberhalb des Durchschnitts des Landkreises Wittmund sowie des Landesschnitts von Niedersachsen auf.

Insgesamt lebten in Esens Anfang 2022

rd. 7.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Esens im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22	
				in %	Veränderung p.a. in %
Esens	7.343	7.288	-55	-0,7	-0,2
Werdum	734	738	4	0,5	0,1
Moorweg	848	869	21	2,5	0,5
Dunum	1.064	1.077	13	1,2	0,2
Neuharlingersiel	985	1.025	40	4,1	0,8
Stedesdorf	1.550	1.670	120	7,7	1,5
Holtgast	1.738	1.801	63	3,6	0,7
Samtgemeinde Esens	14.262	14.468	206	1,4	0,3
Westerholt	2.525	2.651	126	5,0	1,0
Wittmund, Stadt	20.473	20.433	-40	-0,2	0,0
Landkreis Wittmund	56.881	57.455	574	1,0	0,2
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	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 kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁵, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren nahezu stagniert. Dem gegenüberstehend verzeichnen die unmittelbar angrenzenden Gemeinden überwiegend leichte Wachstumstendenzen. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Esens mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von ebenfalls

rd. 7.300 Einwohnern.

Die Stadt Esens verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁶ von 89,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Wittmund (91,6) sowie zum Landesdurchschnitt von Niedersachsen (99,2) deutlich unterdurchschnittlich aus.

⁵ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. 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).

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Esens sind differenziert zu beurteilen. Während diese einerseits durch die Einwohner vor Ort (im regionalen sowie bundesweiten Kontext unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau und nahezu stagnierende 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 Aldi zu berücksichtigen. Dabei ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort insgesamt aufgesucht, die Ausstrahlungswirkung aber v.a. durch Aldi geprägt wird.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern, aber auch Verbrauchermärkten und Supermärkten, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Vorhaben (oder größer) agieren.

Innerhalb des Stadtgebiets von Esens sind neben dem Vorhaben-Aldi insgesamt sechs strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm verortet. Darunter fallen neben einem Lidl-Markt (rd. 900 Meter nördlich) noch zwei Netto-Märkte (rd. 1,8 km nördlich bzw. 3,5 km nordöstlich) und somit drei Lebensmitteldiscountern. Darüber hinaus befinden sich ein Combi-Verbrauchermarkt in rd. 500 Metern südlicher sowie ein EDEKA-Verbrauchermarkt in rd. 1,5 km nördlicher Entfernung. Ferner ist im Ortsteil Bernersiel ein Markt-Supermarkt in rd. 7 km nördlicher Entfernung verortet. Abgesehen von dem Combi-Verbrauchermarkt sind alle weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Esens nördlich des Vorhabenstandorts gelegen.

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.

Der **nächstgelegene Aldi-Markt** befindet sich im Mittelzentrum Wittmund in rd. 12 km südöstlicher Entfernung.

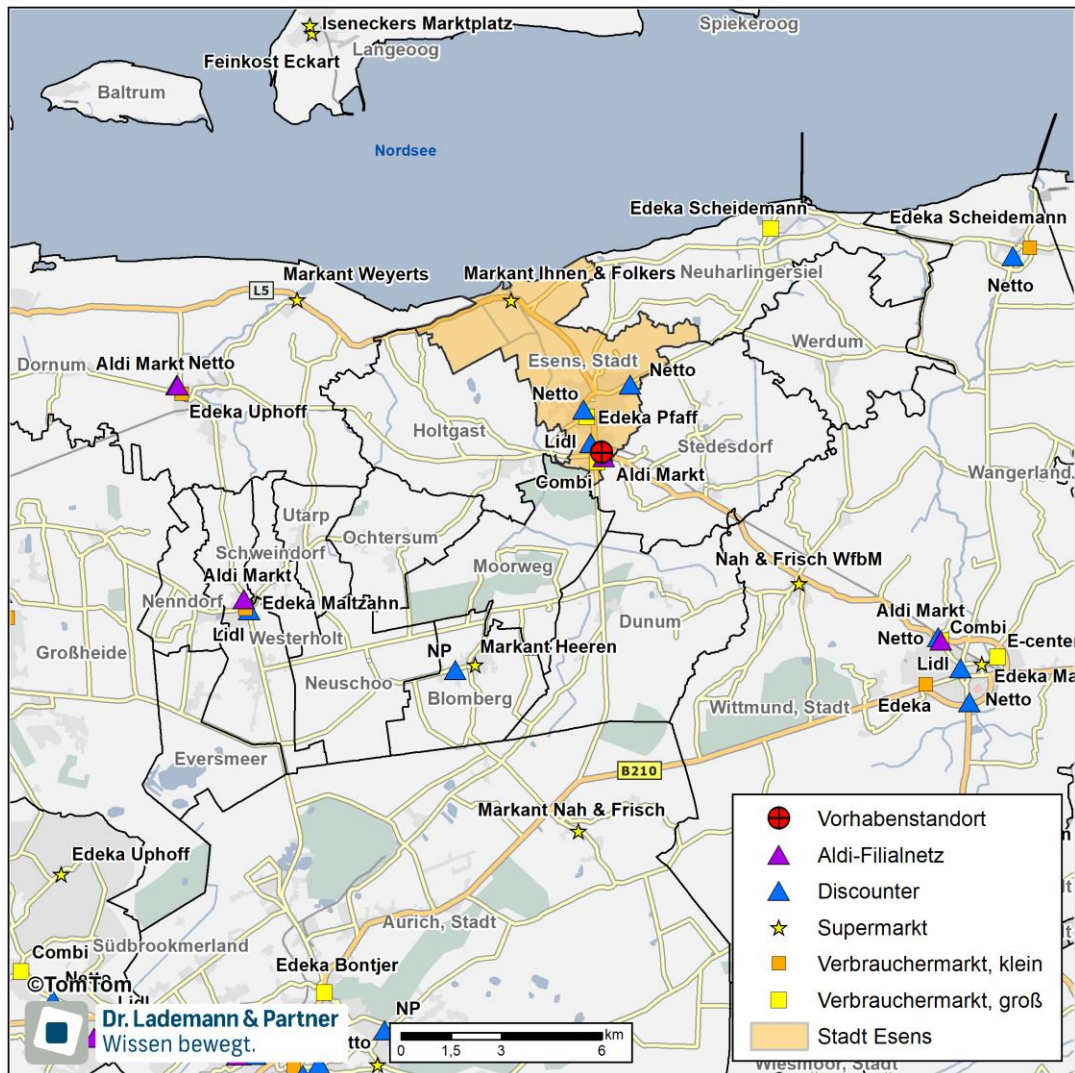


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

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 umfasst der Fernbereich der Zone 2 die zur Samtgemeinde Esens zugehörigen Gemeinden Stedesdorf, Dunum, Moorweg und Holtgast.

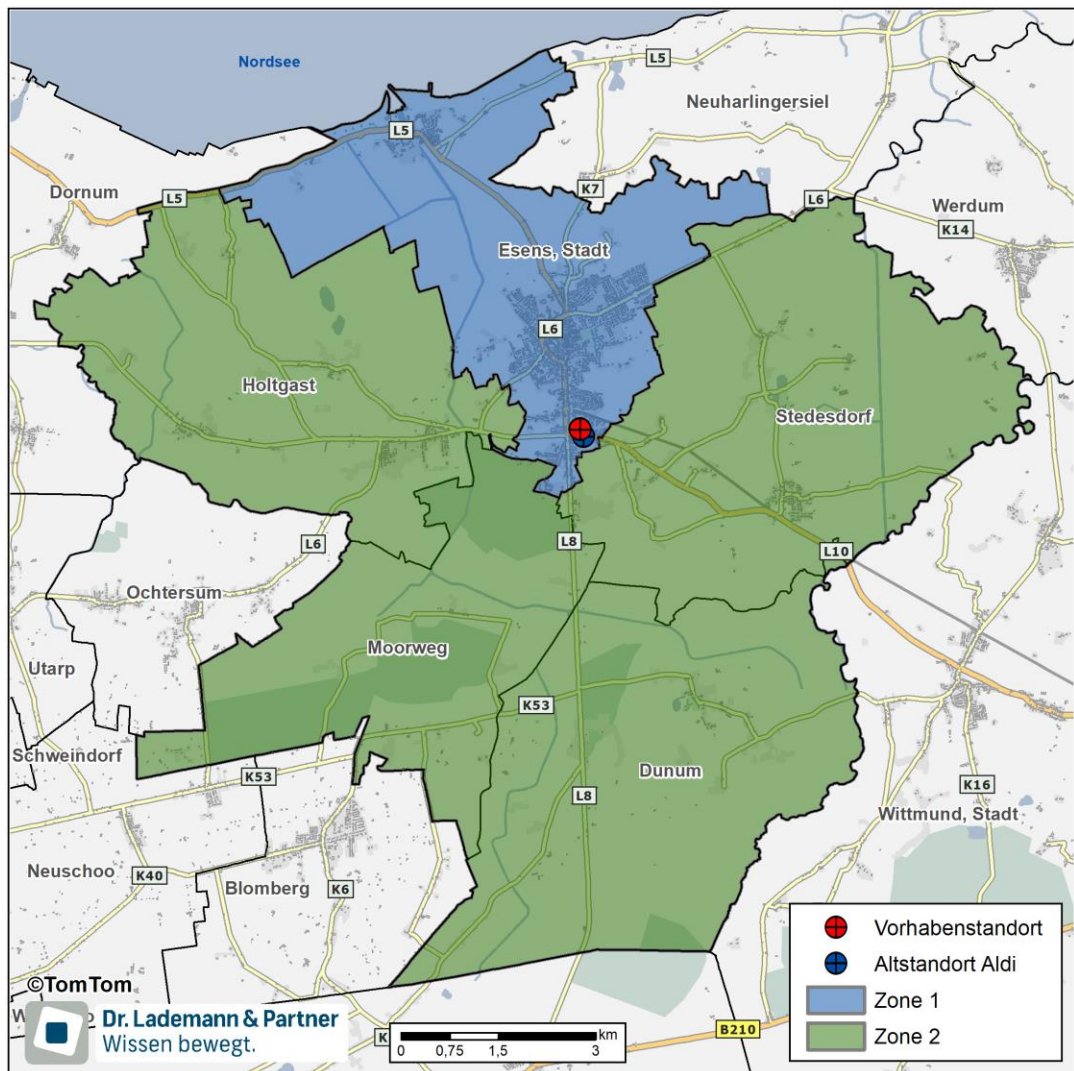


Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 12.700 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem konstanten **Einwohnerpotenzial in 2025** ausgegangen werden von insgesamt ebenfalls **gut 12.700 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Vorhabens in Esens

Bereich	2023	2025
Zone 1	7.288	7.290
Zone 2	5.417	5.440
Einzugsgebiet	12.705	12.730

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 Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁸ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 78,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsstagnation bzw. des geringfügigen Zuwachses von einem **Zuwachs des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 78,2 Mio. € (+0,1 Mio. €).

Davon entfallen knapp 41,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	24,0	17,5	41,5
Aperiodischer Bedarf**	21,2	15,5	36,7
Gesamt	45,2	33,0	78,2

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

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

⁸ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2022: Periodischer Bedarf = 3.667 € (ohne pharmazeutisch medizinischer Bedarf).

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2025 (prospektive Marktwirksamkeit) gut 12.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich zur Marktwirksamkeit in 2024 auf etwa 78,2 Mio. € belaufen, was einer Zunahme um rd. 0,1 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 41,5 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 innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im März 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

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

rd. 10.900 qm (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 4.400 qm Verkaufsfläche entfällt der größte Anteil hiervon auf das Nebenzentrum Esens, gefolgt vom ZVB Innenstadt Esens mit rd. 3.400 qm Verkaufsfläche. Dem gegenüberstehend nehmen die übrigen Einzelhandelslagen bezüglich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung eine eher untergeordnete Rolle ein. Die Betriebe in Streulage innerhalb der Zone 2 vereinen den kleinsten Anteil an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche.

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

rd. 54,2 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Formaten i.S. der ansässigen Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte getrieben.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	3.420	18,4
NZ Esens	4.420	17,7
NVS Lidl	1.110	7,9
NVS Netto	865	4,4
Streulage	820	4,2
Zone 1	10.635	52,6
Streulage	270	1,6
Zone 2	270	1,6
Einzugsgebiet gesamt	10.905	54,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

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.

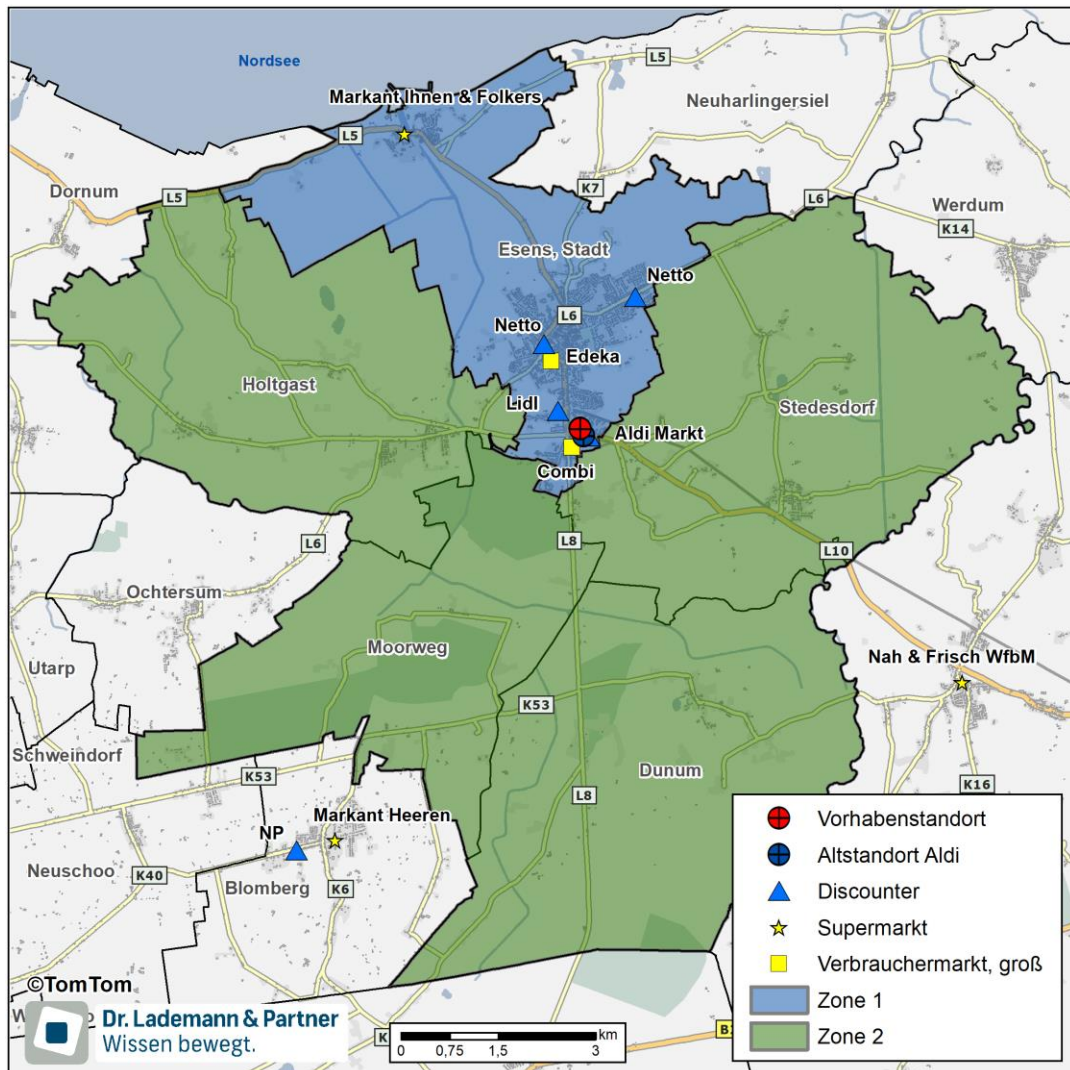


Abbildung 12: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 860 qm/1.000 Einwohner und fällt damit im bundesweiten Vergleich relativ hoch aus.⁹ Dies deutet auf einen quantitativ hohen Besitz an Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets sowie eine intensive Wettbewerbssituation hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungsstadt Esens beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte 1.460 qm/1.000 Einwohner und fällt damit ebenfalls sehr hoch aus. 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.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 131 % innerhalb des

⁹ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 530 qm / 1.000 Einwohner. 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).

Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren aus der hohen Angebotsdichte in Esens, die neben der überörtlichen Versorgungsfunktion des Grundzentrums auch ein Stück weit auch in der saisonalen touristischen Nachfrageplattform begründet liegt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.900 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 54,3 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die innerhalb des Einzugsgebiets ermittelte Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine hohe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftzuflüsse von außerhalb.

5.2 Planvorhaben im Einzugsgebiet

Innerhalb des Einzugsgebiets sieht der im ZVB Innenstadt Esens ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter am Herdetor 38 die Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 675 qm auf künftig rd. 1.028 qm vor. Aufgrund desselben Betriebstyps und der damit verbundenen Angebotsüberschneidungen und verfolgten Preispolitik steht dieser im unmittelbaren Wettbewerb zum Aldi-Lebensmitteldiscounter des Vorhabens. Gleichzeitig trägt die Netto-Erweiterung dazu bei, den ZVB Innenstadt Esens mittels eines zeitgemäß dimensionierten und aufgestellten Discounters auch künftig konkurrenzfähig aufzustellen bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Aufgrund der bereits öffentlich geführten Diskussionen zur Erweiterung des Netto-Markts ist dessen Realisierung bis zum Prognosehorizont 2025 anzunehmen und wird im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Gemäß den Festlegungen in der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens aus dem Jahr 2013 befinden sich folgende als zentrale Versorgungsbereiche definierte Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum:

- ZVB Innenstadt Esens
- NZ (Nebenzentrum) Esens

5.3.1 Innenstadt Esens

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Esens** befindet sich zentral gelegen in der Kernstadt des Grundzentrums in rd. 2 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort 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-Esen-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. 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 Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren der Netto-Lebensmitteldiscounter sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt. Beide Betriebe sind entlang der Hauptverkehrsachse in westlicher Randlage des zentralen Versorgungsbereichs zu verorten. 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. Nach der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Discounters ist für diesen jedoch künftig eine stabile Marktposition anzunehmen. Auch der neu aufgestellte EDEKA-Verbrauchermarkt zeichnet sich durch ein sehr modernes Erscheinungsbild (Neueröffnung im Mai 2021) und einen leistungsfähigen Marktauftritt sowie 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 ZVB zu verorten. Diese konzentrieren sich v.a. auf den Modebedarf. 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.



Abbildung 13: Netto-Lebensmitteldiscounter und EDEKA-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Esens

Insgesamt wird im ZVB Innenstadt Esens auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.400 qm ein Umsatz von rd. 18,4 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die Innenstadt stellt einen voll funktionsfähigen und leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar.

5.3.2 NZ Esens

Der **zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Esens** befindet sich im Süden der Kernstadt von Esens und umfasst den Vorhabenstandort am Birkenweg 3. 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 Emdener Straße als auch einen Teilbereich der Dornumer Straße im westlichen Abschnitt. Als dominante Nutzung fungiert der Einzelhandel, repräsentiert durch eher flächengrößere Fachmärkte. 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 (Teil des Vorhabens). Der Verbrauchermarkt zeichnet sich durch ein modernes Erscheinungsbild sowie einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt aus. Dem gegenüberstehend verzeichnet der Vorhaben-Aldi eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung sowie ein nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild. Dennoch übernehmen beide Anbieter 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 (Teil des Vorhabens) 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. 4.400 qm ein Umsatz von rd. 17,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Das Nebenzentrum stellt einen performancestarken zentralen Versorgungsbereich dar, der maßgeblich dem autoorientierten Versorgungseinkauf dient.



Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt und Vorhaben-Aldi im NZ Esens

5.3.3 Sonstige Standortlagen

Darüber hinaus finden sich weitere strukturprägende Anbieter in Standortlagen, die jedoch nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen sind. Darunter fallen die Nahversorgungsanlagen Bahnhofstraße und Seilerstraße sowie peripher gelegene Streulagen.

- **NVS Bahnhofstraße/NVS Lidl**: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße 52 in Esens mit überdurchschnittlicher Verkaufsflächendimensionierung, zeitgemäßem Erscheinungsbild und zukunftsfähiger Marktposition.



Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter am NVS Bahnhofstraße

- **NVS Seilerstraße/NVS Netto:** Netto-Lebensmitteldiscounter an der Seilerstraße 2 in Esens mit überdurchschnittlicher Verkaufsflächendimensionierung, zeitgemäßem Erscheinungsbild und stabiler Marktposition.



Abbildung 16: Netto-Lebensmitteldiscounter am NVS Seilerstraße

- **Streulage:** Markant-Supermarkt am Alter Sielweg 7-15 in Esens mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächendimensionierung und in die Jahre gekommenem Erscheinungsbild. Aufgrund des saisonalen touristischen Nachfragepotenzials im Ortsteil Bensorsiel übernimmt der Markt jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion im nördlichen Stadtgebiet und verfügt über eine stabile Marktposition.



Abbildung 17: Markant-Supermarkt in Streulage am Alter Sielweg 7-15 in Esens

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 als performancestarke sowie zukunftsfähige Einzelhandelsstandorte eingestuft werden.

Sowohl der NVS Bahnhofstraße/NVS Lidl als auch der NVS Seilerstraße/NVS Netto weisen infolge der leistungsfähig aufgestellten Lebensmittelbetriebe ebenfalls eine marktfähige Performance auf und übernehmen eine wichtige Rolle in der Nahversorgungsstruktur innerhalb Esens.

Der Markant-Supermarkt in Streulage im Ortsteil Bensorsiel verzeichnet sowohl eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung als auch ein nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild. Allerdings profitiert dieser von einer hohen touristisch induzierten – und somit saisonal gebundenen – Nachfrageplattform und kann somit ebenfalls als zukunftsfähig eingestuft werden.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts 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 des Aldi-Markts 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 Gesamtvorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen (Aldi, Zimmermann, Bäckerei) im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 16 % 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. 20 %, in der Zone 2 sind etwa 13 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,0	17,5	41,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,9	2,3	7,2
Marktanteile	20%	13%	17%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2	15,5	36,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,6	1,7	5,3
Marktanteile	17%	11%	14%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	45,2	33,0	78,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,5	4,0	12,5
Marktanteile	19%	12%	16%

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

Tabelle 6: Marktanteile des Gesamtvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 14,7 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 8,5 Mio. € der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfällt. Hiervon nimmt der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit rd. 6,6 Mio. € den wesentlichen Anteil ein. Dem gegenüberstehend kommt den beiden übrigen Betrieben eine untergeordnete Rolle bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs zu.

¹⁰ 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). Für den Vorhabenstandort resultiert der Wert v.a. aufgrund der unmittelbaren Lage an einer essenziellen Hauptverkehrs- und Pendlerachse (L 10) sowie der hohen touristischen Bedeutung der Stadt Esens bezüglich der Lage an der Nordseeküste.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.655	5.100	8,5
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	945	7.000	6,6
davon Zimmermann-Sonderposten	680	2.400	1,6
davon Bäckerei-Café**	30	7.000	0,2
aperiodischer Bedarf	1.780	3.500	6,3
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	105	4.500	0,5
davon Zimmermann-Sonderposten	1.675	3.500	5,8
davon Bäckerei-Café**	-	-	-
Gesamt	3.435	4.300	14,7
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	1.050	6.800	7,1
davon Zimmermann-Sonderposten	2.355	3.100	7,4
davon Bäckerei-Café**	30	7.000	0,2

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

**ausschließlich einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche ohne gastronomischen Sitzbereich.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Verlagerung bzw. Erweiterung eines bereits bestehenden und dem Vorhabenstandort unmittelbar gegenüberliegenden Betriebs**. Sowohl der bestehende Discounter als auch der Zimmermann-Sonderposten sowie die Bäckerei haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.480	4.900	7,2
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	700	7.400	5,2
davon Zimmermann-Sonderposten	750	2.400	1,8
davon Bäckerei-Café**	30	7.000	0,2
aperiodischer Bedarf	1.780	3.600	6,3
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	80	4.800	0,4
davon Zimmermann-Sonderposten	1.700	3.500	6,0
davon Bäckerei-Café**	-	-	-
Gesamt	3.260	4.100	13,5
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	780	7.100	5,6
davon Zimmermann-Sonderposten	2.450	3.200	7,8
davon Bäckerei-Café**	30	7.000	0,2

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

**ausschließlich Verkaufsfläche ohne gastronomischen Sitzbereich.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹¹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 1,2 Mio. € und resultiert aus der Differenz der Aldi-Erweiterung und der Zimmermann-Reduzierung. Demnach verzeichnet der Aldi-Discounter einen Umsatzzuwachs von rd. 1,5 Mio. €, während der Gesamtumsatz des Sonderposten-Markts um rd. 0,3 Mio. € abnehmen wird. Bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs beläuft sich der Zuwachs auf rd. 1,3 Mio. €.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	175	1,3
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	245	1,4
davon Zimmermann-Sonderposten	-70	-0,2
davon Bäckerei-Café	0	0,0
aperiodischer Bedarf	0	-0,1
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	25	0,1
davon Zimmermann-Sonderposten	-25	-0,2
davon Bäckerei-Café	0	0,0
Gesamt	175	1,2
davon Aldi-Lebensmitteldiscounter	270	1,5
davon Zimmermann-Sonderposten	-95	-0,3
davon Bäckerei-Café	0	0,0

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilsveränderungen** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

¹¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. 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.

 Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	24,0	17,5	41,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,3	1,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	2%	3%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2	15,5	36,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	-0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	-0,2%	-0,1%	-0,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	45,2	33,0	78,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,3	1,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%	1%	1%

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

Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 16 % auszugehen. Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf ist ein Marktanteil von rd. 17 % zu erwarten. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 14,7 Mio. €, wovon rd. 8,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen. Hiervon nimmt der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit rd. 6,6 Mio. € den wesentlichen Anteil ein. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 1,3 Mio. €.

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 2025 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 (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen 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 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 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem geringfügigen **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** 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 zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet/in der Zone 1 des Einzugsgebiets 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 der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.¹²

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 vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenreduzierung bei den aperiodischen Sortimenten (v.a. Zimmermann) jedoch angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel

¹² Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vielmehr nehmen die künftigen Marktanteile infolge der Umstrukturierung prospektiv insgesamt leicht ab. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben 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

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 54,2 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,01 Mio. € ansteigen. Da sowohl der zu erweiternde Aldi-Markt als auch der Zimmermann-Sonderposten/Bäckerei nicht gegen sich selbst wirken können, sind deren aktuelle Umsätze bezüglich des periodischen Bedarfs von rd. 5,2 Mio. € (Aldi) bzw. rd. 2,0 Mio. € (Zimmermann/Bäcker) vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus die prospektive, standortspezifische Umsatzumverteilung der geplanten Netto-Erweiterung im ZVB Innenstadt Esens. **Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf rd. 47,3 Mio. € (ohne Vorhaben-Aldi/Zimmermann/Bäcker).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,1 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,2 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. insbesondere aus der Zone 2 zu binden (rd. 0,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 47,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 2,2%.

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 Angebotsüberschneidung kann zudem davon ausgegangen werden, dass der NVS Bahnhofstraße bzw. der ansässige Lidl-Lebensmitteldiscounter am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 2,8 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen noch geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

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

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Esens - Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt	NZ Esens	NVS Lidl	NVS Netto	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	18,39	17,73	7,87	4,45	4,19	52,62	1,59	54,22
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01
abzgl. Bestandsumsatz Aldi-Markt	-	-5,18	-	-	-	-5,18	0,00	-5,18
abzgl. Bestandsumsatz Zimmermann	-	-2,01	-	-	-	-2,01	0,00	-2,01
abzgl. Umsatzumverteilung durch Netto-Markt*	0,96	-0,35	-0,19	-0,13	k.A.	0,29	0,00	0,29
Umsatz vor Ort (2025)	19,35	10,19	7,67	4,32	4,19	45,73	1,60	47,32
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,32	0,14	0,15	0,06	0,06	0,73	0,34	1,08
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,02	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,04	-0,33	-0,37
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,15	0,06	0,07	0,03	0,03	0,33	0,00	0,33
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,45	0,20	0,21	0,09	0,08	1,03	0,01	1,04
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	2,3%	1,9%	2,8%	k.A.	k.A.	2,3%	k.A.	2,2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge = 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.
*Zahlen auf Basis des durch Dr. Lademann & Partner erarbeiteten Gutachtens des Netto-Vorhabens im März 2022.

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 2,8 % prospektiv für den NVS Bahnhofstraße (NVS Lidl) zu erwarten.

7 Exkurs: Umsatz- und Wirkungsprognose bei nahversorgungsrelevanter Nachnutzung am Aldi-Altstandort

Für den Aldi-Altstandort ist von einer branchenfremden Nachnutzung auszugehen. Da eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, soll nachfolgend in einer separaten Variante der Umsatz- und Wirkungsprognose die zusätzliche Nachnutzung des Standorts durch einen Betrieb mit periodischem Hauptsortiment geprüft werden.

Zur Herleitung möglicher Abschöpfungspotenziale einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Altstandort ist zunächst ein Blick auf die Nahversorgungsstrukturen in Esens zu werfen, um mögliche Nachnutzungen realistisch einordnen zu können:

In Esens ist bereits heute eine hohe Angebotsdichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf zu konstatieren. Dr. Lademann & Partner gehen davon aus, dass rd. 90 bis 95 % der eigenen Nachfrage gebunden werden.

Die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sind verkaufsflächenseitig überwiegend modern aufgestellt; der Netto-Markt in der Innenstadt plant eine Erweiterung und auch das hier geprüfte Aldi-Vorhaben trägt zu einer modernen Nahversorgung bei. Eine Verlagerung eines strukturprägenden Betriebs an den Aldi-Altstandort würde eine Reduzierung der Verkaufsfläche bedeuten, was kein realistisches Szenario darstellt. Die Ansiedlung eines weiteren Discounters oder Verbrauchermarkts ist angesichts der hohen Wettbewerbsdichte und der vergleichsweise suboptimalen Verkaufsfläche am Altstandort nicht zu erwarten.

Auch ein Drogeriemarkt und ein Tierfachmarkt sind in Esens bereits vorhanden. Das Nachfragepotenzial reicht u.E. nicht aus, weitere spezialisierte Fachmärkte in diesen nahversorgungsrelevanten Teilsegmenten anzusiedeln.

Die Ansiedlung eines Getränkemarkts wäre zwar grundsätzlich denkbar, allerdings ist am Standort bereits ein Edeka-Getränkemarkt ansässig, sodass eine Verlagerung in den Aldi-Altstandort nur ein „Verschieben“ von Verkaufsfläche bedeuten würde.

Vor diesem Hintergrund ist noch am ehesten von der Realisierung eines spezialisierten, nicht-filialisierten Lebensmittelgeschäfts auszugehen, das gleichwohl voraussichtlich vor dem Hintergrund der begrenzten Umsatzpotenziale aus Tragfähigkeitsgründen nicht die komplette Verkaufsfläche des Aldi-Altstandorts übernehmen würde.

Unter diesen Prämissen, ist davon auszugehen, dass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung in der Zone 1 des Einzugsgebiets max. rd. 5 % und in der Zone 2 max. rd. 3 % des Nachfragepotenzials im periodischen Bedarf abschöpfen kann. Unter

zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen errechnet sich ein nahversorgungsrelevantes Umsatzpotenzial von max. etwa 2,2 Mio. €. Zusammen mit den nahversorgungsrelevanten Umsatzpotenzialen von Aldi, Zimmermann und der Bäckerei (zusammen rd. 8,5 Mio. €) ergibt sich ein nahversorgungsrelevanter Gesamtumsatz von rd. 10,7 Mio. €. Das entspricht einem Zuwachs ggü. dem Status quo von rd. 3,5 Mio. € (davon rd. 3,0 Mio. € mit Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet). Daraus ergeben sich im worst-case folgende maximale Umsatzumverteilungswirkungen:

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens (einschließlich einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Aldi-Altstandort) in Esens – Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt	NZ Esens	NVS Lidl	NVS Netto	Streuulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	18,39	17,73	7,87	4,45	4,19	52,62	1,59	54,22
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01
abzgl. Bestandsumsatz Aldi-Markt	-	-5,18	-	-	-	-5,18	0,00	-5,18
abzgl. Bestandsumsatz Zimmermann	-	-2,01	-	-	-	-2,01	0,00	-2,01
abzgl. Umsatzumverteilung durch Netto-Markt*	0,96	-0,35	-0,19	-0,13	0,00	0,29	0,00	0,29
Umsatz vor Ort (2025)	19,35	10,19	7,67	4,32	4,19	45,73	1,60	47,32
Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)	0,87	0,49	0,35	0,15	0,16	2,02	0,94	2,97
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,04	-0,02	-0,02	-0,01	-0,01	-0,10	-0,91	-1,02
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,39	0,22	0,16	0,07	0,07	0,91	0,00	0,91
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz	1,22	0,68	0,50	0,21	0,23	2,84	0,03	2,87
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	6,3%	6,7%	6,5%	4,9%	5,4%	6,2%	k.A.	6,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge = 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.
*Zahlen auf Basis des durch Dr. Lademann & Partner erarbeiteten Gutachtens des Netto-Vorhabens im März 2022.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens einschließlich einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Aldi-Altstandort

Unter Berücksichtigung einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Aldi-Altstandorts – die angesichts der hohen Angebotsdichte in Esens gleichwohl nicht sehr wahrscheinlich ist – ergeben sich im worst-case max. Umverteilungswirkungen in Esens von rd. 6 bis 7 %.

8 Bewertung des Vorhabens

8.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über eine Bauleitplanung erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.280 qm bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB¹³** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen¹⁴ und der Regionalplanung für den Landkreis Wittmund¹⁵.

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:¹⁶

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

¹³ Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

¹⁴ Vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2017, kurz: LROP 2017

¹⁵ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund aus dem Jahr 2005, kurz: RROP 2005

¹⁶ Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen

erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt 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 Siedlungsgebiets 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 Grenzübereich 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 2005** 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 Einzelhandels-Kooperation stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern.

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

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

8.2 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.

Die Stadt Esens ist gemäß den raumordnerischen Vorgaben als Grundzentrum ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums.

Das Sortimentsspektrum des Aldi-Lebensmitteldiscounters ist **schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet** und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Der Flächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt 90 %. Zudem sieht das Vorhaben eine leichte Verkaufsflächenreduzierung des Zimmermann-Sonderpostenmarkts vor, sodass dessen künftiger (aperiodischer) Umsatz als auch Marktanteil prospektiv leicht abnimmt und Potenziale für die Innenstadt freigibt.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst innerhalb der Zone 1 das eigene Stadtgebiet von Esens. Darüber hinaus erstreckt sich die Zone 2 über die Gemeinden Stedesdorf, Holtgast, Dunum und Moorweg, welche allesamt Teil der Samtgemeinde Esens sind für die das Grundzentrum Versorgungsaufgaben übernimmt. Das Vorhaben rekrutiert knapp 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.** Dies gilt sowohl für periodischen als auch für die aperiodischen Bestandteile des Gesamtvorhabens.

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.

8.3 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 Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen,

Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe) kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Hierbei ist erneut darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Vorhabens ausschließlich im periodischen Bedarfsbereich ein tatsächlicher Umsatzzuwachs und damit auch vorhabeninduzierte Auswirkungen zu erwarten sind. Vor dem Hintergrund der faktischen Verkaufsflächenreduzierung im aperiodischen Bedarf und dem damit verbundenen Marktanteilsrückgang entfallen umverteilungsrelevante Auswirkungen innerhalb der Warensortimente des aperiodischen Bedarfs.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.¹⁷

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt etwa 2,2 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der NVS Bahnhofstraße/NVS Lidl.

Für den **ZVB Innenstadt Esens** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,3 % ermittelt, welche den kritischen Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreitet. Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um die Innenstadt bzw. den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Esens, welcher sich durch ein leistungsfähigen Betriebstypen- als auch Branchenmix sowie eine konkurrenzfähige Performance auszeichnet. Dies gilt in besonderem Maße für die strukturprägenden

¹⁷ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Nahversorgungsbetriebe, welche die Hauptbetroffenen des Vorhabens innerhalb des ZVB darstellen. Der EDEKA-Verbrauchermarkt überzeugt durch sehr moderne Marktstrukturen und eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung. Ferner sieht der Netto-Discounter ebenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung bzw. Modernisierung des Markts vor, sodass dieser künftig ebenfalls performancestark aufgestellt ist. Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt der für die Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt Esens maßgeblichen Magnetbetriebe ist daher nicht zu erwarten. Aber auch im Falle einer ausbleibenden Netto-Modernisierung ist nicht von einem vorhabeninduzierten Marktaustritt auszugehen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des ZVB sind nicht zu erwarten.**

Das **NZ Esens** verzeichnet eine prospektive Umverteilungsquote von rd. 1,9 % und unterschreitet den kritischen Schwellenwert ebenfalls sehr deutlich. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den quantitativ höchsten Besitz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche und zeichnet sich durch zukunftsfähige Angebots- und Marktstrukturen aus. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, **dass eine Schädigung des NZ Esens allein auch schon deshalb ausgeschlossen werden kann, weil sich der Vorhabenstandort selbst innerhalb des Zentrums befindet.** Schädliche Auswirkungen würden eine räumliche Distanz zum Zentrum voraussetzen, die zu einem Kaufkraftabfluss aus dem Zentrum heraus führen würde. Einen Konkurrenzschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sieht das Baurecht nicht vor (siehe hierzu u.a. auch VG Schwerin, Urteil vom 18.06.2015 – 2 A 733/14). So wird die Erweiterung des Aldi-Markts in der Rolle als einziger Lebensmitteldiscounter im NZ Esens trotz der geringfügigen Umsatzrückgänge bei den Bestandsbetrieben letztendlich dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit des Zentrums zu sichern. Vielmehr ergänzen sich die bereits ansässigen Betriebe (u.a. Combi-Verbrauchermarkt, EDEKA-Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk) und der Aldi-Discounter in ihrer gemeinsamen Versorgungsfunktion.

Bezüglich des **NVS Bahnhofstraße/NVS Lidl** wurde mit rd. 2,8 % die prospektiv höchste Umsatzumverteilungsquote berechnet, gleichwohl diese ebenfalls wie Weiter unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Die beiden Anbieter Aldi und Lidl stellen im discountorientierten Segment beliebte und entsprechend umsatzstarke Formate dar, sodass der am NVS Bahnhofstraße ansässige Lidl-Markt aufgrund der Angebotsüberschneidung sowie der räumlichen Nähe in unmittelbarer Konkurrenz zu dem Vorhaben-Aldi steht. Während der zu erweiternde Aldi gegenwärtig nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist, überzeugt der Lidl-Discounter mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung sowie einem modernen Erscheinungsbild. Als Nahversorgungsstandort in integrierter Lage verzeichnet dieser eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion im zentralen sowie südlichen Siedlungsgebiet von Esens, weshalb der Markt über eine stabile und zukunftsfähige Marktposition verfügt. **Die prognostizierten Umsatzrückgänge**

bewegen sich auf einem Niveau üblicher konjunktureller Schwankungen und lassen keinen vorhabeninduzierten Marktaustritt erwarten.

Für den **NVS Seilerstraße/NVS Netto** beläuft sich der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf weniger als 0,1 Mio. € und ist damit rechnerisch nicht nachweisbar. Der ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter zeichnet sich durch performancestarke Strukturen und eine stabile Marktposition aus. Ferner ist die Konkurrenzbeziehung der beiden Märkte aufgrund der Distanz (rd. 4 km) bzw. der räumlich dazwischen befindlichen Wettbewerbsstrukturen (u.a. Lidl, Netto, EDEKA) noch geringer einzuschätzen. Während der Vorhaben-Aldi v.a. auf die Kundschaft im südlichen Stadtgebiet von Esens abzielt, konzentriert sich der Netto-Markt am NVS Seilerstraße vornehmlich auf das nördliche bzw. östliche Stadtgebiet, sodass die beiden Betriebe unterschiedliche, kleinmaßstäbige Konzentrationsbereiche aufweisen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion oder gar eine vorhabeninduzierter Marktaustritt sind angesichts der rechnerisch nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungsquote in jedem Fall auszuschließen.**

Bezüglich der **Streulagen innerhalb der Zone 1 sowie der Zone 2** unterschreitet der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz vor Ort ebenfalls den 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 Bensorsiel dar. Dieser befindet sich in rd. 7 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.**

Selbst unter Annahme einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Aldi-Altstandorts – die angesichts der hohen Angebotsdichte in Esens gleichwohl nicht sehr wahrscheinlich ist – ergeben sich im worst-case max. Umverteilungswirkungen in der Stadt Esens von rd. 6 bis 7 %. Auch unter Berücksichtigung der kumulativen Wirkungen ist somit nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen.

Im Bereich der aperiodischen Sortimente ist vor dem Hintergrund der prospektiven leichten Umsatzrückgänge durch die Umstrukturierung der Verkaufsfläche und somit von einem künftigen Rückgang der Marktanteile auszugehen.

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. Dies gilt auch im Falle einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Aldi-Altstandorts.

8.4 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 innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens (=Nebenzentrum) und damit in einer integrierten Lage.** Zumal der Zimmermann-Sonderposten mit vornehmlich zentrenrelevantem Schwerpunkt ohnehin bereits heute auf dem Vorhabenareal verortet ist.

Insofern wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu den Bushaltestellen „Esens Hagebaumarkt“ und „Esens Traube“, welche in regelmäßiger Taktung frequentiert werden, 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 Nebenzentrum Esens in integrierter Lage. Folglich sind die Betriebe am Vorhabenstandort funktional richtig verortet. Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

8.5 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 Vorhaben 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. 25 %). 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 über die Wittmunder Straße (L 10) als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt gewährleistet. Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts im zentralen Siedlungsgebiet 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 Vorhaben 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 Neuharlingersiel. Dort werden die überschaubaren Zusatzumsätze durch das Vorhaben auf „breiten Schultern“ umverteilt.

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

Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Esens“ (NZ

Esens) zu bewerten. Das Vorhaben ist damit der Kategorie 1 „Zentraler Versorgungsbe- reich im Zentralen Ort“ zuzuordnen.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts mit überwiegend zentrenrelevanten Angeboten in Form der nahversorgungsrelevanten bzw. periodi- schen 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 Beein- trächtigungsverbot kann eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung ausgeschlos- sen werden. Die vorhabeninduzierten Wirkungen werden sich damit insbesondere auf die Angebote in Esens selbst beziehen. Infolge der Verkaufsflächenreduzierung des Zimmermann-Sonderpostens sind durch diesen keine vorhabeninduzierten Wirkun- gen zu erwarten.

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

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Periodischer Bedarf beträgt im Ein- zugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 860 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommu- nalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus.

In der undifferenzierten Betrachtung wird die Ausstattung mit Waren des nahversor- gungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs im Jahr 2025 oberhalb der Vergleichs- werte 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 Verlagerung bzw. Erweiterung eines Aldi-Le- bensmitteldiscounters mit einer unterdurchschnittlichen Flächendimensionierung und eines nicht mehr zeigemäßigen Erscheinungsbildes. 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 Versor- gungseinkauf ausgerichtet ist. Das Vorhaben ist zudem als bestandssichernde Maß- nahme im Kontext veränderter Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels bezüglich der Verbrauchernachfrage und gestiegenen Qualitätsansprüchen durch diese zu bewer- ten.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche am Standort per saldo lediglich um rd. 175 qm erhöhen und damit kaum spürbar sein. Diese ohnehin quanti- tativ geringe Erweiterung muss darüber hinaus in den Kontext des intensiven Fremden- verkehrs in der ostfriesischen Küstenregion gestellt werden, was die Flächenerweiterung zusätzlich relativiert.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich im Einzugsgebiet aktuell auf rd. 131 % und würde unter Beachtung der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge bis 2025 um rd. 2 %-Punkte ansteigen.

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets beträgt die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs aktuell rd. 860 qm je 1.000 Einwohner. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsstagnation bzw. des geringfügigen Zuwachses in den kommenden Jahren und der perspektivischen Realisierung des vorliegenden Aldi-Vorhabens in Esens würde die Verkaufsflächendichte im Jahr 2025 sodann bei rd. 870 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 Aldi-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 Nebenzentrum 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. 3.435 qm als grundzentrumstypische Angebotsform dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Stadt Esens gerecht. Auch ist darauf zu verweisen, dass der Zimmermann-Sonderpostenmarkt bereits heute am Standort ansässig ist und im Zuge des Vorhabens seine Verkaufsfläche sogar leicht verkleinert. 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 1.050 qm VKF)
- Einzelhandelsagglomeration: 1.500 qm VKF (hier: bereits durch den Bestand im NZ Esens bzw. am Standort überschritten)

Das Vorhaben der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters auf künftig rd. 1.050 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

9 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die einzelhandelsbezogene Neuaufstellung am Standort **Birkenweg 3 in der niedersächsischen Stadt Esens**. In diesem Zuge soll der gegenüberliegende **Aldi-Lebensmitteldiscounter** an der Wittmunder Straße 6 an den Vorhabenstandort verlagert und auf eine Verkaufsflächendimensionierung von **künftig rd. 1.050 qm** erweitert werden, was einer Zunahme von rd. 270 qm entspricht. Dem gegenüberstehend ist für den bereits Am Birkenweg 3 ansässigen Zimmermann-Sonderpostenmarkts eine Verkaufsflächenreduzierung um rd. 95 qm vorgesehen, während das Bäckerei-Café unverändert fortbestehen soll. Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. **Prüfungsmaßstab** war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und dem Landkreis Wittmund.

In der Beurteilung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Zwar verfügt über Esens über eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer sowie eine nahezu stagnierende Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025, allerdings profitiert die Stadt aufgrund der unmittelbaren Lage an der Nordseeküste von einer enormen zusätzlichen Nachfrageplattform, gleichwohl diese tourismusinduziert und saisonal abhängig ist.

Das prospektive **Einzugsgebiet** des Vorhabens erstreckt sich über das eigene Stadtgebiet von Esens (Zone 1) sowie über die umliegenden Gemeinden Dunum, Holtgast, Moorweg und Stedesdorf und umfasst damit ausschließlich den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Esens (=Samtgemeindegebiet).

Innerhalb dieses Einzugsgebiets wird auf einer nahversorgungsrelevanten **Verkaufsflächenausstattung** von rd. 10.900 qm gegenwärtig ein Umsatz von rd. 54,2 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Hieraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 131 %, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet und deren Begründung in der übergemeindlichen Versorgungsfunktion des Grundzentrums Esens sowie der erhöhten touristischen Nachfrage liegt.

Das Gesamtvorhaben (Aldi, Zimmermann, Bäckerei) wird nach erfolgreicher Vorhabenrealisierung künftig einen **Umsatz** von rd. 14,7 Mio. € generieren, wovon rd. 8,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb der Sortimentsgruppe von rd. 1,3 Mio. € bzw. einem Marktanteilszuwachs von rd. 3 %-Punkten innerhalb des Einzugsgebiets und sind alleinig auf die Aldi-Erweiterung zurückzuführen.

Stellt man diesen Zusatzumsatz im periodischen Bedarfsbereich den im Einzugsgebiet generierten Bestandsumsatz zum Prognosehorizont 2025 gegenüber, berechnet sich – unter Einbezug von bevölkerungsinduzierten Marktdynamiken und weiteren Planvorhaben im Einzugsgebiet – eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 2,2 %. Gleichwohl die höchste Quote mit rd. 2,8 % für den NVS Bahnhofstraße/NVS Lidl ermittelt wurde, unterschreiten die berechneten Quoten für die einzelnen Standortlagen den kritischen Schwellen jeweils sehr deutlich. **Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Das gilt im Übrigen auch für den Fall einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Aldi-Altstandorts, die gleichwohl nicht als sehr realistisch einzustufen ist.**

Zudem wird das Vorhaben aufgrund der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentrum Esens sowohl dem **Konzentrations- als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot gerecht**. Infolge der Dimensionierung des Einzugsgebiets und der zu erwartenden Umsatzherkunft **wird darüber hinaus das Kongruenzgebot gewahrt**. Darüber hinaus 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. 3.435 qm (davon künftig rd. 1.050 qm Aldi) unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 03. Mai 2023/31. Januar 2024

Ulrike Rehr

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH