

Auswirkungsanalyse

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

für die
RATISBONA Handelsimmobilien
Standort Düsseldorf
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Ihr Kontakt:

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Leitung Niederlassung Köln)
Tel +49 221 78941-160
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

Dipl. Geogr. Andreas Weidmann
(Projektleitung)
Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.1. Methodische Vorgehensweise.....	5
2. Makrostandort	6
3. Projektplanung / Nachnutzungsoptionen	9
4. Mikrostandort	12
5. Wettbewerbssituation	17
5.1. Lebensmittel- und Getränkefachmärkte	17
5.2. Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte.....	22
5.3. Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt	25
6. Auswirkungsanalyse Netto-Markt	30
6.1. Perspektivisches Einzugsgebiet des Netto-Lebensmittelmarktes.....	30
6.2. Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Netto-Lebensmittelmarktes	32
6.3. Umsatzumverteilungseffekte des Netto-Lebensmittelmarktes	35
6.4. Städtebauliche Bewertung der Netto-Verlagerung / Erweiterung	38
7. Auswirkungsanalyse Getränkefachmarkt	40
8. Auswirkungsanalyse Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt	42
9. Auswirkungsanalyse Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt.....	46
10. Kompatibilität mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	50
11. Fazit	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Gemeinde Stadland im Zentrale-Orte-System	6
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich	8
Abbildung 3: Projektskizze	9
Abbildung 4: Lage des Mikrostandortes	12
Abbildung 5: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld	13
Abbildung 6: Fußläufige Erreichbarkeit und erweiterter Nahbereich	15
Abbildung 7: Hauptwettbewerber Lebensmittel- und Getränkefachmärkte (Auswahl)	17
Abbildung 8: Lebensmittelmärkte in Stadland	18
Abbildung 9: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)	19
Abbildung 10: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)	20
Abbildung 11: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	22
Abbildung 12: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)	23
Abbildung 13: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)	24
Abbildung 14: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	26
Abbildung 15: Raiffeisen-Märkte in Stadland	27
Abbildung 16: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)	28
Abbildung 17: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)	28
Abbildung 18: Perspektivisches Einzugsgebiet	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Warengruppenstruktur für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt	10
Tabelle 2: Warengruppenstruktur für einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Heimtierbedarf	11
Tabelle 3: Hauptwettbewerber Lebensmittel- und Getränkemärkte im Untersuchungsraum	21
Tabelle 4: Wettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt	25
Tabelle 5: Projektrelevante Angebotssituation Bau- und Gartenfachmärkte im Untersuchungsraum	29
Tabelle 6: Marktanteile und Umsatz des Netto-Marktes (nach Verlagerung / Erweiterung)	32
Tabelle 7: Umsatzentwicklung des Netto-Marktes (Bestand – Planung)	34
Tabelle 8: Umverteilungseffekte durch die Verlagerung / Erweiterung des Netto-Marktes	37
Tabelle 9: Umverteilungseffekte Getränkefachmarkt	41
Tabelle 10: Umverteilungseffekte Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt	44
Tabelle 11: Umverteilungseffekte Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt	47

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Ratisbona Handelsimmobilien beabsichtigt, die auf dem Grundstück Marktstraße 10 b in Stadland-Rodenkirchen ansässige Netto-Filiale aufzugeben und auf einem Nachbargrundstück eine neue und marktdäquate Filiale zu realisieren. Mit Umsetzung des Vorhabens soll die Verkaufsfläche (VKF) des Netto-Marktes von heute ca. 1.100 m² auf künftig etwa 1.200 m² erweitert werden.

Ebenfalls in den Neubau verlagert werden soll die Filiale der Landbäckerei Tönjes, die dort eine Verkaufsfläche von ca. 50 m² belegen soll.

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

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, der ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Für das Bau Feld des Neubauvorhabens ist die Verkaufsfläche für Betriebe des grundversorgenden Bedarfes auf max. 1.000 m² beschränkt, so dass hier die Zulässigkeitsgrenze angehoben werden muss.

Auch für den Grundstücksbereich der Bestandsfiliale wird eine Änderung der Festsetzungen erforderlich, da sonstiger Einzelhandel mit Angeboten des nicht-grundversorgenden Bedarfes gemäß Bebauungsplan auf max. 500 m² Verkaufsfläche begrenzt wird. Um sonstigen Einzelhandel auf der Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.100 m² zu ermöglichen, wird auch in diesem Kontext eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall des Netto-Neubaus und gleichzeitiger Nachnutzung des Bestandsobjektes durch Non-Food-Einzelhandel negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Stadland oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

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

Neben dem Netto-Neubauvorhaben werden als potenzielle Nachmieter des Bestandsobjektes folgende Nutzungsoptionen betrachtet:

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche
- Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche

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

1.1. Methodische Vorgehensweise

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

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im April 2022,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittel- und Getränkemärkte (v. a. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet,
- Erhebung der strukturprägenden Non-Food Discounter (v.a. Sonderpostenmärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Erhebung der strukturprägenden Bau- und Heimwerkermärkte sowie Zoofachmärkte (Anbieter für Tiernahrung) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

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

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

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

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

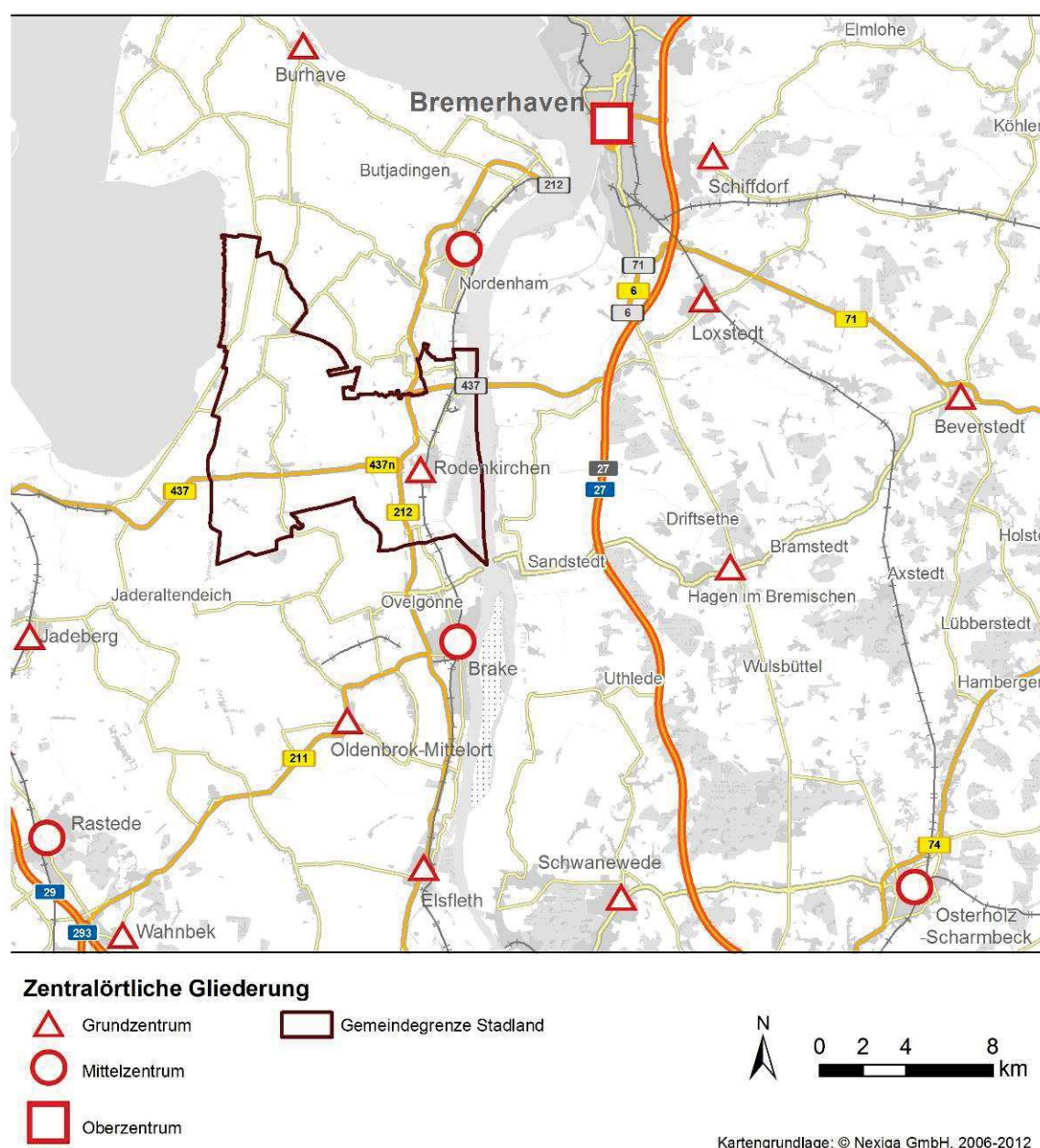
2. Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

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

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

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



Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

In der Gemeinde Stadland leben derzeit 7.489 Einwohner², verteilt auf den Kernort Rodenkirchen und weitere Ortsteile. Im Hauptsiedlungsbereich Rodenkirchen leben rd. 3.300 Einwohner. Hier befindet sich auch der Planstandort. Bei einer Fläche von 113,4 km² errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von derzeit 66 Einwohnern je km², die damit auf einem sehr niedrigen, für vergleichbare ländliche Räume aber typischen Niveau liegt.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Stadland verfügt mit ihrer Lage an den stark befahrenen Bundesstraßen B 212 (Achse Nordenham – Stadland – Brake) und B 437 (Achse Varel – Stadland – Wesertunnel) über eine gute Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Der Ortsteil Rodenkirchen und der Planstandort werden durch die innerörtlichen Hauptachsen Marktstraße und Lange Straße erschlossen. Zudem ermöglicht das örtliche Straßennetz die Anbindung an die benachbarten Siedlungsbereiche. Die nächsten Anschlüsse an die Autobahnen A 27 (AS Stotel) und A 29 (AS Varel Bockhorn) werden über die B 437 angebunden. Darüber hinaus ist auf die geplante Küstenautobahn A 20 hinzuweisen, die das Land Niedersachsen mit dem Land Schleswig-Holstein verbinden soll und nördlich des Kernortes Rodenkirchen verlaufen wird.

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

Einzelhandelsstrukturen

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

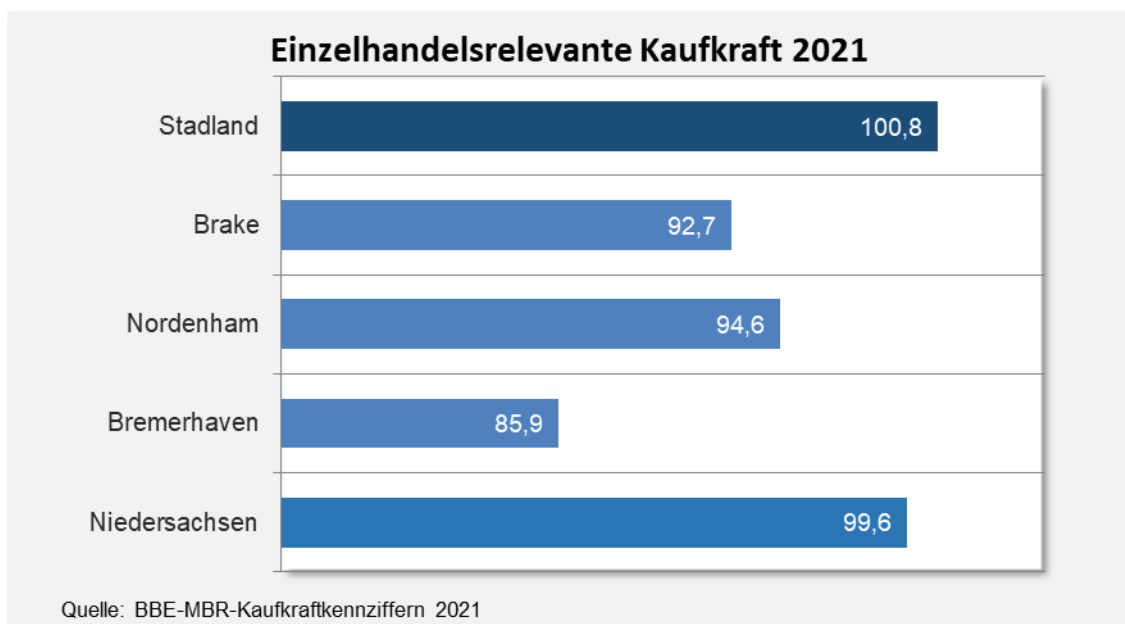
Die Gemeinde verfügt nach Informationsstand der BBE Handelsberatung über kein kommunales Einzelhandelskonzept, so dass eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche bislang nicht vorgenommen wurde. Allerdings ist aufgrund der gewachsenen örtlichen Strukturen mit nur geringem Handelsbesatz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

² Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2021

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Stadland rangiert mit einem Wert von 100,8 auf dem Niveau des bundesweiten Durchschnittswertes (100,0) und liegt damit deutlich über dem Wert der Stadt Bremerhaven (85,9) sowie den Nachbarkommunen Brake (92,7) und Nordenham (94,6).

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich

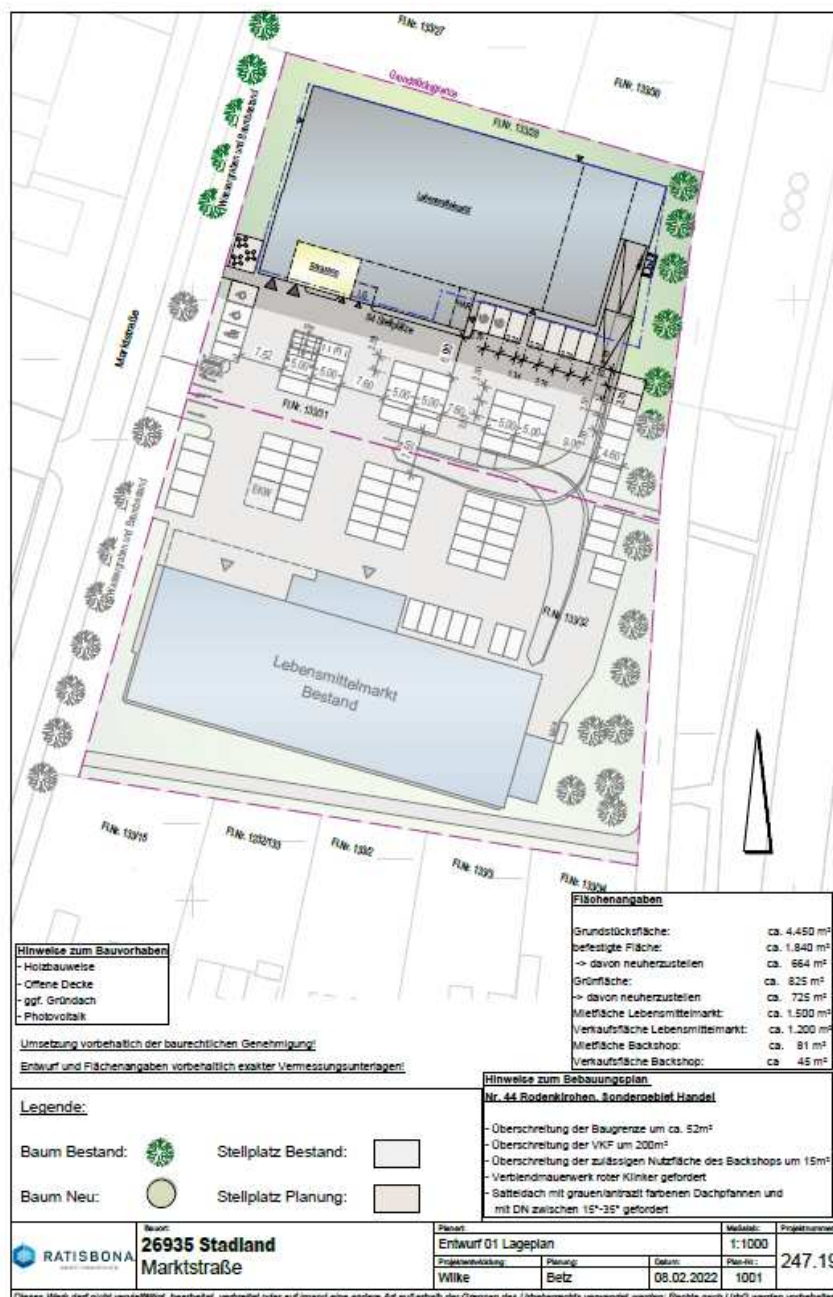


3. Projektplanung / Nachnutzungsoptionen

Die Ratisbona Handelsimmobilien beabsichtigt, die auf dem Grundstück Marktstraße 10 b in Stadland-Rodenkirchen ansässige Netto-Filiale aufzugeben und auf einem Nachbargrundstück eine neue und marktdäquate Filiale zu realisieren. Mit Umsetzung des Vorhabens soll die Verkaufsfläche (VKF) des Netto-Marktes von heute ca. 1.100 m² auf künftig etwa 1.200 m² erweitert werden. Das Kernsortiment mit periodischen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) umfasst dabei rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche.

Ebenfalls in den Neubau verlagert werden soll die Filiale der bereits im Netto-Bestandsmarkt ansässigen Landbäckerei Tönjes, die dort eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² belegen soll.

Abbildung 3: Projektskizze



Die Ein- und Ausfahrt zum Projektareal erfolgt über die Marktstraße. Zudem ist die Realisierung von 84 Stellplätzen auf der vorgelagerten Parkierungsanlage vorgesehen.

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

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

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche
- Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche

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

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

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

Warengruppe	Zentrenrelevanz	Verkaufsfläche	
		in m ²	in %
Lebensmittel / Getränke	nahversorgungsrelevant	50	6
Putz- und Reinigungsmittel	nahversorgungsrelevant	30	4
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt		80	10
Bekleidung / Schuhe / Heimtextilien	zentrenrelevant	40	5
Haushaltswaren / Geschenkartikel	zentrenrelevant	15	2
Spielwaren/ Sportartikel / Freizeit	zentrenrelevant	120	15
Sonstige Aktionssortimente	zentrenrelevant	40	5
Zentrenrelevante Sortimente gesamt		215	27
Gartenartikel / Pflanzen / Tierbedarf	nicht-zentrenrelevant	370	46
Bau- und Heimwerkerbedarf / Autozubehör	nicht-zentrenrelevant	135	17
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt		505	63
Planvorhaben gesamt		800	100

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich

Alternativ zu einem Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt steht auch die Ansiedlung eines Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf zur Diskussion. Auch für diese Betriebsform steht noch kein Betreiber fest, es bestehen jedoch Überlegungen von Seiten des ortsansässigen Raiffeisen-Marktes seinen Betrieb auf die Bestandsfläche des Netto-Marktes zu verlagern und eine Verkaufsfläche von rd. 400 m² zu belegen.

Da es sich bei der möglichen Verlagerung des ortsansässigen Raiffeisen-Marktes bislang nur um eine erste Überlegung handelt, wird im Folgenden ein Sortimentskonzept für einen Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf in einer maximalen Größendimensionierung von rd. 800 m² zugrunde gelegt, um auch alternative Nutzungsoptionen zu berücksichtigen.

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

Warengruppe	Zentrenrelevanz	Verkaufsfläche	
		in m ²	in %
Lebensmittel / Getränke	nahversorgungsrelevant	50	6
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt		50	6
Haushaltswaren / Deko / Geschenkartikel	zentrenrelevant	40	5
Lampen / Leuchten	zentrenrelevant	20	2
Sonstige Aktionssortimente	zentrenrelevant	40	5
Zentrenrelevante Sortimente gesamt		100	12
Gartenartikel / Pflanzen / Tierbedarf	nicht-zentrenrelevant	325	41
Bau- und Heimwerkerbedarf / Autozubehör	nicht-zentrenrelevant	325	41
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt		650	82
Planvorhaben gesamt		800	100

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich

Im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung eines Getränkefachmarktes ist von einer Sortimentsstruktur auszugehen, die sich zu 100 % aus nahversorgungsrelevante Güter (Nahrungs- und Genussmittel) zusammensetzt.

4. Mikrostandort

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

Abbildung 4: Lage des Mikrostandortes

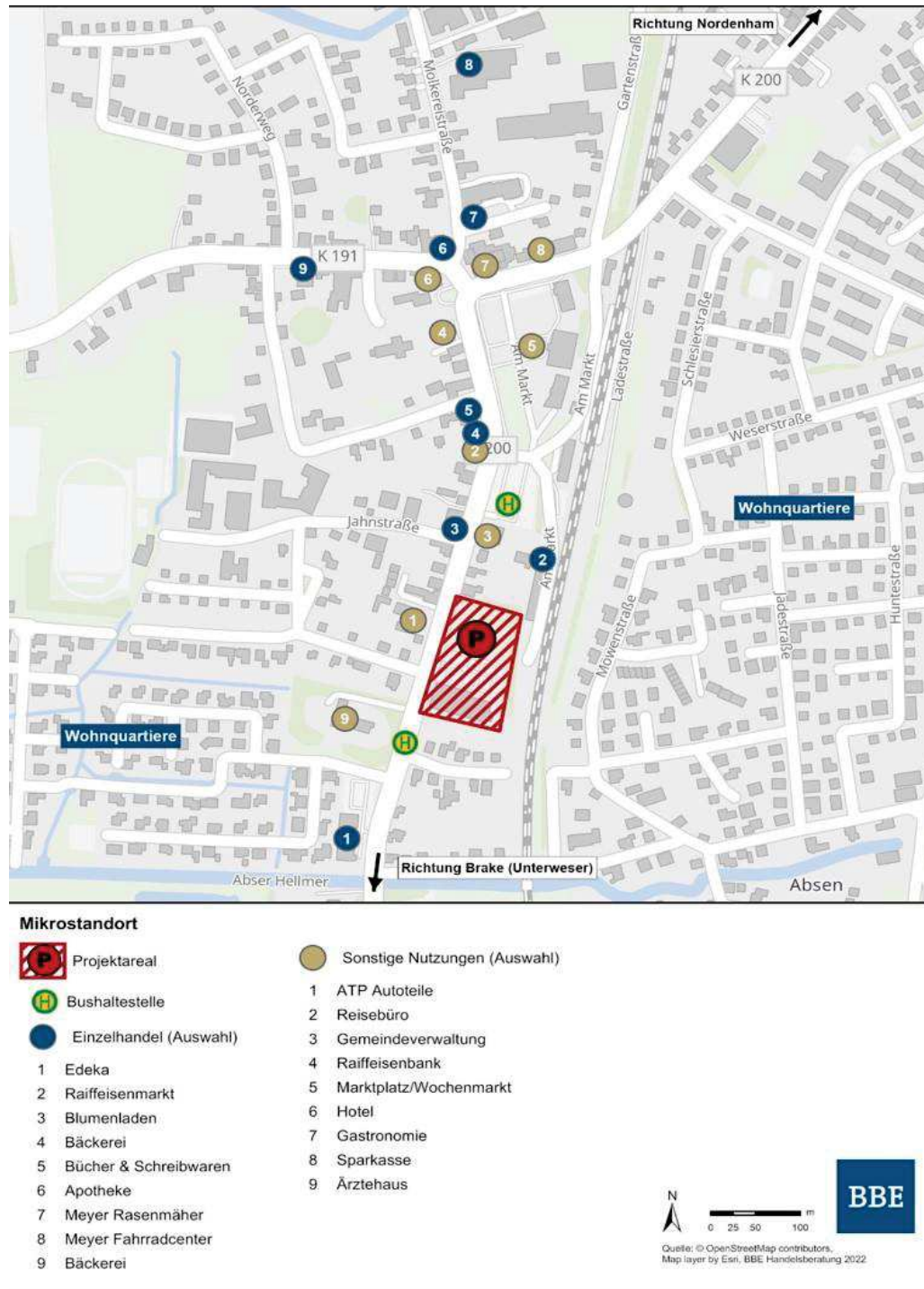


Abbildung 5: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, April 2022

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

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

Im weiteren Verlauf der Marktstraße in Richtung Norden bis zum Marktplatz sind weitere kleinteilige gewerbliche Nutzungen (u.a. Blumenladen, Bäckerei, Bücher & Schreibwaren Eck, Reisebüro, Raiffeisenbank) vorzufinden, während sich die Ankermieter Netto und Edeka in südlicher Richtung anschließen. Die beiden Lebensmittelmärkte Netto und Edeka sind räumlich-funktional eng miteinander verknüpft und bilden zusammen das Versorgungszentrum der Gemeinde Stadland.

Vor diesem Hintergrund ist die planerische Einordnung und Funktionszuweisung des Standortbereiches als faktischer zentraler Versorgungsbereich gegeben. Damit ist dem Projektareal zweifelsfrei eine städtebaulich integrierte Lage zu attestieren, da sich der bereits vorhandene Lebensmittelmarkt in die zentralen Versorgungsstrukturen einfügt und zusammen mit dem Edeka-Markt den zentralen Nahversorgungsstandort auf lokaler wie gemeindlicher Ebene darstellt.

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

Verkehrliche Situation

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

Versorgungsfunktion und fußläufige Erreichbarkeit

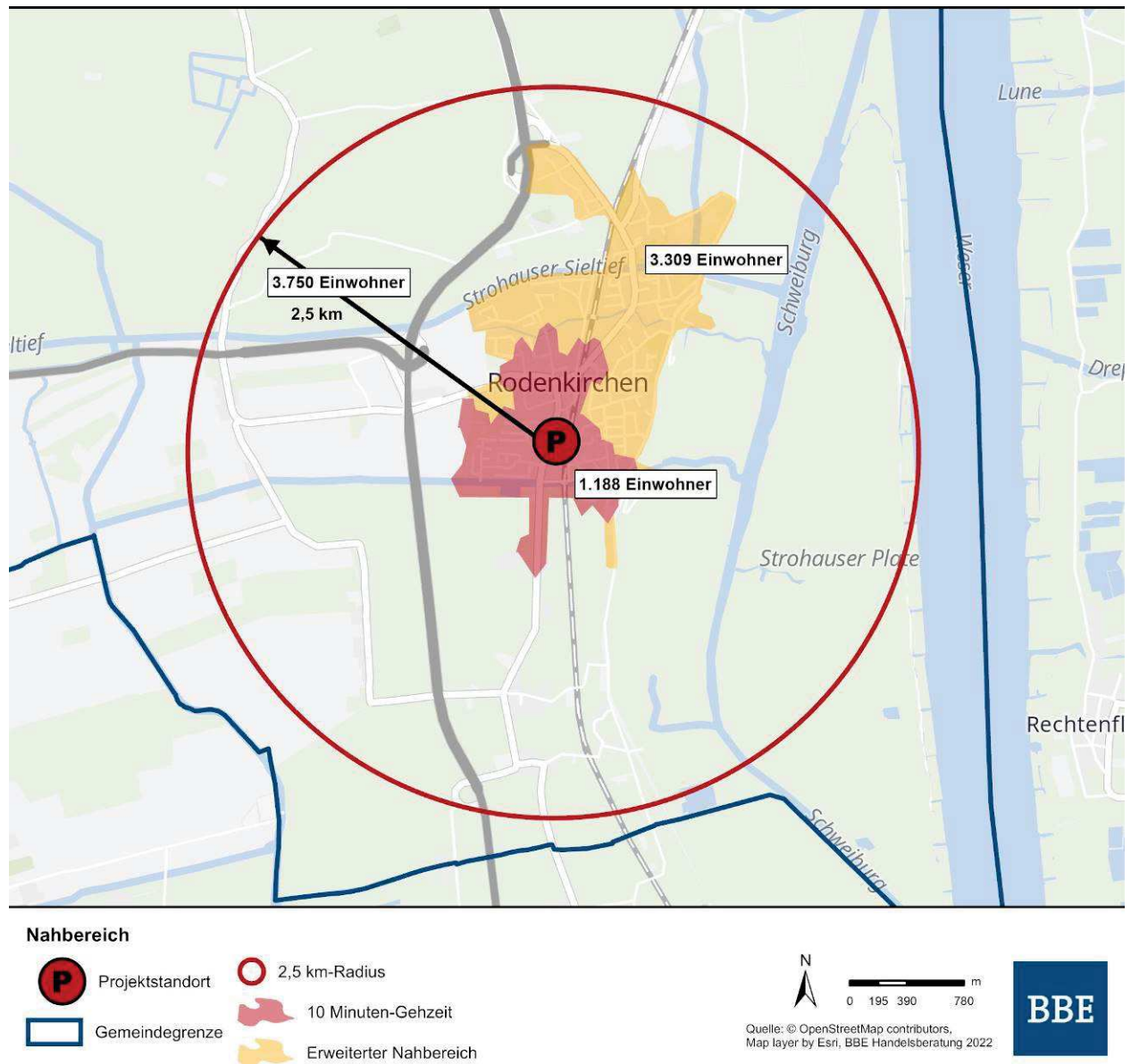
Der Projektstandort hat eine wichtige Bedeutung für die wohnungsnah Versorgung im Kernort Rodenkirchen und darüber hinaus. Er nimmt im örtlichen Kontext eine zentrale und gut erreichbare Lage ein und deckt in seinem fußläufig erreichbaren Nahbereich (rd. 10 Minuten-Gehzeit) die südlich gelegenen Wohngebiete in Rodenkirchen und damit ein Einwohnerpotenzial von knapp 1.200 Personen³ ab. Angesichts der geringen Siedlungsdichte in der Gemeinde Stadland von aktuell rd. 66 Einwohnern pro km², kann der Nahbereich des Standortes gemäß den Ausführungen im Bericht der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" (in ZfBR 2002, 598, 601) deutlich weiter gezogen werden. Für Einwohnerdichten dieser Größenordnung ist der Nahbereich demnach auf einen Radius von bis zu 2.500 Metern zu definieren.⁴ Dieser Raum umfasst damit den zusammenhängenden Siedlungsraum von Rodenkirchen und teilweise angrenzende Bauernschaften und periphere Wohnlagen, für die der neu aufgestellte Netto-Markt wie auch der nahegelegene Edeka-Markt den nächstgelegenen Einkaufsstandort darstellt.

³ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2022

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

Auch die weiteren Wohnplätze, die sich im sonstigen Gemeindegebiet von Stadland befinden und über die 2,5 km-Entfernung hinausgehen, sind aufgrund der räumlichen Struktur nach Rodenkirchen orientiert. In dem erweiterten Nahbereich sind 3.750 Einwohner⁵ ansässig - allein das reine Siedlungsgebiet Rodenkirchen umfasst 3.309 Einwohner. Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der ortsbezogenen Grundversorgung in Rodenkirchen bzw. im östlichen Gemeindegebiet von Stadland.

Abbildung 6: Fußläufige Erreichbarkeit und erweiterter Nahbereich



⁵ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2022

Genehmigungsrechtliche Situation

Für das Projektareal besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 44 "Rodenkirchen – Sondergebiet Handel". Dabei sind folgende textliche Festsetzungen enthalten, die für die Entwicklung des Einzelhandels am Standort von Relevanz sind:

- *In der als Sondergebiet für den Einzelhandel (SO Einzelhandel) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesenen Fläche sind nur Betriebe des grundversorgenden Bedarfs zulässig. Der Anteil der Non-Food-Sortimente darf 10% des Kernsortiments nicht überschreiten.*
- *Die gesamte Verkaufsfläche darf den südlichen Standort (im südlichen Bereich ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen) darf 900 m² nicht überschreiten.*
- *Die gesamte Verkaufsfläche für den nördlichen Standort (im nördlichen Bereich ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen) darf 1.000 m² nicht überschreiten.*
- *Sonstiger Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.*
- *Die gesamte Verkaufsfläche aller Ladeneinheiten darf 2.300 m² nicht überschreiten.*

Die Realisierung des Vorhabens erfordert somit die Änderung des Bebauungsplanes. Für das Baufeld des Neubauvorhabens ist die Verkaufsfläche für Betriebe des grundversorgenden Bedarfes auf max. 1.000 m² beschränkt, so dass hier die Zulässigkeitsgrenze angehoben werden muss.

Auch für den Grundstücksbereich der Bestandsfiliale wird eine Änderung der Festsetzungen erforderlich, da sonstiger Einzelhandel mit Angeboten des nicht-grundversorgenden Bedarfes gemäß Bebauungsplan auf max. 500 m² Verkaufsfläche begrenzt wird. Um sonstigen Einzelhandel auf der Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.100 m² zu ermöglichen, wird auch in diesem Kontext eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Stadland am 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Sondergebiet Handel, Rodenkirchen" gefasst.

Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall des Netto-Neubaus und gleichzeitiger Nachnutzung des Bestandsobjektes durch Non-Food-Einzelhandel negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Stadland oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

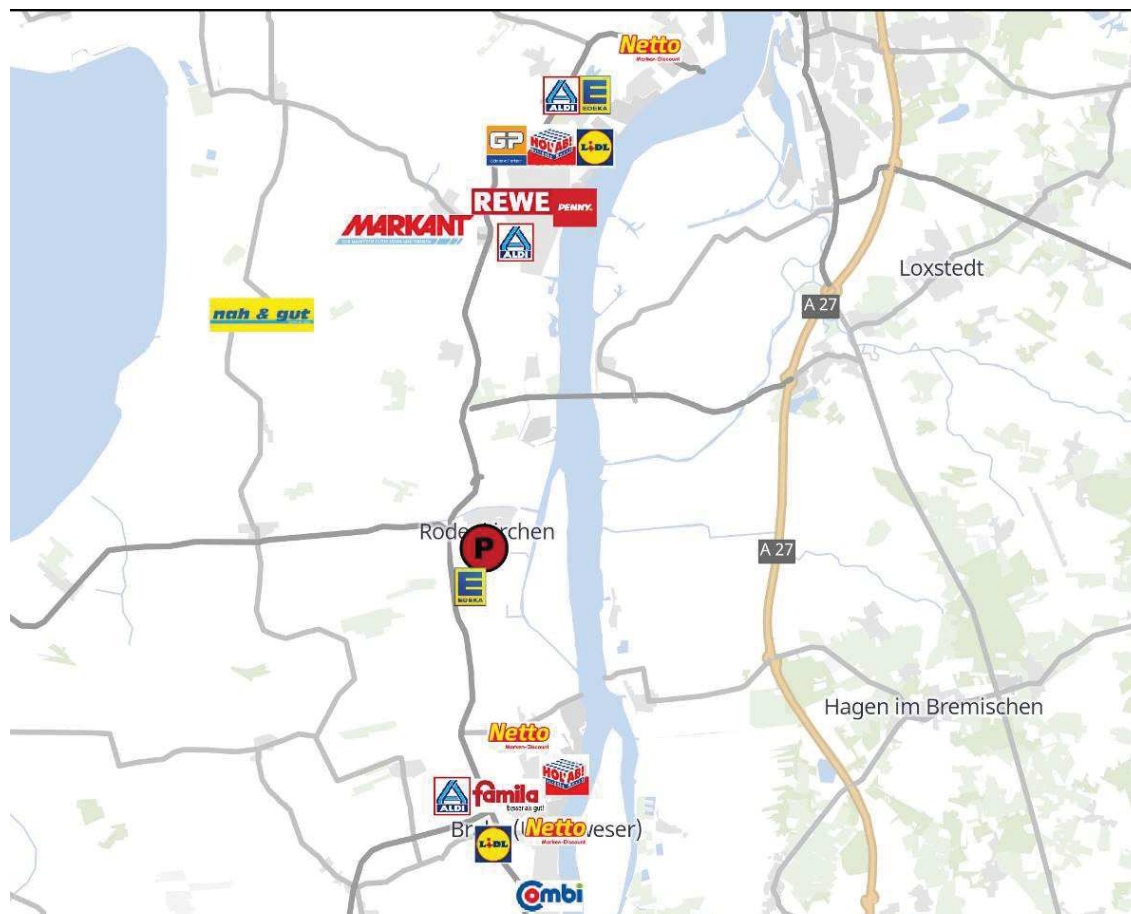
5. Wettbewerbssituation

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

5.1. Lebensmittel- und Getränkefachmärkte

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte / Getränkefachmärkte geprägt. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Getränkefachmärkte) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Planvorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Bioläden) bzw. der sonstige Fachhandel.

Abbildung 7: Hauptwettbewerber Lebensmittel- und Getränkefachmärkte (Auswahl)



Hauptwettbewerber Lebensmittelmärkte/Getränkemärkte (Auswahl)



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



Die Wettbewerbsbetrachtungen beziehen zum einen die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in Rodenkirchen mit ein. Aufgrund der 'überschaubaren' Nahversorgungsstrukturen ist auch eine erhöhte Orientierung der Bevölkerung in Richtung Brake und Nordenham zu unterstellen, so dass die dort ansässigen Lebensmittel- und Getränkefachmärkte wichtige Alternativstandorte für den Lebensmitteleinkauf darstellen. Von Rodenkirchen aus sind beide Städte mit einer Pkw-Fahrtzeit von 15 bis 20 Minuten zu erreichen. Da durch die Neuaufstellung des Netto-Marktes in Rodenkirchen Kaufkraftabflüsse nach Brake und Nordenham reduziert werden können, werden auch die dortigen Wettbewerber betrachtet.

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

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

Gemeinde Stadland

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

Darüber hinaus finden sich keine direkten Wettbewerber in der Gemeinde Stadland. Ergänzend sind Betriebe des Ladenhandwerks anzuführen, nämlich zwei Bäckereibetriebe in Rodenkirchen sowie eine Bäckerei und Fleischerei in Schwei.

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte in Stadland



Edeka-Markt in Rodenkirchen



Nah & Gut in Seefeld

Quelle: BBE Handelsberatung, April 2022

- **Netto Markendiscounter** in Rodenkirchen (rd. 1.100 m² VKF, inkl. Getränkemarkt) mit angeschlossenem Backshop an der Marktstraße zwischen Edeka und dem Marktplatz ansässig. Der leicht 'in die Jahre' gekommene Markt übernimmt gemeinsam mit dem Edeka-Markt derzeit neben der fußläufigen Versorgung für die Einwohner in Rodenkirchen auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das sonstige Gemeindegebiet.
- **Edeka Vollsortimenter** (rd. 1.000 m² VKF) am südlichen Ende des Ortszentrums von Rodenkirchen. Der im Juni 2021 eröffnete Lebensmittelmarkt verfügt über einen modernen Marktauftritt sowie ausreichenden Stellplatzkapazitäten unmittelbar am Objekt.

- **Nah & Gut Seifert** (rd. 250 m² VKF) an der Hauptstraße im Ortsteil Seefeld, kleiner Dorfladen mit Vollsortiment und lokaler Ausstrahlung. Versorgt hier in erster Linie die Wohnbevölkerung in Seefeld und stellt eine Ergänzung zu umliegenden Wettbewerbern in Rodenkirchen und Nordenham bzw. Brake dar.

Stadt Nordenham

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

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

Abbildung 9: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)



Aldi, Mittelweg



Rewe, Deichgräfenstraße



Penny, Deichgräfenstraße

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, April 2022

- **Rewe** (rd. 1.200 m²) zusammen mit Bäckerei in der Vorkassenzone sowie benachbartem Drogeriemarkt **Penny** (rd. 800 m²) an der Deichgräfenstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Moderner, hochwertiger und leistungsstarker Anbieter mit großzügiger Parkplatzanlage, aufgrund der Lage unmittelbar an der Fußgängerzone und dem innerstädtischen Haupteinkaufsbereich verfügt dieser Bereich über eine Ausstrahlungskraft, die über die Stadtgrenzen hinausreicht.
- **E-Center** (rd. 3.000 m²) mit Konzessionären (Bäckerei, Imbiss) im Vorkassenbereich im Standortverbund mit einem **Aldi-Lebensmittel-Discountbetrieb** (rd. 1.000 m²) in der Fachmarkt-Agglomeration Nordsee-Center. Der Bereich ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die B 212. Modernes Fachmarktzentrum mit überörtlicher Ausstrahlung.
- Ein weiterer **Aldi**-Standort (rd. 1.100 m²) befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Nordenham am Mittelweg. Es handelt sich hierbei um eine Solitärlage mit Versorgungsausrichtung vornehmlich auf das südliche Nordenhamer Stadtgebiet (Großensiel).
- Ein **Markant**-Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb (rd. 1.000 m²) ist an der Butjadinger Straße im Nebenzentrum Abbehausen / Ellwürden ansässig. Es handelt sich um einen modernen Supermarkt in Standortunion mit einer Filiale der Oldenburgischen Landesbank, welcher vornehmlich die Versorgung der Einwohner des umliegenden Stadtteiles übernimmt.
- Ein weiterer Wettbewerber in integrierter Lage ist der **Lidl**-Markt (rd. 1.200 m²) im Nebenzentrum Atenser Allee. Auch hier ist eine eher auf das umliegende Wohnumfeld ausgerichtete Versorgungsfunktion zu unterstellen. Gleichwohl ist der Standort mit dem Pkw gut zu erreichen und stellt insofern ggf.

auch für Lidl-Zielkunden aus Stadland eine Alternative dar. Das Nebenzentrum wird darüber hinaus durch einen **GP Getränkefachmarkt**, einen **Hol Ab Getränkemarkt** sowie einen dm Drogeriefachmarkt arrondiert.

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

Stadt Brake

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

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

Abbildung 10: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)



Netto, Sinaburger Straße



famila, Weserstraße



Netto, Bahnhofstraße

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, April 2022

- Das hochfrequentierte **Famila-Center** mit dem SB-Warenhaus und angeschlossenem Getränkemarkt (rd. 4.000 m²) und einem **Aldi**-Discountmarkt (rd. 1.000 m²) am Verbundstandort an der Weserstraße. Der verkehrlich sehr gut erreichbare Standort ist als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Es handelt sich um ein Einkaufszentrum mit angeschlossenem Mall-Bereich mit typischen Konzessionären (Bäckerei, Gastronomie), zudem sind hier u.a. noch die Anbieter expert Elektronik, Drogerie Müller, Kik, Takko und Deichmann ansässig. Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus.
- Unweit des Nahversorgungszentrums Weserstraße schließt sich die gleichnamige Fachmarktagglomeration an, hier ist u.a. ein **Hol Ab** Getränkefachmarkt (rd. 600 m²) ansässig. Der Anbieter ist wettbewerbskonform aufgestellt und ist aufgrund der Lage auch für Kunden von außerhalb gut zu erreichen.
- Ebenfalls an der Weserstraße in unmittelbarer Anbindung zur Bundesstraße B 212 / B 211 befindet sich ein **Lidl**-Discountmarkt, der aus der Fachmarktagglomeration Weserstraße an diesen verkehrsorientierten Standort verlagert hat und mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche einen modernen und leistungsstarken Anbieter darstellt.

- **Netto** (rd. 800 m²) an der Sinaburger Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Golzwarden. Der moderne und wettbewerbsfähige Markt übernimmt eine ortsteil-bezogene Versorgungsfunktion, kann aber keine wesentliche Ausstrahlungskraft darüber hinaus entfalten.
- Ein weiterer modern und marktfähig aufgestellter **Netto**-Markendiscouter (rd. 900 m²) findet sich in integrierter Solitäranlage nördlich der Braker Innenstadt. Der Anbieter fungiert hier vornehmlich als wohngebietsorientierter Nahversorger.

Tabelle 3: Hauptwettbewerber Lebensmittel- und Getränkemärkte im Untersuchungsraum

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) (u.a. Netto, Edeka)	2.100	9,3
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet (u.a. Nah & Gut Seefeld)	325	1,5
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Rewe, Penny)	2.805	13,1
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham (Markant, Lidl, Hol Ab, GP)	3.950	18,5
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarktagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi (E-Center, 2xAldi)	4.700	26,3
ZVB Weserstraße Brake (u.a. familia, Aldi)	4.550	21,7
Sonstige Standorte in ZVBs Brake (Netto)	780	3,5
Standorte außerhalb ZVB Brake (Lidl, Netto)	2.150	14,3
Untersuchungsraum gesamt	21.360	108,2

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (inkl. zu untersuchender Netto-Standort)

Im **Fazit** ist festzustellen, dass dem Netto-Markt in Rodenkirchen lediglich ein Wettbewerbsbetrieb gegenübersteht (Edeka Ulken), welcher sich ebenfalls an der Marktstraße in Rodenkirchen unweit des Planstandortes befindet, ergänzt um zwei Bäckereien. Als fußläufig erreichbarer Einkaufsstandort übernimmt der Netto-Markt gemeinsam mit dem Edeka-Vollsortimenter damit eine hohe Versorgungsbedeutung für diesen Siedlungsbereich von Stadland. Die nächstgelegenen qualifizierten Lebensmittelmärkte befinden sich in den im Norden bzw. im Süden gelegenen Städten Nordenham und Brake, jeweils in Fahrzeitdistanzen von rund 15 bis 20 Minuten. Im Gemeindegebiet von Stadland sind darüber hinaus nur wenige Lebensmittelanbieter ansässig, welche primär lokale Versorgungsfunktionen auf Ortsteilebene übernehmen (Bäckerei und Metzgerei in Schwei, Nah & Gut in Seefeld).

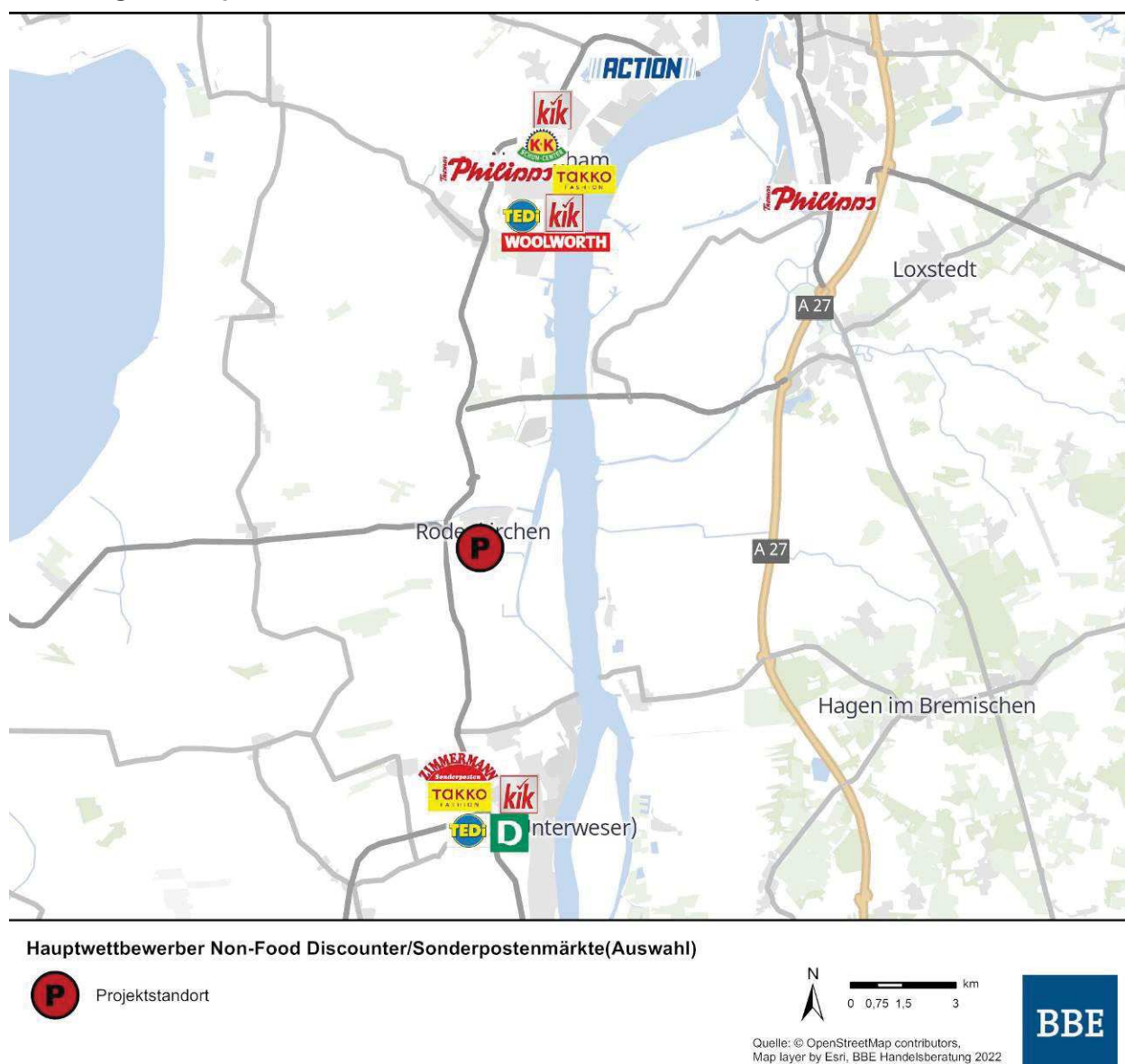
Rodenkirchen fungiert als Grundzentrum für die Gemeinde Stadland. Der gemeindliche Versorgungsauftrag wird derzeit somit lediglich durch zwei Lebensmittelmärkte in Rodenkirchen abgedeckt, wobei der Netto-Markt nur noch bedingt modernen Konsumentenansprüchen genügt.

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

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

5.2. Non-Food-Discounter / Sonderpostenmärkte

Abbildung 11: Hauptwettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte



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

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

Gemeinde Stadland

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

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

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

Stadt Nordenham

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

Abbildung 12: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)



Action, Einswarden



Thomas Philipps, Adolf-Vinnen-Str.



Woolworth, Innenstadt

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, April 2022

- Im nördlichen Stadtgebiet von Nordenham befindet sich im Nebenzentrum Einswarden ein **Action Sonderpostenmarkt**, der durch einen Netto Markendiscounter arrondiert wird.
- Im unmittelbar an der Bundesstraße B 212 gelegene Fachmarktzentrum Nordsee-Center ist neben dem E Center auf die preisorientierten Schuh- und Textilfachmärkte **K+K** sowie **Kik** hinzuweisen.

Im näheren Umfeld des Standortes befinden zudem das **Wohncenter** Nordenham, der Einrichtungsanbieter **JYSK** sowie ein **Hammer** Haus- und Heimtextilienmarkt. Alle Anbieter überwiegen im preisorientierten Segment und weisen spürbare Sortimentsüberschneidungen mit einem Non-Food Discounter auf.

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

Stadt Brake

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

Abbildung 13: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)



Zimmermann, Weserstraße



Famila-Center, Weserstraße



Tedi, Weserstraße

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, April 2022

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

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

Tabelle 4: Wettbewerber Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche	Umsatz
Relevante Anbieter	in m²	in Mio. €
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Netto neu, Edeka, Blumenladen, Bücher & Schreibwaren Eck, Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt)	3.050	11,8
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (u.a. Nah & Gut Seefeld, Raiffeisenmarkt Seefeld)	1.125	2,8
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Rewe, Penny, Zoo & Co., Kik, Tedi, Takko, Woolworth)	5.850	18,0
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	1.750	3,8
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (u.a. Markant, Geschenkeladen, Blumenladen)	1.150	4,6
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (u.a. Lidl, Hol Ab, GP, dm, Blumenladen, der bunte Laden)	3.100	15,1
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (u.a. Action, Netto, Sport Duwe)	1.850	5,6
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. E Center, 2xAldi, JYSK, Hammer, Obi)	12.200	38,4
ZVB Innenstadt Brake (Rossmann, Kreativ Bastelbedarf)	520	3,2
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (u.a. Famila, Aldi, Zimmermann, Kik, Deichmann, Takko, Tedi)	8.250	28,8
Nahversorgungszentrum Golzwarden Brake (Netto)	780	3,5
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. Hol Ab, JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	6.350	11,2
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (u.a. Lidl, Netto, Raiffeisenmarkt)	3.200	15,7
Untersuchungsraum gesamt	49.175	162,5

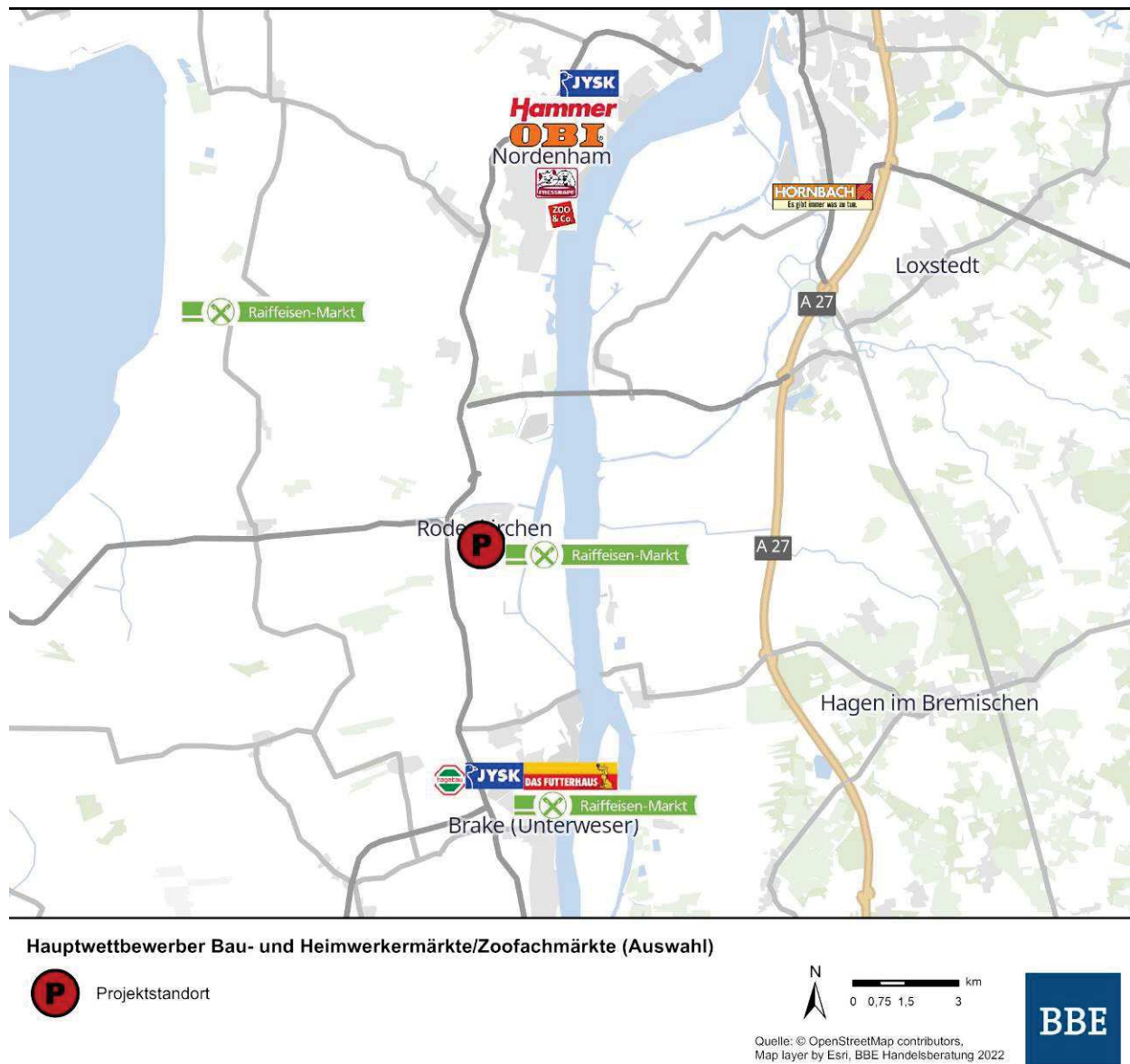
Quelle: BBE-Berechnungen 2022

5.3. Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

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

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

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



Gemeinde Stadland

- In Rodenkirchen existiert lediglich ein Hauptwettbewerber. Dabei handelt es sich um den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort befindlichen **Raiffeisen-Markt** ("Landhandel"). Der Anbieter mit einer Verkaufsfläche von max. rd. 300 m² hat sich in den letzten Jahren von einem Tierfutterhandel immer mehr zu einem Bau- und Gartenmarkt entwickelt und die frei gewordene Postfiliale in seine Ladeneinheit integriert. Von Seiten des Betreibers bestehen Überlegungen, den Markt auf die Bestandsfläche des Netto-Marktes zu verlagern.
- Im Ortsteil Seefeld befindet sich ein weiterer **Raiffeisen-Markt**, der eine marktgängige Warenpräsentation sowie Größendimensionierung aufweist.

Abbildung 15: Raiffeisen-Märkte in Stadland



Raiffeisen-Markt, Rodenkirchen



Raiffeisen-Markt, Seefeld

Quelle: BBE Handelsberatung, April 2022

Stadt Nordenham

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

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

Abbildung 16: Hauptwettbewerber in Nordenham (Auswahl)



Obi, An der Sielbrücke



Hammer, An der Sielbrücke

Quelle: BBE Handelsberatung, April 2022

Stadt Brake

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

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

Abbildung 17: Hauptwettbewerber in Brake (Auswahl)



Hagebaumarkt, Weserstraße



Raiffeisen-Markt, Weserstraße

Quelle: BBE Handelsberatung, April 2022

Tabelle 5: Wettbewerber Bau- und Gartenfachmarkt im Untersuchungsraum

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche	Umsatz
Relevante Anbieter	in m²	in Mio. €
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt, Meyer Rasenmäher)	1.120	2,6
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (Raiffeisenmarkt Seefeld)	800	1,3
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Zoo & Co., Tedi, Haus der Technik)	1.350	1,9
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	1.750	3,8
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (2xBlumenladen)	40	0,2
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (Blumenladen, der bunte Laden)	60	0,3
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (Action)	800	1,3
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. JYSK, Hammer, Obi)	7.500	12,2
ZVB Innenstadt Brake (Kreativ Bastelbedarf)	40	0,2
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (Zimmermann, Tedi)	1.600	2,4
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	5.750	10,2
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (Raiffeisenmarkt)	800	1,3
Untersuchungsraum gesamt	21.610	37,7
Quelle: BBE-Berechnungen 2022		

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

6. Auswirkungsanalyse Netto-Markt

6.1. Perspektivisches Einzugsgebiet des Netto-Lebensmittelmarktes

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

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

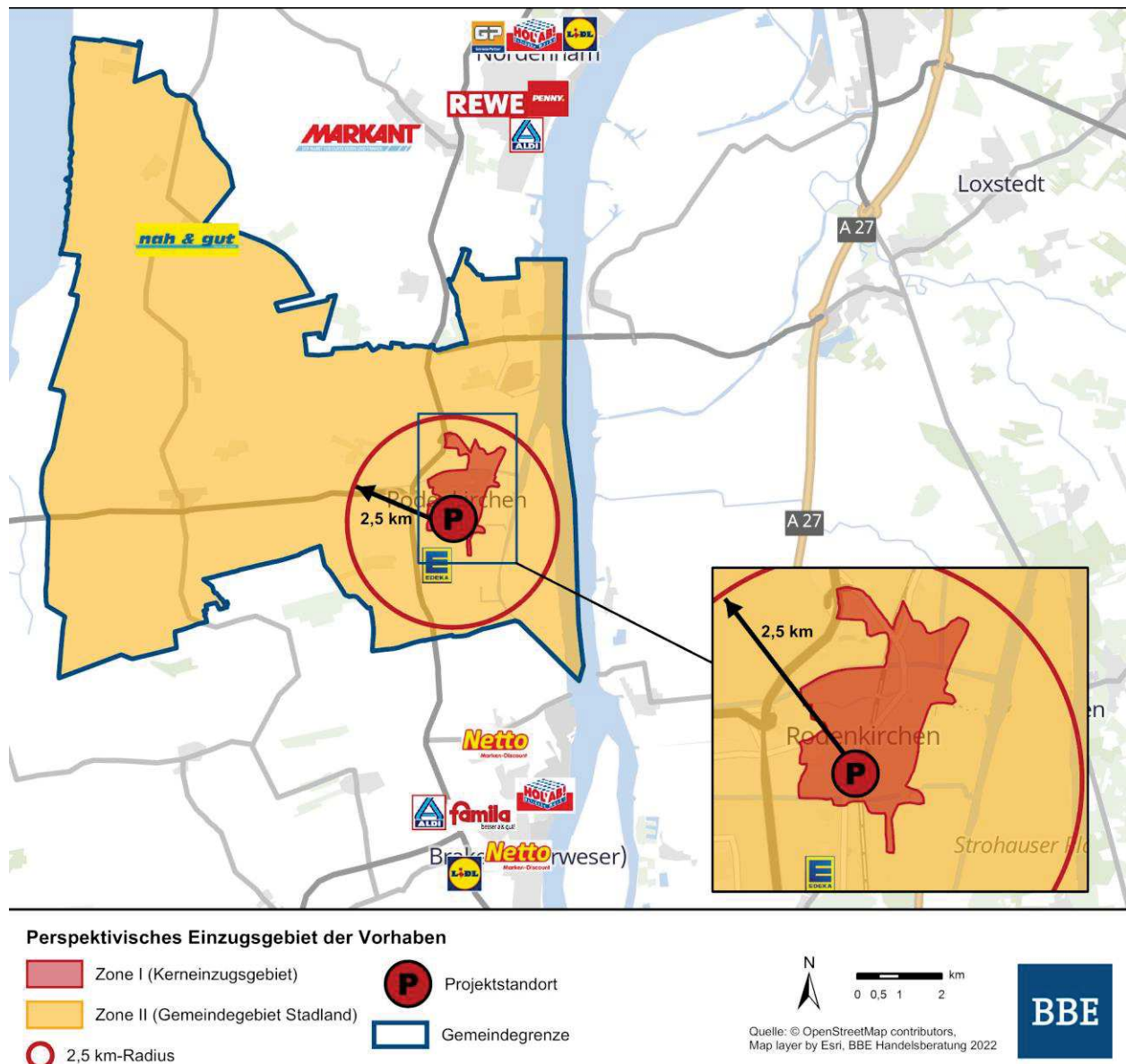
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Lebensmittel- Getränkefachmarktes ist neben der Erreichbarkeit und der umliegenden Siedlungsstrukturen die vorstehend dargestellte Wettbewerbssituation im Umfeld des Planstandortes in Rodenkirchen, welche eine realistische Kundenorientierung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

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

Damit umfasst das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des neu aufgestellten Netto-Marktes zzgl. Getränkefachmarkt (vgl. Abbildung 18) das gesamte Siedlungsgebiet von Rodenkirchen inkl. Hartwarden. In diesem erweiterten Nahbereich leben insgesamt rd. 3.300 Einwohner. Im gesamten 2,5-km-Radius leben 3.750 Einwohner. Auf Zone II des Einzugsgebiets, welches das auch landesplanerisch zugeordnete übrige Gemeindegebiet von Stadland umfasst, entfallen weitere 4.180 Einwohner. Damit umfasst das Einzugsgebiet das Gemeindegebiet von Stadland mit insgesamt knapp 7.500 Einwohnern (7.489).

Das vorhabenrelevante **Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der stadt-spezifischen Kaufkraftkennziffer. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Stadland verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für den Bereich Lebensmittel liegt in Stadland bei 101,8 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), bei Drogeriewaren liegt das Kaufkraftniveau etwas unter dem Durchschnitt bei 98,1.

Abbildung 18: Perspektivisches Einzugsgebiet



Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im definierten Nahbereich (Zone I) insgesamt ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von rd. 10,9 Mio. Euro im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen rd. 9,6 Mio. Euro allein auf das umliegende Kerneinzugsgebiet von Rodenkirchen / Hartwarden.

In der Zone II (übriges Gemeindegebiet von Stadland) errechnet sich ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von rd. 12,2 Mio. Euro, sodass in Summe ein projektrelevantes Nachfragevolumen von rd. 21,8 Mio. Euro p.a. zur Verfügung steht.

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

6.2. Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Netto-Lebensmittelmarktes

Die Einschätzung der durch die Neuaufstellung / Erweiterung des Netto-Marktes zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

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

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird der Netto-Markt nach der geplanten Verlagerung sowie Erweiterung der Verkaufsfläche von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im zusammenhängenden Siedlungsbereich des Ortsteiles Rodenkirchen voraussichtlich rd. 28 % binden können, im erweiterten Nahbereich (2,5-km-Radius) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens bei rd. 25 % liegen. Der Nahversorgungsmarkt dient somit auch nach der Verlagerung und Erweiterung vor allem der Versorgung der in und rund um den Ortsteil Rodenkirchen lebenden Bevölkerung.

Damit kann mit Kunden aus dem gesamten Nahbereich voraussichtlich ein Umsatz von rund 2,8 Mio. Euro mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielt werden. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des neu aufgestellten Netto-Marktes entspricht dies einem Umsatzanteil von rd. 56 %. Weitere rund 42 % des Umsatzes stammen aus dem raumordnerisch zugeordneten, sonstigen Gemeindegebiet der Gemeinde Stadland.

Die (diffusen) Streuumsätze von nur knapp 3 % resultieren aus der Tatsache, dass die regionalen Hauptverbindungsachsen (Bundesstraßen) nicht direkt durch Rodenkirchen führen, so dass ein vergleichsweise geringer Anteil an Versorgungseinkäufen von Besuchern, Handwerkern, Durchreisenden o. ä. getätigt würde.

Tabelle 6: Marktanteile und Umsatz des Netto-Marktes (nach Verlagerung / Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahbereich (2,5-km-Radius)	2,8	56,0	10,9	25,7
<i>davon Rodenkirchen</i>	2,7	54,0	9,6	28,1
Sonstiges Gemeindegebiet	2,1	42,0	12,2	17,2
Einzugsgebiet gesamt	4,9	97,0	21,8	22,4
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,1	3,0	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	5,0	100,0	./.	./.
Summe		./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland rd. 3,4 Mio. Euro (inkl. Nonfood-Sortimente). Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 800 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von rd. 4.280 Euro je m² Verkaufsfläche.⁶ Grundsätzlich gilt für die Netto-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Netto-Markt mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von rd. 4,7 Mio. Euro pro Jahr erzielt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 4,5 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. Euro. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Da die Aktionsware häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach eigenen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um rd. +100 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. Demgemäß wird im Folgenden ein **Brutto-Umsatz von max. 5,2 Mio. Euro** für den Netto-Markt nach erfolgter Verlagerung sowie Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem **jährlichen Mehrumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro**. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Verlagerung / Erweiterung eine im Netto-Filialnetz leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro je m² Verkaufsfläche erwirtschaftet.

⁶ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2020

Tabelle 7: Umsatzentwicklung des Netto-Marktes (Bestand – Planung)

Sortiment	Netto-Markt (Bestand)	Netto-Markt (Erweiterung)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren	4,5	5,0	0,5
Sonstige Sortimente	0,2	0,2	-
Summe	4,7	5,2	0,5

Quelle: BBE-Berechnungen 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten, denn

- die geplante Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Die Netto-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld der Netto-Filiale, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Die überschaubare Verkaufsflächenerweiterung von rd. 100 m² Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes hervorrufen. Gleichwohl kann die projektierte Erweiterung zu einer Steigerung der Rentabilität der Filiale beitragen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes gleichzeitig die durchschnittlichen Flächenproduktivität pro m² Verkaufsfläche sinken. Aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Netto-Marktes, infolge der Neuaufstellung, gehen die Gutachter jedoch im von einer konstanten bzw. leicht steigenden Flächenproduktivität von derzeit rd. 4.250 Euro/m² VKF auf rd. 4.300 Euro/m² VKF aus. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um rd. 0,5 Mio. Euro steigenden Umsatzes ist damit als **"Worst-Case-Betrachtung"** anzusehen.

Der Netto-Markt dient somit auch nach der Verlagerung / Erweiterung vor allem der Versorgung der im Gemeindegebiet von Stadland lebenden Bevölkerung. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet und hierbei insbesondere im fußläufigen Nahbereich, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

Bei der geplanten Realisierung der **Bäckerei Tönjes** handelt es sich um eine Verlagerung des bereits ansässigen Ladenhandwerks im Eingangsbereich des Netto-Marktes, ohne eine spürbare Erweiterung der Verkaufsflächenausstattung. Um jedoch auch hier den Attraktivitätsgewinn der modern aufgestellten Filiale hinreichend zu berücksichtigen, wird von Seiten der Gutachter ein **Mehrumsatz von rd. 0,1 Mio. Euro für die Bäckereifiliale** im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" berücksichtigt.

Somit wird für die anschließende Umsatzumverteilungsprognose insgesamt ein maximaler Mehrumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro durch das Vorhaben zugrunde gelegt.

6.3. Umsatzumverteilungseffekte des Netto-Lebensmittelmarktes

In Kapitel 6.2 wurden die Abschöpfungsquoten des Vorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Anbieter nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung in Rodenkirchen und im Gemeindegebiet von Stadland übernehmen kann.

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

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind daher die durch die Verkaufsflächenenerweiterung induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Projektstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁷

Für den Fall der geplanten Neuaufstellung des Netto-Marktes in Rodenkirchen mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² (zzgl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von rd. 50 m²) ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal rd. 0,6 Mio. Euro (inkl. Backshop-Verlagerung) zu prognostizieren. Im Bereich der Randsortimente sind keine messbaren umsatzseitigen Veränderungen zu erwarten, so dass sich der komplette Mehrumsatz auch auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente fokussieren wird.

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

- Die durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Angebotsausrichtung aufweisen und die aufgrund ihrer vergleichsweise großräumigen Ausstrahlungskraft als Versorgungsstandorte für die in Rodenkirchen und dem Nahbereich ansässigen Einwohner gelten können. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber eines Lebensmittel-Discountmarktes die größeren Lebensmitteldiscounter – nachgeordnet auch die größeren Lebensmittel-Vollsortimenter – anzusehen sind.
- Im Normalfall nimmt mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes regelmäßig stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

⁷ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

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

Angebote in **Stadland**, bzw. hier insbesondere im direkten Umfeld des zur Erweiterung stehenden Lebensmittelmarkts in **Rodenkirchen**, wären nur untergeordnet betroffen. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass infolge einer Verlagerung / Erweiterung vor allem derzeit abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden kann. Insofern dürften perspektivisch zu erwartende Umsatzumverteilungen in Rodenkirchen in einer Größenordnung von rd. 0,1 Mio. Euro liegen, was rd. 2,0 % entspricht. Zudem ist zu attestieren, dass diese "internen" Umverteilungen nicht zu einem Umsatzverlust in Rodenkirchen führen würden, vielmehr ist insgesamt von einem Umsatzzuwachs und damit in der Summe von einer Sicherung und Stärkung des Grundzentrums Rodenkirchen auszugehen. Zu Lasten darüber hinaus im Gemeindegebiet von Stadland vorhandener Versorgungsbetriebe (u.a. in **Schwei** oder **Seedorf**) dürften sich keine Auswirkungen in einer noch messbaren Größenordnung niederschlagen.

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

Die höchsten Umsatzverluste werden angesichts der im lokalen Kontext nur sehr eingeschränkten Möglichkeiten, sich im Lebensmittelbereich zu versorgen, gleichwohl zu Lasten von regional ausstrahlenden Standorten im nördlich bzw. südlich angrenzenden **Nordenham** bzw. **Brake** gehen. Hier sind mit den Anbietern E-Center bzw. Famila die leistungsstärksten Nahversorgungsstandorte lokalisiert, die darüber hinaus durch discountorientierte Lebensmittelmärkte sowie Getränkemärkte arrondiert werden. Der in Seefeld ansässige kleine Supermarkt (nah & gut), welcher sich hinsichtlich Verkaufsfläche und Angebotsbreite primär auf die lokale Versorgung des direkten Wohnumfeldes orientiert, stellt aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen auch keine echte Einkaufsalternative für Einwohner aus dem Raum Rodenkirchen dar. Es werden vor allem die beiden großen verkehrsorientierten Versorgungsstandorte **Famila-Center** in Brake und **Nordsee-Center** in Nordenham durch Umsatzumverteilungen betroffen, in Höhe von rd. 0,1 bis 0,2 Mio. Euro. Die Umverteilungsquote würde in beiden Fällen nicht über 1 % liegen und damit in einer nur sehr geringen Größenordnung. Eine Schädigung dieser Strukturen kann damit ausgeschlossen werden.

Für den betreibergleichen **Netto-Markt** im Braker Nahversorgungszentrum Golzwarden prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in einer maximalen Größenordnung von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2,8 %.

Tabelle 8: Umverteilungseffekte durch die Verlagerung / Erweiterung des Netto-Marktes

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

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) und ohne Netto-Bestandsmarkt in Rodenkirchen
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022

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

6.4. Städtebauliche Bewertung der Netto-Verlagerung / Erweiterung

Für die städtebauliche Bewertung der projektierten Netto-Verlagerung / Erweiterung ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁸ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Verlagerung / Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Verlagerung / Erweiterung des Lebensmittelmarktes Netto keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Rodenkirchen, der Gemeinde Stadland insgesamt sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Dem bestehenden Anbieter Netto kommen aktuell bereits wichtige Versorgungsfunktionen im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung in Rodenkirchen bzw. im ländlichen Raum des östlichen Gemeindegebietes von Stadland zu. Dass die Ansiedlung des Bestandsmarktes zu einem früheren Zeitpunkt zu einer Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche geführt haben könnte, ist auszuschließen.
- Der Netto-Bestandsmarkt ist bereits heute wichtiger Bestandteil der vorhandenen Versorgungsstrukturen entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Marktstraße im zentralen Bereich von Rodenkirchen und insofern einer der Magnetbetriebe im faktischen zentralen Versorgungsbereich / Ortszentrum von Rodenkirchen.

⁸ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

- Es werden durch die Neuaufstellung des Netto-Marktes nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen in Brake und Nordenham sowie den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte wird ebenso wenig infrage gestellt wie die der ergänzenden kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Der überwiegende Umsatzanteil wird auch nach der Verlagerung / Erweiterung des Anbieters in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt. Bei einer Kaufkraftbindung von durchschnittlich knapp 26 % im zugeordneten Nahbereich wird der Lebensmittel-Discountmarkt zukünftig der Nahversorgung dienen, ohne eine dominierende Marktstellung einzunehmen. Auch aufgrund der Dimensionierung und der Erreichbarkeitsbeziehungen des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung auszuschließen.
- Für die sonstigen Sortimente/ Non-Food-Sortimente wird keine messbare Umsatzsteigerung erwartet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nach Verlagerung und Erweiterung keine spürbaren Umlenkungseffekte eintreten werden.

Damit können "mehr als unwesentliche Auswirkungen" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Denn aus der Realisierung der geplanten Verlagerung / Erweiterung des Netto-Marktes sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Stadland und den Nachbarkommunen abzuleiten.

7. Auswirkungsanalyse Getränkemarkt

Perspektivisches Einzugsgebiet eines Getränkemarktes

Aus Sicht der BBE Handelsberatung wird ein Getränkemarkt auf der derzeitigen Bestandsfläche des zu verlagernden Netto-Marktes mit einer maximalen Größendimensionierung von 800 m² Verkaufsfläche seine räumliche Ausstrahlungskraft auf das Gemeindegebiet von Stadland fokussieren.

Vor dem Hintergrund der leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in den nördlich und südlich gelegenen Mittelzentren Nordenham und Brake, fokussiert sich die Versorgungsfunktion eines Getränkemarktes auf das Kernsiedlungsgebiet von Rodenkirchen sowie den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Damit verfügt ein möglicher Getränkemarkt über das gleiche Einzugsgebiet wie der projektierte Netto-Markt mit knapp 7.500 Einwohnern.

Umsatzprognose für einen Getränkemarkt

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 800 m² am Standort Rodenkirchen eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,2 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro pro m² Verkaufsfläche.⁹

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

Umsatzumverteilungseffekte durch einen Getränkemarkt

In nachstehender Tabelle werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Getränkemarktes prognostiziert. Dabei werden die **Umsatzleistung des neu aufgestellten Netto-Marktes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente in Höhe von rd. 5,0 Mio. Euro sowie die vorab prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt**, da eine mögliche Nachnutzung des Netto-Bestandmarktes durch einen Getränkemarkt nur bei erfolgter Verlagerung des Lebensmitteldiscounters möglich ist.

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Rodenkirchen prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von maximal 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3,0 %. Dabei ist insbesondere ein "Kannibalisierungseffekt" zwischen dem neu aufgestellten Netto-Markt sowie dem Getränkemarkt zu erwarten. Insgesamt betrachtet ist jedoch - unabhängig von der internen Umsatzumverteilung im Ortszentrum von Rodenkirchen - von einem Umsatzzuwachs und damit in der Summe von einer Sicherung und Stärkung des Grundzentrums Rodenkirchen auszugehen.
- Für die Innenstadt von Nordenham sind mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro kaum messbare Effekte zu erwarten.
- In den Nebenzentren Abbehausen / Ellwürden sowie Atenser Allee in der Stadt Nordenham prognostizieren die Gutachter maximale Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1,0 %. Dabei sind insbesondere Wettbewerbswirkungen mit den im Nebenzentrum Atenser Allee verorteten Getränkemärkten (Hol Ab, GP) zu erwarten.
- Das Gros der Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,4 Mio. Euro wird aller Voraussicht nach am Standort des Nahversorgungszentrum Weserstraße ausgelöst. Hier ist mit spürbaren Kaufkraftrückholungseffekten im Bereich des Famila Getränkemarktes zu rechnen, der flächenseitig den größten Anbieter im Untersuchungsraum darstellt.

⁹ BBE Handelsberatung GmbH: Je nach Betreiber und Größendimensionierung erwirtschaften Getränkemärkte durchschnittliche Flächenproduktivitäten in einer Bandbreite zwischen 1.200 bis 1.800 Euro pro m² Verkaufsfläche.

Tabelle 9: Umverteilungseffekte Getränkemarkt

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

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) und ohne Netto-Bestandsmarkt in Rodenkirchen
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch eine mögliche Nachnutzung des Netto-Marktes durch einen Getränkemarkt mit einer maximalen Größendimensionierung von rd. 800 m² Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Rodenkirchen, der Gemeinde Stadland insgesamt sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

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

8. Auswirkungsanalyse Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Einzugsgebiet Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Non-Food Discounter / Sonderpostenmärkte verfügen in der Regel nur über eine begrenzte räumliche Ausstrahlung und folglich nur über eine geringe Kundenanzahl, die eine weite Anfahrt in Kauf nehmen würde. Zu begründen ist dies u.a. durch die stetig wechselnden Angebote innerhalb der einzelnen Sortimente und Aktionswaren mit geringer Sortimentstiefe. Darüber hinaus stellt vor allem das Verhältnis des niedrigen Warenwertes zu den Anfahrtskosten einen limitierenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar. Das Einzugsgebiet des Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 800 m² wird sich im Wesentlichen an dem des Netto-Marktes orientieren, sodass das gesamte Gemeindegebiet von Stadland als Einzugsgebiet abzugrenzen ist. Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes / Gemeindegebietes werden lediglich in einer Größenordnung von rd. 3 % zu erwarten sein.

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

Umsatzprognose für einen Non-Food-Discounters / Sonderpostenmarktes

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 800 m² am Standort Rodenkirchen eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von maximal rd. 1,1 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.400 Euro pro m² Verkaufsfläche.¹⁰ Da sich der zu erwartende Gesamtumsatz der auf eine Vielzahl von Sortimenten bezieht, sind aufgrund des eingeschränkten Angebotes je Warengruppe auch nur geringe Umsätze je Einzelsortiment zu erwarten.

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

Umsatzumverteilungseffekte durch einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Nachfolgend werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Non-Food Discounters / Sonderpostenmarkt prognostiziert. Dabei werden die **Umsatzleistung des neu aufgestellten Netto-Marktes in Höhe von rd. 5,2 Mio. Euro (inkl. Aktionswaren / Randsortimente) sowie die vorab prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt**, da eine mögliche Nachnutzung des Netto-Bestandmarktes durch einen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt nur bei erfolgter Verlagerung des Lebensmitteldiscounters möglich ist.

Die Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte basieren auf folgenden Annahmen:

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

¹⁰ Durchschnittliche Flächenproduktivität für Sonderpostenmärkte: 1.000 – 1.600 Euro/m² (Quelle: BBE Markt- und Strukturdaten)

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

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

- Gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel in **Rodenkirchen** wird das Vorhaben eine geringe Umverteilung von rd. 0,2 Mio. Euro auslösen. Dies ist mit den nur geringen Angebotsüberschneidungen zu vorhandenen Wettbewerbsstrukturen zu begründen. Die Umsatzumverteilungen werden sich dabei in erster Linie auf den Raiffeisenmarkt sowie die Randsortimente / Aktionswaren des neu aufgestellten Netto-Marktes fokussieren, während die Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Fahrradfachhandel Meyer bzw. Bücher & Schreibwaren Eck aufgrund der überwiegend höherwertigen Preis- und Sortimentsstruktur nur marginal ausfallen. Diese Einschätzung dokumentiert sich auch in der sehr geringen Umverteilungsquote von rd. 1,7 %, aus der sich keine betriebsgefährdenden Umsatzverluste für den Rodenkirchener Einzelhandel ableiten lassen.
- Aus Sicht der Gutachter wird die **Innenstadt von Nordenham** mit einer Umverteilung von rd. 0,1 Mio. Euro nur geringfügig von einem Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt am Standort Rodenkirchen betroffen sein. Mehrere Anbieter, die im preisorientierten Segment agieren (u.a. Woolworth, Tedi, Takko, Kik) werden zwar marginal tangiert, aber keinesfalls in ihrem Fortbestand gefährdet.
- Für das **Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße** in Nordenham sind Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5,2 % zu erwarten. Hier kommt insbesondere die direkte Wettbewerbskonstellation zum systemgleichen Anbieter Thomas Philipps zum Tragen. Der Anbieter stellt sich jedoch als modern und leistungsstark dar, sodass eine Betriebsaufgabe von Seiten der Gutachter ausgeschlossen werden kann.

Tabelle 10: Umverteilungseffekte Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz	Umsatzverteilung	
Relevante Anbieter	in Mio. €	in Mio. €	in %
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Netto neu, Edeka, Blumenladen, Bücher & Schreibwaren Eck, Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt)	11,7	0,2	1,7
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (u.a. Nah&Gut Seefeld, Raiffeisenmarkt Seefeld)	2,8	(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Rewe, Penny, Zoo & Co., Kik, Tedi, Takko, Woolworth)	17,9	0,1	< 1
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	3,8	0,2	5,2
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (u.a. Markant, Geschenkeladen, Blumenladen)	4,6	(*)	(*)
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (u.a. Lidl, Hol Ab, GP, dm, Blumenladen, der bunte Laden)	15,1	(*)	(*)
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (u.a. Action, Netto, Sport Duwe)	5,6	0,1	3,6
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. E Center, 2xAldi, JYSK, Hammer, Obi)	38,3	< 1	< 1
ZVB Innenstadt Brake (Rossmann, Kreativ Bastelbedarf)	3,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (u.a. familia, Aldi, Zimmermann, Kik, Deichmann, Takko, Tedi)	28,6	0,3	1,0
Nahversorgungszentrum Golzwarden Brake (Netto)	3,4	(*)	(*)
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. Hol Ab, JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	11,2	0,2	1,8
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (u.a. Lidl, Netto, Raiffeisenmarkt)	15,7	< 1	(*)
Untersuchungsraum gesamt	161,6	1,1	< 1
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
Umverteilungseffekte gesamt	./.	1,1	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

- Für das **Nebenzentrum Einswarden** in nördlichen Stadtgebiet von Nordenham und den dort lokalisierten Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt Action prognostizieren die Gutachter in Summe einen Umverteilungseffekt von rd. 0,1 Mio. Euro.
- Die zu erwartenden Umverteilungseffekte für die Standortlagen im **übrigen Stadtgebiet** von Nordenham bewegen sich aus Sicht der BBE Handelsberatung unterhalb der Nachweisbarkeitschwelle.

- Für das **Nahversorgungszentrum Weserstraße** in Brake sind mit einer absoluten Umverteilung von rd. 0,3 Mio. Euro die höchsten Umsatzverlagerungen zu erwarten. Dabei kommt in erster Linie die direkte Wettbewerbskonstellation zum Sonderpostenmarkt Zimmermann zum Tragen, der den flächenseitig größten systemgleichen Anbieter im Untersuchungsraum darstellt. Zudem sind Angebotsüberschneidungen im Bereich der aperiodischen Sortimente / Aktionswaren mit dem Famila SB Warenhaus sowie den preisorientierten Fachmärkten Kik, Takko und Deichmann zu erwarten. Darüber hinaus befindet sich am Standort ein Tedi Sonderpostenmarkt.
- Gegenüber den relevanten Betrieben an der **Fachmarkttagglomeration Weserstraße** in Brake wird eine Umverteilung von maximal rd. 0,2 Mio. Euro prognostiziert. Vor dem Hintergrund des im Standortbereich ansässigen Anbieters Hagebau sind zum einen Umverteilungen im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten, zum anderen bestehen mit den Anbietern Zoo & Co. sowie JYSK zwei weitere Wettbewerber im preisorientierten Segment mit spürbaren Sortimentsüberschneidungen. Die prozentuale Umverteilungsquote von rd. 1,8 % ist aus gutachterlicher Sicht als unkritisch zu bewerten.
- Für die **sonstigen Standortlagen** im Stadtgebiet von Brake (u.a. auch die Braker Innenstadt) sind Umverteilungseffekte < 1 % zu erwarten

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass mit der Ansiedlung eines Non-Food Discounters / Sonderpostenmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 800 m² keine städtebaulich relevanten Effekte im Untersuchungsraum eintreten. Aus der vorangegangenen Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine negative städtebauliche Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

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

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

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

Einzugsgebiet Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Zooartikel mit einer maximalen Größendimensionierung von rd. 800 m² in seiner räumlichen Ausstrahlungskraft auf das gesamte Gemeindegebiet von Stadland reflektiert.

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

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

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

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt (ggf. Raiffeisenmarkt) mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 800 m² am Standort Rodenkirchen eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von maximal knapp 1,3 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.600 Euro pro m² Verkaufsfläche.¹¹

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

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

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

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

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

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

¹¹ Durchschnittliche Flächenproduktivität für Bau- und Gartenfachmärkte: 1.000 – 2.400 Euro/m² (Quelle: BBE Markt- und Strukturdaten 2020)

Tabelle 11: Umverteilungseffekte Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz	Umsatzverteilung	
Relevante Anbieter	in Mio. €	in Mio. €	in %
Ortszentrum Rodenkirchen (u.a. Meyer Fahrrad, Raiffeisenmarkt, Meyer Rasenmäher)	2,6	0,5	19,2
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet Stadland (Raiffeisen-Markt Seefeld)	1,3	0,1	7,7
ZVB Innenstadt Nordenham (u.a. Zoo & Co., Tedi, Haus der Technik)	1,9	(*)	(*)
Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße Nordenham (u.a. Thomas Philipps, Fressnapf, Fahrrad Bauer)	3,8	< 1	< 1
Nebenzentrum Abbehausen/Ellwürden Nordenham (2xBlumenladen)	0,2	(*)	(*)
Nebenzentrum Atenser Allee Nordenham (Blumenladen, der bunte Laden)	0,3	(*)	(*)
Nebenzentrum Einswarden Nordenham (Action)	1,3	(*)	(*)
Sonstiges Stadtgebiet Nordenham (u.a. JYSK, Hammer, Obi)	12,2	0,3	2,4
ZVB Innenstadt Brake (Kreativ Bastelbedarf)	0,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Weserstraße Brake (u.a. Zimmermann, Tedi)	2,4	< 1	< 1
Fachmarkttagglomeration Weserstraße (u.a. JYSK, das Futterhaus, Hagebau)	10,2	0,2	2,0
Sonstiges Stadtgebiet von Brake (Raiffeisen-Markt)	1,3	0,1	7,7
Untersuchungsraum gesamt	37,7	1,3	3,4
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
Umverteilungseffekte gesamt	./.	1,3	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

- Gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel in **Rodenkirchen** wird das Vorhaben voraussichtlich eine Umverteilung von rd. 0,5 Mio. Euro auslösen, was rd. 19 % des derzeitigen Umsatzes im projektrelevanten Bereich entspricht. Dabei wird sich das Gros der Umverteilungseffekte auf den unmittelbar benachbarten Raiffeisen-Markt fokussieren. Aufgrund der hohen Umverteilungseffekte gegenüber dem Raiffeisen-Markt ist eine Gefährdung und damit auch eine Geschäftsaufgabe des Anbieters nicht auszuschließen, zumal die standortseitigen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtanbindung vom Hauptverkehrsträger, zurückversetzte Lage) des Raiffeisen-Marktes als suboptimal zu bewerten sind.

- Für den Standort des Raiffeisen-Marktes in **Seefeld** (Gemeinde Stadland) ist mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro zu rechnen (rd. 7,7%), was eine spürbare Erhöhung des Wettbewerbsdrucks bedeutet. Der Anbieter dürfte jedoch über eine tradierte Stammkundschaft aus den umliegenden, ländlich geprägten Siedlungsgebieten verfügen, sodass eine Gefährdung der Standortpräsenz aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten ist.
- Für die verkehrsorientierte **Fachmarkttagglomeration an der B 212** im Umfeld des Nordsee-Centers in der Stadt Nordenham und den dort verorteten Wettbewerbern Obi, Hammer oder JYSK, ist in Summe mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2,4 % auszugehen. Dabei dürfte der Obi Bau- und Gartenfachmarkt als direkter Hauptwettbewerber das Gros der Umverteilungen 'schultern'.
- Weitere spürbare Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,2 Mio. Euro sind für die verkehrsorientierte **Fachmarkttagglomeration Weserstraße** in Brake zu erwarten. Mit den Anbietern Hagebau und dem Fachmarkt für Heimtierbedarf (das Futterhaus) sind in diesem Standortbereich zwei projektrelevante Wettbewerber lokalisiert, die eine enge Kundenbeziehung für die Rodenkirchener Bevölkerung aufweisen. Angesichts der geringen Umverteilungsquote von rd. 2,0 % sind Betriebsschließungen jedoch in jedem Fall auszuschließen.
- Für den ebenfalls an der Weserstraße positionierten **Raiffeisenmarkt** im Mittelzentrum Brake prognostizieren die Gutachter eine Umsatzverlagerung in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro. Damit bewegen sich die zu erwartenden Auswirkungen in einem akzeptablen Rahmen, der grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen des Anbieters sind aus diesem Wert der Umsatzverlagerung nicht abzuleiten.
- Für die **sonstigen Standortlagen** im Untersuchungsraum, und das betrifft insbesondere auch die Innenstädte von Nordenham sowie Brake, sind lediglich marginale / kaum messbare Umverteilungseffekte durch die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt zu erwarten
- Mögliche Auswirkungen des Bau- und Gartenfachmarktes durch das Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind, angesichts der zahlreich vorhandenen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, kaum messbar.

Bei der in der Diskussion stehenden Verlagerung des derzeit in Rodenkirchen ansässigen Raiffeisen-Marktes mit einer angedachten Verkaufsfläche von rd. 400 m² ist eine Umsatzleistung in einer Bandbreite von maximal rd. 0,6 bis 0,7 Mio. Euro zu erwarten. Vor diesem Hintergrund werden auch die vorab dargestellten Umverteilungseffekte bei einer Verlagerung des ortsansässigen Raiffeisen-Marktes deutlich geringer ausfallen, als in der Maximalvariante von rd. 800 m² für eine Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt.

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹²

¹² Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Nach den vorliegenden Prognoseergebnissen kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass durch die mögliche Nachnutzung der Netto-Bestandsfläche mit einem Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- und Zoofachmarkt (max. 800 m² Verkaufsfläche) am Standort Rodenkirchen nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Stadland sowie in umliegenden Städten und Gemeinden § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.

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

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

Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NDS) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch 2019 (RROP) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Bei vorliegendem Planvorhaben sind somit folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

■ Konzentrationsgebot:

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

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

■ Integrationsgebot:

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

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

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

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

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

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

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

Der Planstandort befindet sich an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Marktstraße in unmittelbarer Nähe zu anderen strukturprägenden Einzelhandelsangeboten und in fußläufiger Entfernung zum zentral gelegenen Marktplatz. Der Netto-Markt fungiert bereits heute als einer der beiden nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe und wird diese Funktion nach der Verlagerung / Erweiterung noch weiter festigen. Gemeinsam mit dem benachbarten Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter und den sich daran anschließenden Besitzstrukturen bis hin zum Marktplatz von Rodenkirchen bildet der Anbieter faktisch den zentralen Hauptversorgungsbereich für die Rodenkirchener Wohnbevölkerung, wie auch die darüber hinaus im Gemeindegebiet von Stadland lebende Bevölkerung.

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

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

Das Projektareal verfügt durch die nahegelegenen Bushaltestellen und den Bahnhof über einen Anschluss an den ÖPNV und er ist in eine geschlossene Wohnbebauung eingebettet – somit in der Gesamtheit als siedlungsintegriert und funktional zugeordnet und zu bezeichnen. Im Sinne des LROP sind unter 'städtebaulich integrierten Lagen' exakt solche Lagen zu verstehen, die *"im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen [...]"* stehen.¹³ *"Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch ‚städtebaulich integriert‘ sein, wenn sie - sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend - diesen funktional ergänzen."*¹⁴ Als weitere Kriterien für das Anschmiegen werden u. a. eine fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz und die untergeordnete, funktionale Ergänzung angeführt.¹⁵ Der Planstandort an der Marktstraße stellt, wie im Kapitel 4 (Mikrostandort) bereits erläutert, nicht nur eine wichtige funktionale Ergänzung des Angebotes von Rodenkirchen

¹³ Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.8, S. 47

¹⁴ Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.9, S. 48

¹⁵ Vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitte 5.8 und 5.9

dar und leistet einen nicht unwesentlichen Anteil daran, den grundzentralen Versorgungsauftrag für die Gemeinde zu erfüllen, er ist sogar einer der beiden wichtigsten Funktionsträger. Der Standort ist aus gutachterlicher Sicht damit zweifelsfrei als 'städtebaulich integrierte Lage' im Sinne des LROP zu bezeichnen, das Integrationsgebot wird damit eingehalten.

■ Kongruenzgebot:

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

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *“In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1)

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

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

■ Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *“Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

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

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

11. Fazit

- Die Ratisbona Handelsimmobilien beabsichtigt, die auf dem Grundstück Marktstraße 10 b in Stadland-Rodenkirchen ansässige Netto-Filiale aufzugeben und auf einem Nachbargrundstück eine neue / marktadäquate Filiale zu realisieren. Mit Umsetzung des Vorhabens soll die Verkaufsfläche (VKF) des Netto-Marktes von heute ca. 1.100 m² auf künftig etwa 1.200 m² erweitert werden. Ebenfalls in den Neubau verlagert werden soll die Filiale der Landbäckerei Tönjes, die im Neubau eine Verkaufsfläche von ca. 50 m² belegen soll.
- Das Netto-Bestandsgebäude soll wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, wobei die Nachmieter noch nicht feststehen. Als potenzielle Nachmieter stehen ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt)¹⁶ mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche in der Diskussion.
- Der Planstandort des Netto-Marktes sowie die Bestandsfläche nimmt gemeinsam mit den sich anschließenden Nutzungen entlang der Marktstraße eine zentrale und integrierte Lage in Rodenkirchen ein und verfügt in seinem fußläufigen Erreichbarkeitsraum von rd. 10 Minuten über ein Einwohnerpotenzial von knapp 1.200 Personen. Angesichts der geringen Siedlungsdichte in Stadland von aktuell rd. 70 Einwohnern pro km² kann der Nahbereich des Standortes gemäß den Ausführungen im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) deutlich weiter gezogen werden. Der neu aufgestellte Netto-Markt stellt gemeinsam mit dem ansässigen Edeka-Markt den nächstgelegenen Einkaufsstandort auch für die übrigen, rund um den Ort liegenden Bauerschaften und peripheren Wohnlagen innerhalb des östlichen Gemeindegebietes dar. In diesem Raum sind insgesamt 3.750 Einwohner ansässig. Der projektierte Netto-Markt dient damit in erster Linie einer Verbesserung der ortsteilbezogenen Grundversorgung in Rodenkirchen.
- Das Kerneinzugsgebiet des zu verlagernden Netto-Marktes konzentriert sich auf den so zugeordneten Nahbereich und umfasst damit ein Einwohnerpotenzial von 3.750 Einwohnern. Mit rd. 56 % des Umsatzes stammt somit ein überwiegender Umsatzanteil des Planvorhabens aus diesem Raum.
- Durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes wird unter Berücksichtigung von "Worst-Case-Annahmen" eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert (zzgl. Bäckerei Tönjes).¹⁷ Der Mehr-Umsatz der verlagerten Netto-Filiale Diese entfällt primär auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), während für die Non-food-Sortimente praktisch keine Veränderung zu erwarten ist.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte mit einer vergleichbaren Angebotsausrichtung und vergleichsweise großräumigen Ausstrahlungskraft beziehen, die damit als Versorgungsstandorte für die in Rodenkirchen und im sonstigen Stadland ansässigen Einwohner gelten können. Dies sind in erster Linie die discountorientierten Lebensmittelmärkte in Nordenham (Penny, Lidl, 2xAldi) und Brake (Netto, Lidl, Aldi).

¹⁶ Gegebenenfalls möchte der bereits ortsansässige Raiffeisen-Markt mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 400 m² auf die Netto-Bestandsfläche verlagern.

¹⁷ Bei der geplanten Realisierung der Bäckerei Tönjes handelt es sich um eine Verlagerung des bereits ansässigen Ladenhandwerks im Eingangsbereich des Netto-Marktes, ohne eine spürbare Erweiterung der Verkaufsflächenausstattung. Um jedoch den Attraktivitätsgewinn der modern aufgestellten Filiale hinreichend zu berücksichtigen, wird von Seiten der Gutachter ein Mehrumsatz von rd. 0,1 Mio. Euro für die Bäckereifiliale im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" berücksichtigt.

- Insgesamt liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte in allen Fällen auf einem sehr geringen Niveau, teilweise nur in marginalem Bereich. Die relevanten Wettbewerber können zwar voraussichtlich nicht mehr in dem gleichen Maße wie zuvor von Kaufkraftzuflüssen aus Stadland profitieren, sie verfügen aber alle über ein Einzugsgebiet bzw. eine Ausstrahlungskraft, dass sie die durch die Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen ausgelöste Wettbewerbsverschärfung abfedern können.
- Aufgrund der absolut sowie relativ geringen Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte infolge der geplanten Netto-Verlagerung / Erweiterung zzgl. Bäckerei in Rodenkirchen (Stadland) können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahe Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Auch im Hinblick auf die in der Diskussion stehenden Nachnutzungsoptionen für einen Getränkefachmarkt bzw. Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- Zoofachmarkt oder Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit jeweils einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 800 m², sind im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten. Aufgrund der 'Scheitellage' von Rodenkirchen zwischen den beiden dominanten Mittelzentren Nordenham und Brake und den dort verorteten leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen, werden die alternativen Nachnutzungsoptionen ihre Umsatzleistung nahezu ausschließlich aus Kaufkraftrückholungseffekten generieren.
- Eine Ausnahme bildet dabei jedoch die mögliche Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt. Hier ist mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf den unmittelbar am Projektstandort befindlichen Raiffeisen-Markt in Rodenkirchen zu rechnen. Aufgrund der hohen Umverteilungseffekte gegenüber dem Raiffeisen-Markt ist eine Gefährdung und damit auch eine Geschäftsaufgabe des Anbieters nicht auszuschließen, zumal die standortseitigen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtanbindung vom Hauptverkehrsträger, zurückversetzte Lage) des Raiffeisen-Marktes als eingeschränkt zu bewerten sind.

Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Binnenwirkung innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Ortszentrums von Rodenkirchen handelt. Demnach würde ein kleinerer Anbieter durch einen modernen und größeren Markt mit vergleichbarer Sortimentsstruktur in zentraler Lage ausgetauscht und zugleich eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des Netto-Marktes eingeleitet. Insgesamt würde damit die Attraktivität des Einzelhandels im Ortszentrum erhöht sowie die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Rodenkirchen gestärkt, sodass auch bei dieser Nachnutzungsoption keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterstellen sind.
- Darüber hinaus sind sowohl die projektierte Verlagerung / Erweiterung des Netto-Marktes in Rodenkirchen wie auch die angedachten Nachnutzungsoptionen mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Wesermarsch 2019) als kompatibel zu bewerten.

Köln, 22. April 2022