



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

## Der B-Plan 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ in der Stadt Weener (Ems) als Einzelhandelsstandort

Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse  
zu Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt



im Auftrag der J. Bünting Beteiligungs AG  
Hamburg, September 2017

Im März 2018 um ausgewählte Aspekte teilergänzte Fassung  
nach Durchführung der 1. Sitzung des Moderationsverfahrens



**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Der B-Plan 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ in der Stadt Weener (Ems) als Einzelhandelsstandort

Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse  
zu Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt

Projektnummer: 17DLP2252

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Sascha Denneng

im Auftrag der

**J. Bünting Beteiligungs AG**

Johann-Bünting-Str. 1 • 26845 Nortmoor

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkt 10d • 01067 Dresden

Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c • 70173 Stuttgart

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



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	V
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	3
1.3	Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>8</b>
2.1	Mikrostandort	8
2.2	Vorhabenkonzeption	12
2.3	Ermittlung des Untersuchungsbedarfs	16
<b>3</b>	<b>Rahmendaten für die Einzelhandelsentwicklung in Weener</b>	<b>18</b>
3.1	Lage im Raum	18
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	20
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	21
<b>4</b>	<b>Wettbewerb, Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>22</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	22
4.2	Überörtliche Wettbewerbssituation	22
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	24
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet</b>	<b>28</b>
5.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur	28



5.2	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet des Vorhabens	33
5.3	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens	39
6	Einordnung eines weiteren vorhabenrelevanten Planvorhabens im Einzugsgebiet	43
7	Tragfähigkeitsanalyse für Einzelhandelsnutzungen am Standort Kirchhofstraße (Bebauungsplan Nr. 56 W)	45
8	Wirkungsprognose	54
8.1	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel	56
8.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Gesundheits- und Pflegeartikel	59
8.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Bekleidung/Schuhe	62
8.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Hausrat/GPK	65
8.5	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Sonstige Sortimente	66
9	Bewertung des Vorhabens	67
9.1	Zu den Bewertungskriterien	67
9.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	70
9.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	73
9.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems)	81
9.6	Zur Kompatibilität mit den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	84
9.7	Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung	89







## Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Mikrostandort	8
■ Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Poststraße	10
⋮ Abbildung 3: Combi-Verbrauchermarkt mit vorgelagertem Parkplatz	10
Abbildung 4: Schuhpark- sowie Takko-Fachmärkte	11
⋮ Abbildung 5: Nordöstliches Vorhabenumfeld an der Poststraße	11
⋮ Abbildung 6: Lage im Raum	18
⋮ Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	24
⋮ Abbildung 8: Combi-Standort, Kirchhofstraße, Innenstadtzentrum Weener	33
■ Abbildung 9: Neue Feldstraße, Ergänzungsbereich Innenstadt, Weener	35
■ Abbildung 10: NP-Discounter, Ortsteilzentrum Möhlenwarf	36
⋮ Abbildung 11: Lidl/Rossmann-Standort, Neuschanzer Straße, Ortsmitte Bunde	37
⋮ Abbildung 12: Mühlenstraße, Innenstadt Leer	39
⋮ Abbildung 13: Hauptkanal, Stadtmitte Papenburg	40
⋮ Abbildung 14: Vorhabenstandort im Ergänzungsbereich Innenstadt an der Neuen Feldstraße	43



## Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens an der Kirchhofstraße nach Betriebstypen (Konzept Erstvermietung)	13
□ Tabelle 2: Veränderung der Sortimentsstruktur des Vorhabens an der Kirchhofstraße (Konzept Erstvermietung)	15
□ Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	20
□ Tabelle 4: Kundenpotenzial des Vorhabens	26
□ Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	27
□ Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens - aktuell	29
□ Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Einzugsgebiet aktuell	31
□ Tabelle 8: Veränderung der Versorgungskennziffern in der Stadt Weener (Ems) bis zum Prognosejahr 2020 (ohne Vorhaben)	32
□ Tabelle 9: Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (2020), Teil 1	46
□ Tabelle 10: Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (2020), Teil 2	47
□ Tabelle 11: Max. Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale des Vorhabens	49
□ Tabelle 12: Flächen- und Umsatzstruktur des Vorhabenstandorts (Status quo)	50
□ Tabelle 13: Umsatzzuwachs des Vorhabenstandorts durch Vorhabenrealisierung	51
□ Tabelle 14: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – Teil 1	52
■ Tabelle 15: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – Teil 2	53
□ Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel	57
□ Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Gesundheits- und Pflegeartikel	60



■ Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Bekleidung/Schuhe	63
■ Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Hausrat/GPK	65
■ Tabelle 20: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben Nördlich Kirchhofstraße	71
■ Tabelle 21: Veränderung der Versorgungskennziffern in Weener im Prognosejahr 2020	78





## 1 Einführung

---

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der niedersächsischen Stadt Weener (Ems) befindet sich in zentraler Lage ein Combi-Verbrauchermarkt mit Konzessionären zzgl. eines angeschlossenen Fachmarktriegels mit einem Schuh- sowie Bekleidungsfachmarkt sowie weiteren ergänzenden Dienstleistungsnutzungen. Derzeit liegen Planungen zur Erweiterung und Umstrukturierung dieser Handelsnutzungen sowie zum Bau weiterer Fachmärkte auf dem Grundstück vor. Als potenzielle neue Einzelhandelsmieter werden derzeit ein Bekleidungsfachmarkt, ein Drogeriefachmarkt sowie weitere zentrenrelevante Sortimente diskutiert.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ mit der Ausweisung als Kerngebiet, der sich derzeit im Änderungsverfahren befindet. Die Festsetzung eines Kerngebiets wäre jedoch nur dann zulässig, wenn in den einzelnen Sortimenten negative Wirkungen nicht erwartbar sind. In der Erstvermietung ist zunächst eine Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche um +1.550 qm Verkaufsfläche auf rd. 4.800 qm geplant.

Grundsätzlich sollte über das vorliegende Verträglichkeitsgutachten eine flexible Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur in den einzelnen Sortimenten auf Basis der Tragfähigkeit und der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet werden, um auch die Nachvermietbarkeit der Innenstadt-Objekte zu gewährleisten. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aufgrund des beabsichtigten Bauplanungsrechts (Kerngebiet) am Prüfstandort auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP 2017) und dem Landkreis Leer (RROP) sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) und die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.



Die vorliegende Fassung der Verträglichkeitsanalyse mit Stand März 2018 (i.F. Teilergänzung) beinhaltet die Berücksichtigung bzw. Klarstellung der im Moderationsverfahren eingebrachten Anmerkungen und Rückfragen und damit insbesondere:

- Zur Festsetzung des Plangebietes als Kerngebiet (vgl. B-Plan Entwurf i.d.F.v. 01.02.2018) mit vertikaler und horizontaler Gliederung.
- Zur Klärung der Fragen der Gemeinde Bunde und Jemgum, u.a. zur Herleitung des Einzugsgebiets und Klarstellung bezgl. des Kongruenzraumes.
- Zu den Aussagen zur Kaufkraftbindung im Kontext der Schlussfolgerungen zum Kongruenzgebot, d.h. Aufbereitung diesbezüglicher Tabellenwerke zur zusammenfassenden Umsatzherkunft.
- Zu den Auswirkungen im Rahmen der Umsatzumverteilungen hinsichtlich der Überprüfung der Begründungen sowohl zulasten der Versorgungsstrukturen in Bunde und in Jemgum als auch hinsichtlich der innerhalb der Weeneraner Innenstadt erwartbaren Folgewirkungen.



## 1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Einleitung zur Aufgabenstellung und Aussagen zur Methodik, zum Aufbau und zum Inhalt der Analyse; Darlegung der in das Gutachten eingegangenen Grundlagen und Quellen;
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts (geplante Sortimente und Flächen der Erstvermietung); Darstellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten der Teilbereichen sowie des Gesamtstandorts;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der örtlichen und überörtlichen Wettbewerbsstrukturen und den Erreichbarkeiten sowie kartographische Darstellung;
- Aktualisierende und ergänzende Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens:
  - Nahrungs- und Genussmittel/Getränke, Zeitungen/Zeitschriften
  - Gesundheits- und Pflegeartikel (Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel inkl. pharmazeutischer und medizinischer Bedarf)
  - Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren
  - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit;
- Würdigung prägender Einkaufsalternativen zur Ableitung der Versorgungsbedeutung - einerseits zur Bewertung der Wettbewerbsintensität und Stabilität sowie andererseits, um Analogieschlüsse zum realistisch erwartbaren Nut-





zungsbesatz für das Prüfobjekt in der Innenstadt von Weener vornehmen zu können;

Würdigung wesentlicher vorhabenrelevanter Planvorhaben des Einzelhandels mit konkretisiertem Planungsstand im Untersuchungsraum, die möglicherweise die Tragfähigkeit von Angeboten begrenzen resp. den Grad der Verträglichkeitsschwelle beeinflussen (v.a. Edeka/Aldi in Weener);

Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen nach Sortimenten und Einzugsgebietszonen durch die Umstrukturierung und Erweiterung (Herleitung der Tragfähigkeit von Nutzungen = in die Prüfung eingehende Verkaufsflächen) für das Zieljahr 2020; hierbei Würdigung von weiteren Einzelhandelsplanvorhaben in Weener;

Dr. Lademann & Partner haben dabei die Prüfung moderater sortimentspezifischer Verkaufsflächenspielräume vorgenommen, die in Summe allerdings baulich nicht ausgeschöpft werden können.

Zur flexiblen Sortimentsbelegung des Standorts ist zudem eine Aussage zu den sonstigen Sortimenten zu liefern, die mittels Marktanteilsmodellierung abgebildet wurden:

- Sonstige in Weener als zentrenrelevant definierte Sortimente: Z.B. Spielwaren/Hobbybedarf, Baby-/Kinderartikel; Sportbedarf; Sonstige Waren (v.a. Optik, Uhren, Schmuck, Bücher, Schreibwaren).
- Sonstige in Weener als nicht-zentrenrelevant definierte Sortimente: Z.B. Gartenbedarf/Blumen; Haus- und Heimtextilien.

Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte (nach den vorhabenrelevanten Sortimenten) durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels nach Standortlagen und Zonen/Orten;

- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens für vier Sortimentsgruppen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; Interpretation der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz in Bezug auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche sowie Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das raumordnerische Gleichgewicht im Untersuchungsraum;



- Bewertung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems): Einordnung des Vorhabens in den Entwicklungsrahmen sowie in die Entwicklungsstrategie zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Weener; Aussage zum Beitrag des Vorhabens auf die Stadtentwicklung/Einzelhandelszentralität;
- Zusammenfassende Empfehlung im Sinne von Orientierungswerten<sup>1</sup> für etwaige Festsetzungen von Nutzungen, Sortimenten und/oder Verkaufsflächen im Bebauungsplan resp. für die planergänzenden Vereinbarungen/den städtebaulichen Vertrag.

Folgende Primär- und Sekundärerhebungen waren insgesamt erforderlich, um das Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Sichtung vorliegender Unterlagen und der Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung;
- Aktualisierende und ergänzende Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie wesentlich tangierter Standortalternativen im Umland (Standortlagen mit prägender Bedeutung);
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

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

<sup>1</sup> Nur sofern erforderlich: Gutachterliche Empfehlung für eine notwendige Begrenzung der Verkaufsfläche, bzw. Ableitung einer verträglichen und tragfähigen Verkaufsflächenobergrenze nach Sortimenten am Vorhabenstandort.



### 1.3 Grundlagen

Zur Erarbeitung der Verträglichkeitsanalyse war die Berücksichtigung folgender Grundlagen erforderlich:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (am 17. Februar 2017 in Kraft getreten) - Abschnitte 2.2 und 2.3.,
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer 2006,
- Baunutzungsverordnung (§ 11 BauNVO) sowie Baugesetzbuch (§§ 30, 34 und 35 BauGB),
- Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland aus 2004, Aktualisierung 2013 (Regionales Einzelhandelskonzept),
- Daten des Statistischen Landesamtes zur Einwohnerentwicklung und -prognose,
- Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) 2017,
- Entwurf der Neuaufstellung des B-Plans „Nördlich Kirchhofstraße“ i.d.F. Februar 2018,
- Aktuelle Rechtsprechung, Fachliteratur,
- Analysedaten des Gutachterbüros (u.a. GfK-Kaufkraftkennziffern, Trade Dimensions sowie zahlreiche Daten von Dr. Lademann & Partner aus ähnlich gelagerten Projekten.

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

Demnach sind regelmäßig folgende Flächen zur Verkaufsfläche zu zählen:

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





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

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

Regelmäßig nicht als Verkaufsfläche zählen beispielsweise:

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



## 2 Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Innenstadt und somit zentral im Stadtgebiet der niedersächsischen Stadt Weener (Ems). Das Vorhangengrundstück wird von der Kirchhofstraße im Süden sowie der Poststraße im Osten begrenzt.



Abbildung 1: Mikrostandort



Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt sowohl über die Poststraße sowie die Kirchhofstraße. Die Poststraße führt nördlich über die Risiusstraße in Richtung B 426, welche im weiteren nordöstlichen Verlauf in Richtung Leer und im westlichen Verlauf in Richtung Bunde führt. Gen Osten zweigt die Westerstraße ab, welche unmittelbar in den historischen Altstadtbereich Weeners führt. In südlicher Richtung bindet die Poststraße, in Fortsetzung als Haagstraße, bzw. Mühlenstraße die südlichen Ortsteile der Stadt Weener (Ems) an.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die nordwestlich sowie südlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bushaltestellen „Friedhof“ sowie „Schmiede“ in fußläufiger Umgebung (rd. 200 m) gegeben. Die Haltestellen werden von verschiedenen Buslinien (u.a. 620, 624, 635) in regelmäßigen Abständen bedient. Diese verkehren sowohl innerhalb des Stadtgebiets von Weener als auch in das Umland (Leer, Bunde). Der Vorhabenstandort ist damit mit dem ÖPNV und MIV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut. Hierbei handelt es sich um einen Fachmarktriegel, der auf dem westlichen Bereich des Vorhabenareals liegt. Die einzelnen Fachmärkte sind jeweils von der gemeinsamen, den Fachmärkten vorgelagerten Stellplatzanlage aus zugänglich. Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist über eine Zu- und Abfahrt von der Poststraße sowie der Kirchhofstraße aus eingerichtet.

Das direkte Standortumfeld des Vorhabens wird durch weitere Einzelhandelsbetriebe sowie durch ergänzende Dienstleistungsnutzungen geprägt. Der Vorhabenstandort bildet gemeinsam mit den angrenzenden Einzelhandelsbetrieben nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener das Innenstadtzentrum. Der Vorhabenstandort ist aufgrund dieser Lage als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Wesentliche Wohnsiedlungsbereiche befinden sich zudem in allen Richtungen rund um den Vorhabenstandort. Südwestlich befindet sich darüber hinaus ein Friedhof.





Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Poststraße



Abbildung 3: Combi-Verbrauchermarkt mit vorgelagertem Parkplatz



Abbildung 4: Schuhpark- sowie Takko-Fachmärkte



Abbildung 5: Nordöstliches Vorhabenumfeld an der Poststraße



## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung und Umstrukturierung von Handelsnutzungen sowie der Bau weiterer Fachmärkte auf dem Grundstück an der Kirchhofstraße 3 in der Kernstadt Weeners.

Zum einen soll eine neue Immobilie unmittelbar an die Poststraße angrenzend errichtet werden (bisher durch Wohnbebauung genutzt), welche in Richtung Combi-Parkplatz ausgerichtet ist und sich perspektivisch mit der bereits vorhandenen Immobilie eine Stellplatzanlage teilen soll. Des Weiteren soll das nördlich an die bestehende Fachmarktimmobilie angrenzende Gebäude in Form von Abriss und Neubau durch weitere Handelsbetriebe sowie Gastronomie und Dienstleistungen genutzt werden.

Als potenzielle Einzelhandelsmieter werden derzeit zusätzlich zu den aktuellen Nutzungen (Combi-Verbrauchermarkt inkl. Konzessionäre, einem Schuhfachmarkt [Schuhpark Fascies] sowie einem Takko-Bekleidungsfachmarkt), ein Bekleidungsfachmarkt sowie ein Drogeriefachmarkt diskutiert. Das Flächenlayout vom August 2017 sieht perspektivisch für die Erstvermietung eine Gesamtverkaufsfläche am Standort von rd. 4.800 qm vor (aktuell rd. 3.300 qm VKF). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei den Bestandsnutzungen keine Änderungen der Verkaufsflächen geplant sind (lediglich eine Erweiterung des Cafébereichs der Bäckerei und Verlagerung des Blumenladens). Der durch die Erweiterung induzierte Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit rd. 1.550 qm<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Nur Bereiche, die nachweislich für den Verkauf von Einzelhandelssortimenten dienen (z.B. Ladenraum und Thekenbedienung). Demnach sind Flächen z.B. für die Gastronomie oder zur Produktion nicht als Verkaufsfläche zu bezeichnen.





Das Konzept für die derzeitig geplante Erstvermietung am Vorhabenstandort innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 W an der Kirchhofstraße stellt sich nach Betriebstypen somit wie folgt dar:

Flächenstruktur des Vorhabenstandorts (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 56 W)			
Betreiber/Betriebstyp	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Combi-Verbrauchermarkt*	2.100	-	2.160
Tabakshop Niemeyer	70	-	70
Bäckerei Ganseforth**	110	-	110
Blume Ideal	80	-	80
Schuhpark Fascies	370	-	370
Takko-Bekleidungsfachmarkt	470	-	470
Drogeriemarkt (N.N.)	-	800	800
Bekleidungsfachmarkt (N.N.)	-	750	750
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>3.260</b>	<b>1.550</b>	<b>4.810</b>
Quelle: Eigene Annahmen von Dr. Lademann & Partner nach Angaben der Auftraggeber. * inkl. Mall ** nur Erweiterung des Cafébereichs			

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens an der Kirchhofstraße nach Betriebstypen (Konzept Erstvermietung)

Grundsätzlich werden als Hauptsortiment die Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Zeitschriften),
- Gesundheits- und Pflegeartikel (Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel inkl. pharmazeutischer und medizinischer Bedarf) sowie
- Bekleidung/Schuhe, Lederwaren,

in Betracht gezogen.

Sonstige Sortimente, wie z.B. Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Sportbedarf/Camping, Elektrobedarf/elektronische Medien, Spielwaren, Gartenbedarf/Blumen sowie Tierbedarf werden auch prospektiv als untergeordnetes Randsortiment geführt.



Das Nutzungskonzept des Eigentümers sieht als Betriebstypen neben dem bisher bestehenden Verbrauchermarkt (Combi) inkl. Konzessionären (Tabakshop Niemeyer, Blume Ideal, Bäckerei Ganseforth), dem Schuhfachmarkt (Schuhpark Fascies) und dem Bekleidungsfachmarkt (Takko) einen Drogeriemarkt sowie einen Bekleidungsfachmarkt vor.

Somit ist nach Vorhabenrealisierung in der Erstvermietung (realer worst-case) von folgenden Sortimenten auszugehen:

1. Nahrungs- und Genussmittel: max. 2.090 qm Verkaufsfläche
  - Ein Verbrauchermarkt (Combi) mit bis zu 1.850 qm (inkl. Mall; zzgl. Randsortimentsanteil von rd. 15 %)
  - Eine Bäckerei mit max. 110 qm (zzgl. Cafébereich)
  - Ein Tabakshop mit max. 70 qm
  - U.a. als Neben- und Randsortiment im geplanten Drogeriemarkt
2. Gesundheits- und Pflegeartikel: max. 790 qm Verkaufsfläche
  - Ein Drogeriemarkt (N.N.) mit bis zu 640 qm (zzgl. Randsortimentsanteil von rd. 20 %)
  - U.a. als Neben- und Randsortiment im Verbrauchermarkt
3. Bekleidung/Schuhe: max. 1.600 qm Verkaufsfläche
  - Zwei Bekleidungsfachmärkte (Takko + N.N.) mit insgesamt rd. 1.220 qm
  - Ein Schuhfachmarkt (Schuhpark Fascies) mit rd. 370 qm
  - U.a. als Randsortiment im Verbrauchermarkt
4. Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel: max. 85 qm Verkaufsfläche
  - Nur als Randsortiment im Verbrauchermarkt sowie Drogeriemarkt
5. Elektrobedarf/elektrische Medien: max. 50 qm Verkaufsfläche
  - Nur als Randsortiment im Verbrauchermarkt sowie Drogeriemarkt
6. Sportbedarf/Camping: max. 15 qm Verkaufsfläche
  - Nur als Randsortiment im Verbrauchermarkt sowie Drogeriemarkt
7. Tierbedarf: max. 45 qm Verkaufsfläche
  - Nur als Randsortiment im Verbrauchermarkt sowie Drogeriemarkt



8. Gartenbedarf/Blumen: max. 80 qm Verkaufsfläche

- Ein Blumenladen mit max. 80 qm

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur nach Sortimenten folgendes Bild:

Flächen- und Sortimentsstruktur des Vorhabens			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung - Konzept Erstvermietung -
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>2.160</b>	<b>720</b>	<b>2.880</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.010	80	2.090
Gesundheits- und Pflegeartikel	150	640	790
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>1.100</b>	<b>830</b>	<b>1.930</b>
Bekleidung, Schuhe	850	750	1.600
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	60	25	85
Elektrobedarf/elektronische Medien	40	10	50
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	-	15	15
Sportbedarf, Camping	15	-	15
Gartenbedarf/Blumen	80	-	80
Tierbedarf	30	15	45
Sonstige Hartwaren	25	-	40
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>3.260</b>	<b>1.550</b>	<b>4.810</b>

Quelle: Eigene Annahmen von Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 2: Veränderung der Sortimentsstruktur des Vorhabens an der Kirchhofstraße (Konzept Erstvermietung)

Wie die Zusammenschau zeigt, werden über die drei Hauptsortimente hinaus – auf die weiterhin mit mehr als 60 % der Gesamtverkaufsfläche der Angebotschwerpunkt entfallen wird – die übrigen Sortimente nach Vorhabenrealisierung jeweils unterhalb von 100 qm VKF liegen. Dies lässt in Bezug auf die Randsortimente auf eine begrenzte Fernwirkung schließen (kein eigener Einkaufsanlass).





### 2.3 Ermittlung des Untersuchungsbedarfs

Es ist geplant, am Standort Kirchhofstraße 3 verschiedene Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ in der Stadt Weener (Ems) zu erweitern sowie durch Neubau zu arrondieren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ mit der Ausweisung als Kerngebiet, der sich derzeit im Änderungsverfahren befindet. Der B-Plan-Entwurf sieht dabei weiterhin eine Untergliederung des Geltungsbereichs in mehrere Flächen mit Ausweisung eines MK-Gebiets vor. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO.

Wenngleich das derzeit vorliegende grobe Vermietungskonzept eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 1.550 qm auf rd. 4.800 qm VKF beabsichtigt, ist im Folgenden zu beachten, dass innerhalb des Kerngebietes weitere Flächenreserven für kerngebietstypische Nutzungen – d.h. auch für potenzielle Einzelhandelsnutzungen – bestehen. Der Umfang an potenzieller Verkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Folgenden abzuschätzen.

Die Größendimensionierung und das Standortumfeld des Vorhabenstandorts (Lage in dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums) lassen eine weiträumige Ausstrahlung erwarten, die für das Gesamtobjekt dem Marktgebiet des Weeneraner Einzelhandels entspricht. Der Wirkungsraum des projektierten Einzelhandelsgroßprojekts wird sich hierbei einerseits auf das Stadtgebiet von Weener erstrecken, da das Vorhaben im Wesentlichen an den bestehenden Nachfrageströmen partizipiert und die Marktdurchdringung in diesem Wirkungsraum verstärkt. Aus der Gemeinde Bunde sind andererseits aufgrund der räumlichen Nähe gewisse zusätzliche überörtliche Kundenanteile zu erwarten.

Dr. Lademann & Partner haben im Folgenden v.a. die vorhabeninduzierten Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt von Weener (=Vorhabenstandort), den Ergänzungsbereich Innenstadt, das Ortsteilzentrum Möhlenwarf sowie die Ortsmitte der westlich angrenzenden Gemeinde Bunde analysiert und bewertet. Die sonstigen Standortlagen in den Stadtgebieten von Weener und Bunde (Streulagen) sind in Bezug auf die projektierten zentrenrelevanten Sortimente nachrangig relevant. Wichtige Einkaufsalternativen stellen im Umland vor allem die Innenstadt von Leer sowie von Papenburg dar.

Die Untersuchung deckt neben den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel sowie Bekleidung/Schuhe auch sonstige i.d.R. zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ab, die als Randsortiment bzw. als möglicherweise spätere Nutzungen erwartbar sind, aber auf die



voraussichtlich nur ein untergeordneter Verkaufsflächenanteil entfallen wird (z.B. Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel).

Am Standort Kirchhofstraße in der Stadt Weener (Ems) ist es beabsichtigt, verschiedene Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Innenstadtzentrums in der Kernstadt Weener zu erweitern bzw. neu anzusiedeln. Die Prüfvariante für die Erstvermietung legt den Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel sowie Bekleidung/Schuhe. Darüber hinaus sind weitere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente in Bezug auf die generelle Tragfähigkeit am Standort für möglicherweise spätere Nachnutzungen und Umstrukturierungen zu prüfen und auf die grundsätzliche Raumbedeutsamkeit abzuschätzen. Baulich ist das Verkaufsflächenpotenzial für den Geltungsbereich des B-Plans 56 W jedoch begrenzt.



### 3 Rahmendaten für die Einzelhandelsentwicklung in Weener

#### 3.1 Lage im Raum

Die Stadt Weener (Ems) liegt rd. 6 km östlich der niederländischen Grenze im ostfriesischen Landkreis Leer im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen, am westlichen Ufer der Ems. Das Stadtgebiet grenzt an die Städte Leer und Papenburg sowie die Gemeinden Bunde, Jemgum, Westoverledingen und Rhede (Ems).

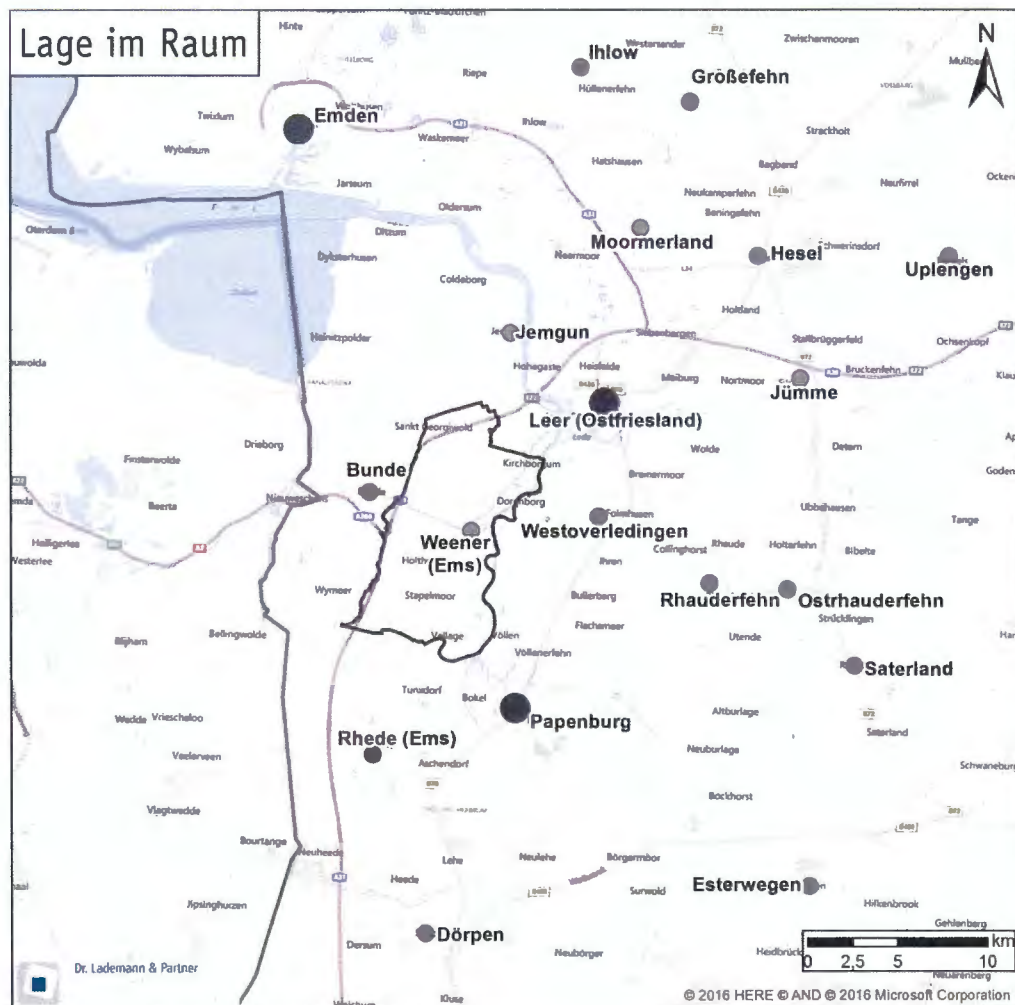


Abbildung 6: Lage im Raum





Die regionale verkehrliche Anbindung der Stadt Weener (Ems) erfolgt v.a. über die BAB 31, welche das Stadtgebiet im Westen flankiert. Über die Anschlussstellen „Weener“ im Ortsteil Möhlenwarf und „Papenburg“ im Ortsteil Stapelmoorerheide ist die Stadt sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die B 436 durchquert das Stadtgebiet und stellt eine Verbindung zwischen der Autobahn und der Kernstadt Weener sowie im weiteren Verlauf bis zur nördlich angrenzenden Stadt Leer dar. Über diverse Landes- bzw. Kreisstraßen (L 17, L 31, K 29, K 30, K 32, K 35, K 44, K 52) wird die innerörtliche Anbindung sowie die Verbindung zu den umliegenden Orten sichergestellt.

Mit einem Haltepunkt ist die Stadt Weener (Ems) an das Bahnnetz angeschlossen. Diese verkehrt zwischen der Stadt Leer und Groningen in den Niederlanden. Bei einem Schiffsunfall wurde die über die Ems führende Friesenbrücke beschädigt, sodass diese voraussichtlich bis zum Jahr 2021 nicht durch den Bahnverkehr genutzt werden kann. Ein Schienenersatzverkehr mit Bussen ist eingerichtet. Die Teilstrecke zwischen Groningen und Weener wird seit Ende 2016 bereits wieder betrieben. Darüber hinaus ist Weener durch weitere regional verkehrende Busse an die Nachbarkommunen angeschlossen. Die Stadt Weener (Ems) ist demnach auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Durch die naturräumliche Lage in Ostfriesland, zwischen Ems und Dollart, ist die Stadt Weener (Ems) von touristischem Interesse. Insbesondere das dichte Netz an Rad- und Wanderwegen (u.a. die Dollard-Route, der Radfernweg Dortmund-Ems-Kanal-Route sowie der Nordseeküsten-Radweg), der Sportboothafen und der „Alte Hafen“ sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Ebenfalls touristisch sowie insbesondere städtebaulich prägend für Weener ist die historische Altstadt mit zahlreichen denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden (u.a. das Heimatmuseum sowie das überregional bedeutsame Organeum). Die Stadt Weener (Ems) ist staatlich anerkannter Erholungsort.



### 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Weener verlief seit dem Jahr 2012 mit einem jährlichen Anstieg von +0,1 % p.a. leicht positiv. Insgesamt lebten in der Stadt Weener (Ems) zum 01.01.2016 nach Angaben des Statistischen Landesamts

rd. 15.500 Einwohner.

Damit hat sich die Stadt Weener (Ems) im Vergleich mit dem Bundesland Niedersachsen und dem Landkreis Leer deutlich verhaltener entwickelt (+ 0,5 % p.a.). Die Nachbarkommunen von Weener – mit Ausnahme der Stadt Leer (+/- 0,0 % p.a.) - verzeichneten im selben Zeitraum mit +0,3 bis +1,0 % p.a. positivere Bevölkerungsentwicklungen.

Einwohnerentwicklung in Weener (Ems) im Vergleich					
Stadt/Gemeinde Landkreis/ Bundesland	2012	2016	±/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
<b>Weener</b>	<b>15.479</b>	<b>15.510</b>	<b>31</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
Leer	33.995	34.042	47	0,1	0,0
Papenburg	35.194	36.690	1.496	4,3	1,0
Bunde	7.530	7.607	77	1,0	0,3
<b>Landkreis Leer</b>	<b>163.991</b>	<b>167.548</b>	<b>3.557</b>	<b>2,2</b>	<b>0,5</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.774.253</b>	<b>7.926.599</b>	<b>152.346</b>	<b>2,0</b>	<b>0,5</b>
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Weener kann in Anlehnung an die Prognose des niedersächsischen Statistischen Landesamts sowie dem Demografiebericht für den Landkreis Leer unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin leicht steigend sein werden.

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

rd. 15.600 Einwohnern.



Weener verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>3</sup> von 81,6. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich mit dem Landkreis Leer (87,7) sowie mit dem Landesdurchschnitt (99,1) deutlich unterdurchschnittlich aus. Dies begrenzt das vor Ort tatsächlich bindbare Umsatzpotenzial für den Einzelhandel und lässt auf eher umsatzschwächere Anbieter schließen.

### 3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung wird die Kernstadt der Stadt Weener (Ems) als Grundzentrum eingestuft. Damit kommt der Stadt eine Eigenversorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung zu (sowohl periodische als auch aperiodische Sortimente).

Dabei steht die Stadt im intensiven kommunalen Wettbewerb mit den umliegenden zentralen Orten. Hierbei handelt es sich vor allem um die nächstgelegenen Mittelzentren Leer (rd. 15 km nordöstlich) und Papenburg (rd. 17 km südöstlich). Zudem sind die Grundzentren Bunde (rd. 6 km westlich) sowie das polyzentrische Grundzentrum Jemgum anzuführen (rd. 14 km nordwestlich).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Weener sind aufgrund der einerseits leicht positiven Bevölkerungsentwicklung sowie andererseits der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer als neutral anzusehen und induzieren keine zusätzlichen Impulse für die Einzelhandelsentwicklung. Dies wurde bei der nachfolgenden Ermittlung von Tragfähigkeitspotenzialen und möglichen Konzepten des Einzelhandels sowie der darauf aufbauenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

<sup>3</sup> Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Durchschnitt Deutschland=100.





## 4 Wettbewerb, Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

---

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Weener (Ems) übertragen. Neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds ist vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie Straßen- und Bahntrassen sowie Flüsse, zu beachten.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird insbesondere durch die Agglomerationseffekte und die Ausstrahlungskraft des Innenstadtzentrums der Stadt Weener (Ems) bestimmt.

### 4.2 Überörtliche Wettbewerbssituation

Im Wettbewerb<sup>4</sup> steht das Vorhaben vor allem mit den Angeboten der Weeneraner Innenstadt sowie mit dem Grundzentrum Bunde und den Mittelzentren Leer und Papenburg.

Im Folgenden werden die wesentlichen überörtlichen Wettbewerbsstandorte des Einzelhandels im Umland der Stadt Weener (Ems) charakterisiert, um die Wettbewerbssituation zu beleuchten.

Die nächstgelegenen regional bedeutsamen Wettbewerbsstandorte sind:

■ Leer (rd. 13 km Richtung Nordosten)

Eine zentrale Wettbewerbsposition im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente kommt der Stadt Leer zu. Diese verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 159.500 qm. Davon entfallen rd. 27.000 qm auf den periodi-

<sup>4</sup> Demgegenüber verfügt das räumlich von Weener abgesetzte Grundzentrum Jemgum bei polyzentrischer Siedlungsstruktur über einen geringen vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesatz (Nahversorgung der Einwohner und Touristen).



schen Bedarf, rd. 25.000 qm auf Bekleidung sowie rd. 9.900 qm auf Hausrat/GPK<sup>5</sup>. Als bedeutsamste Lage ist dabei die Innenstadt einzustufen (rd. 33.900 qm VKF). In der Innenstadt von Leer können eine Vielzahl von Filialisten sowie inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe vorgefunden werden. Weitere frequenzerzeugende Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomie ergänzen das Angebot. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt ist aufgrund des großen Angebots und der Lage auf ein größeres Einzugsgebiet ausgerichtet. Weitere bedeutsame Handelslagen sind das Einkaufscenter Emspark (rd. 17.100 qm VKF) sowie die SB-Warenhaus-Standorte Multi Nord und Multi Süd.

#### **Papenburg (rd. 15 km Richtung Südosten)**

Ein weiterer Wettbewerbsstandort ist das Mittelzentrum Papenburg. Die Stadt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 129.000 qm (ca. 300 Betriebe). Davon entfallen rd. 32.700 qm auf den periodischen Bedarf, rd. 17.800 qm auf Bekleidung sowie rd. 6.900 qm auf Hausrat/GPK.<sup>6</sup> Die Stadtmitte kann als bedeutsamste Handelslage der Stadt angesehen werden (rd. 52.200 qm VKF). Dazu zählen der Kernbereich sowie der angrenzende Ergänzungsbereich mit den Einkaufscentern Dever-Park sowie dem Ems-Center. Auch die Stadtmitte Papenburgs verfügt über eine Vielzahl von Filialisten sowie inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Weitere frequenzerzeugende Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomie ergänzen das Angebot. Die Versorgungsfunktion der Stadtmitte von Papenburg ist aufgrund des großen Angebots und der Lage auf ein größeres Einzugsgebiet ausgerichtet.

Die Stadt Weener (Ems) befindet sich im Wettbewerb mit den zwei attraktiven und gut ausgestatteten Einkaufsstädten: Leer und Papenburg. Dies deutet auf Kaufkraftabflüsse aus Weener sowie auf ein begrenztes Einzugsgebiet für das Planvorhaben resp. für potenziell vorstellbare Nutzungen für das Kerngebiet hin.

<sup>5</sup> Vgl. Verträglichkeitsuntersuchung für die Umstrukturierung des Emspark in der Stadt Leer 2016, Dr. Donato Acocella

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsgutachten für die Stadt Papenburg 2011, CIMA



### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet bei der hier relevanten marktanalytischen – d.h. möglichst realitätsnahen – Betrachtung für die weiteren Betrachtungen in zwei Zonen untergliedert wurde.

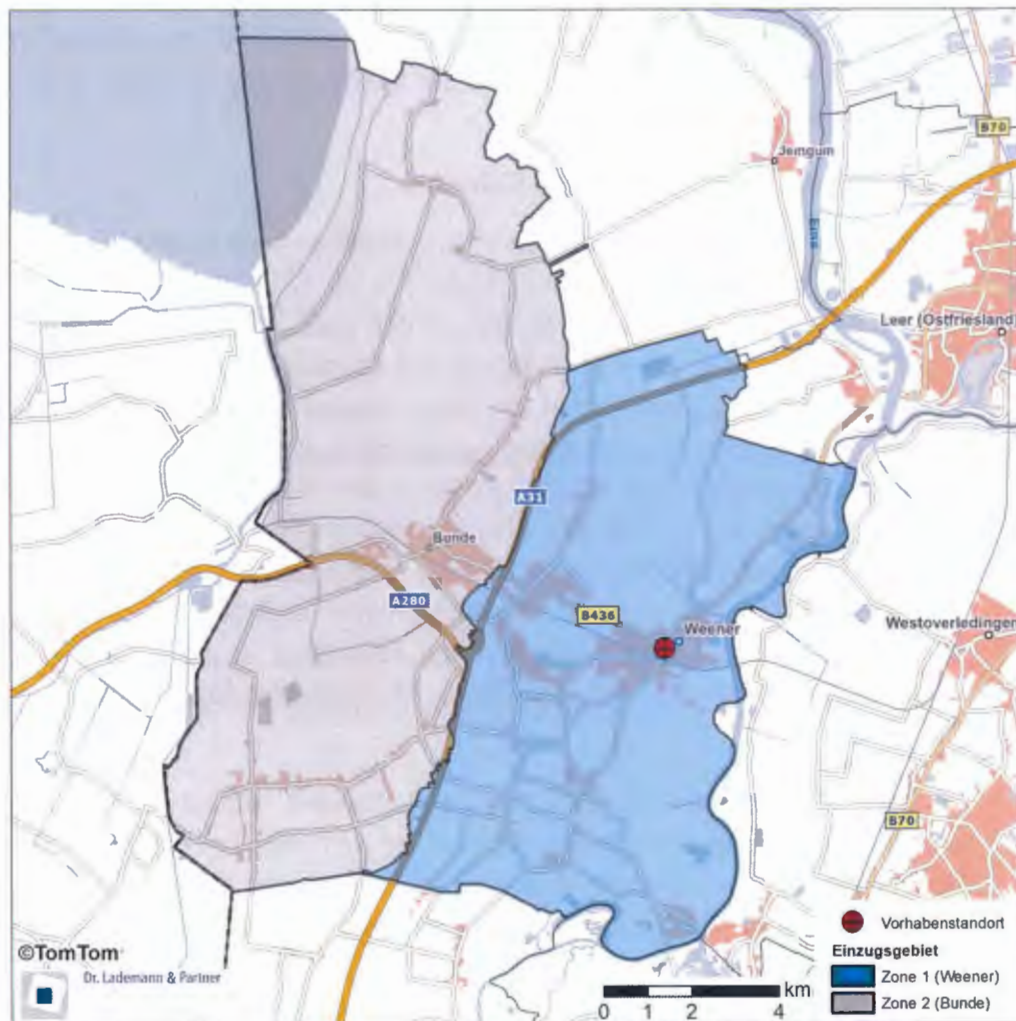


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens





Das Einzugsgebiet des hier prüfungsrelevanten Vorhabens umfasst das Stadtgebiet von Weener (Zone 1), das zugleich dem Kongruenzraum grundzentral entspricht. Aufgrund der o.g. Kriterien (Erreichbarkeit, Entfernung zu anderen attraktiven Einkaufsalternativen, etc.) wird das Vorhaben in der gebotenen realitätsnahen<sup>7</sup> Betrachtung auch das daran westlich angrenzende Gebiet der Gemeinde<sup>8</sup> Bunde ansprechen (Zone 2).

Aus anderweitig nicht genannten Lagen werden lediglich Streuumsätze (siehe unten) generierbar sein. Dies gilt ausdrücklich auch für die Gemeinde Jemgum, deren Einwohner ganz überwiegend aufgrund der eindeutigen Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebotes auf Leer orientiert sein dürften.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens lebten mit Stand 2017 etwa 23.100 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht steigenden Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2020 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 23.300 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve<sup>9</sup> von insgesamt etwa 10 % des Gesamtnachfragepotenzials (Einwohneräquivalent von rd. 2.600 Personen) zu rechnen.

<sup>7</sup> Es sei darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Einzugsgebiet um ein projektspezifischen Wirkungsraum handelt und gerade nicht um einen durch das Grundzentrum Weener „zu versorgenden Bereich“. Letztgenannter umfasst lediglich das Stadtgebiet (sog. Kongruenzraum resp. Marktgebiet gem. EHK). Würde man die Vorhaben- und Wirkungsprognose ausschließlich auf das Stadtgebiet von auf Weener (Ems) abstellen, würden die hier unterstellten Wirkungen zu Lasten des Umlands diffus ausfallen, ohne dass eine belastbare Aussage zu Lasten des Umlandes möglich wäre. Da jedoch aus Bunde ein gewisser Umsatzanteil (gegenüber den anderen Orten im Umland) erwartet werden kann, wird die hier vorgenommene Zonierung des Einzugsgebiets der realitätsnahen worst-case-Betrachtung gerecht. Im Folgenden sind v.a. die Aussagen zur überörtlichen Marktanteilsschöpfung und der daraus resultierenden Umsatzherkunft und -wirkungen zu beachten.

<sup>8</sup> In die folgenden Darstellungen wird das gesamte Gemeindegebiet von Bunde mit in die Untersuchung aufgenommen, was einerseits auf die vorliegenden Rahmendaten zurückzuführen ist und andererseits erwartet werden kann, dass die überwiegend zentral vorgehaltenen Angebote für die Einwohner des Ortes insgesamt gleichermaßen Bedeutung ausüben dürften. Demnach kann innerhalb der Zone ein ähnliches Einkaufsverhalten unterstellt werden.

<sup>9</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben). Hierbei handelt es sich einerseits um Kunden aus den Niederlanden (Einkaufstourismus). Andererseits ist es nicht auszuschließen, dass Gelegenheitskunden aus



Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 somit rd. 25.900 Personen.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Weener		
Bereich	2017	2020
Zone 1	15.510	15.600
Zone 2	7.607	7.670
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>23.117</b>	<b>23.270</b>
Potenzialreserve (10 %)	2.570	2.590
<b>Gesamt</b>	<b>25.690</b>	<b>25.860</b>
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 4: Kundenpotenzial des Vorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 115,9 Mio. €. Davon entfallen rd. 61,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen von einem leicht wachsenden Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von rd. 116,7 Mio. € (+0,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 62,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

den unmittelbar angrenzenden Orten, wie Papenburg, Leer oder Jemgum auch das Angebot in Weener aufsuchen (z.B. Kopplungseffekte in Weener mit anderen Nutzungen/Besuchsanlässen), wenngleich dort keine messbare Marktdurchdringung zu erwarten ist.



Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzial- reserve*	Gesamt
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>36,7</b>	<b>18,2</b>	<b>7,5</b>	<b>62,4</b>
Nahrungs- und Genussmittel	30,9	15,3	6,3	52,5
Gesundheits- und Pflegeartikel	5,8	2,9	1,2	9,9
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>32,0</b>	<b>15,9</b>	<b>6,5</b>	<b>54,4</b>
Bekleidung, Schuhe	7,0	3,5	1,4	11,8
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	1,1	0,6	0,2	1,9
Elektrobedarf/elektronische Medien	7,2	3,6	1,5	12,2
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	1,6	0,8	0,3	2,8
Sportbedarf, Camping	1,5	0,7	0,3	2,6
Haus- und Heimtextilien	1,6	0,8	0,3	2,8
Gartenbedarf/Blumen	2,4	1,2	0,5	4,1
Bau- und Heimwerkerbedarf	4,8	2,4	1,0	8,2
Tierbedarf	0,7	0,4	0,1	1,2
Sonstige Hartwaren	4,0	2,0	0,8	6,8
<b>Gesamt</b>	<b>68,6</b>	<b>34,1</b>	<b>14,0</b>	<b>116,7</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*Potenzialreserve: 10 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 etwa 25.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 117 Mio. € betragen.





## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

---

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation erfolgte im August 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine differenzierte, aktualisierende Vor-Ort-Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens.

### 5.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur

Im Einzugsgebiet des Vorhabens wird ein vorhabenrelevantes Angebot von etwa 29.000 qm Verkaufsfläche vorgehalten. Drei Viertel des Angebots entfällt dabei auf die Angebote Weeners (Zone 1).

Nach den Berechnungen von Dr. Lademann & Partner generiert der Einzelhandel im Einzugsgebiet einen jährlichen Brutto-Umsatz von etwa 86 Mio. € (davon Weener/Zone 1: rd. 57 Mio. €). Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 3.000 € je qm Verkaufsfläche (nur Weener/Zone 1: knapp 2.700), die insbesondere durch den tendenziell weniger umsatzstarken aperiodischen Bedarfsbereich geprägt wird.

Die größten Verkaufsflächen- sowie Umsatzanteile entfallen dabei

- in der Zone 1 (Weener) auf die zentralen Versorgungsbereiche ‚Innenstadtzentrum Weener‘ (rd. 7.400 qm, rd. 26 Mio. €), den ‚Ergänzungsbereich Innenstadt‘ (rd. 8.100 qm, rd. 21 Mio. €), das ‚Ortsteilzentrum Möhlenwarf‘ (rd. 2.400 qm, rd. 4 Mio. €) sowie
- in der Zone 2 (Bunde) auf den zentralen Versorgungsbereich ‚Ortsmitte‘ (rd. 6.500 qm, rd. 27 Mio. €).
- Auf die Streulagen in Weener entfallen rd. 3.400 qm Verkaufsfläche (rd. 6 Mio. €) sowie auf die Streulagen in Bunde rd. 1.200 qm Verkaufsfläche (rd. 2 Mio. €).





Aktuelle Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet																
	Innenstadtzentrum Weener		Ergänzungsbereich Innenstadt		Ortsteilzentrum Möhlenwarf		Streulagen		Zone 1 Gesamt		Ortsmitte Bunde		Streulagen		Zone 2 Gesamt	
Branchenmix	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	3.490	17,6	2.975	14,1	620	2,3	605	2,6	7.690	36,6	4.000	21,9	280	0,9	4.280	22,8
Nahrungs- und Genussmittel	3.120	15,3	2.430	11,7	530	2,0	505	2,0	6.585	31,0	3.240	17,4	250	0,8	3.490	18,3
Gesundheits- und Pflegeartikel	370	2,3	545	2,4	90	0,4	100	0,6	1.105	5,6	760	4,5	30	0,0	790	4,6
Aperiodischer Bedarf	3.880	8,7	5.140	6,7	1.780	1,2	2.810	3,3	13.610	19,9	2.475	5,2	955	1,5	3.430	6,7
Bekleidung, Schuhe	1.240	1,9	530	0,9	180	0,3	760	1,4	2.710	4,4	1.155	2,7	185	0,5	1.340	3,1
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	285	0,3	810	0,9	130	0,1	20	0,0	1.245	1,3	230	0,3	150	0,2	380	0,5
Elektrobedarf/elektronische Medien	375	1,9	100	0,4	20	0,1	30	0,1	525	2,5	110	0,4	10	0,0	120	0,4
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	180	0,3	295	0,4	20	0,0	30	0,0	525	0,8	20	0,0	10	0,0	30	0,0
Sportbedarf, Camping	200	0,3	270	0,4	60	0,1	95	0,1	625	1,0	30	0,0	255	0,4	285	0,4
Haus- und Heimtextilien	335	0,6	40	0,1	-	-	15	0,0	390	0,6	95	0,1	20	0,0	115	0,2
Gartenbedarf/Blumen	155	0,4	900	0,8	1.270	0,5	1.195	0,9	3.520	2,5	330	0,5	80	0,1	410	0,6
Bau- und Heimwerkerbedarf	540	0,6	2.010	2,4	85	0,1	360	0,4	2.995	3,6	5	0,0	200	0,2	205	0,2
Tierbedarf	40	0,1	85	0,2	10	0,0	305	0,4	440	0,6	320	0,4	30	0,0	350	0,5
Sonstige Hartwaren	530	2,4	100	0,2	5	0,0	-	-	635	2,6	180	0,7	15	0,0	195	0,7
Gesamt	7.370	26,3	8.115	20,7	2.400	3,6	3.415	5,9	21.300	56,5	6.475	27,2	1.235	2,3	7.710	29,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens - aktuell



Die Einzelhandelszentralität (Z) eines Raums bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umfeld an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die von dem Raum ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines Raums im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Standorten ablesen.

Auf Basis der Nachfrageanalyse sowie der Umsatzschätzung für das Einzugsgebiet errechnet sich eine vorhabenrelevante Zentralität (vgl. nachfolgende Tabelle) von etwa 84 %. In der Zone 1 (Weener) liegt diese bei etwa 83 %, in der Zone 2 (Bunde) bei etwa 87 %.

In der weiteren Betrachtung ist dabei aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Weener (Ems) auf diese Kennziffer abzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass rein rechnerisch in Niedersachsen ein Grundzentrum in Bezug auf das eigene Stadtgebiet einen Zentralitätswert von < 130 % nicht überschreiten darf (vgl. LROP sowie Kapitel 9).

Bei Nahrungs- und Genussmittel wird in Weener aktuell eine Zentralität von etwa 101 % erreicht, im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von etwa 97 %. Bei Ausblendung von Nachfrage- und -abflüssen kann demnach von einer Vollversorgung gesprochen werden und ist auf die Distanzsensibilität bei diesen Sortimenten zurückzuführen. Nennenswerte Neuentwicklungen sind demnach im periodischen Bedarf weder (offensichtlich) erforderlich/tragfähig noch ohne signifikante Verdrängungswirkungen zulasten des eigenen Bestands „durchzusetzen“. Bei den aperiodischen und v.a. zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung, Elektrobedarf, Spielwaren) liegen die Werte bei im Mittel rd. 63 % und demnach deutlich unter 100 %, was für nennenswerte Kaufkraftabflüsse spricht. Hier ergeben sich tendenziell größere Entwicklungsspielräume – jedoch wäre für im Lichte marktgängiger Konzepte eine größere Einwohnerplattform erforderlich. Diese Restriktionen sind im Folgenden bei der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zu beachten.



Aktuelle Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet									
Branchenmix	Zone 1 (Weener)			Zone 2 (Bunde)			Gesamt		
	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>36,6</b>	<b>36,5</b>	<b>100%</b>	<b>22,8</b>	<b>18,1</b>	<b>126%</b>	<b>59,4</b>	<b>54,5</b>	<b>109%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	31,0	30,7	101%	18,3	15,2	120%	49,2	45,9	107%
Gesundheits- und Pflegeartikel	5,6	5,8	97%	4,6	2,9	159%	10,2	8,6	118%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>19,9</b>	<b>31,8</b>	<b>63%</b>	<b>6,7</b>	<b>15,8</b>	<b>43%</b>	<b>26,6</b>	<b>47,5</b>	<b>56%</b>
Bekleidung, Schuhe	4,4	6,9	63%	3,1	3,4	92%	7,5	10,3	73%
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	1,3	1,1	119%	0,5	0,6	86%	1,8	1,7	108%
Elektrobedarf/elektronische Medien	2,5	7,1	35%	0,4	3,5	12%	3,0	10,7	28%
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	0,8	1,6	48%	0,0	0,8	6%	0,8	2,4	34%
Sportbedarf, Camping	1,0	1,5	66%	0,4	0,7	61%	1,4	2,2	64%
Haus- und Heimtextilien	0,6	1,6	39%	0,2	0,8	22%	0,8	2,4	33%
Gartenbedarf/Blumen	2,5	2,4	105%	0,6	1,2	52%	3,1	3,6	87%
Bau- und Heimwerkerbedarf	3,6	4,8	75%	0,2	2,4	9%	3,8	7,2	53%
Tierbedarf	0,6	0,7	87%	0,5	0,4	132%	1,1	1,1	102%
Sonstige Hartwaren	2,6	4,0	66%	0,7	2,0	35%	3,3	5,9	56%
<b>Gesamt</b>	<b>56,5</b>	<b>68,2</b>	<b>83%</b>	<b>29,5</b>	<b>33,8</b>	<b>87%</b>	<b>86,0</b>	<b>102,1</b>	<b>84%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Einzugsgebiet aktuell





Hinsichtlich der Bewertung der Zentralitäten ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass bis zum Prognosehorizont in 2020 ein leichtes Einwohnerwachstum und damit verbunden ein Anstieg des Nachfragepotenzials zu erwarten ist. Für die Stadt Weener (Ems) zeigen sich folgende Veränderungen:

Veränderung der Versorgungskennziffern in Weener im Prognosejahr 2020		
Branchenmix	Potenzial in Mio. € 2020	Zentralität 2020 - ohne Vorhaben -
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>36,7</b>	<b>100%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	30,9	100%
Gesundheits- und Pflegeartikel	5,8	97%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>32,0</b>	<b>62%</b>
Bekleidung, Schuhe	7,0	63%
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	1,1	119%
Elektrobedarf/elektronische Medien	7,2	35%
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	1,6	48%
Sportbedarf, Camping	1,5	65%
Haus- und Heimtextilien	1,6	38%
Gartenbedarf/Blumen	2,4	104%
Bau- und Heimwerkerbedarf	4,8	74%
Tierbedarf	0,7	86%
Sonstige Hartwaren	4,0	66%
<b>Gesamt</b>	<b>68,6</b>	<b>82%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 8: Veränderung der Versorgungskennziffern in der Stadt Weener (Ems) bis zum Prognosejahr 2020 (ohne Vorhaben)

Wie die Darstellung oben zeigt, würde die einzelhandelsrelevante Zentralität in Weener ohne eine Realisierung des Vorhabens am Standort Kirchhofstraße im Jahr 2020 bei rd. 82 % liegen, d.h. rd. ein Fünftel des Kaufkraftvolumens würde auch prospektiv abfließen. Insofern erscheint die hier vorliegende Planung einer ergänzenden und maßvollen Einzelhandelsansiedlung mit städtebaulichem Gewicht im Innenstadtzentrum der Stadt Weener (Ems) als sinnvoll. Es bedarf im Folgenden der Ermittlung der tragfähigen sowie der städtebaulichen und raumordnerisch verträglichen Verkaufsflächenpotenziale für den Einzelhandel am Standort Kirchhofstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W) unter Beachtung der o.g. Restriktionen.





## 5.2 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet des Vorhabens

Innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche, wobei hier vor allem die Weeneraner Innenstadt und der Ergänzungsbereich Innenstadt in Weener sowie die Ortsmitte in Bunde anzuführen sind. Darüber hinaus gibt es mit dem Ortsteilzentrum Möhlenwarf ein Nebenzentrum in Weener.

### **Innenstadtzentrum Weener (Kernbereich) (Vorhabenstandort)**

Das „Innenstadtzentrum (Kernbereich)“ von Weener stellt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.500 qm (über alle Sortimente hinweg) eine wichtige Einzelhandelslage der Stadt Weener (Ems) sowie auch des Einzugsgebiets des Vorhabens insgesamt dar (Vorhabenstandort). Diese liegt zentral in der Kernstadt und grenzt unmittelbar südlich an den Vorhabenstandort an. Das Zentrum umfasst den Bereich zwischen Neue Straße im Norden, Risiusstraße/Poststraße/Mühlenstraße im Westen, Norder-/Süderstraße im Osten und der Westerstraße im Süden.



Abbildung 8: Combi-Standort, Kirchhofstraße, Innenstadtzentrum Weener



Das erweiterte Innenstadtzentrum<sup>10</sup> von Weener wird durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Dabei ist zwischen den überwiegend kleinteilig strukturierten Nutzungen im historischen Altstadtbereich sowie den größerflächigen, filialisierten Betrieben entlang der Poststraße/Mühlenstraße zu differenzieren. Als weitere frequenzerzeugende Nutzung grenzt das Rathaus der Stadt an den zentralen Versorgungsbereich an. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des erweiterten Innenstadtzentrums fungieren der Lebensmitteldiscounter Lidl, ein Combi-Verbrauchermarkt, der Bekleidungsfachmarkt Takko, der Schuhpark Fascies sowie ein NKD-Bekleidungsgeschäft.

Das Zentrum wird obgleich seiner Angebotsdefizite bei den zentrenrelevanten Sortimenten seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt weitgehend gerecht. Es ist trotz einer Vielzahl an Leerständen (insbesondere im erweiterten historischen Altstadtbereich) mit dem hier weiter zu stärkenden, grundsätzlich jedoch funktionsfähigen, Kern als stabil zu bewerten.

### **Ergänzungsbereich Innenstadt, Weener**

Der ‚Ergänzungsbereich Innenstadt‘ liegt nördlich in der Weeneraner Kernstadt und ist mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 8.100 qm (über alle Sortimente) die größte Einzelhandelslage im Stadt- bzw. Einzugsgebiet des Vorhabens. Es handelt sich bei dieser funktionalen Standortlage um einen zentralen Versorgungsbereich gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener, welcher sich unweit nördlich des Innenstadtzentrums befindet.

Dieser Standortbereich liegt östlich und westlich der Neuen Feldstraße, unmittelbar nördlich der B 436, welche eine räumliche Zäsur zum Innenstadtzentrum bildet.

<sup>10</sup> Hierbei ist darauf zu verweisen, dass der hier vorliegenden Beschreibung der städtebaulichen Ausgangslage die bestandsorientierte Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) zugrunde liegt. Hiervon ist die zielorientierte, d.h. räumlich verkleinerte, Abgrenzung zu unterscheiden. Nur jene Betriebe innerhalb der engeren Abgrenzung genießen aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich im Folgenden einen besonderen Schutzstatus.

Ferner ist darauf zu verweisen, dass innerhalb dieses Zentrums durch das hier in Rede stehende Vorhaben faktisch keine städtebaulichen Folgewirkungen eintreten werden, da das Vorhaben selbst zu einer Stärkung der Funktionsfähigkeit führt. D.h. die im Folgenden zu ermittelnden Effekte zulasten der Innenstadt sind rein wettbewerblicher Art.



Dieser Standortbereich beherbergt überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe. Als Magnetbetriebe fungieren ein Holz+Bau-Fachmarkt, ein Edeka-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Rossmann-Drogeriemarkt, ein Tedi-Nonfood-Discounter sowie die Bekleidungsfachmärkte Kik und Ernsting's Family. Das Zentrum ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 9: Neue Feldstraße, Ergänzungsbereich Innenstadt, Weener

### **Ortsteilzentrum Möhlenwarf, Weener**

Das Ortsteilzentrum Möhlenwarf liegt im westlichen Randbereich des Weeneraner Stadtgebiets, an der Grenze zur Nachbargemeinde Bunde (rd. 3,7 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Es handelt sich hierbei um ein kompaktes Ortsteilzentrum entlang der Alten Bahnhofstraße, zwischen Weener Straße (B 436) im Norden und der Bürgermeister-Smit-Straße im Süden.

Als Magnetbetrieb fungiert insbesondere ein NP-Lebensmitteldiscounter. Daneben befinden sich hier weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie vereinzelt Dienstleistungsbetriebe. Das Ortsteilzentrum Möhlenwarf verfügt über alle Sortimente hinweg über eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2.400 qm. Hierbei ist der Schwerpunkt im periodischen Bedarf zu erkennen.





Es handelt sich insgesamt um ein funktionsfähiges Zentrum, welches mit seiner Funktion als Ortsteilzentrum seine Versorgungsaufgabe für den Nahbereich weitgehend erfüllt. Hinzuweisen ist allerdings auf den nicht zukunftsfähig aufgestellten Magnetbetrieb NP, wobei bereits das Einzelhandelskonzept einen offensichtlichen Handlungsbedarf zur Absicherung des Discounters innerhalb von Möhlenwarf konstatiert. Diese Sensibilität (d.h. die Belastbarkeit gegenüber einer Wettbewerbsverschärfung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels) des für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsamen Nahversorgers ist im Folgenden zu beachten.



Abbildung 10: NP-Discount, Ortsteilzentrum Möhlenwarf





### **Ortsmitte Bunde**

Das Grundzentrum Bunde befindet sich westlich der Stadt Weener (Ems). Die Ortsmitte ist rd. 6 km vom Vorhabenstandort entfernt. Der zentrale Versorgungsbereich konzentriert sich v.a. auf den Bereich Kirchring/Blinke sowie Neuschanzer Straße bis zur Bahntrasse/Rheiderlandstraße im Südwesten.

Der Einzelhandelsbesatz wird sowohl durch kleinteilig strukturierte inhabergeführte Betriebe als auch durch nationale Filialisten geprägt. Als Magnetbetriebe sind ein Combi-Verbrauchermarkt, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, die Bekleidungsfachgeschäfte Textilhof, Tido Müller und Ernsting's Family nennen. Ergänzt wird das Angebot durch innenstadttypische bzw. frequenzerzeugende Nutzungen (z.B. Rathaus) sowie Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Angebote. Der Schwerpunkt entfällt dabei mit rd. 58 % des Gesamtangebots auf den periodischen Bedarf.



Abbildung 11: Lidl/Rossmann-Standort, Neuschanzer Straße, Ortsmitte Bunde

Die Ortsmitte wird seiner Versorgungsfunktion gerecht und ist als stabil zu bewerten. Für die Einwohner aus Bunde sowie für den Grenzhandel mit den Niederlanden stellt der Standort eine wichtige Einkaufsalternative insbesondere für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.



Mit dem Innenstadtzentrum (=Vorhabenstandort), dem Ergänzungsbereich Innenstadt sowie dem Ortsteilzentrum Möhlenwarf verfügt die Stadt Weener (Ems) über drei unterschiedlich stabile und funktionsfähige Zentren, welche die jeweils zugewiesene Versorgungsfunktion insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfüllen.

Im überörtlichen Einzugsgebiet ist mit dem zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Bunde eine weitere Wettbewerbslage vorhanden, welche über vorhabenrelevante Anbieter verfügt. Dieses Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion gerecht und ist unter zusätzlicher Berücksichtigung des Grenzhandels als stabil zu beschreiben.



### 5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens

#### **Innenstadt Leer**

Das ‚Innenstadtzentrum‘ von Leer stellt eine wichtige Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 13 km Entfernung nordöstlich zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet den Verlauf der Mühlenstraße (als Fußgängerzone ausgebaut) sowie Brunnenstraße/Rathausstraße.

Die Innenstadt von Leer ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Als weitere frequenzerzeugende Nutzung befindet sich das Rathaus der Stadt im Zentrum. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums fungieren u.a. ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, die Bekleidungsfachgeschäfte bzw. -kaufhäuser Leffers, H&M, S.Oliver, New Yorker und Esprit, die Schuhfachgeschäfte Deichmann und Schuhpark sowie das Ceka-Warenhaus.



Abbildung 12: Mühlenstraße, Innenstadt Leer





Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten auf. Das Zentrum verfügt über eine vorhabenrelevante Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 20.800 qm. Das Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht und ist als stabil zu bewerten.

### **Stadtmitte Papenburg**

Mit ‚Stadtmitte Papenburg‘ befindet sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens (rd. 15 km Entfernung südöstlich). Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet zum einen den Kernbereich beidseitig entlang des Hauptkanals sowie den angrenzenden Ergänzungsbereich im Nordwesten mit den Einkaufszentren Dever-Park sowie dem Ems-Center.



Abbildung 13: Hauptkanal, Stadtmitte Papenburg

Die Papenburger Stadtmitte ist durch eine Vielzahl von filialisierten (insbesondere im Ergänzungsbereich) als auch inhabergeführten Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe der Stadtmitte fungieren u.a. im Kernbereich das Bekleidungskaufhaus C&A und das Modehaus





Böckmann. Im angrenzenden Ergänzungsbereich befinden sich u.a. die SB-Warenhäuser Kaufland und Real, die Drogeriemärkte dm und Rossmann, ein Media Markt-Elektrofachmarkt, die Bekleidungsfachmärkte Kik und Takko, die Schuhfachgeschäfte K+K und Deichmann sowie ein Obi-Baumarkt, ein Dänisches Bettenlager und ein Hammer-Heimtextilienfachmarkt.

Dieser zentrale Versorgungsbereich weist ebenfalls insgesamt ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten auf. Das Zentrum verfügt über eine vorhabenrelevante Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 23.400 qm. Das Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht und ist als stabil zu bewerten.

Mit der Innenstadt von Leer und der Stadtmitte Papenburg befinden sich zwei weitere Einzelhandelslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets. Diese sind als leistungsstark einzustufen und stellen die nächstgelegenen, wichtigen Einkaufsalternativen für die Verbraucher im Einzugsgebiet des Vorhabens dar. Diese begrenzen deutlich die Abschöpfungspotenziale für potenzielle Einzelhandelsnutzungen in Weener (Ems).



### Grundzentrum Jemgum

Das Grundzentrum Jemgum kennzeichnet sich durch eine polyzentrische Siedlungsstruktur. Der strukturprägende Lebensmitteleinzelhandel ist einerseits im grundzentralen Ortsteil Jemgum sowie andererseits im Ortsteil Ditzum vorzufinden. Der Lebensmittelmarkt Edeka Blank (Vertriebsschiene nah & gut<sup>11</sup>) im zentralen Ortsteil ist als stabil und funktionsfähig zu bewerten und wird ganz überwiegend aus der Nachfrage aus dem Nahbereich gespeist.

Überschlägig ist damit mit einem nahversorgungsrelevanten Angebotsbestand von insg. ca. 1.500 qm VKF - dies entspricht einer VKF-Dichte von rd. 390 qm je 1.000 Einwohner - bei einer Umsatzleistung von ca. 5 Mio. € auszugehen. Das örtliche Nachfragepotenzial ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl - die sich wiederum auf zahlreiche Ortsteile verteilen - mit rd. 8 Mio. € überschaubar. Stellt man den Umsatz im periodischen Bedarf der örtlichen Nachfrage gegenüber liegt die Zentralität bei ca. 60 - 70 %. D.h. im Umkehrschluss, dass rd. 30 bis 40 % der Kaufkraft außerorts gebunden werden (v.a. andere Konzepte, d.h. Discount, Drogerie, SB-Warenhaus). Die abfließende Kaufkraft verteilt sich auf mehrere Einkaufsalternativen. Eindeutige Attraktivitäts- und Standortvorteile weist das Angebot in Leer auf (Masse und Nähe). Weener spielt als Einkaufsdestination sowohl heute als auch zukünftig nur untergeordnete Rolle für die Einwohner aus Jemgum. In die Bewertung des Einzelhandels in Jemgum muss auch eingestellt werden, dass eine Vollversorgung dort nicht erreichbar ist. Aufgrund der Einwohnerzahl/-verteilung ist auch kein ausreichendes Potenzial zur Neuansiedlung eines vorhabenrelevanten Betriebes zu erkennen. Deshalb muss es das Ziel sein, die verbrauchernahe Versorgung in Jemgum insgesamt auf heutigem Zentralitätsniveau zu erhalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Jemgum weder als Wettbewerbsstandort für die Einwohner aus Weener fungiert, noch das Einzugsgebiet des Vorhabens auf Jemgum auszuweiten ist. U.E. wird sich das Vorhaben in Bezug auf Jemgum nicht auf die bestehenden Einkaufsströme (davon rd. 30 % bis 40 % Abfluss) auswirken.

<sup>11</sup> Die Vertriebsschiene nah und gut gehört zur Edeka-Gruppe. Nach der Edeka Minden-Hannover weisen unter der Vertriebslinie Edeka laufende Märkte größere Verkaufsflächen und analog hierzu höhere Umsatzpotenziale auf (> 5.000 Einwohner im Kernort und > 850 qm VKF). Die Namens-Umstellung solcher Märkte, die sich den Kriterien nicht einfügen, sind im gesamten Vertriebsgebiet von Edeka Minden-Hannover vorgenommen worden und sind demnach nicht auf eine etwaige Änderung der Performance eines einzelnen Anbieters zurückzuführen.



## 6 Einordnung eines weiteren vorhabenrelevanten Planvorhabens im Einzugsgebiet

---

Mit Stand September 2017 liegt der Stadt Weener (Ems) ein weiteres, planungsrechtlich fortgeschrittenes, einzelhandelsrelevantes Planvorhaben vor, welches im Folgenden kurz skizziert wird:

Die innerhalb einer Fachmarktimmobilie im Ergänzungsbereich Innenstadt an der Neuen Feldstraße ansässigen Betriebe Edeka, Aldi, Kik und Ernsting's Family planen jeweils Umstrukturierungen und Verkaufsflächenerweiterungen. Die Planungen aus 2017 sehen vor, für die bereits heute bestehenden Mietungen eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm bis 1.660 qm zu realisieren (v.a. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente). Hierdurch würde die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsangebote im B-Plan 95 W um rd. 23 % auf insgesamt 8.822 qm ansteigen.



Abbildung 14: Vorhabenstandort im Ergänzungsbereich Innenstadt an der Neuen Feldstraße





Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands wurde dieses Vorhaben bereits wirkungsmildernd mit dem Prognosejahr 2020 mit in die Wirkungsprognose eingestellt. So kann unterstellt werden, dass die Vorhabenrealisierung im Ergänzungsstandort in etwa zeitgleich mit dem hier prüfungsrelevanten Vorhaben im Kerngebiet zu einer Stärkung der Funktionsfähigkeit jenes Zentrums führt.

Während jedes Vorhaben für sich genommen prüfungsrelevant ist (u.a. hinsichtlich der projektspezifischen Marktanteile [maximale Nachfrageabschöpfung; wichtig zur Herleitung des maximalen Umsatzes]), ist jedoch im Folgenden zu beachten, dass eine Addition der Wirkungen nicht zielführend ist. So wirken die beiden Vorhaben auch gegeneinander (d.h. gegenseitige „Kannibalisierungseffekte“ durch Umsatzrückgang in einzelnen Sortimenten – zugleich wiederum in anderen Sortimenten Stärkung).

Demnach wird im Folgenden bei der Wirkungsprognose das Wettbewerbsvorhaben je Sortiment von der maximalen Umsatzerwartung berücksichtigt. Auch Annahmen zur Nachfragebindung des jeweiligen Vorhabens und Sortiment wurde in Abhängigkeit vom zukünftigen Wettbewerb eingeschätzt.

Würden die Vorhaben zeitgleich umgesetzt, kämen u.a. geringere (summarische) Marktanteile zum Tragen, so kannibalisieren sich die Vorhaben faktisch gegenseitig. Eine Addition der Marktanteilszuwächse bzw. der Umsatzrückgänge wäre ein „doppelter worst case“ und stünde der gebotenen realitätsnahen Betrachtung entgegen.

Bei dem Beeinträchtigungsverbot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen) werden die Vorhaben summarisch bei der Aussage zur Zentralitätsveränderung eingestellt (=Veränderung des Versorgungsniveaus). Beim Kongruenzgebot ergibt sich demgegenüber durch ein zweites Planvorhaben kein veränderter Tatbestand, da jedes Vorhaben (bzw. jede Agglomeration) allein abzuprüfen ist – faktisch unterscheidet sich die Umsatzherkunft der beiden Vorhaben nur marginal (prozentuale Werte).

Weitere planungsrechtlich fortgeschrittene Planvorhaben des Einzelhandels liegen der Stadt Weener (Ems) aktuell nicht vor. Sowohl für den Lidl-Discounter (im Innenstadtzentrum) als auch für den NP-Discounter (im Ortsteilzentrum Möhlenwarf) wurden im Kontext der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes vage Interessensbekundungen zur Standortabsicherung der beiden Nahversorger abgegeben. Da jedoch hierfür jeweils noch Neuordnungen im Standortumfeld erforderlich wären, ist eine kurzfristige Realisierung im realitätsnahen worst-case nicht erwartbar.





## 7 Tragfähigkeitsanalyse für Einzelhandelsnutzungen am Standort Kirchhofstraße (Bebauungsplan Nr. 56 W)

---

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

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

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

Die Ableitung der Umsatzpotenziale für mögliche Einzelhandelsnutzungen am Standort Kirchhofstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W) basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie sortimentsspezifische Angebotslücken berücksichtigt. Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets, im erweiterten Untersuchungsraum, liegen zudem Angebote vor, die eine begrenzte „Durchsetzungskraft“ eines potenziellen Vorhabens erwarten lassen (v.a. Innenstädte Leer und Papenburg). Dennoch wurde aufgrund des leicht abweichenden Profils eine gewisse - jedoch weiterhin moderate - Marktdurchdringung unterstellt. Damit liegen den einzelnen Sortimenten jeweils individuelle und standortspezifisch abgewogene Abschöpfungsannahmen je Zone zugrunde.

Diese im Kapitel 8 dargestellten Annahmen zur maximalen Marktdurchdringung sind im Folgenden maßgebend, um in Verbindung mit den Ergebnissen zu den Umsatzumverteilungen im Kapitel 9 sodann ableiten zu können, ob das Vorhaben wie geplant im Kerngebiet umgesetzt werden kann. Gelingt dies aufgrund einer erwarteten Beeinträchtigung anderer Zentren oder eines für die Nahversorgung bedeutsamen Betriebs nicht, wäre z.B. über die Eintragung von Baulasten oder in einem städtebaulichen Vertrag eine Begrenzung der maximal verträglichen Verkaufsflächen erforderlich.



Insgesamt ist nach den einzelnen Sortimentsbereichen im Zieljahr 2020 für die potenzielle Belegung des Prüfareals von folgenden maximalen Abschöpfungsleistungen auszugehen:

<b>Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Vorhabenrealisierung 2020)*</b>			
	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>EZG</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	30,9	15,3	46,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,7	1,5	9,3
Marktanteil	25%	10%	20%
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,8	2,9	8,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	0,4	2,8
Marktanteil	40%	15%	32%
<b>Bekleidung, Schuhe</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,0	3,5	10,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,4	0,5	3,0
Marktanteil	35%	15%	28%
<b>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,1	0,6	1,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteil	25%	15%	22%
<b>Elektrobedarf/elektronische Medien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,2	3,6	10,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	0,4	1,8
Marktanteil	20%	10%	17%
<b>Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	0,8	2,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteil	25%	15%	22%
<b>Sportbedarf, Camping</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,5	0,7	2,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,6
Marktanteil	30%	15%	25%
<b>Haus- und Heimtextilien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	0,8	2,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteil	25%	15%	22%

Tabelle 9: Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (2020), Teil 1





<b>Gartenbedarf/Blumen</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,4	1,2	3,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,2	0,8
Marktanteil	25%	15%	22%
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,8	2,4	7,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,2	1,0
Marktanteil	15%	10%	13%
<b>Tierbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,7	0,4	1,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,7
Marktanteil	75%	35%	62%
<b>Sonstige Hartwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	2,0	6,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	0,3	1,7
Marktanteil	35%	15%	28%

Tabelle 10: Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (2020), Teil 2

Der durchschnittliche Marktanteil für das Gesamtvorhaben (d.h. zeitgleiche Ausschöpfung sämtlicher ermittelter Obergrenzen) läge damit maximal bei rd. 27 % in der Zone 1 und rd. 12 % in der Zone 2. Der maximal erzielbare Marktanteil im Einzugsgebiet insgesamt würde nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner sodann bei rd. 22 % liegen.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das tragfähige Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens im Kerngebiet. Dieses wird sich auf insgesamt

max. 25,4 Mio. € belaufen.

Die o.g. Umsatzanteile in den einzelnen Zonen nach Sortimenten geben i.V.m. den Streuumsatzanteilen zugleich eine Aussage zur Umsatzherkunft des Vorhabens (hier: maximale Belegung im Lichte der Obergrenze der Marktanteilsabschöpfung – faktisch jedoch nicht überall ausschöpfbar). Es wird auf die Ausführungen im Kapitel zum Kongruenzgebot verwiesen.





Im Vorgriff auf die Ergebnisse der Wirkungsmodellierung ist - aufgrund der in zahlreichen Einzelsortimenten nur überschaubare erzielbare Vorhabenumsatz - erwartbar, dass für diese in der Einzelbetrachtung keine Wirkungen prognostizierbar sind (umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz < 0,1 Mio. €).

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass Baurecht grundsätzlich betreiberneutral ist und demnach in einer realistischen worst-case Betrachtung unterstellt werden muss, dass ein konventionelles Einzelhandelsprojekt mit den üblichen Nutzungen eines Fachmarktzentrums im ländlich geprägten Raum realisiert werden soll (i.d.R. überwiegend filialisierte Anbieter mit Fachmarktcharakter). D.h. es müssen im Folgenden die maximal am Standort zu erwartenden Flächenleistungen des Vorhabens in die Wirkungsmodellierung eingestellt werden, die durch einen konventionellen Nutzungsbesatz des Einzelhandels induziert werden könnten. Insofern werden im Folgenden die in der Tragfähigkeitsanalyse ermittelten maximalen Umsatzpotenziale eingestellt, denn bei der absatzwirtschaftlichen Analyse ist zunächst nicht relevant, welche Art von Betrieben<sup>12</sup> sodann tatsächlich realisiert wird. Zur Stunde sind die konkreten Nutzungen bzw. Mieter und Betreiber für das Vorhabenkonzept noch nicht final bekannt.

Unter Zugrundelegung von realistisch am Standort generierbaren Flächenproduktivitäten üblicher Einzelhandelskonzepte errechnet sich aus den Abschöpfungspotenzialen und unter zusätzlicher Berücksichtigung gewisser Streuumsätze (von 10 %) ein nachhaltig tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von

etwa 8.500 qm.

Das ermittelte – grundsätzlich tragfähige – Potenzial reicht demnach über die eigentliche Planung des Eigentümers hinaus. Stellt man nun die maximal tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale dem faktisch geplanten Konzept für die Erstvermietung gegenüber, zeigt sich, dass sich das Vorhaben mit kurzfristiger Perspektive unterhalb der ermittelten Tragfähigkeitsgrenzen bewegen wird. Bei Drogeriewaren lässt das ermittelte Umsatzpotenzial mit einem Verkaufsflächenäquivalent von 640 qm gegenüber der Planvariante von Bünting (790 qm VKF) auf hohe Wettbewerbseffekte schließen, die auf die Möglichkeit einer Verlagerung und Neuaufstellung eines bereits in Weener ansässigen Anbieters erwarten lassen.

<sup>12</sup> Vgl. hierzu Darstellungen zur Erstvermietung: Es ist beabsichtigt die Verkaufsfläche am Standort um 1.550 qm auf rd. 4.810 qm auszubauen.



Bezogen auf die Sortimentsgruppen errechnen sich konkret folgende Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale für das Kerngebiet:

In die Prüfung eingehende Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>3.030</b>	<b>4.400</b>	<b>13,3</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.390	4.300	10,3
Gesundheits- und Pflegeartikel	640	4.800	3,1
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>5.490</b>	<b>2.190</b>	<b>12,0</b>
Bekleidung, Schuhe	1.730	1.900	3,3
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	270	1.500	0,4
Elektrobedarf/elektronische Medien	440	4.500	2,0
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	340	1.700	0,6
Sportbedarf, Camping	330	1.900	0,6
Haus- und Heimtextilien	350	1.700	0,6
Gartenbedarf/Blumen	300	2.900	0,9
Bau- und Heimwerkerbedarf	670	1.600	1,1
Tierbedarf	560	1.300	0,7
Sonstige Hartwaren**	500	3.800	1,9
<b>Gesamt</b>	<b>8.520</b>	<b>2.980</b>	<b>25,4</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			
**Umfasst die Sortimente Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Bücher/Schreibwaren			

Tabelle 11: Max. Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Erweiterung bzw. Umstrukturierung eines bereits in Weener etablierten Einzelhandelsstandorts. Die derzeitigen Einzelhandelsnutzungen haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Vorhabenstandorts (B-Plan) im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 10 %, bzw. in der Zone 1 auf rd. 13 % und in der Zone 2 auf rd. 4 %. Im periodischen Bedarf liegt der Marktanteil dabei bei 15 %, während demgegenüber bei den aperiodischen Sortimenten der Marktanteil mit aktuell 5 % überschaubar ist.



Aktuell stellt sich demzufolge die Flächen- und Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Sortiments- und Flächenstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>2.160</b>	<b>4.260</b>	<b>9,2</b>
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>2.010</i>	<i>4.300</i>	<i>8,6</i>
<i>Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>150</i>	<i>3.700</i>	<i>0,6</i>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>1.100</b>	<b>1.830</b>	<b>2,0</b>
<i>Bekleidung, Schuhe</i>	<i>850</i>	<i>1.600</i>	<i>1,4</i>
<i>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</i>	<i>60</i>	<i>1.300</i>	<i>0,1</i>
<i>Elektrobedarf/elektronische Medien</i>	<i>40</i>	<i>4.500</i>	<i>0,2</i>
<i>Gartenbedarf/Blumen</i>	<i>80</i>	<i>2.900</i>	<i>0,2</i>
<i>Tierbedarf</i>	<i>30</i>	<i>1.600</i>	<i>0,0</i>
<i>Sonstige Hartwaren</i>	<i>25</i>	<i>3.500</i>	<i>0,1</i>
<b>Gesamt</b>	<b>3.260</b>	<b>3.440</b>	<b>11,2</b>
<small>Quelle: Berechnungen Dr. Lademann &amp; Partner. *in €/qm/VKF, Werte gerundet.</small>			

Tabelle 12: Flächen- und Umsatzstruktur des Vorhabenstandorts (Status quo)

Im Lichte der Deltabetrachtung für den Gesamtstandort wird der maximale Umsatzzuwachs<sup>13</sup> (inkl. Streuumsätzen) im standortspezifischen worst-case insgesamt bei max. 14,2 Mio. € liegen. Dieser entfällt zu über 70 % auf den aperiodischen Bedarfsbereich. D.h. die größten Entwicklungsspielräume rechnerischer Art ergeben sich bei den innenstadttypischen Sortimenten. Allerdings muss konstatiert werden, dass keinesfalls die ermittelten Potenziale mit den am Markt auch faktisch agierenden und expandierenden Konzepten übereinstimmen. Vielmehr ist noch einmal auf das Konzept der Erstvermietung hinzuweisen (Drogeriewaren, Bekleidungs-/Schuhfachmärkte), was mit den in vergleichbaren Orten bestehenden Nutzungsbesatz korreliert. Sonstige Sortimente werden gegenüber dem heu-

<sup>13</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat (vgl. z.B. BVerwG 12.02.2009 4B 3/09). Allerdings ist neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der Attraktivitätszuwachs bei der Deltabetrachtung als umsatzfördernd zugunsten des Gesamtbetriebes mit zu berücksichtigen.





tige Profil der Standortlage auch zukünftig untergeordnet sein (z.B. Randsortimente, Handyshop, o.ä.).

<b>Max. Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)</b>		
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufs- fläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>870</b>	<b>4,1</b>
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>380</i>	<i>1,6</i>
<i>Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>490</i>	<i>2,5</i>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>4.390</b>	<b>10,0</b>
<i>Bekleidung, Schuhe</i>	<i>880</i>	<i>1,9</i>
<i>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</i>	<i>210</i>	<i>0,3</i>
<i>Elektrobedarf/elektronische Medien</i>	<i>400</i>	<i>1,8</i>
<i>Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel</i>	<i>340</i>	<i>0,6</i>
<i>Sportbedarf, Camping</i>	<i>315</i>	<i>0,6</i>
<i>Haus- und Heimtextilien</i>	<i>350</i>	<i>0,6</i>
<i>Gartenbedarf/Blumen</i>	<i>220</i>	<i>0,6</i>
<i>Bau- und Heimwerkerbedarf</i>	<i>670</i>	<i>1,1</i>
<i>Tierbedarf</i>	<i>530</i>	<i>0,7</i>
<i>Sonstige Hartwaren</i>	<i>475</i>	<i>1,8</i>
<b>Gesamt</b>	<b>5.260</b>	<b>14,2</b>
<small>Quelle: Berechnungen Dr. Lademann &amp; Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.</small>		

Tabelle 13: Umsatzzuwachs des Vorhabenstandorts durch Vorhabenrealisierung



Die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet zeigen demnach folgendes Bild:

Marktanteilszuwächse des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
	Zone 1	Zone 2	EZG
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	30,9	15,3	46,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,7	1,5
Marktanteilszuwachs	3%	4%	3%
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,8	2,9	8,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,4	0,4	1,7
Marktanteilszuwachs	24%	13%	20%
<b>Bekleidung, Schuhe</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,0	3,5	10,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,5	0,2	1,7
Marktanteilszuwachs	21%	7%	17%
<b>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,1	0,6	1,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs	20%	12%	18%
<b>Elektrobedarf/elektronische Medien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,2	3,6	10,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,3	1,6
Marktanteilszuwachs	18%	9%	15%
<b>Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	0,8	2,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteilszuwachs	25%	15%	22%
<b>Sportbedarf, Camping</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,5	0,7	2,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteilszuwachs	29%	14%	24%
<b>Haus- und Heimtextilien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	0,8	2,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteilszuwachs	25%	15%	22%
<b>Gartenbedarf/Blumen</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,4	1,2	3,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteilszuwachs	18%	15%	17%

Tabelle 14: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – Teil 1



<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,8	2,4	7,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,2	1,0
Marktanteilszuwachs	15%	10%	13%
<b>Tierbedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,7	0,4	1,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,6
Marktanteilszuwachs	70%	32%	58%
<b>Sonstige Hartwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	2,0	6,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,3	1,6
Marktanteilszuwachs	33%	14%	27%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streumsätze.			

Tabelle 15: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung – Teil 2

Für den Standort des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 W an der Kirchhofstraße in Weener errechnet sich ein nachhaltig tragfähiges Umsatzpotenzial von maximal 25 Mio. €. Daraus ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von etwa 8.500 qm. Die hier dargestellten Verkaufsflächenpotenziale gehen als maximal am Standort zu erwartende Verkaufsflächen resp. Umsätze in die nachfolgenden Wirkungsanalysen für die einzelnen Sortimentsgruppen ein. Allerdings bedarf es zugleich der Berücksichtigung der bereits im Raum niedergeschlagenen Wirkungen der Bestandsangebote. Das Delta bei einer (faktisch nicht möglichen) Ausschöpfung von Verkaufsflächenpotenzialen und dem Attraktivitätszuwachs der Bestandsmärkte (v.a. zugunsten von Combi) rangiert demzufolge bei knapp 5.300 qm VKF bei einem Mehrumsatz von rd. 14 Mio. €.





## 8 Wirkungsprognose

---

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

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel sowie Bekleidung und Schuhe nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2020) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe werden von einem Marktwachstum infolge der leichten Bevölkerungsgewinne im Einzugsgebiet profitieren. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des Marktanteilszuwachses, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.



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

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

Von dem Vorhaben in Weener werden auch jene Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend zulasten der prägenden Standortlagen in Leer und Papenburg ermittelt. Hinsichtlich der Betroffenheit wurden dabei die Befunde aus der Haushaltsbefragung (vgl. Einzelhandelskonzept) beachtet. Damit ist sichergestellt, dass der Vorhabenumsatz größtenteils raumwirksam abgebildet wird.

In dem Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung<sup>14</sup> die Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten. Dies begründet zugleich auch die Zusammenfassung von einzelnen Sortimenten zu Sortimentsgruppen bzw. den Verzicht auf die Prüfung von diversen Untersortimenten.

Abschließend ist zudem darauf zu verweisen, dass das Projekt zwar zu einer mikroräumlichen Verlagerung von Umsätzen führt, gleichzeitig steigt insgesamt in Summe aber der innerhalb der Innenstadt prospektiv getätigte Umsatz. In diesem Zusammenhang hat u.a. das OVG Koblenz kürzlich hinsichtlich der Ansiedlung eines Innenstadt-Einkaufszentrums festgehalten, dass zulasten des eigenen Zentrums selbst bei Leitsortimenten Umsatzumverteilungswirkungen von über

<sup>14</sup> Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.



20 % als vertretbar anzusehen sind, da das Zentrum selbst durch das Vorhaben attraktiver aufgestellt wird. Demnach sind Wirkungen zulasten der zielorientierten Abgrenzung des Innenstadtzentrums oder „nicht privilegierter Standortlagen“ (Streulagen) aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht nähergehend zu betrachten.

### 8.1 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet bei Ausschöpfung der als tragfähig ermittelten Umsatzpotenziale einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,5 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der positiven Marktentwicklung und der Nachfrageströme (- 0,4 Mio. €) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,1 Mio. €.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Ergänzungsbereich Innenstadt in Weener (u.a. Edeka/Aldi), prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass die übrigen Angebote im Innenstadtzentrum (= Lidl) sowie die sonstigen Lagen in Weener (v.a. Edeka/Aldi) mit max. 3 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Im Umland (Bunde) liegen die Umsatzrückgänge ebenfalls auf moderatem Niveau. Für das Ortsteilzentrum in Möhlenwarf sowie die übrigen Streulagen im Einzugsgebiet sind Umsatzrückgänge rechnerisch nicht nachweisbar (Umsatzrückgänge von <0,1 Mio. €).

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





Wirkungsprognose des Planvorhabens "Nördlich Kirchhofstraße" in Weener									
Nahrungs- und Genussmittel	Innenstadt- zentrum Weener	Ergänzungsbereich Innenstadt	Ortsteil- zentrum Möhlenwarf	Streulagen	Zone 1 Gesamt	Ortsmitte Bunde	Streulagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,25	0,47	0,04	0,05	0,80	0,64	0,03	0,67	1,47
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,01
abzgl. Perturbations der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	0,05	0,08	0,01	0,01	0,15	0,11	0,01	0,12	0,27
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,02	0,03	0,00	0,00	0,06	0,08	0,00	0,08	0,14
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	-	-	-	0,01
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,19	0,35	0,03	0,04	0,60	0,45	0,02	0,47	1,06
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	2,8%	2,2%	1,5%	1,8%	2,2%	2,6%	2,6%	2,6%	2,4%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzzrückgänge von < 0,1 Mio. € sind rechnerisch nicht exakt nachweisbar.

Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel

In einer überschlägigen Betrachtung sind für die Angebote im Segment Nahrungs- und Genussmittel unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Innenstädte in Leer und Papenburg) Umsatzrückgänge von 1 % bis 2 % zu erwarten. Faktisch wirkt das Vorhaben allerdings auch gegen andere Standortlagen, wie die Streulagen in Leer (Multi Nord, Multi Süd, EmsPark), wodurch die Umsätze auf „stärkere Schultern“ verteilt werden. Zulasten von Jemgum sind Umsatzrückgänge nicht nachweisbar (<0,1 Mio. €).



Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner durch die Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes und marginaler Verkaufsflächenarrondierungen Werte von im Schnitt etwa 2 %. Wettbewerbliche Effekte werden sich dabei v.a. zulasten der typähnlichen Angebote des Lebensmitteleinzelhandels niederschlagen (Lidl, Edeka, Aldi). Im Umland (Bunde) liegen die Umsatzrückgänge aufgrund der Distanzsensibilität der Nachfrage unterhalb von 3 %.



## 8.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Gesundheits- und Pflegeartikel

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet bei Ausschöpfung der als tragfähig ermittelten Umsatzpotenziale einen Mehrumsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 1,7 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der positiven Marktentwicklung und der Nachfrageströme (- 0,3 Mio. €) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,4 Mio. €.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Ergänzungsbereich Innenstadt in Weener (u.a. Edeka/Aldi), prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 14 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der Distanzsensibilität werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) grundsätzlich deutlich höher ausfallen als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote im Ergänzungsbereich Innenstadt mit rd. 24 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (insbesondere der Rossmann-Drogeriemarkt). Die sonstigen Lagen in Weener werden ebenfalls spürbare wettbewerbliche Effekte erfahren; hierbei ist der z.T. überschaubare absolute umsatzumverteilungsrelevante Umsatz (<0,1 Mio. €) zu beachten (überwiegend nur Randsortiment). Im Umland (Bunde) weisen die Betriebe Umsatzrückgänge von bis zu 7 % auf.

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





Wirkungsprognose des Planvorhabens "Nördlich Kirchhofstraße" in Weener									
Gesundheits- und Pflegeartikel	Innenstadt-zentrum Weener	Ergänzungsbereich Innenstadt	Ortsmitte-zentrum Möhlenwarf	Streulagen	Zone 1 Gesamt	Ortsmitte Bunde	Streulagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,42	0,81	0,08	0,05	1,37	0,38	0,00	0,38	1,75
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-	0,00	-	0,00	-	0,01	-	0,00	- 0,01
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-	0,01	-	0,00	-	0,02	-	0,02	- 0,04
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	0,08	-	0,01	-	0,25	-	0,04	- 0,29
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,34	0,65	0,07	0,04	1,10	0,31	0,00	0,31	1,40
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	19,7%	24,0%	16,6%	7,5%	20,3%	6,8%	3,7%	6,8%	14,1%

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

Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Gesundheits- und Pflegeartikel

In einer überschlägigen Betrachtung sind für die Angebote im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Innenstädte in Leer und Papenburg) Umsatzrückgänge von bis zu 3 % zu erwarten. Faktisch wirkt das Vorhaben allerdings auch gegen andere Standortlagen, wie die Streulagen in Leer (Multi Nord, Multi Süd, EmsPark), wodurch die Umsätze auf „mehrere Schultern“ verteilt werden.



Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 14 %. Am stärksten betroffen wären die Angebote im Ergänzungsbereich Innenstadt (rd. 24 %) sowie das Innenstadtzentrum (rd. 20 %). Dies lässt auf die Möglichkeit einer strukturellen Veränderung schließen (Verlagerung oder Aufgabe<sup>15</sup> des bestehenden Rossmann-Drogeriemarktes in Weener). Im Umland (Bunde) liegen die Umsatzrückgänge unterhalb von 7 %.

<sup>15</sup> Hinzu kommt zudem noch, dass in die Wirkungsmodellierung nur der faktisch erzielbare Umsatzanteil eingestellt wurde, der sich aus dem Nachfragepotenzial im Wirkungsraum maximal abschöpfen lässt. Würde man von einer höheren Vorhabenumsatzbasis ausgehen, würden analog hierzu auch die Verdrängungumsätze steigen. Da es sich jedoch „nur“ um einen konventionellen Drogeriemarkt handelt, kann dies v.a. mit Blick auf die (in Realisierung befindlichen) Angebote in Leer und Papenburg ausgeschlossen werden. Dies wäre nur durch gezielte Marketingmaßnahmen, z.B. in den Niederlanden erwartbar (d.h. Erhöhung des grenzüberschreitenden Streuumsatzes – jener Anteil wäre nicht unmittelbar raumwirksam).



### 8.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Bekleidung/Schuhe

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet bei Ausschöpfung der als tragfähig ermittelten Umsatzpotenziale einen Mehrumsatz im Segment Bekleidung/Schuhe von rd. 1,7 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der positiven Marktentwicklung und der Nachfrageströme (- 1,1 Mio. €) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,6 Mio. €.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Bekleidung/Schuhe im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Ergänzungsbereich Innenstadt in Weener (u.a. Kik/Ernsting's Family), prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt knapp 10 %.

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

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote im Ergänzungsbereich Innenstadt (Kik und Ernsting's Family) mit rd. 14 % sowie die Streulagen (insb. das Modehaus Borchers) mit rd. 17 % Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Im Umland (Bunde) weisen die Betriebe Umsatzrückgänge von bis zu 5 % auf.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass für das Innenstadtzentrum Weener sowie das Ortsteilzentrum Möhlenwarf und die Streulagen in Bunde keine rechnerischen Umsatzrückgänge nachweisbar sind (bei Umsatzrückgängen von <0,1 Mio. €).

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





Wirkungsprognose des Planvorhabens "Nördlich Kirchhofstraße" in Weener										
Bekleidung, Schuhe	Innenstadt-zentrum Weener	Ergänzungsbereich Innenstadt	Ordnungszentrum Möhlenwarf	Streulagen	Zone 1 Gesamt	Ordnungsbünde	Streulagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,22	0,49	0,08	0,71	1,48	0,23	0,02	0,25	1,73	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,15	0,32	0,04	0,47	0,98	0,10	0,01	0,11	1,09	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,07	0,16	0,02	0,23	0,48	0,12	0,01	0,13	0,62	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	14,5%	13,9%	7,2%	17,0%	14,7%	4,6%	2,3%	4,3%	9,6%	

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

Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Bekleidung/Schuhe

In einer überschlägigen Betrachtung sind für die Angebote im Segment Bekleidung/Schuhe unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Innenstädte in Leer und Papenburg) Umsatzrückgänge von bis zu 1 % zu erwarten. Faktisch wirkt das Vorhaben allerdings auch gegen andere Standortlagen, wie die Streulagen in Leer (Multi Nord, Multi Süd, EmsPark), wodurch die Umsätze auf „mehrere Schultern“ verteilt werden.



## Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt bis zu 10 %. Unter Beachtung des nach § 11 Abs. 3 BauNVO „schützenswerten“ Standortlagen wären am stärksten die Angebote im Ergänzungsbereich Innenstadt (rd. 14 % betroffen, welcher wiederum selber in diesem Segment eine Stärkung erfährt. Im Umland (Bunde) liegen die Umsatzrückgänge unterhalb von 5 %.



#### 8.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Hausrat/GPK

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet bei Ausschöpfung der als tragfähig ermittelten Umsatzpotenziale einen Mehr-Umsatz im Segment Hausrat/GPK von rd. 0,3 Mio. € p.a. erzielen (zzgl. Streuumsätze von 10 %). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der annähernd stabilen Marktentwicklung und der Nachfrageströme (- 0,1 Mio. €) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,2 Mio. €.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Hausrat/GPK im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich unter Berücksichtigung der Planvorhaben am im Ergänzungsbereich Innenstadt in Weener (Edeka/Aldi/Kik/Ernsting's Family), prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für die Standortlagen im Einzugsgebiet keine rechnerischen Umsatzrückgänge nachweisbar sind (bei Umsatzrückgängen von jeweils <0,1 Mio. €).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die Einzugsgebietszonen dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Planvorhabens "Nördlich Kirchhofstraße" in Weener			
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,23	0,07	0,30
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,00	- 0,00	- 0,00
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	- 0,00	- 0,01	- 0,01
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,12	- 0,03	- 0,15
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,02	-	0,02
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €</b>	<b>0,13</b>	<b>0,03</b>	<b>0,16</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>8,4%</b>	<b>6,6%</b>	<b>8,0%</b>
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge von < 0,1 Mio. € sind rechnerisch nicht exakt nachweisbar.			

Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Hausrat/GPK





In einer überschlägigen Betrachtung sind für die Angebote im Segment Hausrat/GPK unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Innenstädte in Leer und Papenburg) Umsatzrückgänge von <0,1 Mio. € zu erwarten und somit ebenfalls rechnerisch nicht nachweisbar.

Die Umsatzumverteilungswirkungen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt etwa 8 %. Da die Umsatzrückgänge in den einzelnen Standortlagen im Einzugsgebiet jedoch <0,1 Mio. € betragen, sind diese jedoch rechnerisch nicht nachweisbar.

#### 8.5 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Sonstige Sortimente

Im Lichte der ermittelten Wirkungen bei dem Randsortiment „Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel“ lassen sich aufgrund der Standortlage des Vorhabens in Verbindung mit den jeweils für sich genommen überschaubaren Vorhabenumsätzen im Kontext der geplanten Umsetzung des Vorhabens im Kerngebiet keine Wirkungen erwarten, die in der Lage wären, ein solches städtebauliches Gewicht zu erlangen, dass ein raumordnerisch relevantes Ungleichgewicht entstehen könnte. Mit Bezug auf die Angebote im Stadtgebiet von Weener wären demgegenüber gewisse wettbewerbliche Effekte „hinnehmbar“, da das Vorhaben selbst zu einer Aufwertung der Angebotssituation des Grundzentrums und zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums führen wird. Bereits die ermittelten Wirkungen bei Hausrat/GPK deuten darauf hin, dass auch für die übrigen kurz- bis mittelfristig eher als Randsortiment beabsichtigten Sortimente nicht in Wirkungen raumordnerischer Art umschlagen werden. D.h. der Ausbau der Randsortimente würde nicht zu negativen Wirkungen zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte von Bunde oder gar von Papenburg oder Leer führen. Dies gilt auch bei realistisch erwartbaren Fachgeschäften (z.B. Handyshop). Vor diesem Hintergrund wurde im Folgenden auf einen detaillierten Nachweis der einzelnen – für sich genommen jeweils überschaubaren potenziellen Vorhabenumsätzen (im Bereich der rechnerischen Nachweisbarkeit) – verzichtet. Städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen können bei den übrigen als tragfähig zu bezeichnenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ausgeschlossen werden.



## 9 Bewertung des Vorhabens

---

### 9.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Weener mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.810 qm (Erstvermietung) bzw. rd. 8.520 qm (Obergrenze der Tragfähigkeit) ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>16</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Leer<sup>17</sup>.

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

#### LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

#### LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 02

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

#### LRÖP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

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.

<sup>16</sup> Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO) ist am Tag nach der Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017) in Kraft getreten.

<sup>17</sup> Vgl. Landkreis Leer - Regionales Raumordnungsprogramm 2006 (i.F. RRÖP Leer).



Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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





Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer aus dem Jahre 2006 heißt es im Punkt 1.6.03 ergänzend:

Bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind die Vereinbarungen der regionalen Kooperation zur Einzelhandelsentwicklung, wie sie im Rahmen der Strukturkonferenz abgestimmt wurden, zu beachten. Weiterhin finden die Bestimmungen des LROP Anwendung.

In Bezug auf die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind alle Gemeinden des Landkreises Leer, ausgenommen die Gemeinden Rhaderfehn und Ostrhaderfehn, den Vereinbarungen der regionalen Kooperation zur Einzelhandelsentwicklung, wie sie im Rahmen der Strukturkonferenz abgestimmt wurden, beigetreten. Unabhängig von dieser freiwilligen Vereinbarung sind entsprechend dem geltenden Raumordnungsrecht wie bisher raumordnerische Beurteilungen geplanter großflächiger Einzelhandelsvorhaben durchzuführen und die Vereinbarkeit mit ausgeglichenen Versorgungsstrukturen zu prüfen.

Bei der Ermittlung der Kaufkraft in den Rheiderlandgemeinden, insbesondere der Gemeinde Bunde, sind Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Niederlanden zu berücksichtigen.

Ergänzend ist das Vorhaben auf Übereinstimmung mit dem Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland sowie auf Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) zu prüfen.

Gemäß dem Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem fünfstufigen Prüfschema zu unterziehen. Das „regionale Einzelhandelskonzept“ stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern.

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



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

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

## 9.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes). Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

Die Kernstadt der Stadt Weener (Ems) ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Leer als Grundzentrum eingestuft. Nach den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen haben Grundzentren einen auf das Stadtgebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Weener (Ems) demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die im Kerngebiet bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen (u.a. Verbrauchermarkt, Bekleidungsfachgeschäfte, Schuhfachmarkt, Drogeriemarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das projektspezifische Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei das Stadtgebiet von Weener (identisch mit dem sog. Kongruenzraum grundzentral).
- Die Zone 2 wird von der westlich angrenzenden Nachbargemeinde Bunde gebildet, da diese u.a. aufgrund der guten Erreichbarkeit sowie der Entfernung zu anderen attraktiven Einkaufsalternativen tendenziell stärker auf das Vorhaben ausgerichtet ist.



Die Umsatzherkunft mit Streukunden (z.B. aus den übrigen Bereichen des Landkreises sowie Touristen/Durchreisenden) ist überschaubar. Dies gilt ausdrücklich auch für die Gemeinde Jemgum, deren Einwohner ganz überwiegend aufgrund der eindeutigen Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebotes auf Leer orientiert sein dürften.

In der folgenden Tabelle ist die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens bei Ausschöpfung der Tragfähigkeitsobergrenzen<sup>18</sup> abgebildet:

Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben Nördlich Kirchhofstraße					
	Zone 1	Zone 2	EZG	Streuumsatz	Gesamt
<b>Periodischer Bedarf</b>					
Marktpotenzial (Mio. €)	36,7	18,2	54,9		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,0	2,0	12,0	1,3	13,3
Marktanteil	27%	11%	22%		
<b>Umsatzherkunft</b>	<b>75%</b>	<b>15%</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>					
Marktpotenzial (Mio. €)	32,0	15,9	47,9		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,7	2,2	10,8	1,2	12,0
Marktanteil	27%	14%	23%		
<b>Umsatzherkunft</b>	<b>72%</b>	<b>18%</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>
<b>GESAMT</b>					
Marktpotenzial (Mio. €)	68,6	34,1	102,8		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	18,7	4,1	22,8	2,5	25,4
Marktanteil	27%	12%	22%		
<b>Umsatzherkunft</b>	<b>74%</b>	<b>16%</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 20: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben Nördlich Kirchhofstraße

Im periodischen Bedarf (vgl. für sog. periodische Sortimente ist das Kongruenzgebot grundzentral relevant) rekrutiert das Vorhaben (gleichermaßen Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt) rd. 75 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus Weener. Etwa 15 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 (Bunde) generiert. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Kunden aus den übrigen Bereichen rekrutiert werden.

<sup>18</sup> Die unterstellten Obergrenzen der Tragfähigkeit nach einzelnen Sortimenten sind faktisch aufgrund der baulichen Gegebenheiten jedoch nicht ausschöpfbar. Demnach dürfte die Fernwirkung faktisch tendenziell geringer ausfallen, was wiederum zu tendenziell höheren Werten in Weener und leicht niedrigeren Werten in Bunde resp. Umland führt – sprich die Umsatzherkunft würde sich tendenziell stärker auf Weener selbst erstrecken.





Im aperiodischen Bedarf (sog. aperiodische Sortimente gem. LROP) rekrutiert das Vorhaben im Mittel rd. 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus Weener. Etwa 18 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 (Bunde) generiert. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch sonstige Kunden rekrutiert werden. Bei dem hier relevanten Sortiment Bekleidung/Schuhe liegt der Umsatzanteil in Weener bei rd. 74 %, d.h. es wird von einer leicht stärkeren Wirkung innerhalb von Weener ausgegangen.

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Komponenten (u.a. Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Komponenten (wie Bekleidungsfachgeschäfte, Schuhfachmarkt) entsprochen. Das Vorhaben generiert seinen Umsatz auch nach Vorhabenrealisierung maßgeblich (im Mittel zu 74 %) aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Rund 26 % des Umsatzes des Projektgebietes wird aus überörtlichen Bereichen generiert. Wie im folgenden Kapitel zur Wirkungsanalyse noch beschrieben, lassen bereits die o.g. Marktanteile von rd. 16 % in Bunde dort nicht auf wesentliche Auswirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art schließen.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils, der Kernstadt Weeners, und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

Die im Kerngebiet potenziell zulässigen und realistisch erwartbaren Einzelhandelsnutzungen sind mit dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot vollständig in Einklang zu bringen.



### 9.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

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

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

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

Das Vorhaben wird eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von

- rd. 2 % bei Nahrungs- und Genussmitteln
- rd. 14 % bei Gesundheits- und Pflegeartikel
- rd. 10 % bei Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- rd. 8 % bei Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikeln



innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit bei dem Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel überschreiten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Vorhaben vorrangig gegen den Ergänzungsbereich Innenstadt sowie das Innenstadtzentrum Weener (Vorhabenstandort) wirkt. Darüber hinaus liegt der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte in Bunde (Grundzentrum) im Fokus der Untersuchung.

Bei der Abwägung von langfristigen Chancen und möglichen kurzfristigen Risiken kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an: Das Vorhaben soll an einem durch großflächigen Einzelhandel bereits vorgeprägten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden. Damit soll der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Weener gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt werden.

Die differenzierte Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte stellt sich wie folgt dar:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird das Vorhaben Umsatzumverteilungsquoten von rd. 2 % auslösen. Für das Innenstadtzentrum Weener liegt diese bei rd. 3 %, für den Ergänzungsbereich Innenstadt bei rd. 2 %. In der Ortsmitte Bunde (Zone 2) beträgt die Umsatzumverteilungsquote rd. 3 %.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen weiteren Standortlagen des Einzugsgebiets nur ein sehr geringer Vorhabenumsatz (jeweils <0,1 Mio. €) wirkt. Die Wirkungen sind dort rechnerisch somit nicht exakt nachweisbar. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können daher in jedem Falle für dieses Sortiment ausgeschlossen werden, zumal bei der Erstvermietung kein nennenswertes neues/ zusätzliches Angebot realisiert werden soll (eher allgemeiner Attraktivitätszuwachs).

Im Sortiment **Gesundheits- und Pflegeartikel** wird das Vorhaben im Falle der hier unterstellten Neuansiedlung die vorhabenrelevante Angebotssituation in Bewegung bringen, was sich einerseits an den begrenzten "freien" Umsatzpotenzialen und andererseits an den rechnerischen Umsatzumverteilungen von bis zu 24 % (Ergänzungsbereich Innenstadt) und rd. 20 % (Innenstadtzentrum Weener<sup>19</sup>) widerspiegelt.

<sup>19</sup> Da das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich realisiert werden soll, sind auf diesen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. In Bezug auf die Wirkungen innerhalb des Innen-





In Bezug auf das raumordnerische Gefüge sind bei einem Umsatzrückgang von max. 7 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So sind die Angebote in der Ortsmitte von Bunde innerhalb von Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Einwohneranteilen integriert. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage dieses Sortiments nicht zu erwarten.

In erster Linie wird der Drogeriefachmarkt Rossmann im Ergänzungsbereich Innenstadt in Weener (dort jedoch zugleich anderweitiges Planvorhaben vorhanden, das wiederum zu Kundenzuführeffekten führt, was per Saldo somit dort zu keiner Schwächung des Zentrums führt) sowie das Randsortiment der strukturprägende Lebensmittelmärkte betroffen sein, da diese stärkere Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen.

Generell ist in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtobjekts führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt in diesem Zusammenhang u.E. nur bedingt ein hilfreiches Instrument dar. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % nicht eine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten. Insofern sind für die Zentren- und Nahversorgungsstruktur mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszuschließen.

Die Funktionsfähigkeit des ZVB „Innenstadtzentrum“ ist u.E. zudem höher einzuordnen als der Schutz des Ergänzungsbereichs Innenstadt vor gewissen Wettbewerb (z.B. um einen Anbieter). Die Verlagerung von Anbietern (v.a. des Rossmann-Drogeriemarkts im Ergänzungsbereich Innenstadt) ist allerdings nicht auszuschließen. Insofern ist die Vorhabenrealisierung gewissenhaft hinsichtlich möglicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Rossmann-Markts im Ergänzungsbereich Innenstadt Weener) auszuloten. U.E. wäre zielführend zu prüfen, ob sich der Rossmann-Drogeriemarkt aufstellen könnte (Erweiterung), um die möglichen Umsatzrückgänge „abfedern“ zu können. Im Falle eines Leerzugs würde u.E. aufgrund des Baurechts (Mischgebiet) eine anderweitige Nachnutzung realistisch sein. Per Saldo wird unter Beachtung des parallel verfolgten Planvorhabens das Zentrum (dabei jedoch zu größeren Teilen bei anderen Sortimenten) profitieren können, so dass durch die spürbare Wettbewerbsverschärfung keine Schwächung des Zentrums mit städtebaulich relevanten Auswirkungen einsetzt. Aufgrund der

stadtzentrums lassen gewisse Verschiebungen und Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dessen grundsätzliche Funktionsfähigkeit jedoch unberührt.



räumlichen Nähe zur Innenstadt (und dem dort potenziell neu aufgestellten Drogeriemarkt) sowie bei Berücksichtigung, dass v.a. Edeka im Zuge der Erweiterung auch mehr Drogeriewaren führt – und damit ein Stück weit in diesem Segment Umsatzrückgänge auffangen kann – lassen sich negative Effekte auf die Funktionsfähigkeit und Angebotsvielfalt verneinen.

Im Sortiment **Bekleidung/Schuhe** wird das Vorhaben Umsatzumverteilungsquoten von rd. 10 % auslösen<sup>20</sup>. Für den Ergänzungsbereich Innenstadt liegt diese bei rd. 14 % und betrifft insbesondere die Bekleidungsfachmärkte Kik und Ernsting's Family, wobei letztgenannte durch Erweiterung selber zeitgleich gestärkt werden. In der Ortsmitte Bunde beträgt die Umsatzumverteilungsquote rd. 5 %.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Bekleidungsfachmärkte in der Lage sind, ihr Sortiment leicht umzustrukturieren (u.a. führt Kik ein Randsortiment von > 30 %). Andererseits wird das Vorhaben lediglich in einem Teilbereich Überschneidungen aufweisen und damit auch nur zum Teil betroffen sein. Eine wesentliche Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

Im Sortiment **Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel** wird das Vorhaben rechnerische Umsatzumverteilungen von bis zu 8 %. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in allen Standortlagen des Einzugsgebiets nur ein sehr geringer Vorhabenumsatz (jeweils <0,1 Mio. €) wirkt. Die Wirkungen sind dort rechnerisch somit nicht exakt nachweisbar. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können daher in jedem Falle für dieses Sortiment ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Pflegeartikel“, „Bekleidung/Wäsche“ und „Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel“ ausgeschlossen werden können. Eine

<sup>20</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass in einigen Standortlagen des Einzugsgebiets nur ein sehr geringer Vorhabenumsatz (jeweils <0,1 Mio. €) wirkt. Die Wirkungen sind dort rechnerisch somit nicht exakt nachweisbar. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können daher in jedem Falle für dieses Sortiment ausgeschlossen werden. Streulagen genießen darüber hinaus keinen besonderen Schutz vor Wettbewerb. Dieses grundlegende Ziel der Einzelhandelsentwicklung (Konzentration auf die Zentren) wird sowohl durch das LROP 2017 als auch im vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) bestätigt.



vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die sonstigen hier nicht detailliert dargestellten sortiments-spezifischen Verkaufsflächen, die als Haupt- oder Randsortiment eher mit mittel- bis langfristiger Perspektive – d.h. als Nachnutzung - belegt werden sollen.

Zudem kann nicht erwartet werden, dass die ermittelten Tragfähigkeitspotenziale allesamt ausgeschöpft werden, da die am Markt (noch) agierenden Konzepte nicht deckungsgleich mit den ermittelten Potenzialen sind. Wettbewerbliche Effekte wären in Zone 1 aufgrund des Vorhabenstandorts im Innenstadtzentrum von Weener in Kauf zu nehmen. Insofern ist primär der Umsatzrückgang im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone 2: Bunde; Diffus: Leer und Papenburg sowie bei Nahrungs- und Genussmittel auch Jemgum) untersuchungsrelevant. Die begrenzten Potenziale lassen allerdings nicht auf ein Eintreten einer weitgehenden Potenzialausschöpfung schließen.

#### **Zentralitätsveränderung bei Ausschöpfung der Verkaufsflächenpotenziale Am Standort des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“**

Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die branchenspezifische Zentralitätskennziffer im Untersuchungsraum resp. Einzugsgebiet des Vorhabens in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen Versorgungsfunktion eine wichtige Kenngröße dar. Die ermittelten Kennziffern lassen in Bezug auf die hier in Rede stehende Stärkung des Innenstadtzentrums weiterhin auf Nachfrageabflüsse schließen. Mit der Vorhabenrealisierung wäre im Falle der Ausschöpfung der ermittelten maximalen Umsatzpotenziale folgender Anstieg der Einzelhandelszentralität verbunden, woraus sich wie dargestellt keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen ableiten lassen:





Zentralitätsanalyse für Weener (Zone 1)			
Veränderung der Versorgungskennziffern in Weener im Prognosejahr 2020			
Branchenmix	Potenzial in Mio. € 2020	Zentralität 2020 - bei Umsetzung Prüfkonzept -*	Veränderung der Zentralität durch Vorhaben (in %-Pkt.)
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>36,7</b>	<b>111%</b>	<b>11%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	30,9	106%	5%
Gesundheits- und Pflegeartikel	5,8	140%	43%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>32,0</b>	<b>94%</b>	<b>31%</b>
Bekleidung, Schuhe	7,0	90%	28%
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	1,1	148%	29%
Elektrobedarf/elektronische Medien	7,2	60%	25%
Spielwaren, Hobbybedarf/ Baby-, Kinderartikel	1,6	84%	36%
Sportbedarf, Camping	1,5	105%	40%
Haus- und Heimtextilien	1,6	74%	36%
Gartenbedarf/Blumen	2,4	131%	26%
Bau- und Heimwerkerbedarf	4,8	96%	22%
Tierbedarf	0,7	182%	96%
Sonstige Hartwaren	4,0	111%	45%
<b>Gesamt</b>	<b>68,6</b>	<b>103%</b>	<b>21%</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * Die Zentralitätswerte berücksichtigen hierbei noch nicht, ob ex post Veränderungen (wie Umsatzverdrängung oder Abschmelzungen) eintreten werden. Aufgrund des überschaubaren Einzugsgebiets kann dies insbesondere bei Zentralitätswerten von 130 % und mehr erwartet werden.			

Tabelle 21: Veränderung der Versorgungskennziffern in Weener im Prognosejahr 2020

Wie die Darstellung oben zeigt, wird die Vorhabenrealisierung dazu beitragen, die Versorgungsqualität in der Stadt Weener (Ems) zu erhöhen und Defizite abzubauen.

Per Saldo wäre nach den zwei Oberbranchen betrachtet im Zieljahr 2020 im periodischen Bedarf eine Vollversorgung (bei zusätzlicher Berücksichtigung des Planvorhabens von Edeka/Aldi: + 5 Mio. €) und die Grenze der Tragfähigkeit erreicht. Die Zentralität dürfte einschl. Wettbewerbsvorhaben sodann im periodischen Bedarf bei rd. 125 % liegen. Die erhöhten Werte bei Drogeriewaren lassen auf die Möglichkeit der geplanten Verlagerung und Neuaufstellung des bestehenden Markts schließen, was sodann zu einer niedrigeren Zentralitätserhöhung führt.



Im aperiodischen Bedarf würde selbst bei Unterstellung der Ausschöpfung der ermittelten Tragfähigkeitspotenziale und zusätzlicher Berücksichtigung der Wettbewerbsvorhaben von Kik/Ernsting's Family (+0,8 Mio. €) die Zentralität bei 97 % liegen. Demnach lässt sich eine drohende Überausstattung trotz der vorgesehenen Flexibilität durch Fortführung des Kerngebiets nicht erwarten – zumal erneut auf die fehlenden faktischen baulichen Potenziale am Prüfstandort hinzuweisen ist.

Bei einer tragfähigen Gesamtverkaufsfläche von bis zu rd. 8.500 qm (dies entspricht einem rechnerischen Verkaufsflächenzuwachs von bis zu 5.300 qm VKF) können mehr als unwesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf das raumordnerische Gleichgewicht sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden, trotz der zum Teil erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die potenziellen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W an der Kirchhofstraße können demnach im Kerngebiet umgesetzt werden, da die maximal erwartbaren Verkaufsflächen (bzw. Umsätze) durch das Vorhaben (+20 %-Pkt. Zentralitätszuwachs bei Ausschöpfung der Tragfähigkeitspotenziale) zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen. Auch die Zentralitätsveränderung lässt weder durch das Vorhaben noch insgesamt (2020: 103 % in Weener) auf eine Überversorgung oder auf strukturelle Unausgewogenheiten schließen. Dies gilt auch für die kumulative Betrachtung mit dem Vorhaben am Standort Neue Feldstraße (Zentralität später: 120 %).



#### 9.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

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

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) in der Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in einem zentralen Versorgungsbereich, dem eine wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Weener zukommt. Der Vorhabenstandort ist in allen Richtungen von Wohngebieten umgeben und ist von diesen fußläufig gut erreichbar. Das Vorhaben lässt sich damit als städtebaulich integriert bewerten und steht im funktionellen Zusammenhang mit wesentlichen Wohngebieten.

Zwei Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung (rd. 200 m) zum Vorhabenstandort sichern die Einbindung in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs. Eine gute Erreichbarkeit im modal split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist ebenfalls bereits heute gegeben.

Der Vorhabenstandort befindet sich im grundzentralen Ortsteil von Weener und ist städtebaulich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche eingebunden. Das städtebauliche Integrationsgebot ist aufgrund der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich erfüllt.





## 9.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems)

Die Stadt Weener (Ems) verfolgt in ihrem Einzelhandelskonzept<sup>21</sup> für die Weiterentwicklung des Einzelhandels die Strategie „Stärken stärken“. Damit ist die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung und die Sicherung der Betriebe innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erwünscht.

Hierbei wird empfohlen, noch mehr großflächige und sogkräftige Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorzuhalten, da diesen Frequenz erzeugende Wirkung zukommt. Dies umfasst auch die Erweiterung der bestehenden Betriebe.

Dem Innenstadtzentrum kommt darüber hinaus die wichtigste Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Weener zu.

Die Vorhabenrealisierung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan-Gebiets trägt zur nachhaltigen Absicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Weener (Ems) bei. So weist das Grundzentrum Weener signifikante Angebotslücken bei den zentrenrelevanten Sortimenten auf. Die geplanten Erweiterungen und Neuansiedlungen werden die Sortimentsbreite und -tiefe des örtlichen Angebots ausbauen und hierdurch eine verbesserte Marktdurchdringung im bestehenden Wirkungsraum erreichen (Erhöhung der Abschöpfung und Reduzierung der Abflüsse).

Das Vorhabenkonzept unterstützt das Entwicklungsziel, das „Innenstadtzentrum Weener“ durch die Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebe zu stärken: Die Strategie „Stärken stärken“ unterstreicht dabei insbesondere das komplementäre Zusammenwirken von Innenstadt und Ergänzungsbereich. In Bezug auf den Vorhabenstandort heißt es:

*„Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von beratungsintensivem, weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. „Lustkauf“ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden. Es gilt, noch mehr großflächige und sogkräftige Magnetbetriebe – primär mit zentrenrelevanten*

<sup>21</sup> Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Weener (Ems) – Einzelhandelskonzept 2017 (Dr. Lademann & Partner)



*Sortimente gemäß Weeneraner Sortimentsliste – vorzuhalten, um die Ausstrahlkraft der Innenstadt zu erhöhen.“*

Das Erweiterungsvorhaben ist mit den Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Weener kongruent.

Nach Aussage des Einzelhandelskonzepts ergibt sich für die Stadt Weener (Ems) insgesamt bis zum Jahr 2025 folgender Verkaufsflächenspielraum:

- Periodischer Bedarf: rd. 1.700 qm VKF
- Zentrenrelevante Sortimente: rd. 1.400 qm VKF

Für den periodischen Bedarf wird dabei folgende Ausschöpfung der Flächenpotenziale empfohlen:

*„Hinsichtlich der steigenden Relevanz einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern resp. Drogeriefachmärkten sind nahversorgungsrelevante Sortimente in städtebaulich integrierten Lagen (Mantelbevölkerung) und hierbei in den unterschiedlichen Zentrenstypen bevorzugt anzusiedeln. Die Flächenpotenziale sollten dazu genutzt werden, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch Flächenanpassungen zukunftsfähig abzusichern. So ist davon auszugehen, dass die Erweiterung bzw. Neuaufstellung bestehender Betriebe Flächenbedarfe generieren wird.“*

Der Verkaufsflächenspielraum im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente soll gemäß Einzelhandelskonzept wie folgt genutzt werden:

*„Das bestehende Angebot sollte durch Erweiterungen und gezielte Neuansiedlungen, v.a. mit den Sortimenten Bekleidung und Sport, qualifiziert werden. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte gelegt werden. Mehrere mittel- bis großflächige Betriebe (v.a. >400 qm VKF) können zur Ergänzung der bisher kleinteiligen Betriebstypenstruktur und zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Weener beitragen. Dabei kommen sowohl bestehende Leerstände als auch Potenzialflächen in Frage.“*

*Diese Betriebe sollten vorrangig im Innenstadtzentrum (Kernbereich) angesiedelt werden. Ausnahmsweise kann auch der Innenstadt-Ergänzungsbereich Neue Feldstraße als Standort für zentrenrelevante Vorhaben dienen, die sonst aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht in den Kernbereich des Innenstadtzentrums integriert werden können (sofern innenstadtverträglich).“*



Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben umfasst nach dem Erstvermietungskonzept im periodischen Bedarf eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 720 qm und bei den zentrenrelevanten Sortimenten rd. 830 qm. Das Vorhaben ist mit dem tragfähigen Verkaufsflächenrahmen vereinbar. Das verbleibende Flächenpotenzial von rd. 1.000 qm (periodischer Bedarf) und rd. 600 qm stünde zur Absicherung sonstiger Umstrukturierungsbegehren und zur Arrondierung der innerstädtischen Angebote (u.a. auch im Ergänzungsbereich Innenstadt) bzw. im Ortsteilzentrum Möhlenwarf weiterhin zur Verfügung. Mittelfristig ist aufgrund des flexiblen Planungsrechts eine moderate Überschreitung des in der Erstvermietung beabsichtigten Nutzungskonzepts nicht auszuschließen. Dies wäre jedoch aufgrund der baulichen Gegebenheiten überschaubar und wäre in Bezug auf die Standortlage innerhalb des Innenstadtzentrums als standortadäquat zu bezeichnen.

Als Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in Weener (Ems) werden im Einzelhandelskonzept u.a. genannt:

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Verkleinerung und Konzentration des Innenstadtzentrums ausgehend von der bestandsorientierten hin zur zielorientierten Abgrenzung);
- bessere Anbindung und Sichtbarkeit der Innenstadt durch Entwicklung des Bereichs nördlich des Lidl-Discounters an der Mühlenstraße sowie des Combi-Standorts an der Poststraße;
- Sogkraft des Kernbereichs durch Ansiedlung von zentrenrelevanten Magnetbetrieben (z.B. Bekleidungsgeschäfte) mit > 400 qm VKF steigern;
- stärkere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf den zentralen Versorgungsbereich;
- Bestandsbetriebe durch moderate Erweiterungen sichern;
- Verkehrliche und städtebaulich-gestalterische Optimierungsmaßnahmen in den Bereichen Lidl und Combi (z.B. Querungshilfen, bessere Ausrichtung auf die Innenstadt).

Die Erweiterung des bestehenden, bereits großflächigen Einzelhandelsstandorts ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (Ems) vollständig in Einklang zu bringen.





## 9.6 Zur Kompatibilität mit den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland wurde ein fünfstufiges Prüfungsschema entwickelt:

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

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich in der Kernstadt von Weener, der eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen ist. Es liegt ein prospektives Einzugsgebiet zu Grunde, das seinen Umsatz maßgeblich (zu > 70 %) aus dem eigenen Stadtgebiet rekrutiert. Bei den überörtlichen Umsatzzuflüssen gehen die Gutachter von einer Potenzialreserve von 10 % in Bezug auf das Gesamtnachfragepotenzial aus, die z.T. diffuser Herkunft ist.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung einer bereits großflächigen Fachmarktimmobilie handelt, die im Standortverbund mit weiteren (großflächigen) Betrieben liegt, ist die Erschließung des Vorhabenstandorts gegeben. Über die nördlich der Innenstadt verlaufenden B 436 besteht Anbindung über die Rissusstraße an die Poststraße/Kirchhofstraße Feldstraße. Aufgrund der Lage und unter Berücksichtigung der wesentlichen Wettbewerbsstandorte erstreckt sich die Ausstrahlkraft des Vorhabens sowohl auf die Stadt Weener als auch darüber hinausgehende Bereiche (v.a. Gemeinde Bunde). Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets des Innenstadtzentrums ist nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet der Standortlage erhöhen.

Zusätzlich ist abzu prüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen.

Als nächstgelegene typgleiche/-ähnliche Anbieter mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche sind zu nennen:

Innenstadtzentrum Weener: Lebensmitteldiscounter Lidl, Bekleidungsfachgeschäft NKD

- 1. Ergänzungsbereich Innenstadt: Edeka-Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter Aldi, Rossmann-Drogeriemarkt, Tedi-Nonfood-Discounter, Kik-Bekleidungsfachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft Ernsting's Family



- Ortsteilzentrum Möhlenwarf (Weener): NP-Lebensmitteldiscounter
- Streulagen Weener: Modehaus Borchers
- Ortsmitte Bunde: Combi-Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, Drogeriefachmarkt Rossmann, Bekleidungsfachgeschäfte Textilhof, Tido Müller

Darüber hinaus liegen einige Angebote vor, die nur in ihren Neben- oder Randsortimenten Angebotsüberschneidungen aufweisen (z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Baumarkt, etc.). Im Lichte der Angebotssituation ist damit zu rechnen, dass die größte Betroffenheit zwischen den Angeboten in Weener (Innenstadtzentrum, Ergänzungsbereich Innenstadt) und der Ortsmitte Bunde bestehen. Durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen werden die Angebote in Leer und Papenburg sowie in Jemgum (marginal) tangiert sein. Diese Aspekte wurden bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

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

Zur Einschätzung der Lagequalität, resp. zur Einordnung in die Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, ist ein kommunales Einzelhandelskonzept heranzuziehen. Der Vorhabenstandort ist nach dem Einzelhandelskonzept für Weener als Teil des ZVB „Innenstadtzentrum (Kernbereich)“ zu bewerten. Das Vorhaben ist damit der Kategorie 1 „Zentraler Versorgungsbereich im Zentralen Ort“ zuzuordnen.

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



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

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt in Weener derzeit rd. 425 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit dem angrenzenden Grundzentrum Bunde (rd. 460 qm) sowie den angrenzenden Mittelzentren Leer (rd. 675 qm) und Papenburg (rd. 720 qm) unterdurchschnittlich aus.

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe **Gesundheits- und Pflegeartikel** beträgt in Weener derzeit rd. 70 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit dem angrenzenden Grundzentrum Bunde (rd. 105 qm) sowie den angrenzenden Mittelzentren Leer (rd. 125 qm) und Papenburg (rd. 170 qm) unterdurchschnittlich aus.

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe **Bekleidung/Schuhe** beträgt in Weener derzeit rd. 175 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit dem angrenzenden Grundzentrum Bunde (rd. 175 qm) durchschnittlich sowie mit den angrenzenden Mittelzentren Leer (rd. 880 qm) und Papenburg (rd. 620 qm) unterdurchschnittlich aus.

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe **Hausrat/GPK** beträgt in Weener derzeit rd. 80 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit dem angrenzenden Grundzentrum Bunde (rd. 50 qm) durchschnittlich sowie den angrenzenden Mittelzentren Leer (rd. 290 qm) und Papenburg (rd. 190 qm) unterdurchschnittlich aus.

Dies zeigt, dass das Grundzentrum Weener derzeit nicht dazu in der Lage ist, die örtliche Nachfrage vor Ort mit einem angemessenen Angebot zu bedienen und damit seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Die prospektive Verkaufsflächenausstattung im Grundzentrum Weener wird sich auch nach Vorhabenrealisierung im Bereich des benachbarten Grundzentrums Bunde sowie deutlich unterhalb der benachbarten Mittelzentren Leer und Papenburg bewegen und damit bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin Angebotslücken aufweisen.

Die Zentralität beläuft sich in Weener aktuell:

- im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf 101 %,
- im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel auf 97 %,
- im Segment Bekleidung/Schuhe auf 63 % sowie





- im Segment Hausrat/GPK auf 119 %.

Bei Realisierung des Vorhabens bis zum Jahr 2020 würden sich diese erhöhen:

- im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf 106 %,
- im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel auf 140 % (im Falle einer Neuansiedlung)
- im Segment Bekleidung auf 90 % sowie
- im Segment Hausrat/GPK auf 148 %.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot (z.T. keine Wirkungen rechnerisch nachweisbar) auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot der Nachbarkommunen auszuschließen. Eine raumordnerische Schieflage kann somit ausgeschlossen werden, so dass ein komplexes raumordnerisches Verfahren nicht erforderlich ist.

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

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

Die Erweiterung der Vorhabenbetriebe hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen von Weener. Die Umverteilungsquoten für Bunde (Zone 2) liegen unterhalb von 8 %, die der Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Leer und Papenburg) liegen jeweils sogar im Bereich von max. 3 %. Für Jemgum sind sogar gar keine Wirkungen rechnerisch nachweisbar (Umsatzrückgang < 0,1 Mio. €).

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



wachs ist moderat (vgl. z.B. Nahrungs- und Genussmittel: 2 % zulasten von Weener).

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

Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe Periodischer Bedarf folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleinerer Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft. Im modischen Bedarf umfasst der Versorgungsauftrag u.a. Textil- und Schuhfachgeschäfte sowie kleinere Textil- und Schuhfachmärkte.

Das Vorhaben wird mit dem bisher existierenden Verbrauchermarkt (zzgl. Konzessionären), dem Bekleidungsfachmarkt, dem Schuhfachmarkt sowie dem geplanten Drogeriemarkt und einem weiteren Bekleidungsfachmarkt mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.800 qm (im Konzept der Erstvermietung) als grundzentrentypische Angebotsformen dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Stadt Weener (Ems) gerecht.

Aufgrund der Größe der im Geltungsbereich des B-Plans kurzfristig beabsichtigter sowie (potenziell) tragfähiger Einzelhandelsverkaufsflächen werden jedoch die Schwellen für das Moderationsverfahren erreicht. Diese liegen für Grundzentren in Einzelhandelsagglomerationen bei 1.500 qm VKF.

Das Vorhaben im Innenstadtzentrum der Stadt Weener (Ems) lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland vollständig in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben unterliegt jedoch den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.





## 9.7 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

Es kann festgehalten werden, dass im laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 W das Planungsziel zur Ausweisung des Vorhabenstandorts als Kerngebiet im Lichte der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zulässig ist. So wird über die Festsetzung eines solchen Planrechts gewährleistet, dass auf sich ändernde Marktbedingungen angemessen reagiert werden kann.

Es wurde eine tragfähige Verkaufsflächenobergrenze<sup>22</sup> von maximal rd. 8.500 qm ermittelt. Darüber hinausgehend sind sonstige kerngebietstypische Nutzungen möglich (z.B. Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie). Wenngleich es sich um einen Standort im Innenstadtzentrum handelt, der grundsätzlich alle kerngebietstypische Nutzungen zulässt, empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende planergänzende Hinweise zur Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur zum in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 56 W aufzunehmen:

- Durch die Festsetzung nur *eines* Lebensmittelmarktes > 800 qm VKF in Verbindung mit der Begrenzung des *Randsortimentsanteils* des Lebensmittelmarkts auf max. 20 % wird das Entstehen eines SB-Warenhauses (d.h. VKF > 5.000 qm VKF) ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass das Vorhaben sich innerhalb des dem Gutachten zugrunde liegenden Wirkungsraums sowie der prognostizierten raumordnerischen Auswirkungen bewegt.
- Da bei den Angeboten des periodischen Bedarfs die Entwicklungsspielräume begrenzt sind, wäre für einige Teilbereiche des B-Plans (z.B. Telekomgebäude) der grundsätzliche Ausschluss an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Weener zu empfehlen. Hierdurch könnte sichergestellt werden, dass der Fokus stärker auf zentrenrelevante Sortimente oder sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen gelegt wird / werden muss.
- Da es vorrangiges Ziel ist, die sehr kleinteilige Ladenstruktur der historisch gewachsenen Altstadtbereiche zu ergänzen, wäre über die Festlegung einer Mindestverkaufsfläche je Ladeneinheit oder aber hinsichtlich der mittleren Betriebsgröße (z.B. im Mittel > 200 qm VKF) nachzudenken.

<sup>22</sup> Die prospektiv erwartbare Gesamtverkaufsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W ist allerdings baulich gewissermaßen gedeckelt. Das Erstvermietungskonzept geht von einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.810 qm aus.





Der B-Plan-Entwurf aus Februar 2018 setzt die o.g. Empfehlungen wie folgt um:

- Gliederung des Plangebietes in MK 1 Verbrauchermarkt sowie MK 1, MK 2 und MI 2.
- In MK 1 und MK 2 ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschosszone) begrenzt.
- Im MK 1 Verbrauchermarkt ist ausschließlich 1 Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Die Randsortimente sind auf max. 10 % begrenzt.
- Im MK 2 sind nur Verkaufsstätten mit mind. 200 qm VKF zulässig.

Die o.g. textlichen Festsetzungen stimmen mit den gutachterlichen Empfehlungen überein. Aufgrund der Ausweisung eines Kerngebietes mit einer gewissen horizontalen und vertikalen Gliederung können Folgewirkungen im Sinne eines drohenden Verstoßes gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung resp. gegen die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weener nicht erkannt werden. Das Vorhaben ist demnach weiterhin im Kerngebiet umsetzbar.



## 10 Fazit

---

In der Stadt Weener (Ems) ist im Geltungsbereich des B-Plans 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ die Umstrukturierung sowie Neuansiedlung verschiedener Einzelhandelsnutzungen beabsichtigt. Als potenzielle neue Einzelhandelsmieter werden derzeit ein Bekleidungsfachmarkt, ein Drogeriefachmarkt sowie weitere Fachmärkte verschiedener zentrenrelevanter Sortimente diskutiert. Die prospektive Verkaufsfläche soll für das Konzept der Erstvermietung bei rd. 4.810 qm liegen (Erweiterung um rd. +1.550 qm).

In der vorliegenden Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse waren tragfähige sowie städtebaulich und raumordnerisch verträgliche sortimentsspezifische Verkaufsflächen rekursiv zu ermitteln.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 29.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden derzeit rd. 84 Mio. € Umsatz generiert. Die Zentralität von rd. 83 % weist aktuell bei den meisten Sortimenten auf Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 beträgt etwa 25.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Haupt-, Neben- und Randsortimente liegt im Einzugsgebiet bei rd. 117 Mio. €.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich für die potenziell tragfähigen Nutzungen ein Umsatzpotenzial von max. 25 Mio. €. Davon entfallen max. 13 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Das entspricht einem Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 22 %. Die Umsatzumverteilungswirkungen bei Ausschöpfung der ermittelten Tragfähigkeitspotenziale erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner

- bei Nahrungs- und Genussmittel Werte: rd. 2 %,
- bei Gesundheits- und Pflegeartikel: rd. 14 %,
- bei Bekleidung/Schuhe: rd. 10 %,
- bei Haushaltswaren/GPK: rd. 8 %.



Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind - neben dem Innenstadtzentrum, dem das Vorhaben selbst zuzuordnen ist - für den Ergänzungsbereich Innenstadt zu erwarten. Die langfristigen Chancen der Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Weener (Ems), insbesondere durch den Abbau vorliegender signifikanter Defizite bei den zentrenrelevanten Sortimenten, überwiegen gegenüber möglichen städtebaulichen Folgen, die nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner auch in den Segmenten Gesundheits- und Pflegeartikel sowie Bekleidung/Schuhe keine Wirkungen von städtebaulicher Relevanz sind. Die geplante Erweiterung wird den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum Weener) und die grundzentrale Versorgungsfunktion von Weener stärken.

Für das Grundzentrum Bunde werden im worst-case absatzwirtschaftliche Effekte von bis zu 7 % prognostiziert, für die Mittelzentren Leer und Papenburg von max. 3 %. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenrealisierung im Kerngebiet in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Vielmehr werden bereits bestehende Nachfrageabflüsse (u.a. nach Leer und Papenburg) zu gewissen Teilen nach Weener umgelenkt/zurückgeholt.

Für den Jemgumer Lebensmitteleinzelhandel liegen die Umsatzrückgänge unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit (<0,1 Mio. €). In Jemgum wird das Vorhaben nicht zu einem Eingriff in die bestehenden Einkaufsorientierungen (örtliche Bindung resp. Abflüsse gen Leer) führen.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und lässt sich mit den Empfehlungen der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland und des Einzelhandelskonzept der Stadt Weener in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 W war zu ermitteln, ob die anhand von Tragfähigkeitspotenzialen ermittelte Verkaufsfläche in einem Kerngebiet umsetzbar ist. Das für die Erstvermietung erwartbare Sortiments- und Flächenkonzept wird sich mit insgesamt rd. 4.810 qm VKF unterhalb der tragfähigen Verkaufsflächenwerte von insgesamt 8.520 qm bewegen.

Die Umsetzung des Vorhabens ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner aufgrund der fehlenden überörtlichen Raumbedeutsamkeit im Kerngebiet umsetzbar. Hierzu trägt auch die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes bei. Die am Standort erzielbaren Vorhabenumsätze (maximal erwartbare Nachfrageabschöpfung) lassen sich als städtebaulich verträglich bezeichnen.





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

Hamburg, September 2017/März 2018

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH