



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

## Das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen  
eines Erweiterungsvorhabens



im Auftrag der certus Warensicherungs-Systeme GmbH  
Hamburg, August 2016



**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen  
eines Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 16DLP2052

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der  
**certus Warensicherungs-Systeme GmbH**  
Am Bullhamm 39  
26441 Jever

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

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

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



## Inhalt

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
|          | Abbildungsverzeichnis                                     | III       |
|          | Tabellenverzeichnis                                       | IV        |
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage und Aufgabenstellung                         | 1         |
| 1.2      | Vorgehensweise  | 1         |
| <b>2</b> | <b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>             | <b>3</b>  |
| 2.1      | Mikrostandort   | 3         |
| 2.2      | Vorhabenkonzeption  | 5         |
| <b>3</b> | <b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>                     | <b>7</b>  |
| 3.1      | Lage im Raum  | 7         |
| 3.2      | Sozioökonomische Rahmendaten                              | 8         |
| 3.3      | Zentrensystem und Verflechtungsbereich                    | 9         |
| <b>4</b> | <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>               | <b>10</b> |
| 4.1      | Methodische Vorbemerkungen                                | 10        |
| 4.2      | Wettbewerb im Raum  | 10        |
| 4.3      | Herleitung des Einzugsgebiets                             | 12        |
| 4.4      | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial                     | 14        |
| <b>5</b> | <b>Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet</b>    | <b>15</b> |
| 5.1      | Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur                 | 15        |
| 5.2      | Vorhabenrelevante Umsatzstruktur                          | 17        |
| 5.3      | Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet | 19        |



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>6</b> | <b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>   | <b>22</b> |
| 6.1      | Marktanteils- und Umsatzprognose  | 22        |
| 6.2      | Wirkungsprognose  | 26        |
| 6.2.1    | Vorbemerkungen  | 26        |
| 6.2.2    | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf                 | 28        |
| <b>7</b> | <b>Bewertung des Vorhabens</b>  | <b>30</b> |
| 7.1      | Zu den Bewertungskriterien  | 30        |
| 7.2      | Zur zentralörtlichen Zuordnung  | 35        |
| 7.3      | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung | 38        |
| 7.4      | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts                           | 41        |
| 7.5      | Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland         | 44        |
| 7.6      | Zur Kompatibilität mit den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland  | 48        |
| <b>8</b> | <b>Fazit</b>  | <b>51</b> |



## Abbildungsverzeichnis

---

|   |    |
|---|----|
| ■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts  | 3  |
| ■ Abbildung 2: Lage im Raum   | 7  |
| ■ Abbildung 3: Regionale Angebotsstrukturen des<br>Lebensmitteleinzelhandels (Daten trade dimensions) | 11 |
| ■ Abbildung 4: Einzugsgebiet des Vorhabens  | 12 |
| ■ Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet                                | 16 |



## Tabellenverzeichnis

---

|  |    |
|--|----|
| ■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens  | 5  |
| ■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich  | 8  |
| ■ Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens   | 13 |
| ■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit                                 | 14 |
| ■ Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets                                  | 15 |
| ■ Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels                                   | 17 |
| ■ Tabelle 7: Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (tourismusbereinigte Zentralität) | 18 |
| ■ Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)            | 22 |
| ■ Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Vorhabenrealisierung                         | 23 |
| ■ Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)  | 24 |
| ■ Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung                            | 24 |
| ■ Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung                                   | 25 |
| ■ Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens                               | 29 |



## 1 Einführung

---

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig (Gemeinde Wangerland) ist die Erweiterung des Edeka-Markts Scheidemann (bis November 2015: Kfm. Veddelers) geplant. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts um 212 qm auf 1.396 qm Verkaufsfläche ausgebaut werden. Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 1.184 qm.

Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans Nr. II/9 Horumersiel West mit Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel realisiert werden. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP 2016 [Entwurf], RROP Friesland) zu berücksichtigen.

### 1.2 Vorgehensweise

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

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen) mit besonderem Fokus auf das touristische Potenzial im Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig;



- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens; Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber > 400 qm VKF im Einzugsgebiet;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Erweiterung; hierbei war vor allem das touristische Umsatzpotenzial herzuleiten und zu bewerten;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Zonen und Standortlagen;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland sowie in das Prüfschema der Regionalen Einzelhandelskooperation für Ost-Friesland; Aussage zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungsziele und Entwicklungsperspektiven im grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen (Ansiedlung eines Vollsortimenters).

Ziel ist es, das Vorhaben so zeitnah wie möglich zu realisieren. Als Prognosehorizont wurde daher bereits das Jahr 2017 als erstes Jahr der vollen Marktwirkbarkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Andelweg 1 im Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig und damit in einem touristisch geprägten Ortsteil der Flächengemeinde Wangerooge.

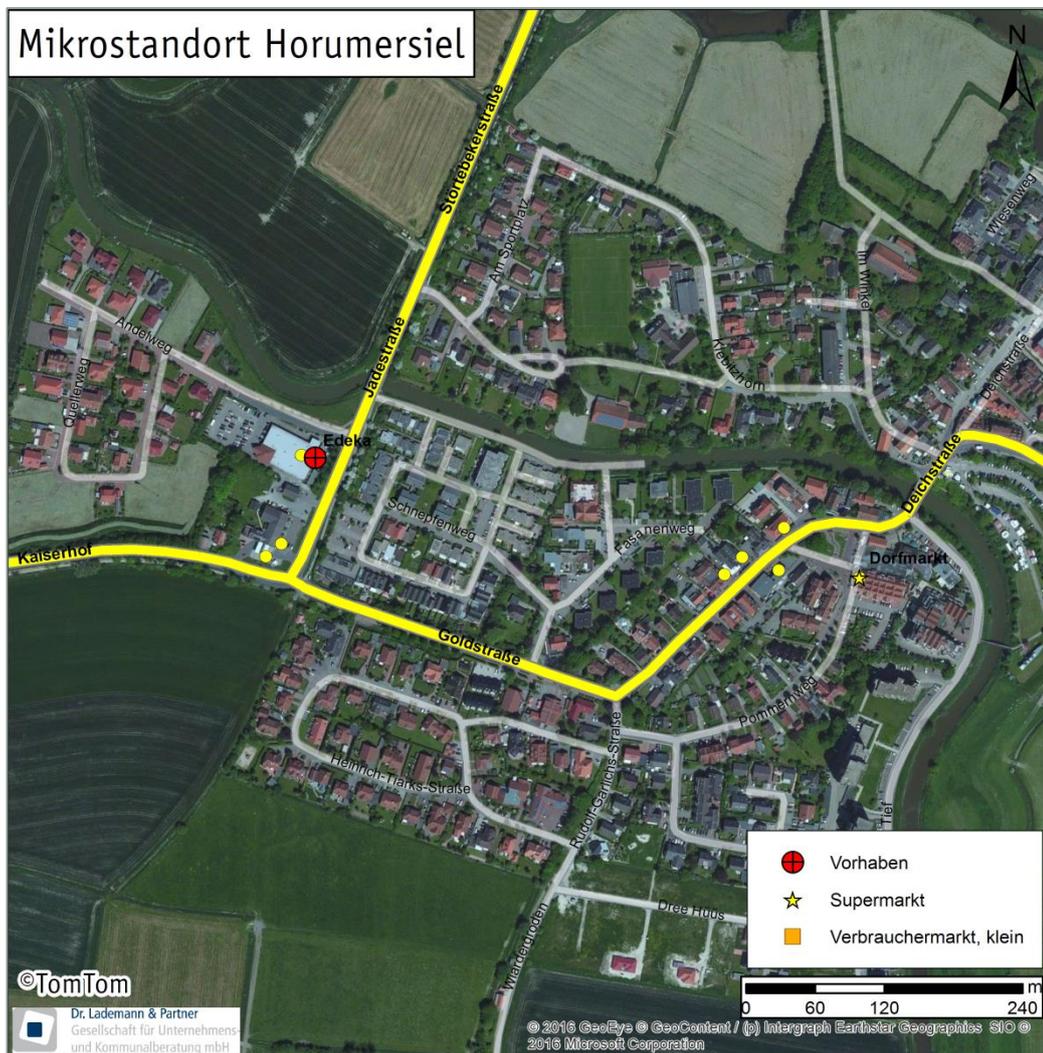


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Die Erschließung des Edeka-Markts ist über den Andelweg eingerichtet, welcher zugleich als Erschließungsstraße eines Wohnquartiers fungiert. Der Andelweg führt auf die Störtebeker Straße (K 325), die im Norden den Ortsteil Schillig anbindet. Unmittelbar südlich vom Vorhabenstandort stößt die K 325 auf die L 810, die in südwestliche Richtung nach Hooksiel führt sowie an die L 809 nach Hohenkirchen anbindet. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Edeka-Markts am Rand des Siedlungsschwerpunkts von Horumersiel von daher als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die am Edeka-Markt befindlichen Bushaltestelle ‚Horumersiel, Andelweg‘. Die Haltestelle wird von mehreren inner- und überörtlichen Linien (121, 212) in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von dem Edeka-Bestandsmarkt zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist im nördlichen Bereich der Immobilie angeordnet. Die Stellplatzanlage des Edeka-Markts ist im westlichen Teil des Vorhabengrundstück verortet und umfasst derzeit knapp 50 Stellplätze. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll die Anzahl an Stellplätzen ausgebaut werden.

Im direkten Standortumfeld westlich und vor allem östlich des Vorhabens bestimmen Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzflächen resp. Grünland das Standortumfeld. Der Standort befindet sich somit in einer siedlungsstrukturell-integrierten Randlage.

Das Vorhaben ist allerdings kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland als bipolare Standortlage eingestuft, die funktional die Angebote des Ortskerns ergänzt. Der Edeka-Markt trägt damit maßgeblich zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner und Touristen des Ortsteils Horumersiel bei.



## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung eines bereits etablierten Nahversorgers in einem touristisch bedeutsamen Nordseeheilbad. Die geplante Gesamtverkaufsfläche<sup>1</sup> für den Verbrauchermarkt beträgt knapp 1.400 qm. Der am Standort bestehende Edeka-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von knapp 1.190 qm, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 210 qm umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Verbrauchermarkts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>2</sup> wird bei max. 10 % (max. 140 qm) liegen.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Verbrauchermarkts folgendes Bild:

| Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben |                         |                      |                               |
|--|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Branchenmix  | VKF in qm<br>Status quo | VKF in qm<br>Zuwachs | VKF in qm<br>nach Erweiterung |
| periodischer Bedarf  | 1.070                   | 190                  | 1.260                         |
| aperiodischer Bedarf                                       | 114                     | 22                   | 136                           |
| <b>Gesamt</b>  | <b>1.184</b>            | <b>212</b>           | <b>1.396</b>                  |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufsflächenzuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung durch die Vorhabenrealisierung des Edeka-Markts in der Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Einschließlich Windfang, Mallbereich und Bäcker (ohne Café/Sitzbereich).

<sup>2</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und frei verkäufliche Arzneimittel.

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).



Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

---

Geplant ist die bestandsorientierte Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Horumersiel um rd. 210 qm auf knapp 1.400 qm VKF. Der bereits großflächige Edeka-Markt ist im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorgungsstandort etabliert und ist sowohl fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten des Orts- teils Horumersiel als auch motorisiert gut erreichbar.

---



## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

Die Flächengemeinde Wangerland (Landkreis Friesland) befindet sich rd. 20 km nordwestlich vom Stadtzentrum Wilhelmshaven und grenzt zugleich an die Städte Wittmund, Jever und Schortens an. Sie verfügt über eine rd. 27 km lange Küstenlinie.

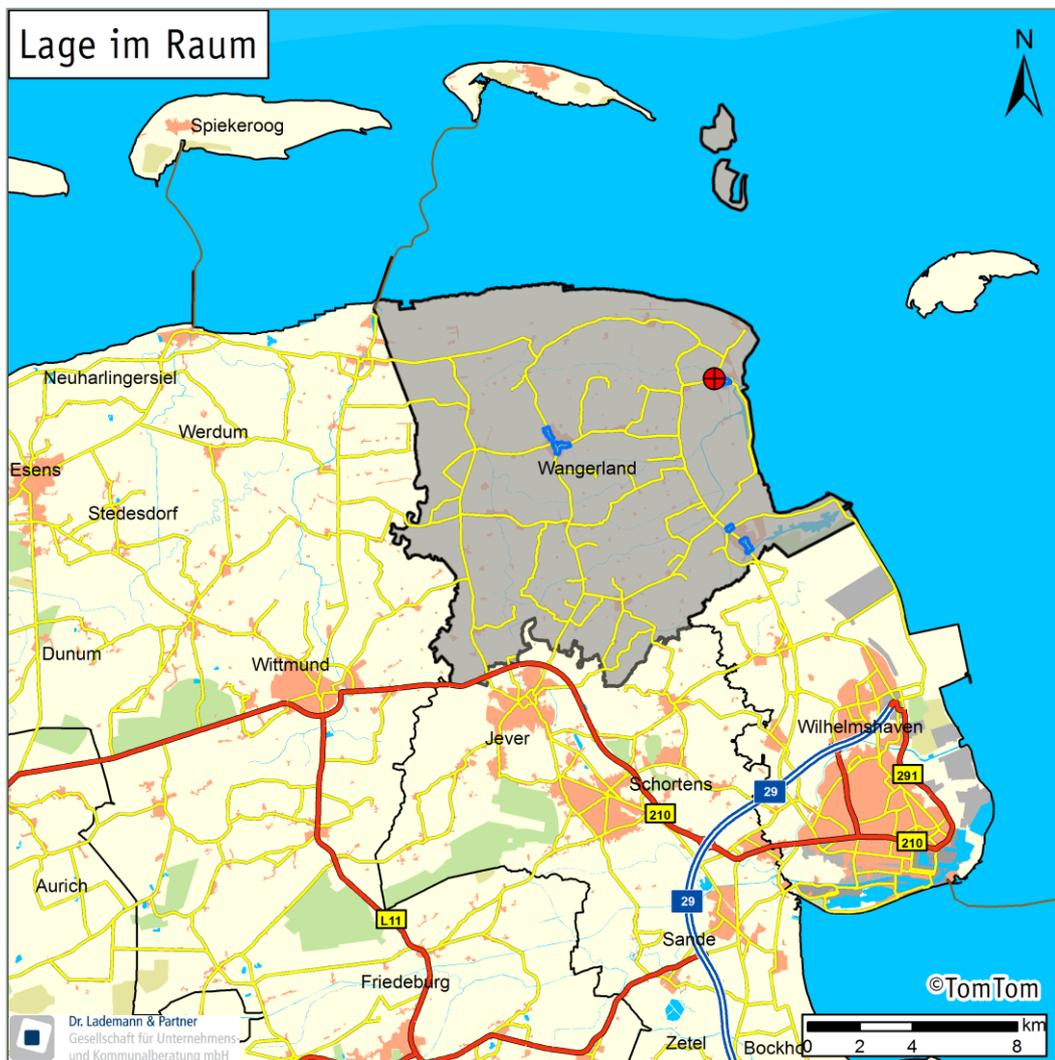


Abbildung 2: Lage im Raum



Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Wangerland erfolgt v.a. über die L 808, die L 812/K 87 und die L 810, welche in westliche Richtung an die B 461 und im südlichen Verlauf an die B 210 anbinden. Über letztere ist auch eine Anbindung an das Autobahnnetz (A 29) gewährleistet. In den Ortsteilen Hohenkirchen und Hooksiel befinden sich Zentrale Omnibus-Bahnhöfe, die die Gemeinde mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

Der Tourismus hat in Wangerland eine wichtige Bedeutung und spiegelt sich u.a. in Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandels wieder. Durch die naturräumliche Lage direkt an der Nordsee im Nordosten der ostfriesischen Halbinsel und dem vorgelagerten Watt, welches Teil des UNESCO Weltnaturerbe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist, ist die Gemeinde Wangerland von erheblichem touristischen Interesse. Von besonderer Bedeutung sind hier das Nordseeheilbad Horemersiel-Schillig, der Küstenbadeort Hooksiel sowie die Erholungsorte Hohenkirchen und Minsen-Förrien. Darüber hinaus wird durch die Nachnutzung der Wangerlandkaserne und der Realisierung eines Campingplatzes und Freizeitsees seit einigen Jahren in Hohenkirchen ein weiteres regionalbedeutsames touristisches Angebot geschaffen. Dies induziert Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

### 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Wangerland verlief seit 2012 annähernd stabil (Rückgang von -0,1 % p.a.). Die Einwohnerentwicklung ist damit leicht negativer als der allgemeine Trend im Landkreis Friesland (+/-0,0 % p.a.) und dem Bundesland Niedersachsen (+0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in Wangerland Anfang 2016 nach Angaben des Statistischen Landesamts

gut 9.210 Einwohner.

| Einwohnerentwicklung in Wangerland im Vergleich                       |                  |                  |                |             |                       |
|---|------------------|------------------|----------------|-------------|-----------------------|
| Gemeinde, Landkreis, Land   | 2012             | 2016             | +/- 12/16      |             | Veränderung p.a. in % |
|   |                  |                  | abs.           | in %        |                       |
| <b>Wangerland</b>   | <b>9.244</b>     | <b>9.213</b>     | <b>-31</b>     | <b>-0,3</b> | <b>-0,1</b>           |
| <b>Landkreis Friesland</b>  | <b>97.857</b>    | <b>97.900</b>    | <b>43</b>      | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>            |
| <b>Land 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 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Wangerland kann in Anlehnung an die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen<sup>4</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht rückläufig entwickeln werden.

Im Jahr 2017 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wangerland daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von rd. 9.140 Einwohnern.

Wangerland verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>5</sup> von 90,9. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich mit dem Landkreis Friesland (95,1) sowie mit dem Landesdurchschnitt (99,1) deutlich unterdurchschnittlich aus.

### 3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung ist der Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland als Grundzentrum ausgewiesen. Als Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen gilt gemäß dem Entwurf des LROP Niedersachsen das Gebiet der Einheits- bzw. Samtgemeinde.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Esens (rd. 30 km westlich) und Schortens-Heidmühle (rd. 16 km südlich) sowie die Mittelzentren Jever (rd. 12 km südlich) und Wittmund (rd. 18 km südwestlich) und das Oberzentrum Wilhelmshaven (rd. 20 km südöstlich).

---

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Wangerland sind differenziert zur beurteilen. Dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau stehen erhebliche touristische Potenziale gegenüber, was vor allem in den Küstenortsteilen saisonal Impulse für die Einzelhandelsentwicklung induziert. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt. Wangerland übernimmt als Grundzentrum die Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet.

---

<sup>4</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2019.

<sup>5</sup> Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015. Durchschnitt Deutschland=100.



## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

---

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Wangerland-Horumersiel übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten sowie typähnlichen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren zu beachten. Ferner wurden die Befunde aus dem Einzelhandelskonzept berücksichtigt (u.a. Marktgebiet, touristisches Potenzial, Befragungsergebnisse).

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Gemeindegebiet von Wangerland sechs strukturprägende Lebensmittelmärkte:

- In Horumersiel: Ein Supermarkt und ein Verbrauchermarkt (Vorhaben)
- In Hooksiel: Ein Verbrauchermarkt
- In Hohenkirchen: Drei Lebensmitteldiscounter

Das Angebot des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels konzentriert sich zudem auf die Stadtgebiete von Wilhelmshaven, Schortens, Jever und Wittmund, denen jeweils eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen ist.

Die nächstgelegenen Edeka-Märkte befinden sich in u.a. in den touristischen Ortsteilen Wangerland-Hooksiel und Wittmund-Carolinensiel (beide Kfm. Scheidemann). Darüber hinaus ist u.a. ein E-Center in Wittmund zu nennen.



Abbildung 3: Regionale Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels (Daten trade dimensions)

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

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



Abbildung 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst in der Zone 1 die Ortsteile Horumersiel und Schillig, die eine hohe Prägung durch den Fremdenverkehr aufweisen. Die Zone 2 umfasst das übrige teils touristisch, teils ländlich geprägte Gemeindegebiet von Wangerland.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben nach Angaben des Statistischen Landesamts derzeit etwa 9.210 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückgängigen Einwohnerpotenzial in 2017 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 9.140 Einwohnern.

| <b>Einzugsgebiet des Edeka-Markts<br/>in Wangerland-Horumersiel</b> |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Bereich</b>  | <b>2016</b>   | <b>2017</b>   |
| Zone 1  | 2.030         | 2.010         |
| Zone 2  | 7.183         | 7.130         |
| <b>Einzugsgebiet</b>  | <b>9.213</b>  | <b>9.140</b>  |
| Touristische Potenzialreserve                                       | 3.351         | 3.351         |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>   | <b>12.564</b> | <b>12.491</b> |

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

Darüber hinaus ist mit einer touristischen Potenzialreserve<sup>6</sup> von mindestens 25 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 3.350 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2017 somit rd. 12.490 Personen.

<sup>6</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Übernachtungs- und Tagestouristen sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur gelegentlich - wie z.B. an einem Sonntag - in Horumersiel einkaufen).

Nach Angaben der Wangerland Touristik GmbH waren im Jahr 2014 in Wangerland rd. 2 Mio. Übernachtungen im Jahr zu verzeichnen. Davon entfielen mehr als 60 % auf Horumersiel-Schillig. Unter der vorsichtigen Annahme, dass Touristen die nächstgelegenen Versorgungsangebote aufsuchen, kann für den Nahbereich mit einem jährlichen Zusatzpotenzial gerechnet werden, welches einem Einwohneräquivalent von mindestens 3.350 Einwohnern entspricht. Die Potenziale der Übernachtungsgäste aus der Zone 2 sowie der Tagesgäste wurde damit in der worst-case Betrachtung nicht wirkungsmildernd berücksichtigt.



#### 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>7</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive der touristischen Potenzialreserve aktuell

rd. 61,2 Mio. €.

Bis zur vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2017 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem leicht rückläufigen Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 60,9 Mio. € (-0,4 Mio. €).

| Nachfragepotenzial des Vorhabens 2017 in Mio. € |            |             |                   |             |
|---|------------|-------------|-------------------|-------------|
| Daten   | Zone 1     | Zone 2      | Potenzialreserve* | Gesamt      |
| Periodischer Bedarf                             | 5,2        | 18,5        | 8,2               | 31,9        |
| Aperiodischer Bedarf**                          | 4,6        | 16,2        | 8,2               | 29,0        |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>9,8</b> | <b>34,7</b> | <b>16,3</b>       | <b>60,9</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen. \*Potenzialreserve: 27 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.  
\*\*ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Das touristische Potenzial für den Einzelhandel wurde dabei hinsichtlich der Anzahl an Übernachtungen im Ortsteil Horumersiel-Schillig pro Jahr abgeschätzt (2014: gut 1,2 Mio. Übernachtungen). Entsprechend der Ergebnisse der Gästebefragung wurde der Pro-Kopf-Ausgabesatz für Übernachtungsgäste für den periodischen Bedarf mit 50 % von 13,3 € angesetzt. Weder Tagesgäste und Nebenwohnsitze noch der Umfang an Übernachtungen in den übrigen Ortsteilen von Wangerland (2014: knapp 0,8 Mio.) wurden in der vorliegenden worst-case-Betrachtung berücksichtigt. Damit wird das vorliegende touristische Potenzial im Sinne der worst-case-Betrachtung unterschätzt.

---

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2017 knapp 12.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 61 Mio. € betragen.

---

<sup>7</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing, 2015.



## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

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

### 5.1 Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotsituation wurde im Rahmen der Arbeiten zum Einzelhandelskonzept im 2. Halbjahr 2015 durch Dr. Lademann & Partner in Wangerland eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands durchgeführt. Im Folgenden ist nur der nahversorgungsrelevante Einzelhandel untersuchungsrelevant.

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

knapp 6.400 qm

vorgehalten. Auf die Ortskerne entfällt mit jeweils rd. 100 bis 600 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche nur ein untergeordneter Teil des Angebots auf die Zentren.

| <b>Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet</b> |                            |                             |
|--|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Periodischer Bedarf</b>   | <b>Anzahl der Betriebe</b> | <b>Verkaufsfläche in qm</b> |
| Ortskern Horumersiel   | 5                          | 635                         |
| Streulage Zone 1   | 7                          | 1.305                       |
| <b>Zone 1 (Nahbereich)</b>   | <b>12</b>                  | <b>1.940</b>                |
| Ortskern Hohenkirchen  | 7                          | 285                         |
| Ortskern Hooksiel  | 4                          | 100                         |
| Streulage Zone 2   | 11                         | 4.045                       |
| <b>Zone 2 (Ergänzungsbereich)</b>  | <b>22</b>                  | <b>4.430</b>                |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>  | <b>34</b>                  | <b>6.370</b>                |
| Quelle: Dr. Lademann & Partner.  |                            |                             |

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Diese liegt im Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Bedarf bei rd. 690 qm/1.000 Einwohner und damit oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 490 bis 500 qm je 1.000 Einwohner. Hierbei ist noch zu beachten, dass es sich vor allem bei den Küstenortsteilen um Bereiche handelt, die saisonal einer erheblich schwankenden touristischen Nachfrage unterliegen. Stellt man die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet den Personen im Einzugsgebiet des Edeka-Markts gegenüber, liegt die Verkaufsflächendichte mit rd. 510 qm im Durchschnitt.

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



Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (LEH > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Edeka Scheidemann-Verbrauchermarkt in Horumersiel:

- Dorfmarkt-Supermarkt, Goldstraße 1, Ortskern Horumersiel, Zone 1
- Edeka Scheidemann-Verbrauchermarkt, Bäderstraße 3, Sonstige Lage Hooksiel, Zone 2
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Heinrich-Steinberg-Straße 2, Sonstige Lage Hohenkirchen, Zone 2
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Heinrich-Steinberg-Straße 1, Sonstige Lage, Hohenkirchen, Zone 2
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Herderstraße 4, Hohenkirchen, Sonstige Lage, Zone 2

## 5.2 Vorhabenrelevante Umsatzstruktur

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

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt gut 30 Mio. €.

| Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet |                  |                      |
|--|------------------|----------------------|
| Periodischer Bedarf  | Umsatz in Mio. € | Flächenprod. in €/qm |
| Ortskern Horumersiel   | 2,8              | 4.490                |
| Streulage Zone 1   | 6,0              | 4.570                |
| <b>Zone 1 (Nahbereich)</b>   | <b>8,8</b>       | <b>4.540</b>         |
| Ortskern Hohenkirchen  | 1,4              | 5.060                |
| Ortskern Hooksiel  | 0,8              | 7.780                |
| Streulage Zone 2   | 19,3             | 4.780                |
| <b>Zone 2 (Ergänzungsbereich)</b>  | <b>21,5</b>      | <b>4.860</b>         |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>  | <b>30,3</b>      | <b>4.760</b>         |

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels



Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche und wird v.a. von den Lebensmittel-discountern Lidl und Aldi sowie dem Lebensmittelhandwerk getrieben.

Die Zentralität liegt gemessen an der Einwohnerzahl bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Wangerland derzeit bei rd. 127 % und deutet auf Nachfragezuflüsse hin.

Den drei bevölkerungsstärksten Ortsteilen von Wangerland (Hohenkirchen, Horumersiel-Schillig und Hooksiel) ist im RROP eine besondere touristische Funktion zugewiesen. Unter Beachtung der touristischen Nachfragepotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente, liegt die Zentralität lediglich bei rd. 81 % und zeigt, dass vor allem in den touristischen Schwerpunkten (hier Zone 1: Horumersiel-Schillig) für die Bestandsbetriebe noch Potenzial zur Abfederung der touristischen Nachfragespitzen bestehen.

| Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet |                                       |                                      |                     |  |   |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|---|
| Periodischer Bedarf  | Einzelhandels-<br>umsatz<br>in Mio. € | Nachfrage-<br>potenzial<br>in Mio. € | Zentralität<br>in % | touristisches*<br>Nachfrage-<br>potenzial<br>in Mio. € | tourismus-<br>bereinigte<br>Zentralität<br>in % |
| <b>Zone 1 (Nahbereich)</b>   | 8,8                                   | 5,3                                  | 167%                | 8,2  | 66%   |
| <b>Zone 2 (Ergänzungsbereich)</b>                                    | 21,5                                  | 18,6                                 | 116%                | 5,2  | 90%   |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>  | <b>30,3</b>                           | <b>23,9</b>                          | <b>127%</b>         | <b>13,3</b>  | <b>81%</b>                                      |

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

Tabelle 7: Struktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (tourismusbereinigte Zentralität)

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 30 Mio. € Umsatz generiert. Die strukturprägenden Angebotsstrukturen befinden sich dabei überwiegend außerhalb der Ortskerne.



### 5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet

#### **Ortskern Hohenkirchen**

Der abgegrenzte Ortskern von Hohenkirchen erstreckt sich über 550 m entlang der Bismarckstraße sowie über 400 m entlang der Jeverschen Straße im Westen. Am nördlichen Ende liegt der Übergang zum Ergänzungsstandort für die Nahversorgung sowie zum „Dorf Wangerland“.

Der Hohenkirchener Ortskern wird durch eine heterogene Bauweise – in Form von größtenteils alleinstehenden Gebäuden – geprägt. Somit entsteht kein einheitliches und zusammenhängendes Bild. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist als verbesserungswürdig einzustufen und bietet eine eher geringe Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung sowie Touristen.

Ein Sortimentsschwerpunkt ist im Ortskern von Hohenkirchen nicht auszumachen. Auch nicht-zentrenrelevante Sortimente werden in einem größeren Umfang angeboten. Im Hohenkirchener Ortskern handelt es sich um überwiegend kleinteilige Strukturen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Im Vergleich zu den anderen beiden Ortskernen von Hooksiel und Horumersiel ist der Ortskern von Hohenkirchen v.a. auf den Bedarf der Einwohner ausgerichtet. Im Ortskern befindet sich mit dem Rathaus der Verwaltungssitz der Gemeinde Wangerland sowie angrenzend weitere öffentliche Nutzungen (Schulen, Sportplatz). Darüber hinaus ist auf die Bedeutung des Hohenkirchener Ortskerns als Wohnstandort hinzuweisen.

Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird in Funktionsergänzung durch den Ergänzungsstandort zur Grundversorgung in einer bipolaren Zentren- und Standortstruktur der zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion weitgehend gerecht.



### **Ortskern Horumersiel**

Der Ortskern von Horumersiel befindet sich am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets und grenzt an die Nordsee. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über 300 m entlang der Goldstraße und beinhaltet zusätzlich einen Teilbereich des Pommernwegs. Im weiteren westlichen Verlauf der Goldstraße liegt der Übergang zum funktionalen Nahversorgungsstandort Störtebeker Straße/Andelweg (Vorhabenstandort).

Der Ortskern wird geprägt durch Gebäude im typischen friesischen Baustil in offener Bauweise. Der Straßenquerschnitt und die kleinteilige Bebauung entlang der Goldstraße und des Pommernwegs befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das Schwerpunktangebot des Ortskerns liegt im zentrenrelevanten Bedarf und ist eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs beschränkt sich mit Ausnahme des Dorfmarkt-Supermarkts (<600 qm VKF) auf Kleinflächen. Ergänzt wird der Einzelhandel durch Dienstleistungen, Nutzungen im gastronomischen Bereich sowie des Gastgewerbes. Des Weiteren wird der Ortskern durch Wohnnutzungen geprägt.

Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird seiner touristischen Versorgungsfunktion für das Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig gerecht. Funktional ergänzt der Ergänzungsstandort zur Nahversorgung das bipolare Zentren- und Standortprofil.



### **Ortskern Hooksiel**

Der Ortskern von Hooksiel befindet sich am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 400 m entlang der Langen Straße und beinhaltet zusätzlich einen Teilbereich der Friesenstraße im nördlichen Bereich. Im weiteren nördlichen Verlauf der Lange Straße liegt der Übergang zum funktionalen Nahversorgungsstandort Bäderstraße.

Auch der Ortskern Hooksiel wird geprägt durch Gebäude im typischen friesischen Baustil in offener Bauweise. Der Straßenquerschnitt und die kleinteilige Bebauung entlang der Fußgängerzone Lange Straße befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist damit insgesamt als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Sortimentsschwerpunkt des Ortskerns von Hooksiel liegt im zentrenrelevanten Bedarf. Ergänzt wird dieses durch eine Vielzahl von Dienstleistungen und gastronomischen Betrieben. Das Einzelhandelsangebot im Hooksiel Ortskern ist ebenfalls eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs ist gering ausgeprägt und beschränkt sich auf Kleinflächen. Der größte Betrieb in diesem Sortiment stellt der Frische-Kiosk Dekena dar (<200 qm VKF).

Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen und auf den Tourismus ausgerichteten Profils als stabil zu bewerten und wird im Zusammenspiel mit dem funktionalen Ergänzungsstandort zur Nahversorgung seiner touristischen Versorgungsfunktion für den Nordseeküstenbadeort Hooksiel gerecht.

---

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche die jeweils mit einem funktionalen Ergänzungsstandort des Lebensmitteleinzelhandels in funktionaler Wechselbeziehung stehen.

---



## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

| <b>Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung*</b>                |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Periodischer Bedarf</b>   | <b>Zone 1</b> | <b>Zone 2</b> | <b>Gesamt</b> |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 5,2           | 18,5          | 23,7          |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)   | 2,5           | 2,0           | 4,5           |
| Marktanteile   | 47%           | 11%           | 19%           |
| <b>Aperiodischer Bedarf**</b>  |               |               |               |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 4,6           | 16,2          | 20,8          |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)   | 0,2           | 0,2           | 0,4           |
| Marktanteile   | 4,3%          | 1,0%          | 1,7%          |
| <b>Gesamt</b>  |               |               |               |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 9,8           | 34,7          | 44,5          |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)   | 2,7           | 2,2           | 4,9           |
| Marktanteile   | 27%           | 6%            | 11%           |
| Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze. **Ohne Möbel. |               |               |               |

Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)



Für das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.400 qm ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser prospektiv bei rd. 47 % und in der Zone 2 bei rd. 11 % liegen.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 25 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. touristischen Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

| <b>Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)</b>                         |                                 |                              |                             |
|--|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Branchenmix</b>   | <b>Verkaufsfläche<br/>in qm</b> | <b>Flächenproduktivität*</b> | <b>Umsatz<br/>in Mio. €</b> |
| periodischer Bedarf**  | 1.260                           | 4.750                        | 6,0                         |
| aperiodischer Bedarf   | 136                             | 3.550                        | 0,5                         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>1.396</b>                    | <b>4.600</b>                 | <b>6,5</b>                  |
| Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **inkl. Bäcker. |                                 |                              |                             |

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Vorhabenrealisierung



Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Erweiterung eines bereits in Horumersiel ansässigen Betriebs. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 9 %, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 16 %.

Bezogen auf ein volles Geschäftsjahr stellt sich aktuell die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

| <b>Umsatzstruktur des Edeka-Markts (status quo)</b> |                                 |                              |                             |
|---|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Branchenmix</b>                                  | <b>Verkaufsfläche<br/>in qm</b> | <b>Flächenproduktivität*</b> | <b>Umsatz<br/>in Mio. €</b> |
| periodischer Bedarf**                               | 1.070                           | 4.800                        | 5,1                         |
| aperiodischer Bedarf                                | 114                             | 3.600                        | 0,4                         |
| <b>Gesamt</b>                                       | <b>1.184</b>                    | <b>4.680</b>                 | <b>5,5</b>                  |

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Der Umsatzzuwachs<sup>8</sup> (inkl. Streuumsätzen) wird somit insgesamt etwa bei rd. 0,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 0,8 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

| <b>Umsatzzuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)</b> |                                 |                             |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Branchenmix</b>   | <b>Verkaufsfläche<br/>in qm</b> | <b>Umsatz<br/>in Mio. €</b> |
| periodischer Bedarf  | 190                             | 0,8                         |
| aperiodischer Bedarf   | 22                              | 0,1                         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>212</b>                      | <b>0,9</b>                  |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

<sup>8</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. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächen-erweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) sowie der Bewältigung der touristischen Nachfragespitzen Rechnung zu tragen.



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

| <b>Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts im Einzugsgebiet<br/>(durch Vorhabenrealisierung)*</b> |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Periodischer Bedarf</b>   | <b>Zone 1</b> | <b>Zone 2</b> | <b>Gesamt</b> |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 5,2           | 18,5          | 23,7          |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)  | 0,1           | 0,5           | 0,6           |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte)   | 2,7%          | 2,7%          | 2,7%          |
| <b>Aperiodischer Bedarf**</b>  |               |               |               |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 4,6           | 16,2          | 20,8          |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)  | 0,01          | 0,04          | 0,05          |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte)   | 0,3%          | 0,3%          | 0,3%          |
| <b>Gesamt</b>  |               |               |               |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 9,8           | 34,7          | 44,5          |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)  | 0,2           | 0,5           | 0,7           |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte)   | 1,6%          | 1,5%          | 1,6%          |
| Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze. **Ohne Möbel.                 |               |               |               |

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch das Vorhaben im worst-case ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 0,9 Mio. €. Dieses entfällt fast ausschließlich auf den periodischen Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von 2 %-Punkten.



## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

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 im Jahr 2017 voll versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (=Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2017) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

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



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

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von <1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Non Food II-Angebote des Lebensmitteleinzelhandels v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.



## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 0,64 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze durch Übernachtungsgäste in Horumersiel-Schillig von rd. 25 %).

Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsverlusten betroffen sein werden (zusammen rd. 0,15 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der leichten Kompensationseffekte durch die Rückholung abfließender Nachfrage beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,74 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 3,0 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen 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 mit rd. 4 bis 5 % die höchsten Auswirkungen auf die typgleichen und typähnlichen Anbieter im Ortsteil Horumersiel-Schillig (Spar-Markt am Standort Schillighörn sowie Dorfmarkt im Horumersieler Ortskern) induziert werden. Die Angebote der Zone 2 (u.a. drei Lebensmitteldiscounter, weiterer Edeka-Markt) sind mit einem Umsatzrückgang von rd. 3 % weniger stark tangiert. Die Umsatzrückgänge sind in den übrigen Ortskernen rechnerisch nicht exakt nachweisbar.



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

| Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wangerland - Umsatzzuwachs (2017) |                      |             |             |             |             |             |                   |             |             |
|---|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| Periodischer Bedarf   | Ortskern Horumersiel |             | Zone 1      |             | Zone 2      |             | Ortskern Hooksiel |             | Gesamt      |
|   | Horumerziel          | Streulage   | Gesamt      | Streulage   | Gesamt      | Streulage   | Gesamt            |             |             |
| Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)                          | 0,11                 | 0,03        | 0,14        | 0,03        | 0,02        | 0,45        | 0,64              | 0,49        | 0,64        |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens       | 0,00                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,01              | 0,00        | 0,01        |
| zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung                | 0,03                 | 0,01        | 0,04        | 0,01        | 0,00        | 0,10        | 0,14              | 0,11        | 0,14        |
| abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen              | -                    | 0,01        | -           | 0,00        | -           | 0,02        | -                 | 0,02        | -           |
| <b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>                       | <b>0,13</b>          | <b>0,03</b> | <b>0,16</b> | <b>0,03</b> | <b>0,02</b> | <b>0,53</b> | <b>0,74</b>       | <b>0,58</b> | <b>0,74</b> |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>         | <b>4,6%</b>          | <b>4,2%</b> | <b>4,5%</b> | <b>2,2%</b> | <b>2,6%</b> | <b>2,7%</b> | <b>3,0%</b>       | <b>2,7%</b> | <b>3,0%</b> |

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

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts in Horumersiel um rd. 210 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 3 %.



## 7 Bewertung des Vorhabens

---

### 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wangerland mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.400 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>9</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Friesland<sup>10</sup>.

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

#### LRÖP 2016 (Entwurf) 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 2016 (Entwurf) 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<sup>11</sup> 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).

<sup>9</sup> Der LRÖP Niedersachsen ist zwar in der Fassung vom 08.05.2008 noch in Kraft (i.F. LRÖP 2008). Die Entwurfsfassung für den LRÖP aus April 2016 hat allerdings bereits das Kabinett durchlaufen und liegt dem Landtag zur Beratung vor. Bereits zwischen den Entwurfsfassungen von 2015 zu 2016 wurden nur noch wenige Änderungen in den Entwurf eingepflegt, so dass Dr. Lademann & Partner damit rechnen, dass der vorliegende Entwurf in der Fassung rechtskräftig wird.

Aktuell sind die Ziele des Entwurfs zur Neuaufstellung des LRÖP allerdings nur als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten. Damit sind sie als „in Aufstellung befindliche Ziele“ im Sinne von abwägungszugänglichen Grundsätzen gemäß Raumordnungsgesetz in der Beurteilung des Vorhabens zu berücksichtigen.

<sup>10</sup> Vgl. Landkreis Friesland - Regionales Raumordnungsprogramm 2003 (i.F. RROP Friesland).

<sup>11</sup> Die sog. atypische Fallgestaltung nach Satz 4 bei Einzelhandelsbetrieben größer 800 qm VKF entzieht sich damit dem Regelungsinhalt des LRÖP 2016 (Entwurf).



LRÖP 2016 (Entwurf) 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

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

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

LRÖP 2016 (Entwurf) 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

LRÖP 2016 (Entwurf) 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

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

LRÖP 2016 (Entwurf) 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtungsverbot)

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



LROP 2016 (Entwurf) 2.3 Ziffer 10 (Ausnahmeregel)

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

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

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

In enger Verbindung zu der o.g. Ausnahmeregelung des LROP Entwurfs sind auch die Aussagen des LROP Entwurf 2016 zum Tourismus zu beachten:

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

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



Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2003 heißt es ergänzend:

- Hooksiel und Horumersiel-Schillig übernehmen in der großen Flächengemeinde Wangerland wichtige Versorgungsfunktionen, die aber nicht zur Ausweisung als Grundzentrum führen können. Begründet wird dies durch einen vergleichsweise geringen Verflechtungsbereich und eine schwerpunktmäßige Ausrichtung des Versorgungsangebotes auf die Belange des Fremdenverkehrs.
- Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr werden die Ortschaften (...) Nordseeküstenbadeort Hooksiel (...) sowie Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesen. Hier soll der Fremdenverkehr in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass den Fremdenverkehr störende Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die an diesen Standorten vorhandene fremdenverkehrliche Infrastruktur ist durch die Planung zu sichern und weiterzuentwickeln. Fremdenverkehr (...) soll jedoch vordringlich in diesen Schwerpunkt- und Entwicklungsräumen (Vorranggebieten) gefördert werden (vgl. RROP, Pkt. D 07 Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr).
- Das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig (...) sowie der Küstenbadeort Hooksiel stellen qualifizierte Standorte für den Kurbetrieb und den Fremdenverkehr, insbesondere den Familienurlaub, dar. Sie haben als Kurz- und Naherholungsgebiete einen hohen Freizeitwert mit Schwerpunkt Fahrrad- und Wassertourismus. (...)
- Zur Sicherung der insbesondere überregionalen touristischen Bedeutung Horumersiels ist über eine Entflechtung der innerörtlichen verkehrlichen Engpässe, ggf. über Entlastungsstraßen verstärkt nachzudenken.
- Der Bereich des Nordseeheilbades Horumersiel-Schillig soll verstärkt als überregionaler Ferien- und Freizeitbereich mit dem Schwerpunkt ruhige, landschaftsbezogene Erholung, zahlreichen Kureinrichtungen, Mutter-Kind-Heimen etc. ausgebaut werden. Hierzu notwendige weitere Infrastrukturinvestitionen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Untermuert wird die ruhige Erholungsfunktion durch die angrenzenden Vorsorge- und Vorranggebiete für ruhige Erholung. Auf Grund der zahlreichen Kureinrichtungen und dem Schwerpunkt auf der Langzeiterholung muss Horumersiel-Schillig eindeutig als Fremdenverkehrsregion bezeichnet werden. Die bereits intensiv



genutzten Fremdenverkehrs- und Erholungsgebiete sollen in ihrer Aufnahme-  
kapazität behutsam und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

- Als touristisches Großprojekt im Landkreis Friesland muss die geplante touristische Nachnutzung der Wangerlandkaserne in Verbindung mit der Realisierung eines Campingplatzes und Freizeitsees nördlich von Hohenkirchen eingestuft werden. Die hier angestrebte Entwicklung stellt sowohl aus touristischer und aus städtebaulicher Sicht eine wichtige Chance dar. Neben der Stärkung des Grundzentrums Hohenkirchen und der notwendigen Abfederung der negativen wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Aufgabe der Kaserne, kann ein weiteres regionalbedeutsames touristisches Angebot geschaffen werden.
- Zeichnerisch als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" ist in der Gemeinde Wangerland der Erholungsort Hohenkirchen dargestellt.
- Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" sind zeichnerisch dargestellt:
  - der Nordseeküstenbadeort Hooksiel (Gemeinde Wangerland) und
  - das Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig (Gemeinde Wangerland).

Sie sind in ihrem Angebot für den Fremdenverkehr, das Kur- und Heilwesen sowie die landschaftsgebundene Erholung als touristische Schwerpunkte im Landkreis zukunftsfähig zu entwickeln.

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

Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem fünfstufigen Prüfschema zu unterziehen. 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 Täglicher Bedarf folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: u.a. kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleiner Verbrauchermarkt (bis 3.000 qm), Drogeriemarkt und Apotheke. 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.

## 7.2 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).

Der Ortsteil Hohenkirchen der Flächengemeinde Wangerland ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Friesland als Grundzentrum eingestuft. Nach den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen haben Grundzentren einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet.

Allerdings wird aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials ausschließlich dem Ortsteil Hohenkirchen eine zentralörtliche Funktion beigemessen. Die Gemeinde Wangerland verfügt jedoch bei einer sehr geringen Einwohnerdichte über eine äußerst dezentral konzentrierte Siedlungsstruktur. Der Ortsteil Horumersiel liegt mit einer Fahrroute von 8,6 km bzw. 10 Autofahrminuten vom zentralörtlichen Ortsteil räumlich abgesetzt. Bei ausschließlicher Konzentration der Einzelhandelsangebote auf den grundzentralen Ortsteil wäre eine qualifizierte Nahversorgung aufgrund der räumlichen Entfernung nicht möglich. Das Vorhaben dient demnach dazu, den Wegeaufwand zu reduzieren.



Entlang der Wangerländer Küste - und damit räumlich vom grundzentralen Ortsteil abgesetzt - haben sich zwei touristische Ortsteile ausgebildet, denen faktisch vor allem saisonal herausgehobene Versorgungsbedeutung zukommt.

Der RROP Friesland stellt für die Gemeinde Wangerland den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen zugleich als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" dar. Die beiden einwohnerstärksten Küstenorte sind als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" dargestellt. Damit sind der Nordseeküstenbadeort Hooksiel und das Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig in ihrem Angebot für den Fremdenverkehr, das Kur- und Heilwesen sowie die landschaftsgebundene Erholung als touristische Schwerpunkte im Landkreis zukunftsfähig zu entwickeln. Im engen Zusammenhang steht damit die Absicherung der tourismusorientierten (Einzelhandels-)Angebote.

Der Edeka-Markt in Horumersiel ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. 10 % schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit der Grundversorgung. U.E. dient das Vorhaben zur Absicherung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse, was u.E. auch außerhalb des grundzentralen Ortsteils im standortadäquaten Umfang Angebote des periodischen Bedarfs umfasst.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im nordöstlichen Gemeindegebiet wird das Einzugsgebiet des Vorhabens ausschließlich durch das Gemeindegebiet von Wangerland gebildet. Die Zone 1 umfasst durch den touristischen Nahbereich der Ortsteile Horumersiel-Schillig. Die Zone 2 wird von dem sonstigen, teils touristisch geprägten, teils ländlich strukturierten Gemeindegebiet gebildet. Die Umsatzherkunft aus dem unmittelbar angrenzenden Umland (z.B. aufgrund der Sonntagsöffnungszeiten bedingt [Tagesgäste]) ist marginal.

Vielmehr kann das mit rd. 1,2 Mio. Übernachtungen im Jahr zählende Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig von saisonalen Nachfragespitzen profitieren. Blendet man in einer vorsichtigen Betrachtung den Umfang an Nebenwohnsitzen und Tagesgästen sowie die Übernachtungsgäste aus den übrigen Ortsteilen von Wangerland vollständig aus, rechnen Dr. Lademann & Partner damit, dass über das Jahr gerechnet, rd. 25 % des Vorhabenumsatzes durch Übernachtungsgäste erwirtschaftet wird. Faktisch konzentrieren sich die Umsatzflüsse über einen kompakten Zeitraum und sind damit parallel zu den Schulferien i.V.m. mit der Witterung sehr volatil.



Das Vorhaben rekrutiert 40 bis 45 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus Horumersiel und Schillig, die über keinen weiteren großflächigen Lebensmittelmarkt verfügen. Etwa 30 bis 35 % des Vorhabenumsatzes wird aus dem übrigen Gemeindegebiet generiert, da z.B. der grundzentrale Ortsteil Hohenkirchen über keinen Vollsortimenter verfügt.

Rd. 25 % des Umsatzes entfallen damit auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Touristen rekrutiert werden. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert rund 75 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gebiet der Gemeinde Wangerland definiert.

Unter Beachtung des erheblichen touristischen Potenzials, das bei ausschließlicher Berücksichtigung der Übernachtungsgäste in der Gemeinde insgesamt zu einem zusätzlichen Umsatzpotenzial im periodischen Bedarf von 13 Mio. € führt (+50 % gemessen an der örtlichen Nachfrage), zeigt sich, dass die „tourismusbereinigte“ Zentralität für die Gemeinde insgesamt bei rd. 81 % liegt. Für den touristischen Nahbereich (Horumersiel-Schillig) liegt diese sogar bei 66 %. M.a.W.: Ein Drittel des Nachfragepotenzials fließt aus den Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel ab. Die zentralitätsbereinigte Zentralität deutet damit über das Jahr nicht auf eine versorgungsstrukturelle Überversorgung des Angebots hin. Das Vorhaben in Horumersiel wird maßgeblich durch das touristische Nachfragepotenzial im Ortsteil getragen (>+150 % gemessen an der Nachfrage in der Zone 1). Zugleich wird für den räumlich abgesetzten Ortsteil außerhalb der Saison eine angemessene Angebotsbreite und Vielfalt gesichert (vgl. Tabelle 7).

Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb des grundzentralen Ortsteils der Gemeinde Wangerland und damit auch außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Unter Verweis auf die touristische Bedeutung Horumersiels und der regionalplanerisch anerkannten Bedeutung für den Fremdenverkehr ist ein Ausnahmetatbestand für das Konzentrationsgebot gegeben.

---

Die Erweiterung des Edeka-Markts steht mit dem Kongruenzgebot im Einklang. Zwar befindet sich das Vorhaben außerhalb des grundzentralen Ortsteils. Aufgrund erheblicher touristischer Potenziale und der zeichnerischen Festlegung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr, ist allerdings der Ausnahmetatbestand für das Konzentrationsgebot gegeben.

---



### 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

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

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert bei Weitem nicht erreichen. Stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die räumliche Nähe, die Angebote im Nahbereich der Ortsteile Horumersiel und Schillig (Umsatzumverteilungsquote von rd. 4 bis 5 %) Der absolute Umsatzrückgang ist mit <0,1 Mio. € in der Streulage (v.a. Angebote in Schillig [Spar-Lebensmittelmarkt]) überschaubar und liegt im Bereich der Prognoseungenauigkeit.

Größere Überschneidungen weisen die Angebote des Dorfmarkt-Supermarkts im Ortskern von Horumersiel auf. U.E. kann der Betrieb von den Agglomerations-



und Destinationseffekten seiner Standortlage profitieren. Es handelt sich dort stärker um Tascheneinkäufe (z.B. Versorgung für Strandaufenthalt, Bummeln), während der Edeka-Markt deutlich stärker auf den funktionalen Versorgungseinkauf (stärker autokundenorientiert) ausgerichtet ist. Von einer Gefährdung des im Horumersieler Ortskern ansässigen strukturprägenden Anbieters ist bei dem prognostizierten Umsatzrückgang durch die bestandsorientierte Erweiterung des Edeka-Markts nicht auszugehen.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der vorrangig durch kleinteiligen und mit innenstadttypischen Angeboten aufgestellten zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die Angebote in der Zone 2 (übriges Gemeindegebiet):

- In dieser befinden sich u.a. in Hooksiel ein weiterer Edeka-Markt, der sich bereits vor einigen Jahren neu aufgestellt hat. Zwar sind für diesen Betrieb Umsatzrückgänge erwartbar. Hierbei handelt es sich allerdings um Umsatzrückgänge, die derselbe Kaufmann wie am Vorhabenstandort „in Kauf nimmt“. Diese Umsatzrückgänge sind damit ohne versorgungsstrukturelle Relevanz.
- Darüber hinaus sind drei Lebensmitteldiscounter in Hohenkirchen zu nennen, die allerdings mit ihrem Angebotsspektrum begrenzt und auf den preisfokussierten Kunden ausgerichtet sind. Sie stehen daher nur partiell im Wettbewerb mit dem vollsortimentierten Vorhaben von Edeka.
- In Bezug auf die Ortskerne von Hohenkirchen und Hooksiel ist der absolute Umsatzrückgang mit <0,1 Mio. € überschaubar und liegt im Bereich der Prognosegenauigkeit.

Raumordnerische Auswirkungen können aufgrund der Ausrichtung des Vorhabens auf die örtliche Versorgung ausgeschlossen werden. Damit ist sowohl das städtebauliche als auch das raumordnerische Beeinträchtungsverbot erfüllt.

Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei. Zudem fungiert die Erweiterung vor allem zur Abfederung der saisonal überhöhten Nachfragespitzen im touristischen Ortsteil Horumersiel-Schillig, die erfahrungsgemäß gegenüber den umsatzschwachen Wintermonaten um den Faktor 3 schwankt. Der Randsortimentsanteil des Edeka-Markts wird weiterhin max. 10 % betragen. Mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist



eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.

U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. U.E. ist die projektierte Verkaufsfläche von knapp 1.400 qm für den Vollsortimenter als betriebswirtschaftlich erforderliches Mindestmaß zu interpretieren. Es dient dazu die touristischen Nachfragespitzen abzubilden. So sind durch die Erweiterung z.B. bei sog. Schnelldrehern (häufig nachgefragte Artikel) während der Kernöffnungszeit weniger Nachräumvorgänge erforderlich. Zusätzlich dient die Erweiterung dazu ein für den Betriebstyp entsprechend breites und tiefes Angebot vorzuhalten.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der überschaubaren Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der drei zentralen Versorgungsbereiche von Wangerland kann für die geplante Erweiterung auf 1.400 qm VKF ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

---



#### 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

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

Der Entwurf des LROP Niedersachsen (2016) sieht folgende Ausnahmeregel hinsichtlich des Integrationsgebots vor:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulich oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist.“ In diesen Fällen sei ein Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aber im zentralen Siedlungsgebiet im funktionellen Zusammenhang mit Wohngebieten anzusiedeln. Diese Regelung gelten auch bei Erweiterung eines Betriebs<sup>12</sup>. In diesen Fällen ist ein Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aber im zentralen Siedlungsgebiet und im funktionellen Zusammenhang mit Wohngebieten anzusiedeln. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zur flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung dienen.*

Diese Voraussetzungen werden weitgehend erfüllt:

- Die Gemeinde Wangerland hat im Jahr 2016 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Nach diesem kommt dem Vorhabenstandort eine den Ortskern von Horumersiel ergänzende Versorgungsfunktion zu.

<sup>12</sup> Damit ist nach dem Entwurf des LROP durch die oben genannten Ausnahmetatbestände nicht mehr zwingend eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder ein „Anschmiegen“ an diesen notwendig.



- Der Standort befindet sich zwar nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des grundzentralen Ortsteils Hohenkirchen. Allerdings ist noch einmal auf die regionalplanerisch erwünschte Sicherung und behutsamen Stärkung des touristischen Schwerpunkts hinzuweisen, was u.E. auch den Einzelhandel im periodischen Bedarf umfasst.
- Ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht aufgrund der vor allem östlich sowie westlich des Vorhabenstandorts gelegene Wohngebiete. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils gut erreichbar. Zudem verfügt der Nahbereich noch über Freiflächen, die im Zuge einer Nachverdichtung noch entwickelt werden können.
- Eine Bushaltestelle in Standortnähe sichert die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine gute Erreichbarkeit im modal split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist bereits heute gegeben.
- Auch nach der Vorhabenrealisierung werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten.

Eine ausschließliche Konzentration des leistungsfähigen Angebots auf den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen ist zur überwiegenden Versorgung der Personen in Horumersiel-Schillig aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht sinnvoll (Wegeaufwand).

Auch mit Blick auf den Ortskern von Horumersiel ist eine Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Offensichtliche Flächenpotenziale innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs konnten nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit des Ortskerns zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von 1.400 qm VKF mit entsprechender ebenerdiger Stellplatzfläche erlauben würde. Dabei spielte auch die Rücksichtnahme auf das Ortsbild eine wesentliche Rolle, das nicht beeinträchtigt werden soll. Darüber hinaus stehen verkehrliche Themen der Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Der RROP hob im Jahr 2003 das Erfordernis von Entlastungsstraßen hervor. Durch die Ansiedlung eines 1.400 qm-Markts im Ortskern würde dieser durch den Einkaufsverkehr zu sehr belastet.

Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der Edeka-Markt am Andelweg bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des bereits heute großflächigen Lebensmittelmarkts. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher be-



reits fest verankert („gelernter Standort“) und fungiert als einer von zwei strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Betrieben im Ortsteil Horumersiel.

Für das Vorhaben kann die vollständige Kompatibilität mit der Ausnahmeregel gemäß LROP Entwurf (2016) 2.3 Ziffer 10 hergestellt werden:

- Der Ortsteil Horumersiel ist im RROP 2003 als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgesetzt und soll sich damit zwar unterhalb des grundzentralen Ortsteils, aber oberhalb von nicht zentralen Ortsteilen bewegen.
- Mit Verweis auf die Kompatibilität mit den u.g. Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist das Abstimmungsgebot erfüllt.
- Eine städtebauliche oder raumordnerische Beeinträchtigung ist durch die Erweiterung nicht erwartbar.
- Der Vorhabenstandort schmiegt sich an den Siedlungsschwerpunkt von Horumersiel an. Es liegt im baulichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist gut erreichbar.
- Das Kongruenzgebot ist aufgrund der Umsatzgenerierung des Vorhabens zu mehr als 70 % aus Wangerland ebenfalls erfüllt.

---

Der Vorhabenstandort befindet sich im Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig und ist städtebaulich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche eingebunden. Das städtebauliche Integrationsgebot setzt allerdings die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich und/oder zentralen Siedlungsgebiet voraus. Für das Vorhaben liegt ein Ausnahmetatbestand im Sinne des LROP 2.3 Ziffer 10 vor.

---



## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland

Das Einzelhandelskonzept nimmt zu dem in Rede stehenden Vorhaben wie folgt Stellung:

*„Die Gemeinde Wangerland verfügt über ein ausgeprägtes Tourismuspotenzial, von dem auch der Einzelhandel profitiert. So werden im Schnitt 50 % des örtlichen Einzelhandelsumsatzes durch die touristische Nachfrage generiert. Die deutlich positive Tourismusentwicklung induziert zudem weitere Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel in der Gemeinde. Entwicklungschancen liegen daher vor allem in tourismusaffinen Branchen und Warengruppen bzw. bei beratungsintensiveren und fachgeschäftsorientierten Anbietern.“*

*„Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten/täglichen Bedarf weist die Branchenzentralität von rd. 124 % auf eine hohe Nachfragebindung in der Gemeinde Wangerland und zugleich auf die Attraktivität des Angebots für die Bewohner und insbesondere für die Touristen hin. Insbesondere für Camping-Urlauber, Urlauber in Ferienhäusern und -wohnungen und Einwohner durch Zweitwohnsitze spielt das nahversorgungsrelevante Angebot eine große Rolle.“*

*„Im Bereich des touristischen Bedarfs, der sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch zahlreiche zentrenrelevante Sortimente umfasst, ist für die Gemeindegröße ein nennenswertes Warenangebot vorhanden. Dennoch erscheint eine maßvolle Zentralitätserhöhung als möglich und zielführend, um die verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum zu sichern und v.a. Horumersiel und Hooksiel ganzjährig/saisonverlängernd als Tourismus- und Einzelhandelsstandort zu entwickeln.“*

*„Ein Vergleich mit üblichen Betriebsgrößen verdeutlicht zudem, dass derzeit die vollsortimentierten Verkaufsflächen zu kleinteilig aufgestellt sind. Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Markts in Horumersiel könnte eine moderne Verkaufsflächendimensionierung erreicht werden, wodurch eine breitere und tiefere Sortimentsvielfalt, wie regionale Produkte, bereitgestellt werden können. Der Betriebsformenwandel und die saisonalen Nachfragespitzen werden auch prospektiv zu steigenden Flächenansprüchen resp. Erweiterungsbestreben der Bestandsbetriebe führen.“*

*„Der Edeka-Verbrauchermarkt plant im Ortsteil Horumersiel eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.100 qm auf rd. 1.650 qm, welche bereits per Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans gesichert ist. Es ist davon auszugehen, dass der Markt bereits heute einen signifikanten Umsatzanteil durch die saisonalen Nachfragespitzen rekrutiert. Die Erweiterung soll zu einer räumlichen Entzerrung*



*der Kundenströme führen. U.E. ist das Vorhaben mit den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts kompatibel. Nach der erfolgten Erweiterung sowie der bereits realisierten Erweiterung des Edeka-Markts im Ortsteil Hooksiel wäre allerdings kein ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Verbrauchermarkt in der Gemeinde zu erkennen. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben inmitten der zentralen Versorgungsbereiche.“*

Das Einzelhandelskonzept ermittelt für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Potenzial von bis zu 1.500 qm VKF, wobei mit Verweis auf Horumersiel-Schilling eine differenzierte Potenzialabschätzung hinsichtlich der touristischen Impulse erforderlich ist, die ggf. eine leichte Überschreitung legitimieren kann. „*Flächenpotenziale in diesem Sortimentsbereich sind vorrangig an der prägenden Einzelhandelslage am Ergänzungsstandort „Jeversche Straße“ des grundzentralen Ortsteils Hohenkirchen - mit seiner grundzentralen Funktion - zu konzentrieren. Dieses Expansionspotenzial sollte zur Etablierung eines Drogeriemarktes in Hohenkirchen genutzt werden. Das verbleibende Potenzial von ca. 800 qm bis 1.100 qm sollte entweder (anteilig) zur Erweiterung des Edeka-Markts im Ortsteil Horumersiel und sonstigen bestandssichernden Maßnahmen oder aber zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Hohenkirchen ausgeschöpft werden (ggf. Umnutzung eines Lebensmitteldiscounters zum Verbrauchermarkt prüfen).*

*„Die zentralörtliche Position der Gemeinde Wangerland mit dem Ortsteil Hohenkirchen als grundzentraler Ortsteil für die Flächengemeinde, sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für die Einwohner der Gemeinde und insbesondere für die Touristen gesichert und gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei künftig in erster Linie an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Insbesondere im Segment der zentralenrelevanten Sortimente sollten die Bemühungen darauf abzielen, die Ortskerne in Hohenkirchen, Horumersiel und Hooksiel durch einen moderaten Verkaufsflächenausbau zu stärken.“*



Die Strategie „Konzentration auf die Zentren“ unterstreicht dabei für die drei Ortsteile jeweils das komplementäre Zusammenwirken eines bipolaren Standortprofils. In Bezug auf Horumersiel heißt es:

- Positionierung des Ortskerns entlang der Goldstraße als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von tourismusspezifischen, höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten. Die vorhandenen kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen gilt es dabei zu erhalten und maßvoll zu ergänzen, um die Angebotsvielfalt und damit die Attraktivität des Ortskerns zu erhöhen. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ bzw. den ‚Einkaufsbummel‘ in einem hochwertigen städtebaulichen Umfeld gelegt werden. Dabei ist vor allem der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente zu sichern und weiter auszubauen. Größere Betriebe würden das Erscheinungsbild und das Einkaufsambiente in dem Ortskern eher belasten.
- Der Nahversorgungsstandort „Störtebeker Straße/Andelweg in Horumersiel sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur im begrenzten Umfang durch zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielt dieser Standortbereich eine wichtige Rolle und sollte dies auch künftig übernehmen. Vor dem Hintergrund, dass die kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in den Ortskernen zum einen nur sehr begrenzt Flächenpotenziale zur Ansiedlung großformatiger Anbieter bieten und zum anderen die Integration von größerflächigen Betrieben in die Ortskerne auch nur schwer mit ihrer Bebauungsstruktur in Einklang zu bringen scheint, macht eine nachhaltige Absicherung (durch Erweiterung und im Einzelfall Neuansiedlung) solcher Betriebe in dem Nahversorgungsstandort an dem Rand des Ortsteils Sinn.

Die bipolare Zentren- und Standortstruktur resultiert daraus, dass kein Ortskern für sich allein als voll funktionsfähig zu beschreiben ist. Vielmehr ist gerade den Lebensmittelmärkten in Ortsrandlage zentrale Nahversorgungsfunktion zuzuschreiben, weshalb diesen eine wichtige funktionale Ergänzungsfunktion für den Ortsteil insgesamt beizumessen ist. An den Ergänzungsstandorten sollte vor allem das nahversorgungsrelevante Angebotsprofil (d.h. Lebensmittel und Droge- riewaren) geschärft werden.



Als Entwicklungsziele für die bipolare Standortlage in Horumersiel werden im Einzelhandelskonzept u.a. genannt:

- Nachverdichtung/Lückenschluss im Ortskern durch zentrentypische Nutzungen, Vertiefung der Ladenlokale zur Schaffung größerer Betriebe prüfen.
- Schärfung des Zentrumsprofils durch Ansiedlung von Drogeriewaren, Bekleidung/Schuhe, Schreibwaren, Bücher sowie Dienstleistungen, wie Banken, Ärzte, etc.,
- Edeka-Markt neu aufstellen (sofern ortskernverträglich: Gefahr einer Schiefelage zwischen den Standortlagen Ortskern und Ergänzungsstandort dann nicht gegeben, wenn Ergänzungsstandort unterhalb der Verkaufsflächenausstattung des Ortskerns bleibt).

---

Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland vollständig in Einklang zu bringen. Da die Vorhabenrealisierung (Erweiterung um 210 qm VKF) unterhalb der ursprünglich projektierten Dimensionierung bleibt, kann bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten das verbleibende Potenzial von bis zu 1.300 qm noch als tragfähig bewertet werden, um im grundzentralen Ortsteil einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln bzw. um einen bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen größeren Vollsortimenter zu ersetzen. Die bestandsorientierte Absicherung des Edeka-Markts in Horumersiel-Schillig steht den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzepts für den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen nicht entgegen.

---



## 7.6 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 Prüf-schema entwickelt:

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

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich Ortsteil Horumersiel-Schillig. Es liegt ein prospektives Einzugsgebiet zugrunde, das seinen Umsatz maßgeblich (zu 75 %) aus dem eigenen Gemeindegebiet rekrutiert. Zudem gehen die Gutachter von einer touristisch geprägten Potenzialreserve von 25 % aus.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist durch den zu erweiternden Edeka-Markts über den Andelweg an die K 325 gewährleistet. Aufgrund der „Randlage“ im Nordosten von Wangerland erstreckt sich die Ausstrahlkraft des Vorhabens ausschließlich auf die Gemeinde. So umfasst auch das 15-Minuten-Fahrgebiet lediglich Bereiche von Wangerland. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist ebenfalls nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im Wangerländer Gemeindegebiet intensivieren.

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

Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort zu bewerten, was in etwa auch der Einschätzung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Wangerland entspricht (Lage im funktionalen Ergänzungsstandort einer bipolaren Standortlage).

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts ist das Vorhaben auf die wohnortnahe Grundversorgung für die Ortsteile Horumersiel-Schillig ausgerichtet. Das Erweiterungsvorhaben dient der Absicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs.

Die Umsatzumverteilungswirkungen werden maßgeblich innerhalb des Gemeindegebietes und hierbei vor allem im Nahbereich (Ortsteile Horumersiel und Schillig) induziert. Zusätzlich wird im Zuge der Vorhabenrealisierung das touristische



Potenzial im Nahbereich besser vor Ort gebunden. Das Vorhaben wird im überschaubaren Maße in der Lage sein, bisher abfließende Nachfrageströme auf sich umzulenken. In den außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Kommunen werden keine messbaren Umsatzumverteilungsquoten erzielt.

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

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Täglicher Bedarf beträgt im Einzugsgebiet des Vorhabens, das identisch mit der Gemeinde Wangerland insgesamt ist, aktuell rd. 690 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus.

In der undifferenzierten Betrachtung wird die Ausstattung mit Waren des Täglichen Bedarfs im Jahr 2017 oberhalb der Vergleichswerte liegen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die quantitativ hohe Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines kleineren Edeka-Verbrauchermarkts. Die Erweiterung induziert eine Aufwertung des grundversorgungsrelevanten Angebots. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter ein breites und häufig nachgefragtes Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs verfügt und dadurch gerade auf einen wohnungsnahen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist. Das Vorhaben ist zudem als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche um knapp 4 %-Punkte auf knapp 6.600 qm erhöhen. Die Ausstattung würde um 26 qm/Tausend Einwohner auf bis zu 720 qm/Tausend Einwohner ansteigen.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich in Wangerland aktuell auf 127 % und würde unter Beachtung der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge bis 2017 um 1 %-Punkt ansteigen. Der Umsatz wird im Jahr 2017 demnach rund 28 % über der am Ort vorhandenen Nachfrage liegen. Die Nachfragezuflüsse sind im untergeordneten Maße aus einer Umlenkung bisheriger Abflüsse sowie vor allem auf die verbesserte Bindung touristischer Potenzials zurückzuführen. Diese wird in Bezug auf das Vorhaben weiterhin bei rd. 25 % liegen.

In der differenzierten Betrachtung sind vor allem vor dem Hintergrund der sehr hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde Wangerland insgesamt sowie für den Nahbereich zu relativieren. Wie bereits genannt, liegt unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale sogar eine rechnerische Unterversor-



gung vor. Zugleich trägt das Vorhaben zur qualitativen Verbesserung des Angebots bei. Auch nach Erweiterung handelt es sich bei dem Edeka-Markt in Horumersiel im interkommunalen Vergleich um einen kleineren Anbieter. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot (keine Wirkungen rechnerisch nachweisbar) auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot der Nachbarkommunen auszuschließen.

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

Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort ist allerdings als solitäre Streulage zu bezeichnen, die mit einer Erweiterung um 18 % bestandsorientiert abgesichert werden soll.

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

Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe Täglicher Bedarf folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleiner Verbrauchermarkt (bis 3.000 qm), Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft, Wochenmarkt.

Das Vorhaben liegt unterhalb des Schwellenwerts von max. 3.000 qm VKF für einen Verbrauchermarkt. Der Edeka-Markt wird mit einer projektierten Verkaufsfläche von 1.400 qm als grundzentrumstypische Angebotsform dem grundzentralen Versorgungsauftrag gerecht.

---

Die Erweiterung des Edeka-Markts lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland vollständig in Einklang bringen. Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben in Horumersiel nicht tangiert.

---



## 8 Fazit

---

Am Standort Andelweg 1 im Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig (Gemeinde Wangerland) befindet sich ein Edeka-Verbrauchermarkt mit aktuell 1.184 qm Verkaufsfläche. Es ist eine Erweiterung um rd. 212 qm auf 1.396 qm VKF geplant.

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

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund des erheblichen touristischen Potenzials (saisonal) deutliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2017 beträgt knapp 12.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zur Marktwirksamkeit bei etwa 61 Mio. € liegen, davon entfallen über das Jahr gemittelt 25 % auf die touristische Nachfrage.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 30 Mio. € Umsatz generiert. Die touristusbereinigte Zentralität von rd. 81 % weist auf Nachfrageabflüsse hin.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 0,9 Mio. €, das v.a. auf den täglichen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 2 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts Scheidemann erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 3 % bezogen auf das Einzugsgebiet. Mit bis zu 5 % sind die höchsten Umsatzrückgänge für den touristisch geprägten Nahbereich (Angebote im Ortsteil Horumersiel-Schillig) zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann für den erweiterten Verbrauchermarkt auf 1.400 qm VKF ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt.



Das Vorhaben unterliegt der Ausnahmeregel zum Konzentrationsgebot (Lage außerhalb des grundzentralen Ortsteils/zentralen Siedlungsgebiets):

- Das Vorhaben ist gemäß RROP Friesland als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" dargestellt, was u.E. auch die qualifizierte Grundversorgung der Einwohner und Touristen mit Angeboten des periodischen Bedarfs umfasst.
- Dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen. Das Vorhaben ist zudem mit den Kriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kompatibel.
- Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung von Horumersiel und ist aus dem Ortsteil gut erreichbar.
- Das grundzentrale Kongruenzgebot wird erfüllt.

Unter dieser Maßgabe ist auch das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt:

- Das Vorhaben führt mindestens auf 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer sog. bipolaren Standortlage und fügt sich in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts ein.
- Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Flächengemeinde Wangerland machen eine ortsteilnahe Grundversorgung erforderlich.

Hamburg, 22. August 2016

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH