



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem  
Umstrukturierungs- und  
Erweiterungsvorhaben



**Endbericht** (um Abwägung ergänzte Fassung)

Im Auftrag der JPG Zwölfte Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG  
Hamburg, 15.02.2022/01.02.2024



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3133/24DLP3574

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

**JPG Zwölfte Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG**  
**Diedrich-Dannemann-Straße 63 a**  
**26203 Wardenburg**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>11</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>15</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>20</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	20
5.1.2	Umsatzstruktur	25
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	27
5.2.1	ZVB Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland	27
5.2.2	ZVB Hooksiel, Gemeinde Wangerland	29
5.2.3	ZVB Horumersiel, Gemeinde Wangerland	30

5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der nächstgelegenen Einkaufsalternativen	31
5.3.1	ZVB Carolinensiel, Stadt Wittmund (außerhalb des Einzugsgebiets)	31
5.3.2	Jever	32
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>34</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	34
6.2	Wirkungsprognose	38
6.2.1	Vorbemerkungen	38
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	40
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>43</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zum Agglomerationsverbot gem. LROP 2.3 Ziffer 02	46
7.3	Zur zentralörtlichen Zuordnung	47
7.4	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)	49
7.5	Zur Ausnahmeregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05	52
7.6	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	57
7.7	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	59
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>64</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort	6
Abbildung 3: Zufahrt über Jeversche Straße	6
Abbildung 4: Nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter an der Jeverschen Straße	7
Abbildung 5: Wohnbebauung im direkten Standortumfeld	7
Abbildung 6: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Goethestraße	8
Abbildung 7: Lage im Raum	11
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
Abbildung 11: Lidl-Discounter an der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße	23
Abbildung 12: Aldi-Markt in der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße	23
Abbildung 13: ZVB Horumersiel	24
Abbildung 14: Edeka-Markt in Hooksiel	24
Abbildung 15: Edeka-Markt in Horumersiel	25
Abbildung 16: Ortskern Hohenkirchen	28
Abbildung 17: Bismarckstraße in Ortskern Hohenkirchen	28

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens (inkl. Übernachtungsgäste)	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	21
Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	26
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	35
Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)	36
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	36
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	41

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Grundzentrum Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) läuft im Sommer 2022 der Mietvertrag von Netto aus. Nunmehr ist es beabsichtigt den Standort für einen Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts (Kfm. Scheidemann) zu verwerten. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche am Standort um rd. +1.090 qm auf rd. 1.850 qm VKF ausgebaut werden (inkl. 50 qm Bäcker<sup>1</sup>). Der Netto-Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Bei der Vorhabenbewertung waren insbesondere die (saisonalen) touristischen Nachfrageimpulse innerhalb der Gemeinde Wangerland zu betrachten (u.a. Herleitung des Streukundenanteils; Verkaufsflächendichte, Flächenleistung). Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Friesland (LROP, Regionalplan) sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland inkl. der Befunde des bisherigen Moderationsverfahrens zu berücksichtigen. Da der Vorhabenstandort außerhalb des Hauptzentrums gelegen ist, eine Standortalternative in diesem jedoch fehlt, sollte das Vorhaben nach der Ausnahmeregel zum Integrationsgebot dargestellt werden.

**Hinweis: Die vorliegende Berichtsfassung wurde ausschließlich durch die Abwägung von Bedenken der Oldenburgischen IHK und des Landkreises Friesland ergänzt. Sonstige Anpassungen wurden nicht vorgenommen.**

---

<sup>1</sup> Es sind lediglich rd. 50 qm als reine Einzelhandelsverkaufsfläche anzunehmen, die übrige Fläche von +100 qm entfällt auf die Gastronomie.

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept erarbeitet:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen); mit besonderem Fokus auf das touristische Potenzial in der Tourismusgemeinde Wangerland;
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung; Würdigung von Einkaufsalternativen in Jever und Wittmund;
- Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie der heutigen, maßgeblichen Einkaufsalternativen;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet;
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets von Netto resp. von Edeka, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung; hierbei war vor allem das touristische Umsatzpotenzial herzuleiten und zu bewerten;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zulasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; zusätzlich wurden Aussagen zur Betroffenheit der heutigen Einkaufsalternativen getätigt;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;

- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland/Moderationsverfahren;
- zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens einschließlich maßgeblicher heutiger Einkaufsalternativen;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

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

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Herderstraße im Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist über die Herderstraße eingerichtet. Über die Straße Im Gewerbegebiet sowie die Goethestraße besteht eine Verbindung zur Jeverischen Straße (K 87), die in Richtung Norden den Ortsteil Schillig anbindet. Südlich vom Vorhabenstandort stößt die K 87 auf die L 809, die in östlicher Richtung an die

L 810 nach Horumersiel und Hooksiel führt. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts am nördlichen Rand des Siedlungsschwerpunkts von Hohenkirchen von daher als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltepunkt ‚Jelliestede/Spielstadt‘ (rd. 100 m). Die Haltestelle wird von mehreren inner- und überörtlichen Linien (211, 212, 225, 227) in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar. Die Taktfrequenz entspricht einer üblichen Fahrplangestaltung in ländlich geprägten Räumen. Rad- und Fußwege am Standort sichern zudem die Erreichbarkeit aus den angrenzenden Gebieten.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von einem Netto-Lebensmitteldiscounter genutzt. Unmittelbar südlich schließt sich eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie an (ehemals Schlecker). Auf der östlichen Seite der Jeverschen Straße befindet sich das Areal der Nordsee-Spielstadt Wangerland, ein Indoor-Spielplatz für Kinder. Nördlich des Vorhabenstandorts prägen Gewerbebetriebe sowie zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) das Standortumfeld. Das im Westen anschließende Standortumfeld wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen resp. Grünland geprägt.

Im weiteren Standortumfeld südlich des Vorhabens bestimmen Wohnnutzungen das Standortumfeld. Der Standort befindet sich somit in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. **Das Vorhaben ist allerdings kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland als bipolare Standortlage (Grundversorgungsstandort) eingestuft, die funktional die Angebote des Ortskerns Hohenkirchen ergänzt.** Das Vorhaben trägt damit maßgeblich zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner und Touristen des Ortsteils Hohenkirchen bei.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 2: Vorhabenstandort**



**Abbildung 3: Zufahrt über Jeversche Straße**



**Abbildung 4: Nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter an der Jeverschen Straße**



**Abbildung 5: Wohnbebauung im direkten Standortumfeld**



Abbildung 6: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Goethestraße

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts in der Herderstraße in Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland). Der aktuell noch am Standort betriebene Netto-Markt soll abgerissen werden. Der Netto-Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm. Damit wird die Verkaufsfläche am Standort um rd. 1.090 qm auf rd. 1.850 qm VKF ausgebaut werden (inkl. 50 qm Bäcker<sup>2</sup>).

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Umstrukturierung bzw. Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> des Edeka-Markts wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (180 qm) liegen.

<sup>2</sup> Insgesamt verfügt der Bäcker über 150 qm, davon sind aber erfahrungsgemäß nur 50 qm reine Einzelhandelsverkaufsfläche, die übrigen 100 qm entfallen auf den Sitzbereich der Gastronomie.

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

## Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	684	986	1.670
davon Netto	684	-684	0
davon Edeka	0	1.620	1.620
davon Bäcker*	0	50	50
aperiodischer Bedarf	76	104	180
davon Netto	76	-76	0
davon Edeka	0	180	180
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>1.090</b>	<b>1.850</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \*reine Einzelhandelsverkaufsfläche.

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über einen **Bebauungsplan** realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs-/Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Edeka-Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.<sup>4</sup> Schließlich ist der bestehende Netto-Markt bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

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

Geplant ist der Neubau eines Edeka-Markts inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von 1.850 qm in der Gemeinde Wangerland, Ortsteil Hohenkirchen. Der bestehende Netto-Markt mit 760 qm soll dafür abgerissen werden. Der Standort, der im Bewusstsein der Bevölkerung als Standort für die Nahversorgung etabliert ist, ist sowohl fußläufig/ mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils Hohenkirchen als auch motorisiert sehr gut erreichbar. Das Vorhaben soll über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel realisiert werden. Somit war das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Gemeinde 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 7: 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 wider. 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 Horumersiel-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.

Von Seiten der Regionalplanung ist der Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland als **Grundzentrum** ausgewiesen. Als Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen gilt gemäß 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) sowie das Oberzentrum Wilhelmshaven (rd. 20 km südöstlich).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wangerland verlief seit 2016 mit einem jährlichen Rückgang von -0,2 % leicht negativ. Insgesamt zeigt sich für die Region ein uneinheitliches Bild, insgesamt konnten aber sowohl der Landkreis Friesland als auch Niedersachsen insgesamt um +0,2 % p.a. zulegen.

Insgesamt lebten in Wangerland Anfang 2021

**gut 9.140 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in Wangerland im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21		Veränderung p.a. in %
				in %		
<b>Wangerland</b>	<b>9.213</b>	<b>9.142</b>	<b>-71</b>	<b>-0,8</b>		<b>-0,2</b>
Esens	7.284	7.310	26	0,4		0,1
Jever	14.020	14.562	542	3,9		0,8
Wittmund	20.735	20.405	-330	-1,6		-0,3
Schortens	20.321	20.483	162	0,8		0,2
Wilhelmshaven	75.995	75.189	-806	-1,1		-0,2
<b>Landkreis Friesland</b>	<b>97.900</b>	<b>98.971</b>	<b>1.071</b>	<b>1,1</b>		<b>0,2</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.926.599</b>	<b>8.003.421</b>	<b>76.822</b>	<b>1,0</b>		<b>0,2</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 von MB-Research<sup>5</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch aufgrund diverser Wohnbauvorhaben in den nächsten Jahren deutlich positiv entwickeln werden. Im Laufe der nächsten Jahre sind hier nach Angaben der Gemeinde Wangerland rd. 680 neue Wohneinheiten geplant. Geht man von einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen aus, errechnet sich daraus allein ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von über 2.000 Personen. Im Sinne einer Worst-Case-Analyse gehen die Gutachter aber nur von **rd. 1.500 zusätzlichen Einwohnern** aus, da ein gewisser Teil ggf. innerhalb der Gemeinde umzieht oder erst verzögert umgesetzt werden kann. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wangerland daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 10.800 Einwohnern.**

Die Gemeinde Wangerland verfügt über ein erhebliches **touristisches Potenzial**. So wurden im Jahr 2019 (Vorcoronazeitraum) nach Angaben der Wangerland Touristik GmbH für die Gemeinde **rd. 2.134.500 Übernachtungen** gezählt. Dies entspricht einem umgerechneten **Einwohneräquivalent von zusätzlich rd. 5.850 Personen**. Hinzu kommen noch Tagestouristen. Auch in den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Wachstum der Tourismuszahlen zu rechnen, da aufgrund der Covid-19-Pandemie viele den „Urlaub im eigenen Land“ für sich wieder entdeckt haben. Zudem sind nach Angaben der Gemeinde Wangerland v.a. in direkten Standortumfeld weitere touristische Unterkünfte geplant<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>6</sup> Planungen sind v.a.: Wohnmobilstellplätze, Halbinsel Helmsteder Straße, Hausboote, Sondergebiet Fremdenbeherbergung Wangermeer Ost. Legt man vorsichtige Auslastungszahlen zugrunde ergibt sich hierdurch ein zusätzliches Potenzial von + 37.000 Übernachtungen (Einwohneräquivalent: ca. + 100).

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass der Tourismus nicht ganzjährig ausgeprägt ist, sondern deutliche Nachfragespitzen zwischen April bis Oktober zu attestieren sind, was besondere Anforderungen an den Einzelhandel stellt.

Wangerland verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>7</sup> von 93,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Friesland (96,7) sowie zum Landesdurchschnitt für Niedersachsen (99,6) unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der prospektiv deutlich positiven Einwohnerentwicklung und des sehr hohen touristischen Potenzials, welches v.a. im zentralen Ort ausgebaut werden soll, zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Der Ortsteil Hohenkirchen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Wangerland.

---

<sup>7</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

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

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. In Hohenkirchen dominieren aktuell neben dem noch bestehenden Netto-Markt, der im Zuge der Vorhabenrealisierung abgerissen werden soll, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Das Angebot mit periodischen Sortimenten ist demnach im Hauptort der Gemeinde derzeit sehr discountlastig geprägt.

Darüber hinaus sind in den touristisch überformten Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere strukturprägende Wettbewerber zu identifizieren (jeweils Edeka Scheidemann). Ferner sind in den Mittelzentren Jever und Wittmund weitere dichte Wettbewerbsstrukturen ersichtlich. In Jever sind nördlich der Innenstadt in Streulage ebenfalls mehrere Discounter zu finden, in zentraler Lage sind auch hier wieder zwei Edeka-Märkte verortet (der Markt am Bahnhof hat sich gerade neu aufgestellt). Im Kernstadtgebiet von Wittmund besteht mit einem E-Center der größte Edeka-Markt der Region. Im Wittmunder Ortsteil Carolinensiel ist ein weiterer Edeka Scheidemann-Markt in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort angesiedelt, welcher derzeit erweitert wird. Ferner ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Carolinensiel vorhanden.

Vor allem das eigene Filialnetz von Edeka bestimmt damit maßgeblich die Ausdehnung des Einzugsgebiets für das geplante Vorhaben.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

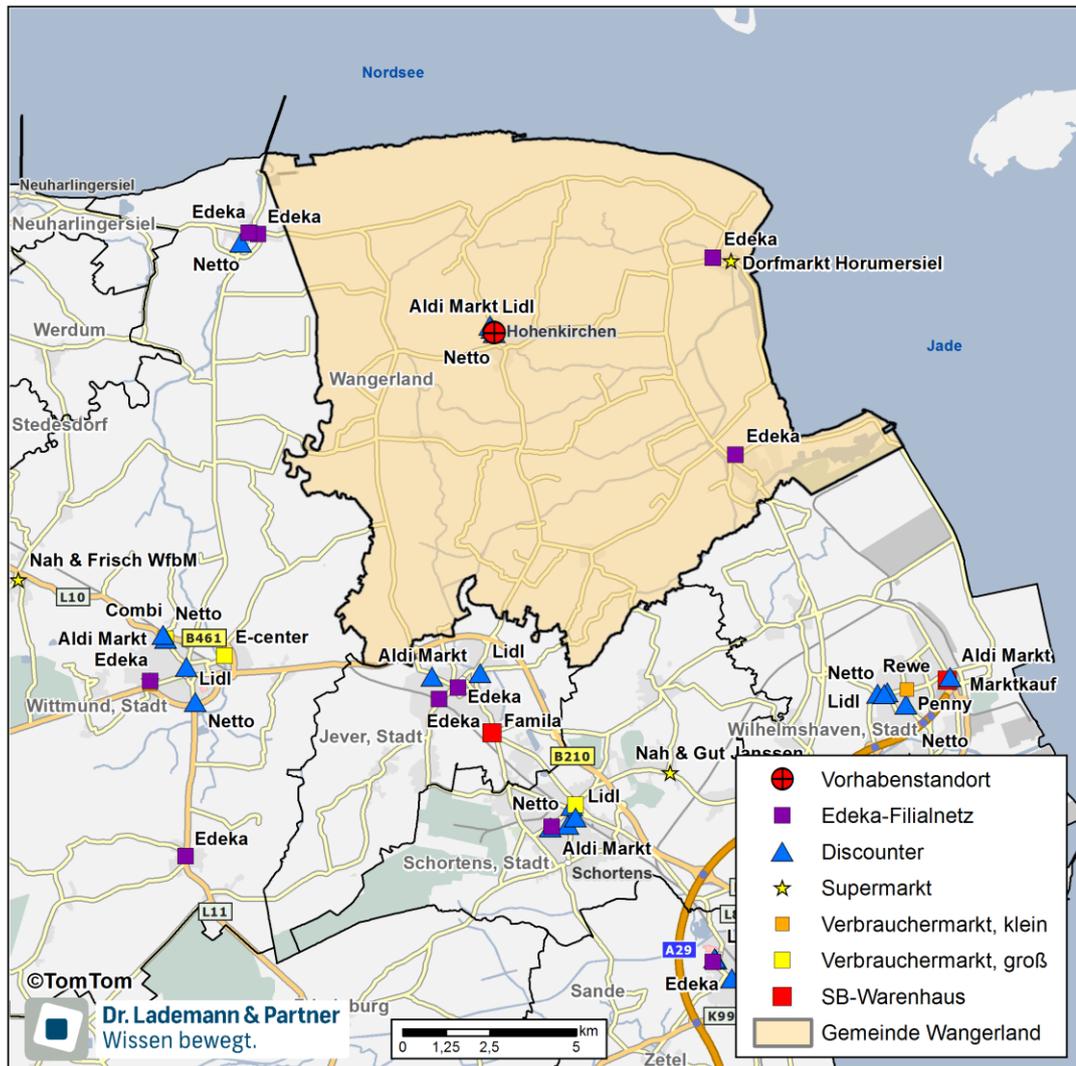


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. In erster Linie wird das Einzugsgebiet (identisch zum grundzentralen Kongruenzraum) durch das Filialnetz von Edeka als auch durch die naturräumliche Barriere der Nordsee und die planerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen zu einem gewissen Maße begrenzt. Da in Hohenkirchen eine Angebotslücke (Vollsortiment) geschlossen würde, ist jedoch zulasten des Umlands mit gewissen Rückholungseffekten zu rechnen. Vom Grundsatz ist dies nicht zu beanstanden (Eigenversorgungsauftrag). Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebiets ist nicht zu erwarten, zumal Edeka eine sehr engmaschige Marktabdeckung hat (neu aufgestellt in Jever, zentrale Lage und WTM-Carolinensiel, großes E-Center in Wittmund).

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Nahbereich neben den zentralen Ortsteil Hohenkirchen über die östlichen Ortsteile Neugarmssiel, Altgarmssiel, Friederikensiel, Middoge, Oldorf, Tettens und Wiarden (Zone 1). Das restliche Einzugsgebiet besteht aus den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Wangerland (Förrien, Haddien, Hooksiel, Horum, Horumersiel, Minsen, Schillig, Waddewarden und Wiefels; Zone 2).

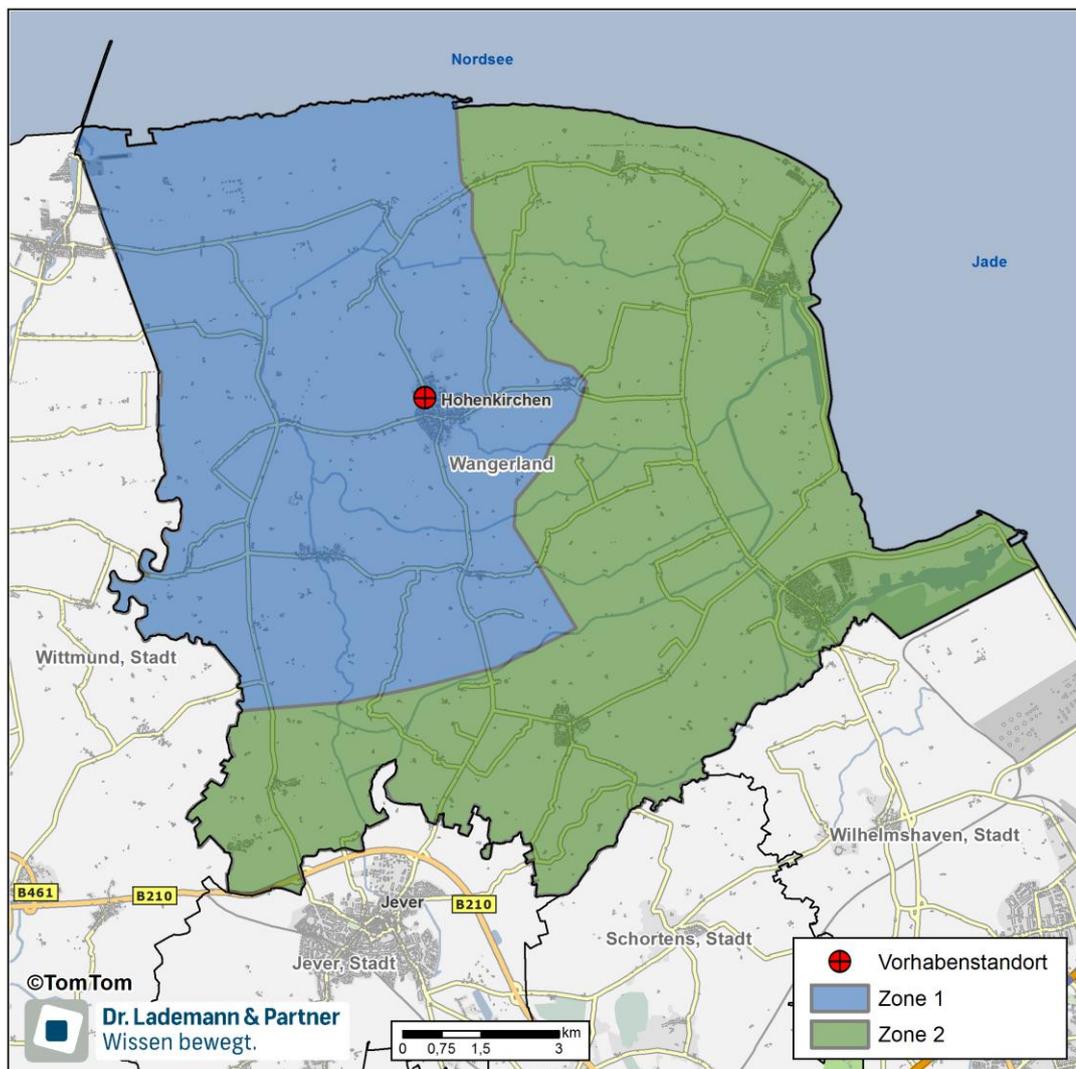


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich ist das touristische Übernachtungsaufkommen i.S.v. Einwohneräquivalenten zu beachten. Aus Vorsichtsgründen wird demgegenüber auf den Einbezug weiterer

- räumlich nicht abbildbarer - Streuumsätze i.F. verzichtet (z.B. Tagesbesucher, die in der Saison die Sonntagsöffnungszeiten nutzen).

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.000 Personen<sup>8</sup>. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2025** ausgegangen werden von insgesamt

**knapp 16.700 Einwohnern<sup>9</sup>.**

Einzugsgebiet des Umstrukturierungsvorhabens in Wangerland

Bereich	2021	2025
Zone 1 inkl. Tourismuspotenzial	4.085	5.717
Zone 2 inkl. Tourismuspotenzial	10.904	10.955
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14.990</b>	<b>16.672</b>

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

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens (inkl. Übernachtungsgäste)**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohner- und Übernachtungszahlen und der Kaufkraft<sup>10</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial<sup>11</sup>** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 93,5 Mio. €.<sup>12</sup>

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse (v.a. in Zone 1) von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 103,9 Mio. € (+10,5 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 56,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>8</sup> Hier wurde das auf Basis der LROP-Arbeitshilfe berechnete Einwohneräquivalent von 5.850 Personen (Zone 1: 352; Zone 2: 5.496) durch Übernachtungsgäste bereits einberechnet.

<sup>9</sup> Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Tourismuszahlen in Wangerland (und dabei in Zone 1) auch in den nächsten Jahren weiter steigen werden, ist hier im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von konstanten Tourismuszahlen ausgegangen worden.

<sup>10</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021.

<sup>11</sup> Auch hier wurde das Einwohneräquivalent durch Übernachtungsgäste bereits mit berücksichtigt.

<sup>12</sup> Für den Tourismus wurde aus Vorsichtsgründen von identischen Kaufkraftkennziffern wie für die Wangerlander Bevölkerung ausgegangen, wenngleich damit zu rechnen ist, dass diese tendenziell über eine etwas höhere Kaufkraft verfügen (Durchschnitt Deutschland = 100).

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	19,3	36,9	56,2
Aperiodischer Bedarf*	16,4	31,4	47,8
<b>Gesamt</b>	<b>35,6</b>	<b>68,3</b>	<b>103,9</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist aufgrund der derzeitigen discountlastigen Prägung im Standortumfeld und des beachtlichen touristischen Potenzials von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2025 etwa 16.700 Personen inkl. Übernachtungsgästen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 104 Mio. € ansteigen, davon rd. 56 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>13</sup> des Vorhabens durchgeführt.

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

rd. 7.560 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente). Der Schwerpunkt davon entfällt jeweils auf die Streulagen<sup>14</sup>, in denen der strukturprägende Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist (Zone 1: rd. 2.460 qm; Zone 2: rd. 4.130 qm).

---

<sup>13</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst die gesamte Gemeinde Wangerland.

<sup>14</sup> Im Einzelhandelskonzept werden die Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren als Bipolare Ergänzungsbereiche für die Zentren eingestuft. Im Folgenden erfolgt jedoch die vereinfachende Betrachtung als Streulage (sonstige Lage).

### Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Hohenkirchen	4	295
Streulage	4	2.460
<b>Zone 1</b>	<b>8</b>	<b>2.755</b>
ZVB Hooksiel	3	90
ZVB Horumersiel	4	595
Streulage	14	4.125
<b>Zone 2</b>	<b>21</b>	<b>4.810</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>29</b>	<b>7.565</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet**

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt inkl. des Einwohneräquivalents durch Übernachtungsgäste rd. 500 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm VKF/1.000 Einwohner). Dies deutet aktuell auf noch moderate bestehende Flächenpotenziale hin, die mittelfristig zudem weiter steigen werden (aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Einwohnerzahlen in Hohenkirchen).

Den drei bevölkerungsstärksten Ortsteilen von Wangerland (Hohenkirchen, Horumersiel-Schillig und Hooksiel) ist im RROP eine besondere touristische Funktion zugewiesen. Hierbei ist zu beachten, dass es sich vor allem bei den Küstenortsteilen um Bereiche handelt, die saisonal einer erheblich schwankenden touristischen Nachfrage unterliegen. Für den grundzentralen Ortsteil wird es vorrangig darum gehen, die discountorientierte Angebotsstruktur durch weitere Sortimente zu erweitern (Vollsortiment inkl. Drogeriewaren). Zudem ist mit der grundzentralen Funktionszuweisung von Hohenkirchen die (regionalplanerisch erwünschte) gemeindeweite Versorgungsbedeutung des Ortsteils zu beachten.

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

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

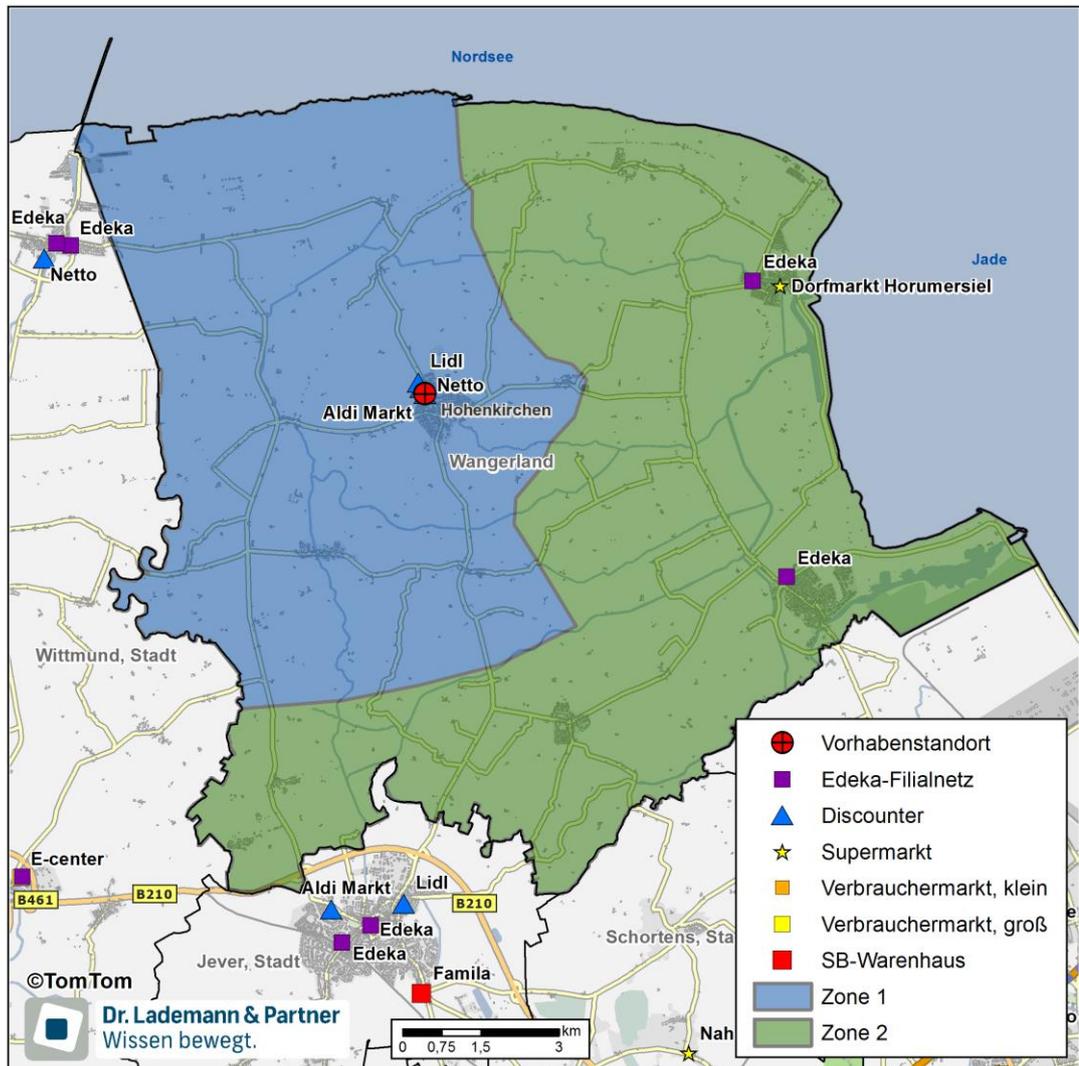


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die flächengrößten Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet sind neben dem noch bestehenden Netto-Discounter:

- Discounter Lidl, Heinrich-Steinberg-Straße, Hohenkirchen (Streulage Zone 1)
- Discounter Aldi, Heinrich-Steinberg-Straße, Hohenkirchen (Streulage Zone 1)
- Edeka-Dorfmarkt-Supermarkt, Pommernweg, ZVB Horumersiel (Zone 2)
- Verbrauchermarkt Edeka, Andelweg, Horumersiel (Streulage Zone 2)
- Verbrauchermarkt Edeka, Bäderstraße, Hooksiel (Streulage Zone 2)

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 11: Lidl-Discounter an der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße**



**Abbildung 12: Aldi-Markt in der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße**

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



Abbildung 13: ZVB Horumersiel



Abbildung 14: Edeka-Markt in Hooksiel



Abbildung 15: Edeka-Markt in Horumersiel

### 5.1.2 Umsatzstruktur

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 38,2 Mio. €.**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe in den Streulagen, da hier bis auf den kleinflächigen Dorfmarkt-Supermarkt im ZVB Horumersiel alle flächengrößten Betriebe verortet sind (Zone 1: 15,5 Mio. €; Zone 2: 22,8 Mio. €).

### Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Hohenkirchen	295	1,4
Streulage	2.460	14,1
<b>Zone 1</b>	<b>2.755</b>	<b>15,5</b>
ZVB Hooksiel	90	0,9
ZVB Horumersiel	595	2,5
Streulage	4.125	19,4
<b>Zone 2</b>	<b>4.810</b>	<b>22,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7.565</b>	<b>38,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) **Einzelhandelszentralität** von rd. 123 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Dies ist aber mit Blick auf den Tourismus zu relativieren. Bezieht man den Übernachtungstourismus mit ein, beträgt der Wert **rd. 76 % (tourismusbereinigte Zentralität)**. Hier ist also davon auszugehen, dass derzeit Kaufkraft abfließt, zum einen Richtung Jever, aber auch in die übrigen umliegenden zentralen Orte (Wilhelmshaven, Wittmund), da der tägliche Einkauf häufig auf dem Arbeitsweg erledigt wird, oder die Touristen nicht immer vor Ort einkaufen, zumal derzeit in Hohenkirchen ein Verbrauchermarkt mit entsprechender Frischekompetenz fehlt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 7.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38 Mio. € Umsatz generiert. Eine moderate Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet sowie die unterdurchschnittliche Zentralität deuten darauf hin, dass noch Flächenpotenziale bestehen, um derzeit abfließende Nachfrage zurückzuholen. Dies gilt insbesondere bei Einbezug der Planungen im Grundzentrum Hohenkirchen (Wohnraum, touristische Unterkünfte [Selbstversorger]).

## 5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

### 5.2.1 ZVB Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland

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 Grundversorgungsstandort Jeversche Straße (Vorhabenstandort) 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 der Flächengemeinde Wangerland insgesamt ausgerichtet. Im Ortskern befinden 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.

**Offensichtliche Flächenpotenziale zur alternativen Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts mit entsprechenden Lager- und Stellplatzflächen sind im Ortskern von Hohenkirchen nicht vorzufinden und werden nach Aussage der Gemeinde Wangerland auch in naher Zukunft nicht zur Verfügung stehen.**



**Abbildung 16: Ortskern Hohenkirchen**



**Abbildung 17: Bismarckstraße in Ortskern Hohenkirchen**

Allein für sich betrachtet erfüllt der ZVB Ortskern Hohenkirchen seine Versorgungsfunktion mit periodischen Sortimenten nicht und wird diese über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion prospektiv bei diesen Sortimenten auch nicht übernehmen können. Der zentrale Versorgungsbereich ist jedoch hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird erst in **Funktionsergänzung durch den Ergänzungsstandort zur Grundversorgung (Vorhabenstandort) in einer bipolaren Zentren- und Standortstruktur der zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion weitgehend gerecht.**

### 5.2.2 ZVB Hooksiel, Gemeinde Wangerland

Der Ortskern von Hooksiel befindet sich rd. 10 km vom Vorhabenstandort entfernt 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. 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 eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs ist gering ausgeprägt und beschränkt sich auf Kleinflächen.



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.

### 5.2.3 ZVB Horumersiel, Gemeinde Wangerland

Der Ortskern von Horumersiel befindet sich rd. 9 km vom Vorhabenstandort entfernt 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. 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 ist 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.

## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der nächstgelegenen Einkaufsalternativen

### 5.3.1 ZVB Carolinensiel, Stadt Wittmund (außerhalb des Einzugsgebiets)

Das Ortsteilzentrum Carolinensiel stellt eine weitere Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Zentrum erstreckt sich entlang des Kreuzungsbereichs der Wittmunder Straße mit der Kirchstraße sowie der Bahnhofstraße. In diesem Bereich ist eine Reihe von überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsnutzungen vorhanden, welche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen. Dieses Angebot wird von einer Reihe von Dienstleistungsnutzungen und gastronomischen Nutzungen ergänzt. Das Angebot ist v.a. auf den touristischen

Bedarf ausgerichtet. Mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter sowie zwei Edeka-Märkten des Kaufmanns Scheidemann existieren drei Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt.

Das Ortsteilzentrum von Carolinensiel verfügt nach Erweiterung des Edeka-Markts über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 2.100 qm (rd. 9,6 Mio. € Umsatz). Das Zentrum ist als stabil zu bewerten und wird seiner Versorgungsfunktion für den Ortsteil vollständig gerecht. Zudem kann der Ortsteil von seiner Lagegunst profitieren (faktische Mitversorgung der vorgelagerten Inseln).

**Sonstige Einkaufsalternativen:** Das Mittelzentrum Wittmund verfügt darüber hinaus v.a. in der Kernstadt über ein vielfältiges Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Vor diesem Hintergrund wird das Edeka-Vorhaben in Hohenkirchen nicht die Einwohner aus Wittmund ansprechen. Aktuell ist allerdings von gewissen Kundenanteilen aus der Gemeinde Wangerland im Wittmunder Einzelhandel zu verzeichnen. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Typähnlichkeit ist v.a. der am östlichen Stadtrand verortete E-Center-Verbrauchermarkt zu benennen. Auch dieser wird aktuell von gewissen Zuflüssen aus Wangerland profitieren können. Das Edeka-Vorhaben wird diesen Teil ein Stück weit reduzieren und – dem Versorgungsauftrag von Hohenkirchen entsprechend – in das Grundzentrum umlenken. Dieser Effekt wird im Folgenden mit bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

### 5.3.2 Jever

Das **„Innenstadtzentrum“ von Jever** stellt eine wichtige Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 12 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet den Verlauf der Großen Wasserpfortstraße, Am Kirchplatz, Große Burgstraße sowie östlich davon den Bereich um die Schlachtstraße, Neue Straße bis zum Alten Markt.

Die Innenstadt von Jever ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Als weitere frequenzerzeugende Nutzung befindet sich das Rathaus der Stadt im Zentrum. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten fungieren ein Edeka-Supermarkt und ein Rossmann-Drogeriefachmarkt.

Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten auf. Das Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht und ist als stabil zu bewerten.

**Sonstige Einkaufsalternativen:** Die Stadt Jever verfügt darüber hinaus mit einem neu aufgestellten Edeka Markt am Bahnhof (es sind am Standort weitere Maßnahmen zur

Attraktivierung geplant) und einem dezentralen, sogstarken Famila-SB-Warenhaus (und weiteren Fachmärkten) sowie den Discontnern Aldi und Lidl über ein vielfältiges Angebot auch im Lebensmitteleinzelhandel. Vor diesem Hintergrund wird das Edeka-Vorhaben in Hohenkirchen nicht die Einwohner aus Jever ansprechen. Aktuell ist allerdings von gewissen Kundenanteilen aus der Gemeinde Wangerland im Jeveraner Einzelhandel auszugehen. Das Edeka-Vorhaben wird diesen Teil ein Stück weit reduzieren und – dem Versorgungsauftrag von Hohenkirchen entsprechend – in das Grundzentrum umlenken. Dieser Effekt wird im Folgenden mit bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung bzw. Umstrukturierung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine **Erhöhung der Marktdurchdringung** im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten. Dabei kann unterstellt werden, dass der Netto-Markt derzeit über eine unterdurchschnittliche Ausstrahlung in die übrigen Ortsteile besitzt (so strahlen Aldi und Lidl im Standortumfeld dorthin stärker aus). Zukünftig würde der geplante Edeka-Markt zwar der größte Anbieter in der Gemeinde sein, allerdings ist bei der Ausstrahlkraft dem gegenüber zu stellen, dass in Hooksiel und Horumersiel jeweils weitere Edeka-Märkte des Kaufmanns Scheidemann verortet sind, so dass auch hier die Marktdurchdringung begrenzt sein wird. Vor diesem Hintergrund ergibt sich **keine nennenswerte Änderung hinsichtlich der Umsatzherkunft** zwischen den Einzugsgebietszonen resp. hinsichtlich des Streukundenanteils (prozentual).

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

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 8 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 sind etwa 9 % zu erwarten.

## Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,3	36,9	56,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	3,4	7,2
Marktanteile	20%	9%	13%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	31,4	47,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,6
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	35,6	68,3	103,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	3,7	7,9
Marktanteile	12%	5%	8%

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

**Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>15</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 8,3 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.670	4.600	7,6
davon Edeka	1.620	4.500	7,3
davon Bäcker	50	6.500	0,3
aperiodischer Bedarf	180	3.800	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.850</b>	<b>4.500</b>	<b>8,3</b>

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

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens**

<sup>15</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umstrukturierung bzw. **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Netto-Markt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Netto-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 6% im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

#### Marktanteile des Netto-Discounters im Einzugsgebiet (Status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	13,8	36,8	50,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,5	1,4	2,9
Marktanteile	11%	4%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7	31,2	42,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,3
Marktanteile	1,2%	0,4%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,5	68,0	93,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,7	1,5	3,2
Marktanteile	7%	2%	3%

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

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

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

#### Umsatzstruktur des Netto-Discounters (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	684	4.450	3,0
aperiodischer Bedarf	76	3.800	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>4.390</b>	<b>3,3</b>

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

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

Der **Umsatzzuwachs<sup>16</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im Worst Case insgesamt bei rd. 5,0 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 4,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	986	4,6
davon Edeka	936	4,2
davon Bäcker	50	0,3
aperiodischer Bedarf	104	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.090</b>	<b>5,0</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

#### Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,3	36,9	56,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,3	2,1	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	6%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	31,4	47,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,2%	0,6%	0,8%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	35,6	68,3	103,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,5	2,2	4,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	3%	5%

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

**Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

<sup>16</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. + 5 %-Punkten auf 8 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 8,3 Mio. €, davon rd. 7,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Der in die Prüfung eingehende Zusatzumsatz durch die Umstrukturierung und Erweiterung beträgt rd. 5,0 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- 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 einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren<sup>17</sup>. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert,

<sup>17</sup> Zwar wird auch ein Anstieg des Tourismusaufkommens zu erwarten sein (aufgrund des Ausbaus des Angebots), in der vorliegenden Prüfung wurde jedoch auf diesen wirkungsmildernden Effekt aus Vorsichtsgründen verzichtet.

erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- **Wirkungsmildernd** schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die innerhalb der Zone 1 im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren aufgrund der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von über 100 % innerhalb der Zone 1 aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen der Zone 2. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 auswirkt.

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

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung gegenwärtiger Abflüsse an **Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass etwaige Betriebe von den Umsatzumverteilungswirkungen (zzgl. einer Umlenkung der Streuumsätze) betroffen sein werden. Demnach wurden die bereits dargestellten Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Teile von Jever, Teile von Wittmund) in der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt sowie deren prospektive Umsatzumverteilungsquoten berechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteilszuwachs**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz aktuell auf rd. 35,2 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit 2025 um rd. +3,5 Mio. € zunehmen. **Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2025 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 38,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. +4,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben ein Stück weit in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb – in diesem Falle von der Zone 2 – zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz<sup>18</sup> im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 9,5 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1, v.a. Hohenkirchen) höher ausfallen als in den übrigen Bereichen (Zone 2, v.a. Horumersiel und Hooksiel).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Streulagen der Zone 1 und hier der Ergänzungsbereich Hohenkirchen (Lidl, Aldi), zu dem auch der Vorhabenstandort zählt, am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 15 %). Die übrigen Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. So ist für den ZVB Hohenkirchen mit Umverteilungswirkungen von rd. 7 % zu rechnen. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Hooksiel und Horumersiel sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (+/- 0,1 Mio. €), dass Umverteilungsquoten rechnerisch nicht mehr gesichert darstellbar sind.

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

---

<sup>18</sup> Ohne die Bestandsumsätze von Netto, da das Vorhaben diese Umsätze „mitnehmen“ wird und somit nicht gegen sich selbst wirken.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

Wirkungsprognose des Vorhabens in Wangerland – Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Hohenkirchen	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Hooksiel	ZVB Horumersiel	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,41	11,01	12,41	0,87	2,47	19,43	22,77	35,19
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,17	3,22	3,39	0,00	0,01	0,08	0,09	3,48
Umsatz vor Ort (2025)	1,57	14,23	15,81	0,87	2,48	19,51	22,86	38,67
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,11	2,17	2,29	0,06	0,19	1,81	2,06	4,34
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,03	-0,65	-0,69	-0,02	-0,06	-0,61	-0,69	-1,38
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,03	0,66	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,11	2,18	2,29	0,04	0,12	1,20	1,36	3,66
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	7,3%	15,3%	14,5%	k.A.*	4,9%	6,1%	6,0%	9,5%

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

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Wie aufgezeigt, generiert das Vorhaben einen Teil seiner zusätzlichen Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet (rd. < 1,4 Mio. €) sowie durch Streuumsätze (rd. < 0,3 Mio. €). Wenn man in einer **absoluten Worst-Case-Betrachtung** sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren, zzgl. der Streuumsätze gegen die **Standorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** rechnet, ergeben sich maximale Umverteilungsrückgänge zwischen 3 und 4 %. Somit werden durch das Umstrukturierungs-/ Erweiterungsvorhaben auch bezogen auf strukturprägende Lebensmittelbetriebe an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB Carolinensiel, E-Center Wittmund und Streulagen in Jever<sup>19</sup>) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umstrukturierung bzw. Erweiterung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 15 % prospektiv für den Ergänzungsbereich Hohenkirchen, zu dem auch der Vorhabenstandort gehört, zu erwarten. Für die übrigen Standortbereiche liegen die Quoten deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Das gilt auch für die untersuchten strukturprägenden Lebensmittelmärkte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets, die allein durch die Rückholung bestehender Nachfrageabflüsse betroffen sind.

<sup>19</sup> Hier wurden die beiden Edeka-Märkte in der Adolf-Ahlers-Straße und in der Lindenbaumstraße sowie Aldi in der Ziegelhofstraße und Lidl im Hooksweg einbezogen. Faktisch verteilt sich der Umsatzanteil jedoch auf breiteren Schultern, wodurch die Betroffenheit nivelliert würde (z.B. Famila in Jever).

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wangerland-Hohenkirchen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.850 qm ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>20</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Friesland<sup>21</sup> zu berücksichtigen. Darüber hinaus waren das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.

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

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

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

### LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

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

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

---

<sup>20</sup> Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i.F. LROP Niedersachsen).

<sup>21</sup> Vgl. Landkreis Friesland - Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (i.F. RROP Friesland).

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.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

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

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren 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.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

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

In enger Verbindung zu der o.g. Ausnahmeregelung des LROP sind auch die Aussagen des **LROP 2017 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.

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. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist für Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich die Aufgreifschwelle von 800 qm Verkaufsfläche zu beachten.

Die regionale Einzelhandels-Kooperation stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern. 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 Zum Agglomerationsverbot gem. LROP 2.3 Ziffer 02

Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. 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.“ Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgehungstatbestand der städtischerseits i.d.R. unerwünschten Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben – zumeist zurückliegend entstanden in verkehrsgünstigen oder gewerblich geprägten Standortlagen – gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das eigentliche Planvorhaben, sondern auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Damit wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden. Die Agglomerationsregel stellt demnach auf das Entstehen / der Verfestigung von Fehlentwicklungen von Angeboten ab, die vergleichbare Wirkungen eines Einzelhandelsgroßbetriebs induzieren.

Der Vorhabenstandort ist Teil einer Gemengelage von drei Lebensmittelmärkten und einem Bekleidungsfachmarkt. Das Entstehen einer unerwünschten Agglomeration kann im Kontext der Vorhabenrealisierung ausgeschlossen werden, zumal der bisherige Netto-Markt durch den Neubau für Edeka ersetzt werden soll. Hierfür sprechen folgende Sachverhalte:

Bereits heute besteht mit Netto ein Einzelhandelsbetrieb am Standort, der Teil eines räumlich definierten Ergänzungsstandorts ist, der faktisch und konzeptionell eine komplementäre Funktionsteilung zum ZVB Ortskern Hohenkirchen übernimmt. Mit anderen Worten: Die Bündelung der vier Handelsimmobilien ist planerisch erwünscht und auch im Einzelhandelskonzept aus 2016 (mit einer bestimmten Profizuweisung) verankert. Gerade an diesem Standort wird räumlich konzentriert die Bündelung nahversorgungsrelevanter Sortimente angestrebt. Insofern handelt es sich um eine städtebaulich erwünschte „Positiv-Planung“ von sich ergänzenden, i.d.R. großflächigen Einzelhandelsbetrieben (und sonstiger für die Nahversorgung bedeutsamer Angebote) insbesondere für die qualifizierte Nahversorgung der Touristen, der Einwohner im Ortsteil sowie hinsichtlich des Versorgungsauftrags für die gesamte Gemeinde.

Durch die Vorhabenrealisierung ist nicht das Entstehen einer unerwünschten Agglomeration zu erwarten. In der Begutachtung wurde stets die Gesamtausstrahlkraft der Standortlage (v.a. Lidl, Aldi, Netto, Kik) berücksichtigt. Dies gilt es im Folgenden zu beachten.

Die in die Analyse eingehenden Annahmen zum Planvorhaben berücksichtigen die Attraktivität und Ausstrahlkraft der Standortlage insgesamt. Die Gesamtstandortlage hat auch in der landes- und regionalplanerischen Bewertung des Vorhabens Eingang gefunden.

## 7.3 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. Dem Ortsteil Hohenkirchen wird diese zentralörtliche Funktion beigemessen. 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 Wangerland demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet.

Das 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 zudem als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" dargestellt. Diese touristischen Schwerpunkte sind im Landkreis zukunftsfähig zu entwickeln. Im engen Zusammenhang steht damit die Absicherung der tourismusorientierten (Einzelhandels-)Angebote.

Das Vorhaben in Hohenkirchen ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. 10 % schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit der Grundversorgung. Damit dient das Vorhaben zur Absicherung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse und dabei gebündelt im grundzentralen Ortsteil.

Aufgrund der Lage des Vorhabens günstig eingebettet im Gemeindegebiet wird das Einzugsgebiet des Vorhabens ausschließlich durch das Gemeindegebiet von Wangerland gebildet. Die Zone 1 umfasst insb. den Ortsteil Hohenkirchen sowie umliegende ländlich geprägte Bereiche des Gemeindegebiets. Die Zone 2 wird v.a. durch die touristisch geprägten Bereiche des Gemeindegebiets gebildet (u.a. Ortsteile Horumerziel/Schillig und Hooksiel).

Der geplante Verbrauchermarkt rekrutiert rd. 50 % seines Umsatzes mit Bewohnern und Übernachtungsgästen aus dem grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen, welcher über keinen weiteren Vollsortimenter verfügt. Etwa 45 % des Vorhabenumsatzes wird mit Bewohnern und Übernachtungsgästen aus dem übrigen Gemeindegebiet generiert, dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere Vollsortimenter bereits ansässig sind (jeweils Edeka Scheidemann). Hierbei wurde im Sinne der Arbeitshilfe zum LROP nur die Zahl der Übernachtungsgäste mit einbezogen. Bei rd. 2,1 Mio. Übernachtungen im Jahr (Zahlen aus 2019, also der „Vorcorona-Zeit“) entspricht dies rd. 5.500 zusätzlichen „Einwohnern“, wenngleich ein Großteil der Übernachtungsgäste saisonal die Gemeinde aufsuchen (Bedienung von Nachfragespitzen).

Rd. 5 % des Umsatzes entfallen damit auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus v.a. durch Tagesgäste rekrutiert werden, die z.B. den Strandbesuch mit einem (Sonntags)-Einkauf verbinden. Der 70/30-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert rund 95 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gebiet der Gemeinde Wangerland und der Übernachtungsgäste innerhalb der Gemeinde definiert.

Das Vorhaben in Hohenkirchen wird insofern zu einem gewissen Anteil durch das touristische Nachfragepotenzial in Hohenkirchen und der Gemeinde Wangerland insgesamt mitgetragen. Ganz überwiegend wird für den räumlich abgesetzten Ortsteil mit der Abrundung des bislang discountorientierten Angebots die Entwicklung der touristischen Gebiete im Umfeld attraktiviert und zugleich außerhalb der Saison insbesondere für die Einwohner von Hohenkirchen eine angemessene Angebotsbreite und Vielfalt gesichert.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils der Gemeinde Wangerland und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

Das Vorhaben steht auch unter Beachtung seines Standortumfelds mit dem Kongruenzgebot im Einklang, da es seine Umsätze ganz überwiegend aus der Tourismusgemeinde Wangerland rekrutiert. Es befindet sich innerhalb des grundzentralen Ortsteils. Dem Konzentrationsgebot wird somit ebenfalls entsprochen.

## 7.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)

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

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

Die im Rahmen der Wirkungsprognose errechneten **prospektiven Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets liegen bei rd. 9,5 %**. Damit bewegen sich die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten noch knapp unter dem 10 %-Abwägungsschwellenwert.

Die mit Abstand höchsten Umverteilungswirkungen sind mit rd. 15 % für die Streulagen (=Ergänzungsbereich für die Nahversorgung) in Hohenkirchen zu erwarten, dem das Vorhaben selbst auch zuzuordnen ist. D.h. per Saldo betrachtet wird diese Standortlage nicht geschwächt, sondern gestärkt (ca. +2,5 Mio. €). Demnach werden die durch das Vorhaben induzierten Umsatzrückgänge zwar für die beiden verbleibenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl deutlich spürbar sein, aber aufgrund des discountorientierten Charakters nur bedingt mit dem Vorhaben in Konkurrenz stehen. Vielmehr kommt es zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebots vor allen im Bereich

Frischekompetenz, der bisher in Hohenkirchen kaum vertreten war. Auch im Drogeriesegment ist mit einer gewissen Qualifizierung zu rechnen (es ist kein Drogeriemarkt in der Gemeinde vorhanden).

Der zentrale Versorgungsbereich Hohenkirchen wird mit etwa 7 % betroffen sein. Der absolute Umsatzrückgang von nur 0,1 Mio. € weist jedoch auf eine Prognoseungenauigkeit<sup>22</sup>. Die leistungsfähige Nahversorgung spielt im Ortskern bereits heute nur eine sehr untergeordnete Rolle. Das Angebot beschränkt sich auf einige kleinflächige Anbieter (u.a. Bäcker, Getränkemarkt). Ein größeres Angebot besteht nur im aperiodischen Bedarf. Vielmehr definiert sich die Rolle als zentraler Versorgungsbereich durch Angebote in der Verwaltung sowie öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule). Demnach ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Vorhabenrealisierung zu einer Störung im Versorgungsgefüge kommen wird. Bereits heute besteht eine sinnvolle Arbeitsteilung der Versorgungsstandorte Ortskern und Grundversorgungsstandort Jeverische Straße.

**Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen also in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Auch die übrigen großflächigen Lebensmittelmärkte in Zone 2 des Einzugsgebiets (2\* Edeka Scheidemann) werden bei rd. -6 % gewisse Umsatzrückgänge spüren („Eigenkannibalisierung“). Für die **sonstigen Lagen des Einzugsgebiets** liegen die absoluten Umsatzrückgänge knapp über bzw. unterhalb von 0,1 Mio. €, sodass die Wirkungen rechnerisch nicht gesichert nachweisbar sind. Das Angebot im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf wird durch vereinzelte kleinteilige Betriebe angeboten, welche überwiegend einen fußläufigen Nahbereich ansprechen. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge der Umstrukturierung und Erweiterung des Edeka-Markts an der Herderstraße in den sonstigen Lagen des Einzugsgebiets daher ausgeschlossen werden.**

**Raumordnerische Auswirkungen zulasten der Angebote des E-Centers in Wittmund, den strukturprägenden Angeboten in Jever sowie dem Einzelhandel in WTM Carolinensiel können aufgrund der deutlichen Ausrichtung des Vorhabens auf die örtliche Versorgung ebenfalls ausgeschlossen werden.** In einer **absoluten Worst-Case-Betrachtung** in der Wirkungsprognose (vgl. Kap. 6.2) wurden sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren zzgl. der Streuumsätze gegen die Standorte außerhalb des Einzugsgebiets

---

<sup>22</sup> Nach der Rechtsprechung können erst bei einem umsatzumverteilungsrelevanten Umsatz von mehr als 0,1 Mio. € überhaupt städtebaulich negative Wirkungen prognostiziert werden. Das Vorhaben bewegt sich mit -0,11 Mio. € am äußersten Rand einer Prognostizierbarkeit.

gerechnet (v.a. in Jever und in Wittmund). Dabei wurden überschlägig maximale Umverteilungsrückgänge zwischen 3 und 4 % errechnet. Faktisch gehen die Gutachter davon aus, dass diese Umsätze zulasten weiterer Standortlagen diffuser wirken (=Umsatz wird auf breiteren Schultern umverteilt). Weder wird im Kontext der Vorhabenumsetzung eine Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt eintreten, noch ist die Zunahme von andauernden Leerständen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs erwartbar. **Somit werden auch bezogen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche induziert werden.**

Das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei. Der Randsortimentsanteil des Edeka-Markts wird wie auch schon beim Netto-Markt weiterhin max. 10 % betragen. Mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung im zentralen Ortsteil der Gemeinde Wangerland verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Ergänzungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche und dem künftigen Vollsortiment den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie Seitens des Handels zugunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

Im Bereich der **ergänzenden aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts eines Marktanteilszuwachses von etwa 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben der Umstrukturierung und Erweiterung eines Edeka-Markts an der Herderstraße trägt nachweislich zu einer Qualifizierung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung in dem zentralen Ortsteil der Gemeinde Wangerland und im Einzugsgebiet insgesamt bei. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben auch unter Beachtung seines Standortumfelds damit gerecht.

## 7.5 Zur Ausnahmeregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05

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

Das LROP Niedersachsen (2017) sieht in Ziffer 05 folgende **Ausnahmeregelung 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 kann ein Vorhaben auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aber im zentralen Siedlungsgebiet im funktionellen Zusammenhang mit Wohngebieten angesiedelt werden<sup>23</sup>. Diese Regelung gilt auch bei der Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines Betriebs. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass **Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zur flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung dienen.**

Der Vorhabenstandort des geplanten Edeka-Markts befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wangerland ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, da diesem die typischen zentrenergänzenden Nutzungen fehlen. **Dennoch kann für den geplanten Edeka-Markt neben den Grundsätzen zur funktionellen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs die Ausnahmeregelung zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung angewendet werden:**

Die Gemeinde Wangerland verfügt mit dem Einzelhandelskonzept aus 2015 über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches (noch vor Aufstellung des gültigen LROP 2017) den Standort als **Ergänzungsstandort für die Nahversorgung** ausgewiesen hat und die **Versorgungsfunktion des Standorts für den grundzentralen Ortsteil (und die Gemeinde insgesamt) unterstreicht.**

---

<sup>23</sup> Damit ist nach dem LROP durch die oben genannten Ausnahmetatbestände nicht mehr zwingend eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder ein „Anschließen“ an diesen notwendig.

Der Standort des Edeka-Markts befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Hohenkirchen. Es besteht ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung, welche sich aus überwiegend Einfamilienhäusern und bestehenden und geplanten touristischen erschlossenen Bereichen zusammensetzt. Ferner ist der Standort aus weiten Teilen des Ortsteils Hohenkirchen fußläufig zu erreichen. Das Einzelhandelsgroßprojekt lässt sich als Betrieb zur Sicherung einer flächen-deckenden und v.a. qualifizierten Nahversorgung bezeichnen.

Dem Ortsteil Hohenkirchen kommt gemäß der Regionalplanung des Landkreises Friesland die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Der Vorhabenstandort liegt zwar nicht im einzigen zentralen Versorgungsbereich von Hohenkirchen. Der Grundversorgungsstandort Jeversche Straße, zu dem der Vorhabenstandort gehört, grenzt aber unmittelbar an diesen an und ist **im gemeindlichen Einzelhandelskonzept ausdrücklich als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung definiert. Im Ortskern Hohenkirchen sind nachweislich keine Potenzialflächen vorhanden, um dort eine adäquate Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.** Der Vorhabenstandort ist also im zentralen Ort angesiedelt und wirkt somit zentralitätsbildend für das Grundzentrum Hohenkirchen.

Der Edeka-Markt ist sowohl fußläufig als auch für den **ÖPNV** über die 100 m entfernte Bushaltestelle „Jelliestede/Spielstadt“ gut erreichbar und sichert die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine gute Erreichbarkeit im modal-split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist bereits heute gegeben.

Mit Blick auf den Ortskern von Hohenkirchen wäre eine **Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.** Offensichtliche Flächenpotenziale 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 1.850 qm Verkaufsfläche mit entsprechender Lagerfläche und 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. Durch die theoretische Ansiedlung eines neuen Markts im Ortskern würde dieser durch den Einkaufsverkehr zu sehr belastet. Vielmehr liegt der Schwerpunkt des Ortskerns im Bereich Verwaltung und Wohnen.

**Ein Ausbau der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Hohenkirchen ist somit auch aus Sicht der Gemeindeverwaltung ausgeschlossen. Ein qualitativer Ausbau Versorgung ist somit lediglich mit dem Edeka-Markt an der Herderstraße (Vorhaben) möglich.**

Für die Wohngebiete des Ortsteils Hohenkirchen und für die Touristen erfüllt der Netto-Markt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Qualifizierung, Erweiterung und zukunftsfähigen

Absicherung des bereits heute bestehenden Lebensmittelmarkts. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernter Standort“).

Auch nach der Vorhabenrealisierung handelt es sich um einen **Nahversorger mit rd. 90 % periodischem Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Es werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten. Zudem handelt es sich nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in siedlungsintegrierter Lage beiträgt.

**Zusammenfassend lässt sich das Vorhaben hinsichtlich der Ausnahmeregel zum Integrationsgebot nach den Ausführungen der Arbeitshilfe zum LROP Niedersachsen (2017) wie folgt bewerten:**

**5.20 Welche Voraussetzungen müssen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sein?**

*Die Voraussetzungen hierzu nennen das LROP und seine Begründung, bzw. sind unmittelbar hieraus ableitbar:*

- *Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.*  
→ Erfüllt (siehe oben)
- *Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor. Nähere Ausführungen hierzu unter Frage 5.23.*  
→ Erfüllt (siehe oben). Vgl. zusätzlich Ausführungen unten.
- *Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde (siehe auch Frage 5.28).*  
→ Erfüllt (siehe oben)
- *Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.*  
→ Erfüllt (siehe oben)
- *Der alternative Vorhabenstandort*
  - *liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,*  
→ Erfüllt (siehe oben)
  - *verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und*

→ Erfüllt (siehe oben)

- *ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.*

→ Erfüllt (siehe oben)

### **5.23 Welche Anforderungen bestehen an eine „städtebauliche Konzeption“?**

*Die Begründung zum LROP nennt die wesentlichen Mindestanforderungen, die eine städtebauliche Konzeption erfüllen muss. Nach Durchführung eines Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens muss die Konzeption verbindlich werden, d. h. in der Regel von einem Vertretungsorgan der Gemeinde beschlossen worden sein. Die Konzeption hat sich in jedem Fall auch qualifiziert mit den Fragen auseinander zu setzen,*

- *inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*

→ Erfüllt. Wenngleich das Einzelhandelskonzept bereits im Jahr 2016 und damit vor in Kraft treten des aktuellen LROP 2017 erstellt wurde, so kommt das Einzelhandelskonzept zum Ergebnis, dass zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in Hohenkirchen (für die eigenen Einwohner sowie für die Touristen) sowie v.a. gemäß der zugewiesenen, zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Ortskern von Hohenkirchen eine den Ortskern von Hohenkirchen ergänzende Standortlage erforderlich ist. Bislang war der Ortsteil nur durch Discountangebote geprägt, die Per Saldo-Erweiterung würde eine Angebotslücke im Vollsortiment schließen. Zwischenzeitlich befindet sich das Einzelhandelskonzept in Fortschreibung, auch um die aktuellen raumordnerischen Vorgaben hinreichend zu berücksichtigen.

- *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/ Ortsmitte haben.*

→ Erfüllt. Das Einzelhandelskonzept weist den Vorhabenstandort bereits als Teil einer bipolaren Standortlage aus, da der Ortskern für sich betrachtet keine Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der leistungsfähigen Nahversorgung verfügt (z.B. Verbrauchermarkt). Zwischenzeitlich befindet sich das Einzelhandelskonzept in Fortschreibung, auch um die aktuellen raumordnerischen Vorgaben hinreichend zu berücksichtigen.

*Somit wird eine ausschließlich auf das Ansiedlungsvorhaben beschränkte Bauleitplanung den Anforderungen an eine verbindliche städtebauliche Konzeption nicht gerecht. Erforderlich ist vielmehr eine gesamtstädtische bzw. in größeren Städten stadtteilbezogene Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen, um alle städtebaulich relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Auch die notwendige Frage nach potentiellen Standortalternativen soll in diesem*

*Kontext ihre Beantwortung finden. Hier drängt sich die Erarbeitung und Weiterentwicklung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte auf.*

→ Erfüllt. Das Einzelhandelskonzept aus 2016 wies bereits keine offensichtlichen Flächenpotenziale auf, weshalb der Ergänzungsbereich als komplementäre Standortlage mit ausgewiesen wurde. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten hatte sich zudem nach Rücksprache mit der Verwaltung, der IHK und dem Landkreis aktualisierend und vertiefend zu den fehlenden Flächenpotenzialen innerhalb des Ortskerns verständigt. Zwischenzeitlich befindet sich das Einzelhandelskonzept in Fortschreibung, auch um die aktuellen raumordnerischen Vorgaben hinreichend zu berücksichtigen.

*Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, können in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden.*

→ Erfüllt. Das Einzelhandelskonzept aus 2016 weist den Vorhabenstandort (vormals Netto) als Teil einer bipolaren Standortlage aus.

Das Kriterium eines entstehenden Ungleichgewichts zwischen den Standortlagen ist an dieser Stelle nicht anzubringen, da es sich bei dem Vorhabenstandort nicht um ein Anschließen an den zentralen Versorgungsbereich handelt, sondern die Prüfung über die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot erfolgt ist. Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass durch den Wegfall von Netto der Per Saldo-Verkaufsflächenzuwachs (nur) +1.094 qm beträgt, während das Versorgungsniveau durch den Austausch des Discounters durch einen qualifizierten Vollversorger in der Breite und Tiefe ausgebaut werden kann (auch u.a. bei Drogeriewaren). Der ZVB Ortskern kann bei differenzierter Betrachtung auch zukünftig mangels alternativer Flächen seine Versorgungsaufgabe im Bereich der qualifizierten Nahversorgung durch großflächige Lebensmittelgeschäfte nicht erfüllen (Bestand: rd. 290 qm VKF). Der Maßstab einer Gleichberechtigung (gemessen in qm VKF) speziell bei periodischen Sortimenten erscheint von daher bei diesem Vorhaben nicht angebracht.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wangerland, ergänzt den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Hohenkirchen jedoch funktionell. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung beiträgt. Zudem steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. **Da geeignete Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich fehlen, ist insofern der Ausnahmetatbestand des Integrationsgebots gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 gegeben.**

## 7.6 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland aus dem Jahr 2016 wird für die Weiterentwicklung des Einzelhandels die Strategie „Konzentration auf die Zentren“ festgesetzt. Damit ist die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung und die Sicherung der Betriebe innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erwünscht (sofern verträglich).

Ferner wird nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts (städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für die Gemeinde Wangerland insgesamt bis zum Jahr 2025 im periodischen bzw. nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich folgender Verkaufsflächenspielraum<sup>24</sup> aufgezeigt:

*Nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu 1.500 qm VKF:*

*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*

<sup>24</sup> In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen um einen Orientierungsrahmen handelt, der bei Vorhaben unter Abwägung der Vor- und Nachteile und der raumordnerischen Verträglichkeit auch überschritten werden kann. Darüber hinaus waren die Wohnbauprojekte, die einen deutlichen Einwohneranstieg nach sich ziehen werden, zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht absehbar.

*bestandssichernden Maßnahmen oder aber zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Hohenkirchen ausgeschöpft werden (ggf. Umnutzung eines Lebensmitteldiscounters zum Verbrauchermarkt prüfen).*

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben ist **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs** im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen verortet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit dem Ortszentrum Hohenkirchen in rd. 200 m südlicher Entfernung. Diesem kommt vor allem die Versorgung mit höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten zu. Die vorhandenen kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen sollen dabei erhalten und maßvoll ergänzt werden, um die Angebotsvielfalt und damit die Attraktivität des Ortskerns zu erhöhen. Der Schwerpunkt soll hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ bzw. den ‚Einkaufsbummel‘ in einem höherwertigen 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 den Ortskernen eher belasten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der geplante Edeka-Markt an der Herderstraße (Vorhaben) nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb mit den vorhandenen Discountern Aldi und Lidl steht, da sich diese hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe wesentlich voneinander unterscheiden. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, kaufen schon heute nicht nur bei Netto, Aldi und Lidl ein, sondern einerseits bei den anderen Vollversorgern im Stadtgebiet resp. auf dem Arbeitsweg und in SB-Warenhäusern (wie E-Center Wittmund, Familia Jever und Marktkauf Wilhelmshaven).

Wie die Wirkungsprognose in Kapitel 6.2 aufzeigte, können **‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden**. Zudem konnten Auswirkungen auf die untersuchten nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte direkt außerhalb des Einzugsgebiets der Gemeinde Wangerland ebenfalls ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben an der maßgeblich zur qualitativen Sicherung der wohnortnahen Versorgung in seinem Einzugsgebiet und dem Grundzentrum Wangerland insgesamt bei.

Das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Der Verbrauchermarkt ist jedoch in einem ausgewiesenen Ergänzungsstandort für die Grundversorgung verortet. Das Vorhaben trägt dort nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Hohenkirchen und für die gesamte Gemeinde Wangerland bei.

## 7.7 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

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

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

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen und umfasst ein Gesamtkundenpotenzial von etwa 15.000 Personen (nur Hauptwohnsitze, aber inkl. touristischem Einwohneräquivalent).

Dieses setzt sich aus den Bewohnern der Gemeinde Wangerland zusammen (etwa 9.150 Einwohner). Dazu kommt noch das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen. Heruntergebrochen auf ein Jahr beträgt das Einwohneräquivalent bezogen auf die Übernachtungsgäste in Wangerland im Sinne der Arbeitshilfe des LROP 2017 rd. 5.850 Personen. **Innerhalb des kongruenten Einzugsgebiets werden rd. 95 % des Umsatzes erzielt.** Neben dem Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets sowie des touristischen Einwohneräquivalents werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zusätzliche „nicht-kongruente“ **Streuumsätze von 5 %** berücksichtigt, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden. Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Hierzu zählen u.a. Tagestouristen, Pendler bzw. Berufstätige v.a. im Tourismussektor, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben.

Die **verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts** ist aufgrund der Lage an der Herderstraße bzw. Jeverschen Straße für die Bewohner des Ortsteils Hohenkirchen sowie der weiteren Bereiche innerhalb des Einzugsgebiets sehr gut gegeben. Die

Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt mit dem PKW über die Herderstraße. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Umstrukturierungs-/Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet intensivieren.

Zusätzlich ist zu überprüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen. Innerhalb von Hohenkirchen sind keine vollsortimentierten Angebote vorhanden. Aufgrund zahlreicher überörtlicher Einkaufsalternativen in den umliegenden zentralen Orten werden die Zusatzumsätze durch das Vorhaben auf „breiten Schultern“ innerhalb des Einzugsgebiets und unmittelbar außerhalb umverteilt. Weitere zentrale Orte sind durch das Erweiterungsvorhaben darüber hinausgehend nicht mehr als unwesentlich betroffen.

### **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.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts ist das Vorhaben auf die wohnortnahe Grundversorgung für den Ortsteil Hohenkirchen ausgerichtet. Das Vorhaben dient somit der Absicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs.

Die Umsatzumverteilungswirkungen werden maßgeblich innerhalb des Gemeindegebiets 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. Zu-lasten der Angebote außerhalb des Einzugsgebiets werden keine schädlichen Auswirkungen induziert.

### **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 aktuell rd. 830 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus. Die Bereinigung durch das vorhandene touristische Einwohner-äquivalent im Sinne der Arbeitshilfe ergibt eine Verkaufsflächendichte von etwa 500 - 510 qm je 1.000 Einwohner (BRD-Wert: 560).

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet insgesamt um 13 %-Punkte auf knapp 8.550 qm erhöhen. Die Ausstattung würde in Bezug auf den gutachterlich hergeleiteten Kongruenzraum aufgrund des steigenden Einwohnerpotenzials tendenziell sinken und muss wiederum in den Kontext des intensiven Fremdenverkehrs gestellt werden. Die Ausstattung mit Waren des Täglichen Bedarfs wird im Prognosejahr 2025 damit auf Niveau der üblichen Vergleichswerte liegen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die quantitative Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Die Umstrukturierung und Erweiterung induziert eine Aufwertung des grundversorgungsrelevanten Angebots. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter über ein breites und häufig nachgefragtes Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs verfügt und dadurch gerade auf einen wohnungsnahen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich im hergeleiteten Kongruenzraum aktuell auf 124 % (tourismusbereinigte Zentralität 76 %). **Unter Berücksichtigung der tourismusbereinigten Daten wird nach Vorhabenrealisierung im Jahr 2025 die Zentralität bei rund 77 % liegen und weiterhin auf Nachfrageabflüsse weisen.** Die Nachfragezuflüsse sind damit im untergeordneten Maße aus einer Umlenkung bisheriger Abflüsse sowie vor allem auf die verbesserte Bindung touristischer Potenziale zurückzuführen.

Wie bereits erwähnt, liegt unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale i.V.m. dem geplanten Wohnungsbau tendenziell eine rechnerische „Unterversorgung“ vor. Zugleich trägt das Vorhaben zur qualitativen Verbesserung des Angebots bei. Nach der Umstrukturierung handelt es sich bei dem Edeka-Markt im interkommunalen Vergleich um einen standortadäquat dimensionierten Anbieter. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot sowie der räumlichen Entfernung 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 gehört zwar zum Ergänzungsstandort für die Grundversorgung Hohenkirchen, bildet aber mit den bestehenden Discountern Aldi und Lidl an der Jeverschen Straße keine unerwünschte Einzelhandelsagglomeration. Die Agglomerationseffekte (aber auch die gegenseitigen Kannibalisierungseffekte) wurden in der Begutachtung bereits vollständig berücksichtigt (z.B. Ausdehnung des Einzugsgebiets, Marktdurchdringung, Umsatzpotenziale, ..).

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums. Demnach sind mehr als 800 qm VKF zulässig.

Im Jahr 2022 ist eine Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm für den Betriebstyp „Verbrauchermarkt“ erforderlich, um ein breites und tiefes Angebot vorzuhalten (i.d.R. > 10.000 Artikel) und um sich damit von dem schmalen Angebot von Lebensmitteldiscountern (i.d.R. < 4.500 Artikel) abzusetzen. Zudem ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich um die Umstrukturierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Anbieters handelt. Per Saldo kommt damit weniger neue Verkaufsfläche an den Markt, als wenn ein neuer Standort entwickelt würde.

U.E. deckt das Vorhaben den Versorgungsauftrag in der Warengruppe Täglicher Bedarf standortadäquat ab. Zudem ist der Standort im Einzelhandelskonzept als Standort mit wichtiger Bedeutung für die qualifizierte Nahversorgung festgelegt.

Die Umstrukturierung und Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 1.850 qm Verkaufsfläche lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in Einklang bringen. Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben in Hohenkirchen nicht maßgeblich tangiert.

# Fazit

## 8 Fazit

Im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen ist die **Ansiedlung eines Edeka-Markts an der Herderstraße** geplant. In diesem Zuge der Vorhabenrealisierung wird der an gleicher Stelle betriebene Netto-Markt abgerissen und die Verkaufsfläche von derzeit 760 qm um rd. 1.100 qm auf rd. 1.850 qm Verkaufsfläche (inkl. 50 qm Backshop) ausgebaut werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die **Aufstellung eines Bebauungsplans** mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab ist damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB**. Darüber hinaus waren auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Für die Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der steigenden Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Hohenkirchen. Besonders positiv ist auch die Bedeutung als touristische Destination zu bewerten (2019: >2,1 Mio. Übernachtungen). Die Kaufkraft der Einwohner ist im regionalen Vergleich allerdings leicht unterdurchschnittlich.

Der Ortsteil Hohenkirchen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft. Damit hat der Ortsteil die Aufgabe, die Deckung des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung im Gemeindegebiet sicherzustellen. Darüber hinaus genießt Hohenkirchen zunehmend eine touristische Bedeutung. Sie liegt im Fokus der weiteren, großmaßstäblichen Siedlungsentwicklung.

Für das Vorhaben ist von einer **hohen Wettbewerbsintensität im Raum** auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets und auf die Marktdurchdringung auswirkt. Ferner wird das Einzugsgebiet/der Kongruenzraum durch das Filialnetz von Edeka und durch die naturräumliche Barriere der Nordsee zu einem gewissen Maße begrenzt. Zudem sind planerische Vorgaben zu beachten.

Unter Berücksichtigung eines touristischen Einwohneräquivalents (im Sinne der Arbeitshilfe des LROP 2017) aufgrund der hohen touristischen Bedeutung von Hohenkirchen und Wangerland insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial des Vorhabens** bis 2025 insgesamt etwa 16.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit im Lichte der positiven Bevölkerungsentwicklung in Wangerland sowie unter Berücksichtigung des touristischen Einwohneräquivalents auf etwa 104 Mio. € ansteigen. Davon entfallen gut 56 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 7.560 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38,1 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Zentralität weisen unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung der Gemeinde auf Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet. Vor diesem Hintergrund lassen sich noch Entwicklungsspielräume ableiten.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich im hier prüfungsrelevanten Worst Case durch die Umstrukturierung/Erweiterung des Edeka-Markts auf prospektiv 1.850 qm Verkaufsfläche (inkl. 50 qm Einzelhandelsverkaufsfläche für den Backshop) ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 8,3 Mio. €, wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil von rd. 13 % nach Realisierung des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets. Der Umsatzzuwachs wird bei rd. 5,0 Mio. € liegen, der Marktanteilszuwachs dementsprechend bei rd. +8 %-Punkten liegen.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Vorhaben erreichen im Einzugsgebiet nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 17 % prospektiv für die Streulagen in Hohenkirchen zu erwarten. Dies betrifft vor allem den Grundversorgungsstandort Jeversche Straße, zu dem auch der Vorhabenstandort zählt und diesen per Saldo betrachtet stärken und zukunftsfähig absichern wird. Der Ortskern Hohenkirchen wird mit rd. 7 % betroffen sein, steht aber aufgrund der Angebotsausrichtung kaum im Wettbewerb zum Vorhaben. Für die übrigen zentralen Lagen im Einzugsgebiet (Horumersiel, Hooksiel) sind zulasten der Edeka-Märkte Umsatzrückgänge von rd. 6 % spürbar. Bei den Zentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich in einer absoluten Worst-Case-Betrachtung maximale Umverteilungsrückgänge von 3 bis 4 %.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben eines Edeka-Markts an der Herderstraße trägt nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im Einzugsgebiet bei. **Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.**

Laut **Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland** befindet sich das Vorhaben außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, ist aber Teil des Grundversorgungsstandorts Jeversche Straße und damit als

Ergänzungsstandort für den Ortskern definiert. Der etablierte Nahversorgungsstandort trägt nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung in Hohenkirchen bei, zumal dort bisher ein Vollsortimenter fehlt. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt vor dem Hintergrund der künftig steigenden Bevölkerungsplattform im Rahmen des Expansionspotenzials.

Das **Integrationsgebot** erfüllt nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner aufgrund der ausgesprochenen Nahversorgungsfunktion des Vorhabens i.V.m. der gelerten Versorgungslage und der Nähe zu Wohnbebauung dem Ausnahmetatbestand: **Eine geeignete Standortalternative besteht im Ortskern von Hohenkirchen nachweislich nicht.**

Dem **Kongruenzgebot**, nach dem das Vorhaben seinen überwiegenden Umsatzanteil aus dem eigenen Gemeindegebiet rekrutieren soll, wird ebenfalls entsprochen.

Dem Abstimmungsgebot sowie dem städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen. Darüber hinaus ist das Vorhaben auch mit den Kriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kompatibel.

Hamburg, 15. Februar 2022 / 01. Februar 2024

Sandra Emmerling

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH