

erstellt für: Slate European Estate II S.à.r.L.
Luxembourg

Projekt-Nr.: P2201-8263

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Partner

Hamburg, 4. April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	1
2 MAKROSTANDORT BUTJADINGEN	5
3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IN BUTJADINGEN OT BURHAVE	11
4 PROJEKTANALYSE	14
4.1 Mikrostandort	14
4.2 Planungsanlass und baulich-funktionales Konzept	17
4.3 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	21
4.4 Wettbewerbssituation	25
4.5 Kaufkraftstrom-Modellrechnung in der Ausgangslage	30
4.6 Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse	32
5 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN UND STÄDTEBAULICHEN ZIELVORGABEN	37
5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	37
6 ZUSAMMENGEFASSTES GESAMTERGEBNIS	38
ANHANG	40

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert.

Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 4. April 2022

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhäuser
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

1 VORBEMERKUNG

Untersuchungsgegenstand

Der im Jahr 2001 eröffnete Netto Discountmarkt in Burhave agiert auf seiner ursprünglichen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 800 qm und damit mittlerweile etwa 200-300 qm unterhalb der Standarddimensionierung dieses Betreibers, der am Standort Burhave vor allem in der stark frequentierten touristischen Hochsaison sein Vertriebskonzept mit mittlerweile rd. 5.000 Artikeln kaum mehr umsetzen kann. Ferner zeigt sich der Baukörper mittlerweile auch technisch/energetisch veraltet. Infolgedessen ist aktuell ein Ersatzneubau mit modernisiertem Marktauftritt und rd 1.005 qm Gesamtverkaufsfläche (+25 %) geplant.

Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet (B-Plan Nr. 118 „Burhave – Rudolf-Kinau-Straße“). Da der Neubau nunmehr großflächig würde, ist eine Anpassung des Planrechts nebst Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsmaßnahmen unterliegen den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017, darin Kap. 2.3, welche entsprechend zu prüfen und nachzuweisen sind. Hierzu ist ein entsprechendes Fachgutachten zu erstellen.

Am 10. März 2022 beauftragte die SLATE European Essential RE (Germany) IV S.á r.l, Luxembourg die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für das geplante erweiterte Ersatzbauvorhaben.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Butjadingen/OT Burhave (Einwohnerzahl und -entwicklung, Pendlerverflechtungen, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur, Tourismus).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes Rudolf-Kinau-Straße 1 unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment „Periodischer Bedarf“. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel/Vitaminpräparate,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.

Dieses Sortiment bildet etwa 90-95 % des Umsatzes eines typischen Lebensmittel-Discounters der untersuchten Größenordnung ab. Der Rest wird durch geringfügige Rand- und Aktionssortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann für die Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentsspektrum streuen, etwaige Verdrängungseffekte dadurch stark verwässern und mehr als unwesentliche Auswirkungen auf umgebenden zentrale Standorte auch ohne differenzierte quantitative Untersuchung ausgeschlossen werden können.

Die Ermittlung des Nachfragevolumens für periodischen Bedarf erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten².

Der Einzelhandel in Butjadingen stützt sich stark auf touristische Nachfrage; seine Tragfähigkeit ist allein aus der ortsansässigen Bevölkerung heraus nicht erklärbar. Deshalb werden zusätzlich zu den lokalen Einwohnern mit Erstwohnsitz auch Zweitwohnsitzinhaber und registrierte Übernachtungsgäste in die Nachfrage-

berechnung einbezogen. Hierbei handelt es sich weit überwiegend um Selbstversorger in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen, denen für die Dauer des Aufenthaltes insoweit eine De-Facto-Haushaltsführung unterstellt werden kann.

- Erhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten dorthin ausstrahlenden Lagebereichen im Umfeld. Sie wurde zuletzt 2019 in Vorbereitung der Erweiterung des ebenfalls in Burhave ansässigen Edeka-Vollsortimenters durchgeführt und wird nunmehr aktualisiert.

Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Sie werden durch Einstellung in eine umfassende Kaufkraftstrom-Modellrechnung plausibilisiert und soweit es sich um Schätzwerte handelt, ggf. an die Marktgegebenheiten angepasst.

Dabei berücksichtigen wir, sofern vorliegend, im Sinne einer größtmöglichen Aktualität des Gutachtens auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, deren kurzfristiger Markteintritt als sicher angenommen werden kann, d. h. diese Vorhaben sind baurechtlich bereits hinreichend abgesichert, Betreiber oder Betriebstyp und näherungsweise Dimensionierung sind bekannt.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung, dabei die Modellrech-

² Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

nung aus dem Vorgängergutachten 2019 zur Edeka-Erweiterung fortschreibend.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrageberechnung und Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer plausiblen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen schlüssig erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (=Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte sowie die dort übernachtenden Feriengäste haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und deren räumliche Umsatzzusammensetzung.

- Anschließend wird der Markteintritt des Untersuchungsvorhabens in das Ausgangsszenario simuliert, sein Zielumsatz abgeleitet und die voraussichtlichen Verdrängungswirkungen ermittelt.

- Zusammenfassend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Anschließend wird das Vorhaben auf Konformität mit den Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 sowie des RROP für den Landkreis Wesermarsch 2019 überprüft.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers;
- Eigene Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes nebst Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment periodischer Bedarf;
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten;
- Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum aus zurückliegenden Jahren, hier die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka Ulken-Supermarkt in Butjadingen-Burhave vom 13. Juni 2019;
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017;
- Regionales Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch;
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham, CIMA Lübeck, 2016.

- Glossar und Begriffserläuterungen:
Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen:
<https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Die Untersuchung wurde im März 2022 durchgeführt.

2 MAKROSTANDORT BUTJADINGEN

Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Einheitsgemeinde Butjadingen entstand 1974 als Zusammenschluss der Landgemeinden Burhave, Stollhamm und Langwarden und gliedert sich heute in insgesamt neun Ortsteile, von denen die vormalige Gemeinde Burhave mit knapp 2.000 Einwohnern der bevölkerungsstärkste und Sitz des Grundzentrums ist. Die Siedlungsdichte ist mit 6.086 Einwohnern³ auf rd. 129 qkm (47 Einwohner/qkm) ausgesprochen gering.

Gemeindegliederung Butjadingen	
Ortsteil	Erstwohnsitze
Burhave	1.973
Stollhamm	1.199
Tossens	786
Eckwarden	553
Waddens	407
Ruhwarden	280
Langwarden	193
Fedderwardsiel	196
Sillens	143
Niens	28
Ohne Ortsteil	328
Butjadingen gesamt	6.086

Quelle: Melderegister Gemeinde Butjadingen, umgewichtet auf vergleichbare Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020

³ Vergleichbare Einwohnerzahlen des niedersächsischen Landesamtes für Statistik, Stand 31.12.2020

Butjadingen ist überwiegend von Wasserflächen umgeben. Im Südosten grenzt es an die Industriestadt Nordenham; im Süden an die ländlich geprägte Flächengemeinde Stadland.

Verkehrliche Anbindung

Die westliche Unterweser wird durch die B 212 erschlossen, welche flussbegleitend ausgehend von Delmenhorst über Elsfleth und Brake bis Nordenham geführt ist und dort im Ortsteil Blexen an der Weserfähre nach Bremerhaven endet. Diese einstmals bedeutende Fährverbindung hat durch den Wesertunnel südlich von Nordenham viel Verkehr verloren. Der Wesertunnel mit Anschluss an die A27 stellt andererseits eine bedeutsame Verbesserung der Anbindung der westlichen Unterweser und damit auch des Raumes Butjadingen an das nördliche Niedersachsen und an das deutsche Autobahnnetz dar.

Die Halbinsel Butjadingen wird ausgehend von der B 212 durch die Landesstraßen 858 (weserbegleitend, ab Nordenham-Einswarden über Waddens nach Burhave) und 859/860 (ab Nordenham-Eilwürden, über Stollhamm nach Tossens und als 860 abzweigend nach Burhave) erschlossen. Die L 859 umrundet küstenbegleitend die Gemeinde Butjadingen und geht in Burhave in die L 858 über.

Für die An- und Abreise des Fremdenverkehrs sowie für überregionale Pendler ist vornehmlich die L 859 zwischen Nordenham-Eilwürden und Stollhamm bedeutsam. In Stollhamm verteilt sich der Verkehr auf die Achsen L 859 nach Tossens und 860 nach Burhave. Die L 858 von Burhave nach Nordenham-Einswarden dient vornehmlich regionalen Verkehren, insbesondere Pendlern in die Gewerbe- und Industriegebiete Nordenhams. Als Anbindung an Bremerhaven via Weserfähre hat sie dagegen seit Eröffnung des Wesertunnels an Bedeutung verloren.

Die Ortsteile Butjadingens werden durch ein recht engmaschiges Netz nachgeordneter Landstraßen miteinander verknüpft, welche allgemein schwach befahren sind.

Der ÖV stützt sich auf Buslinien des VBN (Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen), welche auf Nordenham (Bahnhof) ausgerichtet sind und primär dem Schüler- und Berufsverkehr dienen. Mit der Linie 408 „Strandläufer“ zwischen Eckwarden über Tossens, Fedderwardsiel und Burhave nach Nordenham (Bahnhof) besteht jedoch auch ein attraktives Angebot für Ausflügler und Touristen, welche alle wesentlichen Destinationen verbindet.

Wirtschaft und Tourismus

Die flache Marschlandschaft ist landwirtschaftlich geprägt; im einzigen noch von der Berufsschiffahrt genutzten Hafen Fedderwardsiel spielt ferner die Fischerei noch eine gewisse Rolle. Gewerbliche Wirtschaft und verarbeitendes Gewerbe existieren kaum; dafür kommt dem Tourismus mit insgesamt rund 1,1 Mio. Übernachtungen eine hohe Bedeutung zu.

Hotspots sind die in den Küstenorten gelegenen Ferienparks in Tossens (rd. 0,5 Mio. Übernachtungen) und Burhave (um 0,5 Mio. Übernachtungen), ferner der Bereich der Campingplätze um Eckwarderhörne. Der Centerparc in Tossens zählt zu den 100 Berherbergungsbetrieben mit dem höchsten Übernachtungsaufkommen in Deutschland. Fedderwardsiel mit seinem Sportboot- und Fischereihafen ist ein vielbesuchtes Ausflugsziel.

Die Gäste- und Übernachtungszahlen weisen im langjährigen Trend seit 2010 ein deutliches Wachstum auf, aktuell allerdings, Covid-19 bedingt, ein leichter Rückgang konstatierbar.

Während die exponiert im Westen gelegenen Badeorte vorwiegend Übernachtungsgäste aufnehmen, empfängt das näher zu Nordenham

gelegene Burhave auch regionale Ausflügler. Die Nachteile eines gezeitenabhängigen Strands am Wattenmeer werden dort durch die künstliche Badelandschaft „Nordseelagune“ ausgeglichen.

Raumordnung und Verwaltung

Gemeindesitz ist die Ortschaft Burhave, welche auch als einziges Grundzentrum der Gemeinde ausgewiesen ist. In Burhave findet sich eine ländliche Konzentration von Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, Handwerksbetriebe sowie Ärzte und eine Grundschule. Burhave beherbergt zwei Lebensmittelmärkte und eine Anzahl kleinerer und mittlerer Fachgeschäfte. Eine gewisse Bedeutung hat zudem die exponiert im Westen an der Nordseeküste gelegene Ortschaft Tossens mit Lebensmittelmarkt und dem weitläufigen Feriendorf Centerparc Nordseeküste.

Als verbindlicher grundzentraler Kongruenzraum für das Grundzentrum Burhave ist gem. LROP für Einheitsgemeinden das Gemeindegebiet festgelegt. Grundzentrale Kongruenzräume können faktischen Einzugsgebieten von Einzelhandelsstandorten und Einzelhandelsbetrieben entsprechen, müssen es jedoch nicht. Das Kongruenzgebot schließt Standortreichweiten über die vorgegebenen Kongruenzräume hinaus nicht aus, limitiert jedoch den zulässigen Umsatzbeitrag mit Kunden, die außerhalb des Kongruenzraumes wohnen, auf 30 %.

In Fremdenverkehrsarten ist es zulässig, das örtliche Übernachtungsaufkommen dem Nachfragepotenzial der ortsansässigen Bevölkerung hinzuzurechnen. Andernfalls wäre das Kongruenzgebot dort regelmäßig nicht einzuhalten. Das vorliegende Gutachten macht hiervon Gebrauch⁴.

⁴ Vgl. auch Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 LROP Ziff. 3.5/ hrsg. von Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017

Als Grundzentrum obliegt Burhave das Vorhalten eines möglichst differenzierten und leistungsfähigen Angebotes an Nahversorgungseinrichtungen des periodischen Bedarfs.

Aus diesem Versorgungsauftrag lässt sich nicht die Ausbildung einer Alleinstellung für derartige Angebote ableiten. Die Bewahrung oder Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, namentlich auch einer soweit wie es die Tragfähigkeit gestattet, flächendeckenden Nahversorgung im Gemeindegebiet ist ebenso ein prioritäres und legitimes Ziel. Die touristische Attraktivität von Fremdenverkehrsgemeinden hängt zudem auch von einem Nahversorgungsangebot ab, das die touristischen Hotspots und Übernachtungsschwerpunkte abdeckt.



In Butjadingen ist daher neben dem Grundzentrum Burhave auch die Ortschaft Tossens ein legitimer und prioritärer Standort für Nahversorgung im strukturschwachen ländlichen Raum.

Nächstgelegener Zentralort ist das Mittelzentrum Nordenham, etwa 16 Straßen-Kilometer⁵ südöstlich gelegen.

Das fast ebenso weit entfernte Oberzentrum Bremerhaven ist durch die Weserfähre in Nordenham-Blexen erreichbar, entsprechend gedämpft ist dessen Ausstrahlung auf das westliche Weserufer. Alternativ, jedoch mit einem erheblichen Umweg beaufschlagt, kann der südlich von Nordenham gelegene Wesertunnel genutzt werden.

Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Butjadingen zählt zum 31.12.2020 insgesamt 6.086 Einwohner gemäß Zensusfortschreibung des niedersächsischen Landesamtes für Statistik.

Der für längere Zeit leicht rückläufige Verlauf stabilisiert sich derzeit. Ausschlaggebend ist ein positiver Wanderungssaldo, wie er in vielen Ferien- und Erholungsregionen beobachtet werden kann. Im Ortsteil Burhave wird aktuell, südlich angrenzend an das Untersuchungsobjekt Netto, ein neues Wohngebiet realisiert⁶.

Butjadingen weist infolgedessen auch einen erhöhten Zweitwohnanteil auf: Mit Stand 31.12.2021 sind dort gemäß Melderegister der Gemeinde Butjadingen gut 500 Zweitwohnsitze gemeldet, entsprechend etwa 8,2 % der Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz.

Der Einwohnerverlauf Butjadingens verlief in der Vergangenheit tendenziell ungünstiger, als in der Region und dieser wiederum unterschritt den Landestrend für Niedersachsen.

⁵ Distanz jeweils Rathaus – Rathaus

⁶ B-Plan Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“

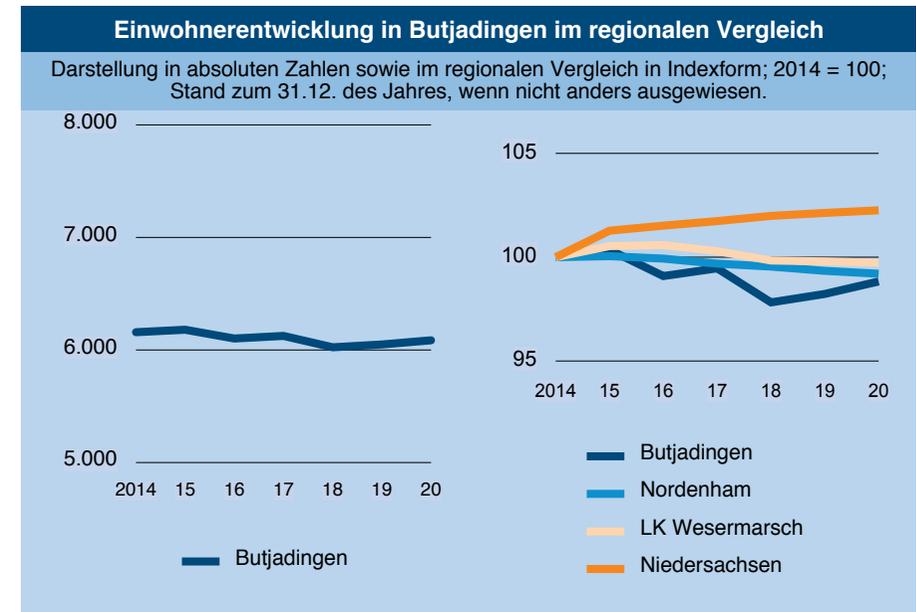
Für die nähere Zukunft bis 2030 sind sowohl lt. der kleinräumigen Bevölkerungsprognose im Landkreis Wesermarsch⁷ und der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen⁸ für Butjadingen weiterhin Einwohnerverluste erwartbar, die prospektiv zu einer Unterschreitung der 6.000-Einwohnermarke führen.

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz stellt in Butjadingen jedoch nur einen Teil der ladenhandelsrelevanten Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs.

Aufgrund des hohen Übernachtungsaufkommens wird auch dieses ebenso wie Zweitwohnsitzinhaber auf Einwohneräquivalente umgerechnet und für die Nachfrageberechnung operationalisiert.

Der rückläufige Einwohnerverlauf kann dabei bisher und voraussichtlich auch in Zukunft durch steigende Übernachtungszahlen ausgeglichen werden. Im Ortsteil Butjadingen-Tossens werden z. B. im Bereich der Straße Nordseeallee rd. 40 neue Ferienhäuser realisiert (B-Plan Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“).

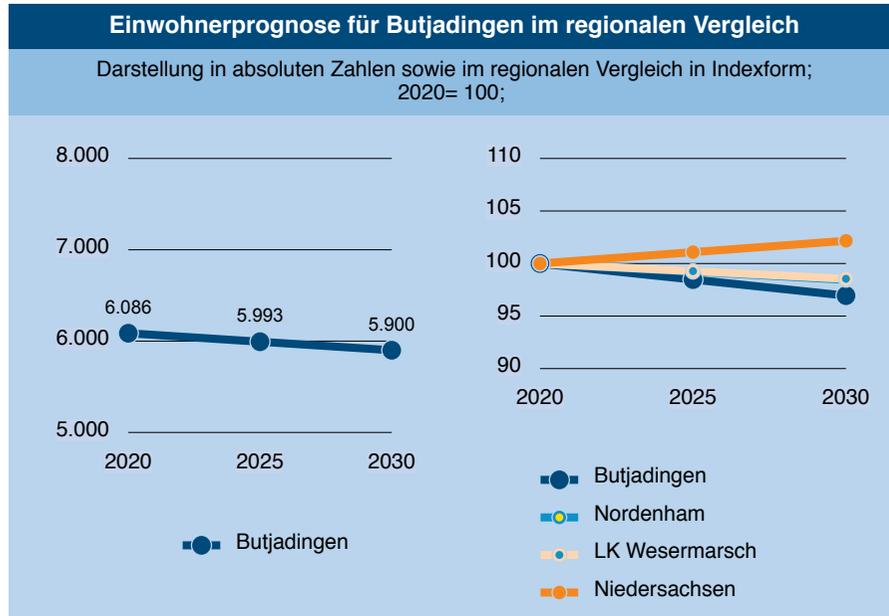
Insoweit kommt es im Gemeindegebiet wie bereits zuvor voraussichtlich auch weiterhin zu einer leichten, aber stetigen Nachfrageverschiebung in die touristischen Zentren Tossens und Burhave.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

⁷ Vgl. Bericht zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose im Landkreis Wesermarsch, regio GmbH Oldenburg 2017, Auftraggeber LK Wesermarsch

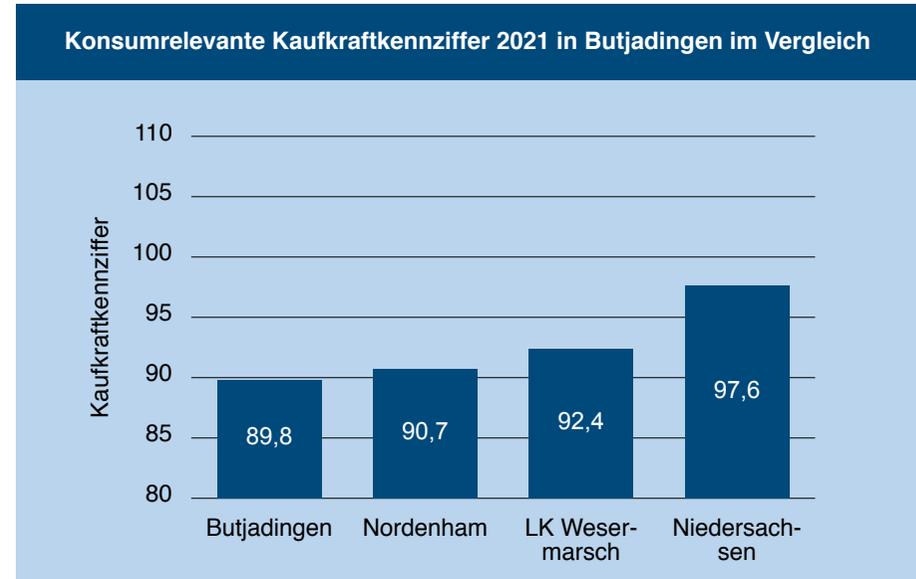
⁸ Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden bis 2030



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen Kleinräumige Bevölkerungspoggnose bis 2030

Konsumrelevante Kaufkraft

Das konsumrelevante Kaufkraftniveau liegt in Butjadingen mit 89,9 unter dem Bundesdurchschnitt. Im regionalen Vergleich weist sowohl die Industriestadt Nordenham als regionales Mittelzentrum (90,7) als auch der gesamte LK Wesermarsch (92,4) eine leicht höheres Kaufkraftniveau auf.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Pendlerverflechtungen

In Butjadingen stehen rund 1.100 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Arbeitsort etwa 2.100 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen am Wohnort gegenüber – daraus resultiert ein negativer Pendlersaldo von -1.000 Personen oder anders ausgedrückt: Etwa 400 Einpendlern stehen 1.400 Auspendler gegenüber.

Trotz touristischer Effekte gibt Butjadingen also in großem Umfang Beschäftigte in die Region ab und dies prägt auch Einkaufsverflechtungen mit.

Hauptzielort für Auspendler ist Nordenham (um 700), mit Abstand gefolgt von Brake (um 100). Etwa 100 bis 200 Beschäftigte halten sich als Fernauspendler in das weitere Niedersachsen und in andere Bundesländer vermutlich nur an Wochenenden in Butjadingen auf. Sie setzen das lokal durchsetzbare Ausmaß der Kaufkraftbindung ebenfalls herab. Auch Einpendler empfängt Butjadingen vorzugsweise aus Nordenham (um 200). Sie sorgen in begrenztem Umfang für externe Kaufkraftzuflüsse in das örtliche Nahversorgungsnetz.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) 2018			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Nordenham	226	734	-508
Stadland	54	63	-9
Brake	14	101	-87
Elsfleth		17	-17
Übriger LK Wesermarsch	27	28	-1
Varel		46	-46
Oldenburg (Stadt)	15	63	-48
Wilhelmshaven (Stadt)		15	-15
Bremerhaven (Stadt)		56	-56
Bremen (Stadt)		60	-60
Sonstiges Niedersachsen	46	134	-88
Sonstige Bundesländer	31	108	-77
Ein-/Auspendler gesamt	413	1.425	-1.012
Wohn- und Arbeitsort Butjadingen	690	690	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	1.103	2.115	-1.012

Quelle: Agentur für Arbeit, Datenstand 2018

Fazit Makro-Standort Butjadingen/OT Burhave

Burhave ist als Grundzentrum Sitz der Gemeindeverwaltung für die weitläufige und dünn besiedelte Einheitsgemeinde Butjadingen. Die ansonsten strukturschwache und landwirtschaftlich geprägte Gemeinde weist als weiteres wirtschaftliches Standbein ein beachtliches Fremdenverkehrsaufkommen auf, welches sich in den küstennahen Orten Burhave und Tossens konzentriert. Einer tendenziell leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung steht ein im längeren Trend anhaltend steigendes Gästeaufkommen gegenüber, die Covid-19 bedingt allerdings aktuell leicht rückläufig ist. Wir gehen hierbei von einem vorübergehenden Effekt aus.

3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IN BUTJADINGEN OT BURHAVE

Das gewachsene Ortszentrum Burhave gruppiert sich im Siedlungskörper etwas asymmetrisch nach Westen versetzt vorwiegend entlang der Ortsdurchfahrt Butjadinger Straße im Umfeld von Kirche und Rathaus in kleinstädtisch anmutender Verdichtung und bis in den Straßenraum vorgezogenen Raumkanten im Abschnitt Kirchplatz–Schulstraße auf einer Länge von etwa 300 Metern. Die dort anliegende Bebauung weist zwar nicht durchgehende, jedoch verdichtete Erdgeschossnutzungen für Handel, ladennahe Dienstleistungen sowie Gastronomie auf und schließt im Ortsmittelpunkt auch das Rathaus ein.

Verkaufsflächen oberhalb von etwa 300 qm sind dort jedoch weder vorhanden, noch ohne weitreichende Abrisse vorhandener Bausubstanz und der Zusammenlegung von Grundstücken realisierbar. Infolgedessen wurden die beiden in Burhave ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Netto (Untersuchungsobjekt) etwas abgesetzt vom gewachsenen Ortskern auf seinerzeit ausreichend dimensionierten und verfügbaren Grundstücken errichtet. Sie können im positiven Wortsinne als die jeweils „nächstbesten“ verfügbaren Standorte zum jeweiligen Eröffnungszeitpunkt gelten (Edeka: 1991; Netto: 2001). Edeka liegt etwa 100 m westlich abgesetzt vom Kirchplatz; Netto folgt nach weiteren ca. 100 Metern. Edeka ist durch Werbebeschilderung aus dem engeren Ortskern heraus sichtbar; Netto durch eine vorherige Kurve der Ortsdurchfahrt nicht mehr.

Der Edeka-Standort ist zweifellos dem ZVB zuzurechnen. Dies kann auch für das Untersuchungsobjekt Netto gelten, da eine funktionale Zuordnung zur grundzentralen Versorgungsfunktion als Lebensmittelmarkt unzweifelhaft unterstellt werden kann und eine barrierefreie fußläufige Anbindung innerhalb von 5 Gehminuten besteht. Auf jeden Fall

wäre das Netto-Grundstück ausreichend räumlich funktional sowie barrierefrei mit dem ZVB verbunden.

Insgesamt agieren im gesamten ZVB Ortszentrum Burhave neben einigen Gastronomiebetrieben und Dienstleistern sowie der Gemeindeverwaltung Einzelhandelsladengeschäfte mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von etwa 2.500 qm lt. Vollerhebung der bulwiengesa AG aus 2019. Davon entfallen aktuell 6 Einheiten mit einer Gesamt-VKF von knapp 2.100 qm auf Betriebe, die ganz oder teilweise Sortimente des periodischen Bedarfs anbieten. Einzige Großflächen sind Edeka und der zu untersuchende Netto-Lebensmitteldiscounter. Edeka misst im Bestandsobjekt bisher gut 1.000 qm VKF. Gemäß bereits rechtskräftigem B-Plan Nr. 184 steht eine Erweiterung auf ca. 2.000 qm VKF in einem Ersatzneubau bevor, welche von uns im weiteren Verlauf dieser Untersuchung vorwegnehmend als sicher in den Markt eintretend unterstellt wird.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestellen Kirche und Rathaus/Strandallee der VBN⁹-Linien 400, 403, 408 und 409 sichergestellt, welche vorwiegend dem Schüler- und Berufsverkehr dienen. Linie 408 verbindet als sog. „Strandläufer“ die Küstenorte Butjadingens mit Nordenham (Bahnhof) und wird von Touristen und Ausflüglern genutzt.

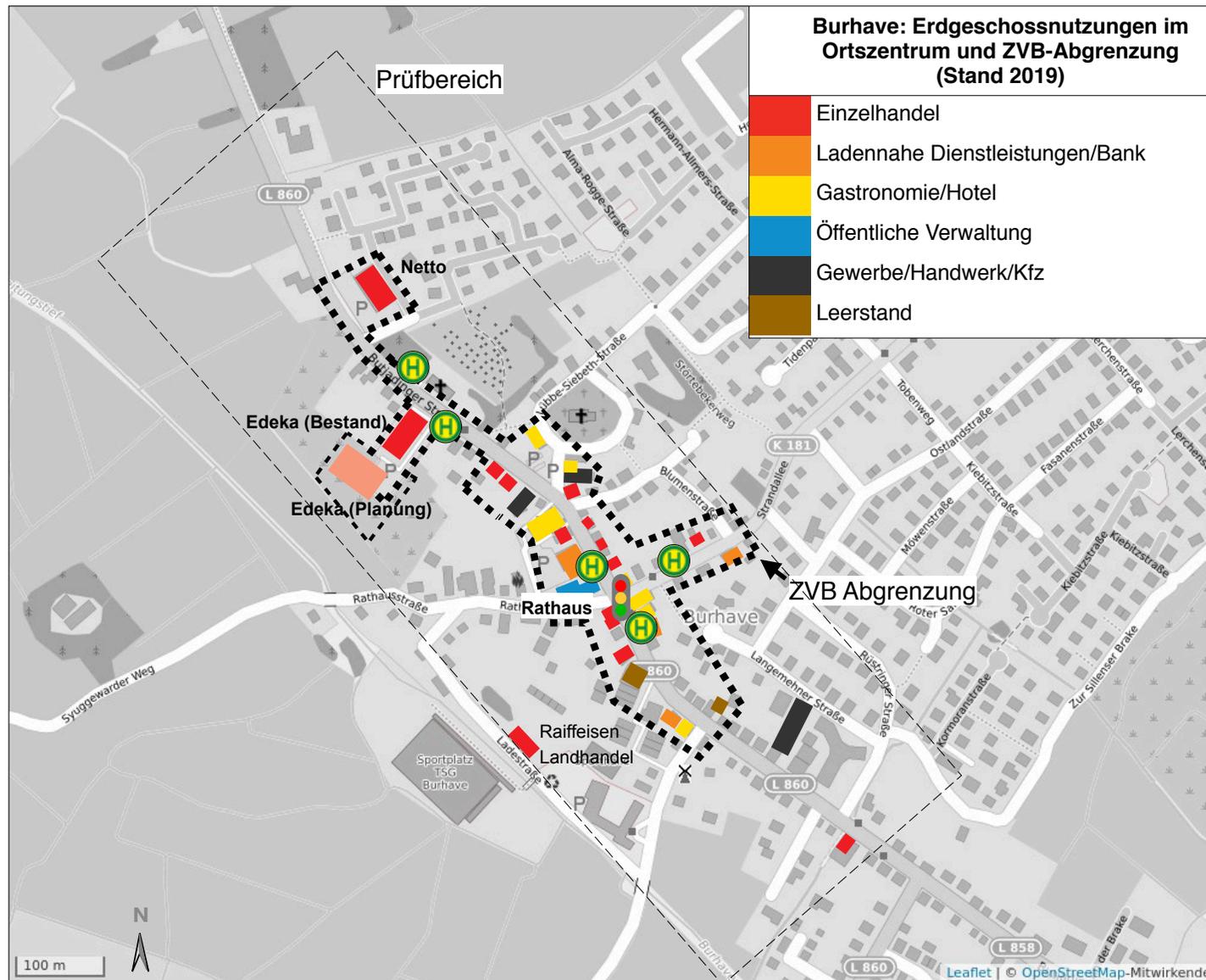
Die Ortsdurchfahrt L 860 ist nordwestlich des Ortskerns relativ schwach befahren. Eine ampelgeregelterte Querungshilfe befindet sich auf Höhe des Rathauses.

Der Ortskern erreicht in einem fußläufigen Umgriff von 10 Minuten Gehdistanz folgende ca. Einwohnerzahlen¹⁰:

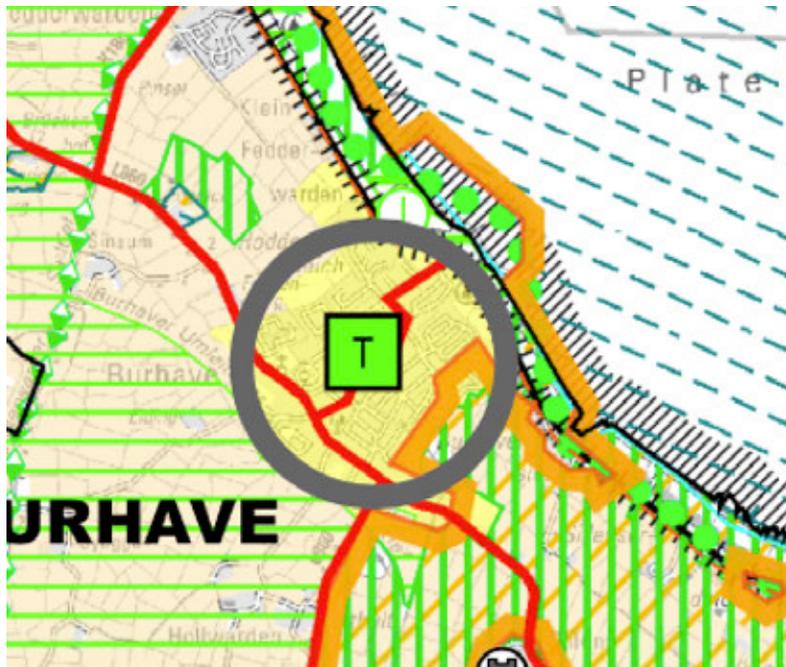
- Standort Rathaus: rd. 1.600 Einwohner
- Standort Edeka: rd. 1.400 Einwohner
- Standort Netto: rd. 1.200 Einwohner

⁹ VBN = Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen

¹⁰ Datenbasis kleinräumige Einwohnerzahlen: Fa. Microm



Mit dieser für ländliche Verhältnisse ausreichenden Größenordnung weisen alle Einzelstandorte eine ausreichende Wohnanbindung nach. Damit erweisen sich der Ortskern sowie alle enthaltenen Lebensmittelstandorte trotz relativer Randlage zum Siedlungskörper Burhave für ländliche Verhältnisse als ausreichend siedlungsstrukturell sowie auch städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes im LROP Niedersachsen 2017 Kap. 2.3 Ziff. 05 Sätze 1 und 2. Ausnahmetatbestände für nahversorgungsrelevante Sortimente kommen nicht zum Tragen. Ebenfalls ist das Konzentrationsgebot gem. Ziff. 04 mit einem Standort im Zentralen Siedlungsbereich (ZSB) des Grundzentrums Burhave¹¹ erfüllt (vgl. nachfolgenden Kartenausschnitt).



¹¹ gemäß RROP LK Wesermarsch 2019

4 PROJEKTANALYSE

4.1 Mikrostandort

Das Objekt Netto in Butjadingen-Burhave befindet sich an der Rudolf-Kinau-Straße 1/Ecke Butjadinger Straße am nördlich Randbereich des Kernsiedlungskörpers Burhave und ist Bestandteil des faktisch bereits vorhandenen innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).

Der 2001 eröffnete Netto-Markt ist per PKW grundsätzlich gut anfahrbar und besitzt eine sehr gute Sichtanbindung von der Ortsdurchfahrt L 860 Butjadinger Straße. Die Erschließung für MIV-Kunden sowie für Anlieferzwecke erfolgt über von der Butjadinger Straße abgehende Nebenstraße Rudolf-Kinau-Straße.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die südöstlich in rd. 150 m Entfernung befindliche beidseitige Bushaltestelle „Kirche“ mit den Buslinien 403, 408 und 409 des Anbieters VBN.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ortsteileinwärts über einen kombinierten Fuß-/Radweg). Im fußläufigen Umgriff von etwa 10 Gehminuten erreicht der Standort rd. 1.200 Einwohner (nur Hauptwohnsitze; Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen kämen hinzu) und ist für ländliche Räume somit noch ausreichend siedlungsstrukturell integriert.

Östliche angrenzend an den Vorhabenstandort befindet sich ein ausgedehntes Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung, südlich des Netto-Marktes und der Butjadinger Straße ist ein neues Wohngebiet im Entstehen¹². In rd. 100 m Entfernung ist südöstlich an der Durchfahrtstraße der zweite relevante Lebensmittelmarkt Edeka Ulken ansässig, in weiteren 100 Metern ortseinwärts schließt sich verdichteter Geschäftsbesatz des Ortszentrums an.

¹² B-Plan Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“

Das Vorhabengrundstück ist Teil des faktisch vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ für den Ortskern Burhave und somit städtebaulich integriert im Sinne des LROP Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Ziff. 05 Integrationsgebot. Der kleinmaßstäblichen zeichnerischen Darstellung des RROP für den LK Wesermarsch/aktuelle Entwurfsfassung ist das zentrale Siedlungsgebiet für Burhave zu entnehmen. Demzufolge ist der Netto-Standort darin enthalten. Grundsätzlich ist obligatorisch, dass Standorte in Zentralen Versorgungsbereichen zentraler Orte stets auch in dessen zentralen Siedlungsgebiet liegen. Damit ist für das Projektgrundstück grundsätzlich auch das Konzentrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 04 des LROP Niedersachsen 2017 erfüllt.



Foto-Dokumentation Mikrostandort



Bestandsgebäude Netto, Rudolf-Kinau-Straße 1/ Ecke Butjadinger Straße in Butjadingen-Burhave



Netto-Markt aus nordöstlicher Sicht mit zweiter Zufahrt und Lkw-Anlieferungszone im östlichen Grundstücksbereich



Zufahrtssituation zum Netto-Grundstück über die von der Butjadinger Straße abgehende Rudolf-Kinau-Straße



ZVB Ortszentrum Burhave aus nördlicher Sicht



Östlich angrenzende bestehende Wohnbebauung



Neubaugebiet südlich des Netto-Marktes und der Butjadinger Straße

Fotos: © bulwiengesa AG

4.2 Planungsanlass und baulich-funktionales Konzept

Der Netto-Lebensmitteldiscounter in Butjadingen-Burhave wurde 2001 mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm eröffnet. Der Markt ist energetisch-technisch veraltet und weist darüber hinaus funktionale Mängel mit Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit auf.

Flächenübersicht Ersatzneubauvorhaben Netto Rudolf-Kinau-Straße, Butjadingen-Burhave				
	Bestand	Δ	Planung	
	VKF in qm	VKF in qm	VKF in qm	in %
Netto Periodischer Bedarf	800	155	955	95 %
Netto Aperiodischer Bedarf	30	20	50	5 %
Gesamt	830	175	1.005	100 %

Quelle: bulwiengesa AG lt. Angaben Netto

Das Bestandsgebäude soll abgerissen und durch einen geringfügig erweiterten Ersatzneubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche des Netto-Marktes wird sich prospektiv auf gut 1.000 qm VKF (nach aktuellem Aufmaß 1.005 qm) belaufen und stellt damit eine marktübliche Dimensionierung der Vertriebslinie Netto dar.

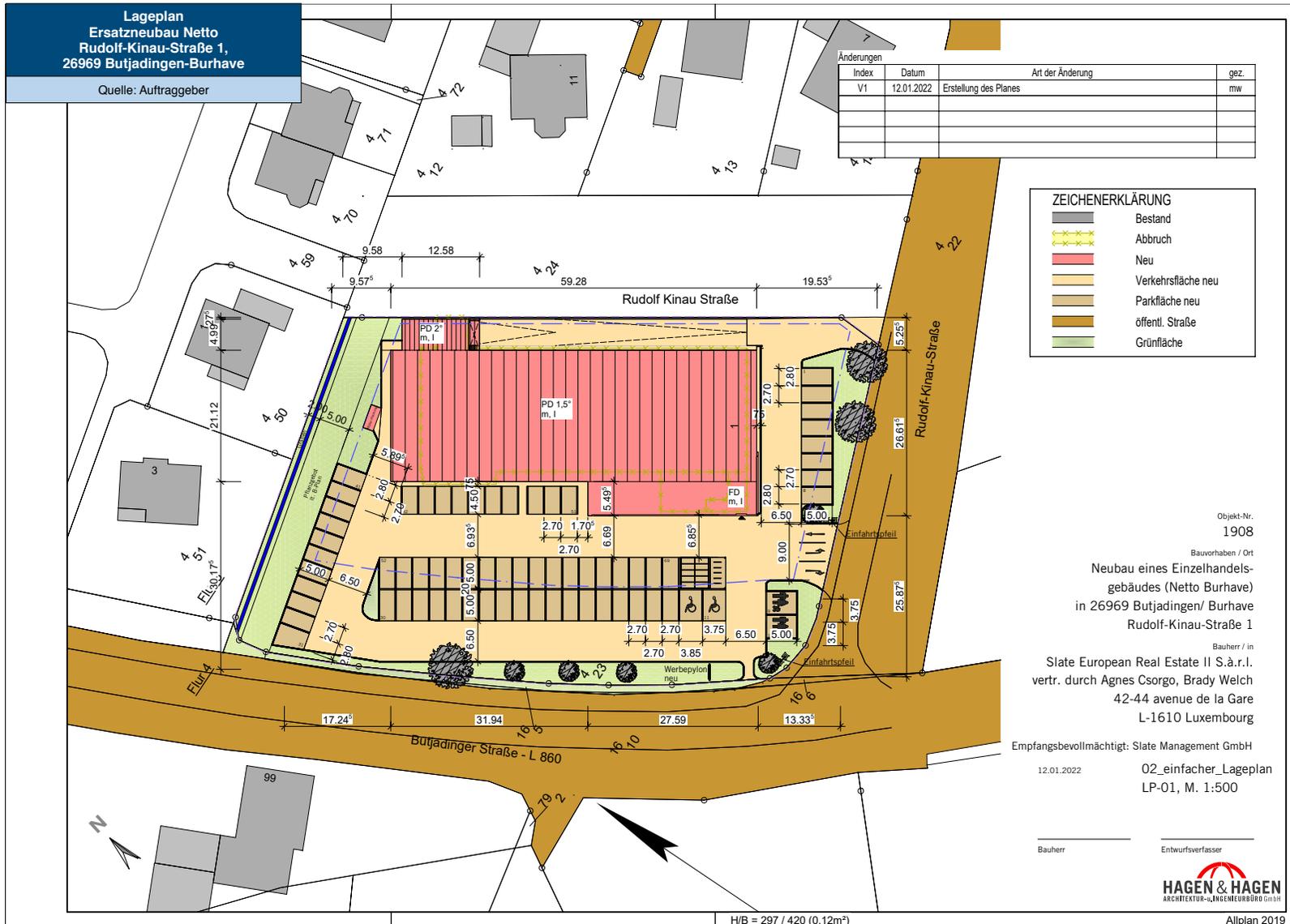
Die vorhandene Stellplatzanlage wird modernisiert und verfügt nach Projektrealisierung über knapp 70 Pkw-Parkplätze in üblicher Dimensionierung.

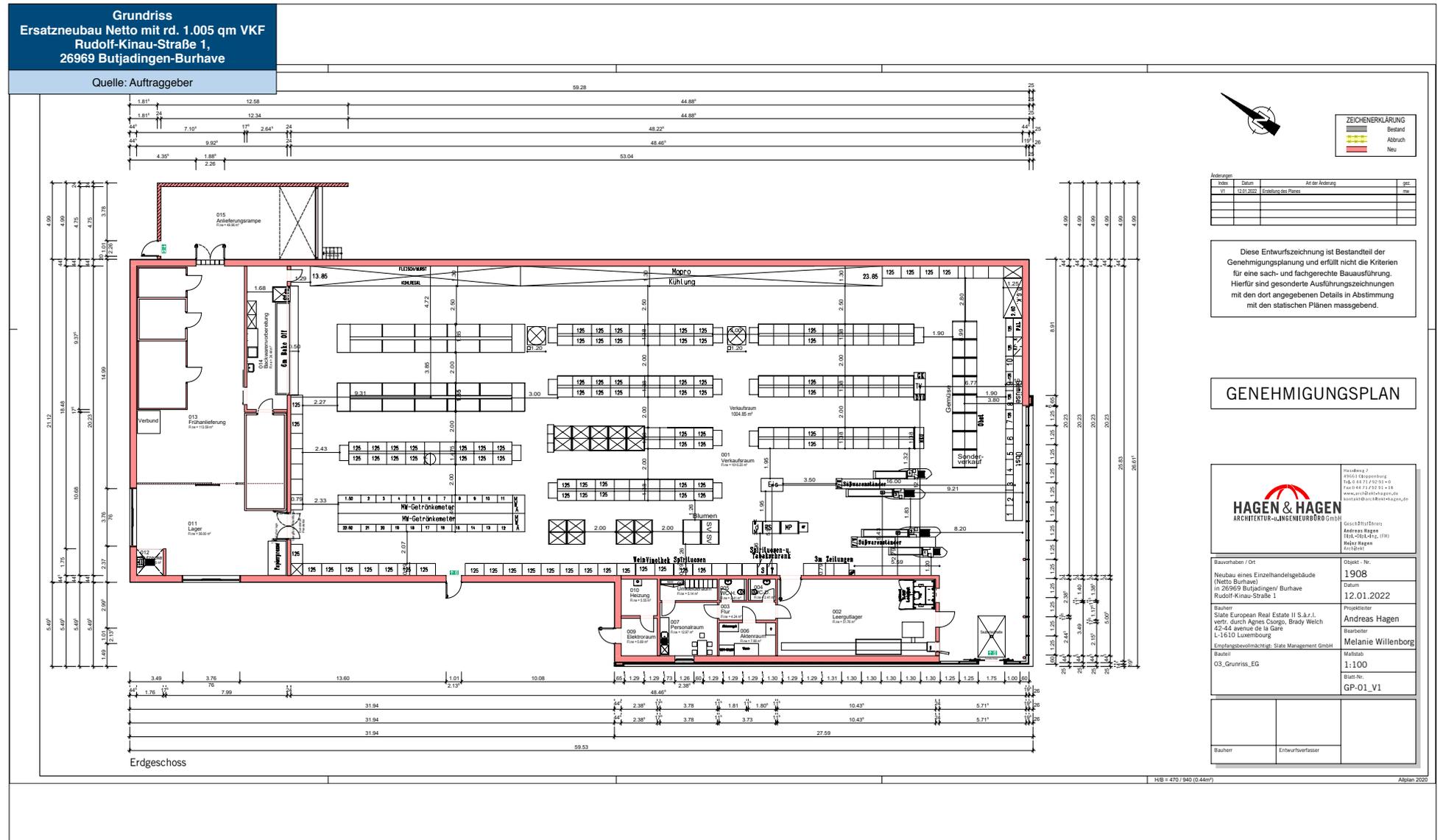
Die bisherige Erschließung durch den Kundenverkehr mit zweier Zufahrten über die Rudolf-Kinau-Straße im südöstlichen Grundstücksbereich bleibt bestehen. Die LKW-Anlieferung ist weiterhin an der östlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Das Grundstück des Netto-Marktes ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ der Gemeinde Butjadingen in der 1. Änderung von 2000. Das Areal ist darin als Mischgebiet gekennzeichnet.

Für das Vorhaben befindet sich die 2. Änderung des B-Plans 118 mit Einrichtung eines Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ nach § 11, Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamt-VKF von „max. 1.050 qm“ im Beteiligungsverfahren. Diese Größenordnung, die gegenüber dem aktuellen Planungsstand noch etwas Spielraum nach oben lässt, wird für die Auswirkungsanalyse unterstellt.

Langfristig soll das Ersatzbauvorhaben dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des mittlerweile „in die Jahre gekommenen“ Lebensmitteldiscounters und insoweit auch der langfristigen Sicherung des Standortes innerhalb des innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches von Burhave dienen.





4.3 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Das Einzugsgebiet wird im Folgenden analytisch abgeleitet. Dieses Einzugsgebiet kann stellvertretend für den gesamten Ortskern Burhave stehen und wird auch im Zusammenklang mit umgebenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen erzielt. Der Ersatzneubau Netto und der nahegelegene Vollsortimenter Edeka, der nach der geplanten Neuaufstellung über eine deutlich größere Verkaufsfläche verfügen wird, ermöglicht Kunden, in Burhave ihren Einkauf zwischen Vollsortimenter und Discounter aufzuteilen¹³.

Üblicherweise kann für Lebensmittelmärkte eine etwa 10-Minuten-Anfahrisonochrone (vive versa auch fußläufig in hoch verdichteten Kernstadtlagen verwendbar) herangezogen werden, sofern sie nicht wettbewerblich oder topografisch eingeschränkt wird. Umgekehrt kann sie in strukturschwachen ländlichen Räumen auch überschritten werden. Für Standorte in Butjadingen beschränkt vor allem das benachbarte Mittelzentrum Nordenham mit mehreren westlich vorgelagerten und aus dem Umland relativ gut anfahrbaren Nahversorgungs- und Fachmarktstandorten die mögliche Reichweite. Innerhalb der Gemeinde überlappen sich die Einzugsbereiche der Lebensmittelmärkte in Tossens und Burhave, wobei Burhave als Zentralort mit seinem breiterem Gesamtangebot grundsätzlich im Vorteil ist und asymmetrisch deshalb eine höhere Kaufkraftbindung im Raum Tossens erzielen kann, als umgekehrt.

Insgesamt dürfte die Reichweite des Netto-Standortes in Burhave eine 15-minütige Anfahrisonochrone nicht überschreiten, womit das prospektive Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes durch die Verbundwirkung etwa dem Einzugsgebiet des ansässigen Edeka-Marktes

¹³ Kundenbefragungen belegen, dass diese Möglichkeit von der Mehrheit der Kunden wertgeschätzt wird und insoweit ein erhebliches Gewicht bei der Standortwahl hat. Die nächstgelegene Möglichkeit eines Kombinationskaufs besteht in Nordenham im Fachmarktzentrum „Nordseecenter“ (E-Center/Aldi).

entspricht und damit identisch mit dem Gemeindegebiet sein dürfte, und dadurch im vorliegenden Fall das faktische Einzugsgebiet und der grundzentrale Kongruenzraum zusammenfallen.

Hinsichtlich der erzielbaren Marktdurchdringung gliedern wir das Einzugsgebiet in einen überwiegend auf Burhave orientierten Nahbereich (dieser nochmals differenziert in Kernort Burhave und umgebende Ortschaften) und einen abgeschwächt erfassten Randbereich im Westen und Süden, welcher einerseits in Tossens (und abgeschwächt in Eckwarden) über eigene Nahversorgung verfügt, andererseits (Raum Stollhamm) über die L 859 direkt an Nordenham angebunden ist und Burhave somit entgegen der vorherrschenden Orientierung auf das Mittelzentrum gezielt aufsuchen müsste.

Damit erreicht Burhave insoweit zunächst rund 6.086 Einwohner mit Hauptwohnsitz – für eine auf immerhin drei größeren Lebensmittelmärkten in Tossens und Burhave basierende Nahversorgung wäre dies zu wenig. Tatsächlich gewährleistet der übernachtende und somit für die Dauer des Aufenthaltes vor Ort quasi auch „haushaltsführende“ Fremdenverkehr in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen eine deutlich höhere Tragfähigkeit für Nahversorgung und wird von uns deshalb zur Berechnung des ansprechbaren Nachfragevolumens berücksichtigt. Durch die Ausgabe von Kurkarten liegen der Gemeinde kleinräumige Übernachtungszahlen vor¹⁴. Umgelegt auf Anwesenheitstage (Anzahl Übernachtungen/365) errechnet sich aus den registrierten Übernachtungsgästen ein Einwohneräquivalent von rechnerisch gut 3.000 zusätzlichen Einwohnern – mithin ein Zuschlag von knapp 50 % auf die ortsansässige Bevölkerung. Einige örtlich nicht zugeordnete Kurkarten werden von uns proportional auf das übrige Übernachtungsaufkommen nach Marktzonen umgelegt. Pandemiebe-

¹⁴ Lt. Tourismus-Service Butjadingen 1.096.621 Übernachtungen (inkl. Jahreskurkarteninhabern) 2021

dingt haben sich die Übernachtungszahlen im Vergleich zu 2017 um rd. 10 % verringert.

Einzugsgebietgliederung und Ermittlung der „marktanalytischen Einwohnerzahl“					
Ortsteil	Zone	Erstwohn-sitze	Zweitwohnsitze Einwohner-äquivalent	Übernachtungen Einwohner-äquivalent	Markt-analytische Einwohner
Burhave Zone 1	1	1.973	50	1.383	3.407
Fedderwardsiel	2	196	16	0	212
Langwarden	2	193	5	0	198
Niens	2	28	0	0	28
Sillens	2	143	3	0	146
Waddens	2	407	5	23	435
Ohne Ortsteil (ca.)	2	200	4	0	204
Summe Zone 2	2	1.167	33	23	1.223
Eckwarden	3	553	16	224	793
Ruhwarden	3	280	5	0	285
Stollhamm	3	1.199	14	15	1.228
Tossens	3	786	30	1.359	2.175
Ohne Ortsteil (ca.)	3	128	3	0	131
Summe Zone 3	3	2.946	67	1.599	4.611
Butjadingen gesamt		6.086	151	3.004	9.241

Quelle: Gemeinde Butjadingen, Erstwohnsitze umgewichtet auf vergleichbare Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2020

Auch die erhöhte Nebenwohnsitzquote wird von uns als zusätzliche Einwohner operationalisiert¹⁵. Hierzu unterstellen wir eine Anwesenheitsquote von 30 % der Zweitwohnsitzinhaber, was rechnerisch auch weitere mitnutzende Familienangehörige und Freunde einschließt und insofern recht vorsichtig angesetzt ist. Dies geschieht allerdings eher der Vollständigkeit halber, denn das aus Zweitwohnsitzen resultieren-

¹⁵ Lt. Gemeinde Butjadingen 502 gemeldete Nebenwohnsitze 2021

de Einwohneräquivalent kann mit rechnerisch 151 Personen nahezu vernachlässigt werden.

Insgesamt erhöht sich die in Butjadingen ansprechbare Nachfrageplattform tendenziell „haushaltsführender“ Personen somit beträchtlich von 6.086 auf knapp 9.250.

Weitere Streuumsätze mit regionalen Ausflüglern und Einpendlern werden als Umsatzzuschläge berücksichtigt.

In der Differenzierung nach Marktzonen ergibt sich folgendes Bild:

- Zone 1, OT Burhave: Knapp 2.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz und somit einwohnerstärkste Ortschaft; hinzu kommen rechnerisch gut 1.380 „Einwohner“ aus Zweitwohnsitzen und Übernachtungsgästen, vorwiegend im Feriengebiet um den Seepark an der Küste.
- Zone 2, Umland innerhalb einer 10-Minuten-Anfahrisonochrone: Strukturschwacher Raum mit eher einwohnerschwachen Ortschaften und geringem Gästeaufkommen mit rund gut 1.200 rechnerischen Einwohnern. Fedderwardsiel ist als Ausflugsort enthalten und empfängt Tagesbesucher aus den übrigen Gemeindeteilen, der Region sowie Sportbooteigner aus dem dortigen Yachthafen, was in der anschließenden Kaufkraftstrom-Modellrechnung berücksichtigt wird.
- Zone 3, Umland Rand-Einzugsgebiet innerhalb einer erweiterten 15-Minuten-Anfahrisonochrone: Raum Stollhamm bis Tossens, ca. 2.950 Einwohner zzgl. rd. 1.600 Einwohner-Äquivalente.

Ersatzneubau Netto: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2020					
Zone Fahrisochrone	Gebiet	Markt- analytische Ein- wohner 31.12.2020	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1 Ca. 5 Min	Burhave	3.407	3.063	10.436	37
Zone 2 Ca. 10 Min.	Nah-EZG	1.223	3.047	3.726	13
Zone 3 Ca. 15-20 Min.	Rand-EZG	4.611	3.044	14.037	50
EZG	Alle Marktzone	9.241	3.052	28.200	100
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2020):		3.101	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,23	
Kaufkraftkenn- ziffer	Zone 1: 94,7	3.063 €/Ew. p. a.			
(Ø BRD =100)	Zone 2: 92,5	3.047 €/Ew. p. a.			
	Zone 3: 92,0	3.044 €/Ew. p. a.			

Insgesamt stehen somit rd. 28,2 Mio. Euro p. a. für periodischen Bedarf zur Verfügung und ermöglichen eine recht differenzierte und auch teilräumlich verteilte Nahversorgung.

Der rechnerisch größte Teil entfällt auf Zone 3 mit insgesamt rd. 4.600 rechnerischen Einwohnern. Entsprechend wäre der in Tossens situierte Supermarkt ohne das dortige Übernachtungsaufkommen im Ferienpark wirtschaftlich kaum tragfähig. Die etwa 700 Einwohner zählende Ortschaft Stollhamm im Süden des Einzugsgebietes ist wiederum bereits stark auf Nordenham ausgerichtet, welches über die L 859 aus Stollhamm ebenso schnell anfahrbar ist wie Burhave oder gar Tossens. Insoweit wird die erzielbare Kaufkraftbindung der Nahversorger in Burhave in der Marktzone 3 durch Eigenversorgung im Westteil und

erhöhte Abflüsse nach Nordenham aus dem Süd- und Ostteil erheblich limitiert.

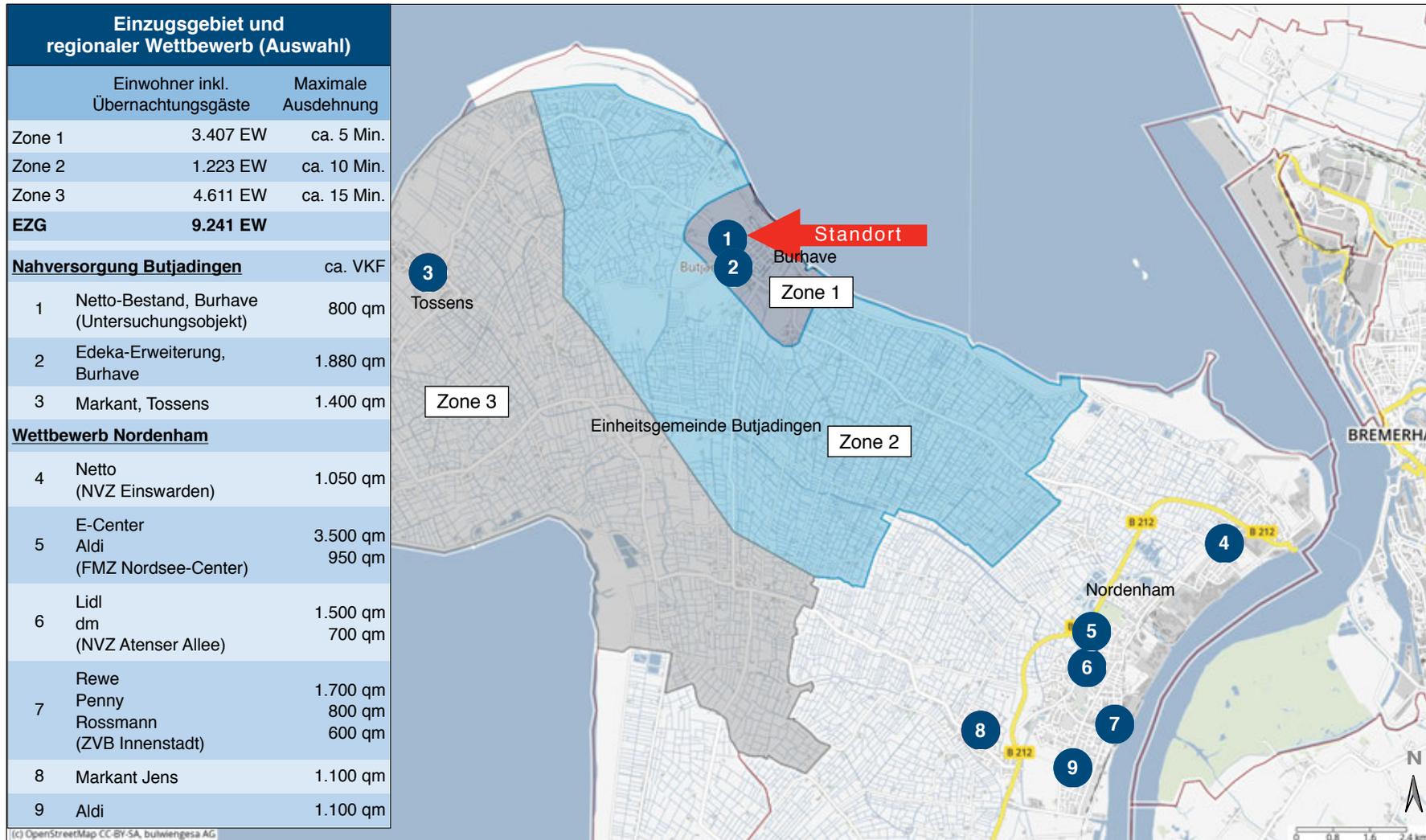
In der mittelfristigen Perspektive ist auch ohne die sich derzeit abzeichnenden erhöhten Preissteigerungen im Lebensmittelhandel gemäß dem langfristigen Trend mit einem leichten Wachstum des Nachfragevolumens für periodischen Bedarf zu rechnen, wobei die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Butjadingen hierauf wenig Einfluss haben wird, denn dieses Wachstum speist sich vorrangig aus

- sukzessive steigenden Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf, welches mittelfristig mit etwa +1 bis +2 % p. a. anhalten wird¹⁶, unterstützt um
- ein nach der Pandemie erwartetes wieder deutlich wachsendes Gästeaufkommen, zu dem auch eine stetige Ausweitung der Saisonzeiten beiträgt.

Fazit Einzugsgebiet

Zusammengefasst erweist sich die lokale Nachfrageplattform mit rechnerisch knapp 9.250 Einwohnern für den geplanten Lebensmitteldiscounter nicht nur als prinzipiell ausreichend tragfähig (bzw. dessen Dimensionierung an das Nachfragevolumen angepasst), sondern sie dürfte auch weiterhin wachsen. Damit bieten sich dem Vorhaben auch zukünftig gute Nachfragebedingungen.

¹⁶ In den Pandemie Jahren 2020/2021 stieg das Nachfragevolumen für Lebensmittel weitaus stärker um bis zu ca. +10 % in 2020 an. Wir berücksichtigen diese Anomalie jedoch nicht und verfolgen hiermit einen Worst Case-Ansatz, der auch einen durchaus erwartbaren Rücksetzer einschließt. Ebenso wenig fließen die für das Jahr 2022 jüngst in Folge Rohstoffverknappung erwarteten Preissteigerungen in diese Prognose ein, welche +5-10 % ausmachen können, je nach Fortgang des Krieges in der Ukraine evtl. auch darüber.



4.4 Wettbewerbssituation

Für das Vorhaben wettbewerbsrelevant sind das Nahversorgungsnetz in Butjadingen sowie dorthin ausstrahlende Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte in Nordenham.

Im März 2022 wurde eine vollständige Erhebung des Angebotes im untersuchungsrelevanten Sortiment periodischer Bedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes des geplanten Ersatzbauprojekt Netto in Butjadingen-Burhave durchgeführt. Dabei wurde unter vorwegnehmender Berücksichtigung der Erweiterungsplanung Edeka in Burhave, deren Bauleitplanung abgeschlossen ist, eine Einzelhandelsverkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs von gut 4.800 qm ermittelt. Das darauf getätigte Umsatzvolumen wird hierbei auf rd. 24,6 Mio. Euro eingeschätzt, aus dem sich eine gut auskömmliche durchschnittliche Raumleistung von etwa 5.120 Euro/qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebietes ergibt.

Wettbewerb in Burhave (Zone 1)

Hauptwettbewerber des erweiterter Netto-Ersatzneubau ist der nahegelegene Edeka Ulken-Vollsortimenter, dessen geplanter erweiterter Neubau sowohl in der Wettbewerbsanalyse als auch in der Wirkungsanalyse vorwegnehmend bereits berücksichtigt ist. Er wird auch Umsätze aus dem zu erweiternden Netto-Markt abziehen. Der geplante erweiterte Neubau attraktiviert diesen Markt und kann der Umsatzabgabe entsprechend vorbeugen. Die von uns modellierte Ausgangslage stellt eine Situation nach Wirksamwerden der Edeka-Erweiterung dar. Der sonstige Kleinhandel im Ortszentrums steht aufgrund des Betriebstyps und der geringen prospektiven Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters eher im geringen Wettbewerb.

Dies gilt auch für die wenigen Kleinbetriebe in Streulagen. Backshop und Kiosk am Seepark wenden sich stark an Badegäste; Apotheke und (Raiffeisen)Landhandel stehen mit ihren Angebotsschwerpunkten nicht in Konkurrenz zu einem Lebensmitteldiscounter.

Insgesamt sind im Ortsteil Burhave (Zone 1, vgl. Wettbewerbskarte) mit gut 2.800 qm VKF knapp 59 % der Gesamtverkaufsfläche für periodischen Bedarf¹⁷ innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes verortet. Davon entfallen auf das Untersuchungsobjekt Netto rd. 770 und ca. 1.800 qm im neu errichteten Edeka-Markt Ulken (darin lediglich Verkaufsfläche für periodischen Bedarf berücksichtigt). Das Umsatzpotenzial beträgt etwa 15,2 Mio. Euro p. a., woraus sich eine Flächenproduktivität von $\bar{\sigma}$ rund 5.360 Euro/qm errechnet.

Wettbewerb im näheren Umland (Zone 2)

In Zone 2 sind ca. 200 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche lokalisierbar. Der größere Teil davon entfällt auf den Hafen Fedderwardersiel (Lebensmittel, Fischhandel). Das Angebot ist vorwiegend auf Fremden- und Ausflugsverkehr ausgerichtet. Das Umsatzpotenzial (ohne Verzehr und Nonfoods) beträgt rd. 1,0 Mio. Euro.

Wettbewerb im Rand-Einzugsgebiet (Zone 3)

In der Einzugsgebietszone 3 ist als flächengrößter Lebensmittelanbieter in Tossens ein Markant-Supermarkt mit rd. 1.450 qm Gesamtverkaufsfläche verortet. Darin ist ein Teil der Verkaufsfläche mit Spiel- und Haushaltswaren sowie Strandartikeln belegt. Das Angebot ist erkennbar auf die Gäste des nahen Ferienparks ausgerichtet, bedient

¹⁷ Verkaufsflächen für Nonfood Aktions- und Randsortimente in den konkurrierenden Lebensmittelmärkten sind bereits abgezogen.

jedoch auch die örtliche Bevölkerung im Westteil der Zone 3 und weist Überschneidungen mit dem Nordteil der Zone 2 auf.

Bestandteil des Ferienparks ist eine promenadenartige Geschäftszeile entlang der Nordseeallee, welche neben Gastronomiebetrieben auch ein Kleinkaufhaus mit touristischem Angebot (darin ein Lebensmittelteilsortiment) und einen Backshop beherbergt.

Ansonsten agieren in der ländlich geprägten Zone 3 lediglich gestreute Kleinflächen; im exponiert gelegenen Eckwarden ist zudem noch ein klassisches Lebensmittel SB-Geschäft am Markt. Zentrumsausprägungen sind in den Ortskernen nicht oder nicht mehr vorhanden.

Die aktive Gesamtverkaufsfläche im periodischen Bedarfssegment in der Zone 3 beläuft sich gegenwärtig auf etwa 1.780 qm VKF, davon allein etwa 1.450 qm im touristischen Schwerpunkt Tossens. Das Umsatzpotenzial beläuft sich auf knapp 8,5 Mio. Euro p. a.

Insgesamt wird in Butjadingen unter Berücksichtigung des gesicherten Planvorhabens Ersatzneubau Edeka Ulken gut 4.800 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten. Gemessen an der „marktanalytischen“ Einwohnerzahl von 9.241 Personen (inkl. Übernachtungsgästen) errechnet sich daraus eine Pro-Kopf-Ausstattung von etwa 0,52 qm, welche rund 5-15 % unter dem Bundesdurchschnitt von gegenwärtig schätzungsweise 0,55-0,6 qm/Einwohner liegt¹⁸. Daraus resultiert eine moderate Wettbewerbsintensität.

Nach Fertigstellung des erweiterten Ersatzneubaus des Netto-Marktes würde sich das Verkaufsflächenpotenzial für periodischen Bedarf nur geringfügig auf rd. 4.970 qm bzw. 0,54 qm/Einwohner erhöhen und bewegt sich damit auch weiterhin in einem leicht unterdurchschnittlichen Rahmen.

¹⁸ Basierend auf hochgerechneten Werten aus Einzelhandelsbestandserhebungen der bulwiengesa AG. Für die Warengruppe periodischer Bedarf besteht keine amtliche oder übergeordnete Quelle für Verkaufsflächenausstattungen.

Relevanter Wettbewerb in Nordenham

Nordenham ist als nächstgelegenes und aus Butjadingen auch einzig in – je nach Ortslage – etwa 10-20 Fahrminuten erreichbares Mittelzentrum der „natürliche“ übergeordnete Einkaufsort für Butjadingen. Dies betrifft sowohl durch Auspendler, als auch durch gezielte Einkaufsfahrten hervorgerufene Käufe des periodischen Bedarfs. Derartige Einkaufsorientierungen für Grundbedarfe sind in ländlichen Regionen unvermeidlich, weil die größeren Zentralorte Betreiber und Vertriebsformen vorhalten können, die im ländlichen Umfeld nicht ausreichend tragfähig sind. Hierzu zählen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser, Drogeriemärkte, Bio-Supermärkte und hochwertige Parfümerien. In Nordenham sind zudem Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl verfügbar, die in Butjadingen fehlen.

Nachfrageabflüsse aus Butjadingen nach Nordenham sind also unabwendbar ins Kalkül zu nehmen.

In Nordenham ist als Zielort für Einkaufsfahrten zunächst das verkehrsgünstig an der Ortsumgehung der B 212 gelegene Fachmarktzentrum Nordsee-Center mit einem E-Center-Verbrauchermarkt und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ergänzenden Angeboten im aperiodischen Bedarfsegment (u. a. Kik und K+K Schuh-Center) relevant.

Südlich in geringer Entfernung befindet sich zudem an der Atenser Straße das 2020 realisierte gleichnamige Nahversorgungszentrum mit u. a. einem Lidl-Lebensmitteldiscounter, einem dm-Drogeriemarkt und einem Holab-Getränkemarkt. Das Projekt entstand als Ersatzneubau auf dem Grundstück eines 2016 geschlossenen Kaufland-Verbrauchermarktes.

Trotz der internen Konkurrenzbeziehungen zwischen dem Nordsee-Center und dem NVZ Atenser Allee ist in der Außenwirkung ein Lagebereich entstanden, der alle wesentlichen Betriebstypen der Nahversorgung zusammenfasst und die Umland-Ausstrahlung Nordenhams auch für Nahversorgung erheblich intensiviert hat.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*							
Lagebereiche, Verkaufsflächen*, Flächenproduktivität, Umsätze							
Teilraum /Standortbereich	Zone	VKF gesamt*)	davon Kern- sortiment	Raum- leistung	Umsatz Period. Bedarf	Wesentliche Anbieter / Angebotscharakteristik	Wettbewerbs- relevanz
		qm	qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.		
Netto	1	800	770	5.584	4.300	Untersuchungsvorhaben (Ausgangslage)	
Übriges Ortszentrum	1	2.140	1.910	5.262	10.050	Inkl. Edeka-Erweiterung, Bäcker, Bio-Lebensmittelgeschäft	hoch/mäßig
Ortszentrum Burhave inkl. Netto	1	2.940	2.680	5.354	14.350		
Streulagen Kernort	1	500	100	5.700	570	Fleischer, Apotheke, Raiffeisen-Landhandel	niedrig
Streulagen Seepark	1	200	50	5.200	260	Bäcker, Kiosk	niedrig
Burhave gesamt Zone 1	1	3.640	2.830	5.364	15.180		
Wettbewerb Zone 2	2	300	200	5.000	1.000	Kleinhandel Fedderwardsiel und Waddens, Fachhandel, Hofladen	niedrig
Wettbewerb in Tossens	3	2.050	1.450	4.890	7.090	Markant, Centerparc, Fachhandel in Streulage	mäßig/niedrig
Streulagen Zone 3	3	500	330	4.121	1.360	Lebensmittel-Kleinflächen, Kioske, Backshops	niedrig
Wettbewerb Zone 3	3	2.550	1.780	4.747	8.450		
Nahversorgung Butjadingen	1-3	6.490	4.810	5.121	24.630		
Wesentlicher Wettbewerb außerhalb Butjadingen:							
Nordenham NVZ Einswarden		1.700	1.080	3.815	4.120	Netto, Backshop, Action	mäßig
Nordenham FMZ Nordsee-Center		4.730	3.430	5.948	20.400	u.a. E-Center, Aldi	mäßig
Nordenham NVZ Atenser Allee		3.400	2.900	4.238	12.290	u.a. Lidl, dm, Holab-Getränkemarkt, Backshop	mäßig
Nordenham ZVB Innenstadt		6.940	3.940	5.165	20.350	Rewe, Penny, Rossmann, Fachhandel	niedrig
Nordenham NVZ Ellwürden		1.200	1.140	5.070	5.780	u. a. Markant Jens	niedrig
Nordenham Streulage Aldi Mittelweg		1.100	1.000	5.400	5.400	Aldi	niedrig

Quelle: bulwiengesa AG, Wettbewerbsrelevanz zum Vorhaben: niedrig <--> hoch

* Nur Betriebe, die ganz oder auf Teilflächen Sortimente des Periodischen Bedarfs verkaufen

Foto-Dokumentation Wettbewerb



Vollsortimenter Edeka Ulken in der Butjadinger Straße im ZVB Ortszentrum Burhave, der durch einen erweiterten Neubau ersetzt werden soll (Zone 1)



Markant Thieling-Supermarkt in der Nordseeallee in Butjadingen-Tossens (Zone 3)



Netto-Lebensmitteldiscounter im Verbund mit dem Non-fooddiscounter Action in der Langen Straße im NVZ Einswarden in Nordenham (außerhalb des EZG)



Lebensmitteldiscounter Aldi im Verbund mit einem E-Center-Verbrauchermarkt in der Atenser Allee im FMZ Nordsee-Center in Nordenham (außerhalb des EZG)



Lebensmitteldiscounter Lidl im Verbund mit einem dm-Drogeriemarkt und einem Holab-Getränkemarkt im NVZ Atenser Allee in Nordenham (außerhalb des EZG)



Lebensmitteldiscounter Penny im Verbund mit einem Rewe-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt in Nordenham (außerhalb des EZG)

Fotos: © bulwiengesa AG

Wettbewerbsrelevant ist zudem der 2019 fertiggestellte erweiterte Neubau eines Netto-Discountmarktes mit rd. 1.000 qm VKF im Nahversorgungszentrum Nordenham-Einswarden, in dessen benachbarten vormaligen Bestandsgebäude der Nonfooddiscounter Action einzog und somit ein kleines, den Standort zusätzlich attraktivierendes Angebotscluster ausbildet. Er tritt damit insbesondere für Haushalte aus der östlichen Marktzone 2 als Einkaufsalternative zum nunmehr älteren Netto-Discountmarkt in Burhave in vertriebliche Vorlage. Mit dessen Modernisierung würde der vertriebliche Vorsprung des Nordenhamer Netto-Marktes für Butjadinger Haushalte weitgehend negiert.

Zu erwähnen ist ein an der L 860 in Richtung Stollhamm gelegener Markt-Supermarkt im NVZ Nordenham-Ellwürden, der als einziger Lebensmittelmarkt Nordenhams direkt an der Hauptverkehrsachse zwischen Butjadingen und der B 212 bzw. der weiteren Region liegt und zu dessen Kundenkreis nicht nur durchfahrende Touristen, sondern auch Zielkunden aus dem Raum Stollhamm (Zone 3) zählen. Da die Marktzone 3 aus Burhave jedoch nur abgeschwächt erfasst wird, ist seine tatsächliche Wettbewerbsrelevanz für das Planvorhaben allerdings gering.

Insgesamt nachrangig dürfte aus dem Umland das innerstädtische Lebensmittel- und Drogeriemarktangebot Nordenhams aufgesucht werden. Es dürfte primär von Beschäftigten der Innenstadt sowie für Mitnahmekäufe anlässlich anderweitiger Einkäufe und Besorgungen in der Innenstadt genutzt werden und steht damit nur eingeschränkt im Wettbewerb zu einem erweiterten Lebensmitteldiscounter in Burhave.

Der zweite in Nordenham ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter am Mittelweg liegt solitär im südlichen Stadtgebiet und steht grundsätzlich nicht mehr im Wettbewerb zum Untersuchungsvorhaben Netto. Er ist lediglich nachrichtlich in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung aufge-

nommen, um darin alle relevanten Lebensmittelmärkte in Nordenham abbilden zu können.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordenhams klassifiziert mit Ausnahme des Nordsee Centers sowie reiner Solitäranlagen alle Nahversorgungszentren und natürlich das innerstädtische Geschäftszentrum als Zentrale Versorgungsbereiche.

4.5 Kaufkraftstrom-Modellrechnung in der Ausgangslage

Die Auswirkungsanalyse stellt zunächst die Kaufkraftverflechtungen vor Markteintritt des zu erweiternden Netto-Marktes im Rahmen eines Gravitationsmodells dar und berücksichtigt bereits gesicherte Wettbewerbsplanungen in Butjadingen (hier: erweiterter Edeka Ulken-Ersatzneubau), deren Markteintritt kurzfristig unterstellt werden kann.

Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung wird über Kaufkraftbindungsquoten gesteuert, welche die Einkaufsorientierungen der Bewohner (hier: zusätzlich auch der überwiegend selbst versorgenden Übernachtungsgäste) auf das verfügbare Angebotsspektrum widerspiegeln. Einflussfaktoren sind Distanzen, Betriebstypik, vertriebliche Attraktivität, Objekt- und Standortparameter. Die Matrix erklärt schlüssig simultan sowohl

- die Verwendung der Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen je Marktzone in den Spalten als auch
- die Umsatzhöhe an den Nahversorgungsstandorten und deren räumliche Herkunft in den Zeilen.

Das Untersuchungsobjekt Netto in der Ausgangslage ist gelb hervorgehoben und mit einem Ausgangsumsatz von 4,3 Mio. Euro für periodischen Bedarf eingestellt.

Da in Butjadingen nicht alle gängigen Vertriebsformen und marktführenden Betreiber verfügbar sind, ist die Gesamthöhe der durchsetzbaren Kaufkraftbindung begrenzt und Nachfrageabflüsse nach Nordenham sind derzeit und auch in Zukunft unvermeidbar. Sie werden durch Pendlerverflechtungen verstärkt.

Da in Zone 1 (Burhave) und der Umlandzone 3 ein Großteil der Nachfrage auf Übernachtungsgäste zurückgeht und diese tendenziell eher vor Ort umgesetzt wird, als die der ortsansässigen Bevölkerung, ist

die lokale Gesamtkaufkraftbindung im Vergleich zu üblichen Landgemeinden etwas heraufgesetzt.

Aus Zone 1 (Burhave) fließen derzeit demzufolge knapp 20 % zu Netto, knapp 48 % zu Edeka Ulken und gut 7 % zum übrigen Kleinhandel. Insgesamt können somit etwa 75 % vor Ort gebunden werden.

Knapp 2 % fließen durch wenige Zielkunden, Streukunden und Berufstätige des Ferienparks nach Tossens, etwa 17 % werden in Nordenham umgesetzt (v. a. FMZ Nordsee-Center) und knapp 4 % fließen diffus in die Region ab. Rückholpotenzial besteht insoweit begrenzt aus Nordenham.

Das nähere Burhaver Umland (Zone 2) verfügt kaum über eigene Nahversorgung. Die dort befindlichen Kleinanbieter sind primär auf touristische Kunden ausgerichtet und erzielen dadurch etwas Kaufkraftbindung (um ca. 3 %) in den Marktzone 1 und 3, in welchen sich die touristischen Hotspots befinden, dienen jedoch weniger der Nahversorgung der eigenen Bevölkerung. Diese ist primär auf Burhave orientiert, daneben jedoch im Nordteil auch auf Tossens und im Südostteil verstärkt auf Nordenham.

Gut 68 % der Nachfrage aus Zone 2 dürften derzeit nach Burhave fließen, um 4 % in die Zone 3 (vorwiegend Tossens) und knapp 23 % nach Nordenham.

Die Umland-Randzone 3 verfügt im Westen über eigene Versorgung in Tossens und nachrangig auch in Eckwarden, zudem sind von dort in das Mittelzentrum Nordenham bereits beträchtliche Anfahrzeiten > 20 Minuten zu kalkulieren. Umgekehrt ist der ohne nennenswerte Eigenversorgung ausgestattete Südostteil um Stollhamm bereits vorzugsweise auf das dominante Nordenham ausgerichtet; nächstgelegener Nahversorger ist hier der Markant Supermarkt in der Ortsdurchfahrt des Stadtteils Ellwürden. Burhave ist aus Stollhamm mit vergleichbarer Fahrzeit erreichbar, hat jedoch bisher im Vergleich zu Nordenhamer Standorten kein vergleichbar attraktives Angebot.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Netto Burhave – Ausgangslage												
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen												
Standortbereich	Zone 1 Burhave		Zone 2 Nah-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Einzugsgebiet Butjadingen total		Umsatz mit externen Kunden		Gesamtumsatz je Lagebereich	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	MA in %
Netto (Bestandsobjekt)	2.077	19,9	745	20,0	941	6,7	3.763	13,3	537		4.300	17,5
Übriges Ortszentrum	5.260	50,4	1.693	45,4	1.684	12,0	8.638	30,6	1.412		10.050	40,8
Ortszentrum Burhave inkl. Netto	7.337	70,3	2.438	65,4	2.625	18,7	12.400	44,0	1.949		14.349	58,3
Streulagen Kernort	298	2,9	90	2,4	111	0,8	499	1,8	71		570	2,3
Streulagen Seepark	200	1,9	19	0,5	14	0,1	233	0,8	27		260	1,1
Burhave gesamt Zone 1	7.836	75,1	2.547	68,4	2.750	19,6	13.132	46,6	2.047		15.179	61,6
Wettbewerb Zone 2	313	3,0	19	0,5	421	3,0	753	2,7	247		1.000	4,1
Wettbewerb in Tossens	146	1,4	86	2,3	6.240	44,5	6.471	22,9	619		7.090	28,8
Streulagen Zone 3	31	0,3	71	1,9	1.157	8,2	1.259	4,5	101		1.360	5,5
Wettbewerb Zone 3	177	1,7	156	4,2	7.396	52,7	7.730	27,4	720		8.450	34,3
Butjadingen Zonen 1-3	8.326	79,8	2.722	73,1	10.567	75,3	21.615	76,7	3.014		24.629	100,0
Abflüsse nach:												
Nordenham NVZ Einswarden	21	0,2	41	1,1			62	0,2	4.058		4.120	
Nordenham FMZ Nordsee-Center	731	7,0	365	9,8	1.179	8,4	2.275	8,1	18.125		20.400	
Nordenham NVZ Atenser Allee	470	4,5	261	7,0	590	4,2	1.320	4,7	10.970		12.290	
Nordenham ZVB Innenstadt	470	4,5	168	4,5	561	4,0	1.199	4,3	19.151		20.350	
Nordenham-Eilwürden/Abbehausen	21	0,2	11	0,3	533	3,8	565	2,0	5.215		5.780	
Nordenham Streulage Aldi	21	0,2	7	0,2	28	0,2	56	0,2	5.344		5.400	
Erklärte regionale Abflüsse	1.732	16,6	853	22,9	2.892	20,6	5.477	19,4	62.863		68.340	
Diffuser Abfluss	378	3,6	151	4,1	578	4,1	1.107	3,9				
Ausgabenvolumen	10.436	100,0	3.726	100,0	14.037	100,0	28.200	100,0				

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

Die gesamte Zone 3 dürfte gegenwärtig eine lokale Eigenbindung um ca. 53 % aufweisen; knapp 20 % der Nachfrage fließen nach Burhave, 3 % (vorw. Übernachtungsgäste) in die Zone 2 und um 21 % (vor allem aus dem Raum Stollhamm) nach Nordenham.

Externe Zuflüsse durch Berufseinpender, Ausflügler/Tagesgäste sowie auch Sonntagseinkäufer (in Butjadingen gilt saisonal die Bäderregelung) dürften in Burhave etwa 13 % zum Umsatz beitragen; im entfernten Tossens dürfte der Anteil etwas absinken und ist mit rd. 9 % eingeschätzt.

4.6 Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen der erweiterte Ersatzneubau des Netto-Lebensmitteldiscounters auf die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Butjadingen und auf relevante Standorte in Nordenham voraussichtlich haben wird und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Erweiterungsvorhabens mit einer Ziel-Verkaufsfläche von ca. 1.005 qm in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchen Auswirkungen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) zu erwarten sind, auf einer „Maßgeblichkeitsschwelle“ von ca. 10 % Umsatzumverteilung.

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie¹⁹.

¹⁹ vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

Aus den Ergebnissen kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass für innenstadtrelevante Sortimente der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Indikator im Grundsatz verwendbar ist. Jedoch sollen Auswirkungen stets durch Einzelfallprüfungen verifiziert und der Schwellenwert nicht pauschal angewandt werden, insbesondere wenn bereits in der Ausgangslage eine erkennbare Schwächung oder Vorschädigung Zentraler Versorgungsbereiche z. B. im Sinne von erhöhter Leerstandsquote, erheblicher baulich-funktionaler Mängel oder Frequenz- und Funktionsschwächen vorliegt. So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010²⁰ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ im o. g. Sinne ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen und funktionale Beeinträchtigungen angenommen werden.

In den nachfolgenden detaillierten Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Netto-Erweiterung ist zu berücksichtigen, dass

- Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besitz (hier: Discounter) üblicherweise stärker als gegenüber typunähnlichem Besitz ausfallen;

- Auswirkungen mit zunehmender Distanz sowie einer Zunahme (Diversifizierung) von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- die Nachfrageplattform in Butjadingen aufgrund prospektiv (nach Covid-19 bedingtem Einfluss) wachsender Übernachtungszahlen und zunehmender Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf tendenziell steigen wird, mithin über die ermittelten Umverteilungseffekte hinaus keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes sondern im Gegenteil eine Entlastung zu erwarten sind;
- die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage moderat ausgeprägt und das Nahversorgungsnetz tourismusbedingt gut ausgelastet ist.

Ziel-Umsatzschätzung erweiterter Ersatzneubau

Die Zielumsatzermittlung leitet sich ab unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Leistungsfähigkeit des Betreibers, der Wettbewerbssituation, der Standorte vergleichbarer Lebensmittel-discounter im Umland sowie des bereits in der Ausgangslage am Standort Rudolf-Kinau-Straße voraussichtlich generierten Umsatzes des Netto-Marktes aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment periodischer Bedarf ab. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktionssortimente berücksichtigt.

Der Ersatzneubau erfolgt zur Anpassung an eine aktuell marktübliche Dimensionierung der Vertriebslinie Netto, wodurch das Sortiment übersichtlicher präsentiert wird. Ein vollständiger Ersatzneubau modernisiert auch den Marktauftritt erkennbar, dieser attraktivierende Aspekt fließt in die Zielumsatzermittlung mit ein.

²⁰ Az.: 7A 1635/07

Für den neuen Netto-Lebensmitteldiscounter ermittelt sich somit im untersuchungsrelevanten Kernsortiment periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rd. 4,7 Mio. Euro p. a. Inclusive branchenüblichen Nonfood-Randsortimenten, die bei Netto i. d. R. flächenmäßig geringer ausfallen, dürfte sich der realistische Zielumsatz des Netto-Marktes auf etwa 5,1 Mio. Euro p. a. belaufen.

Zielumsatz Netto nach Standorterweiterung						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Ziel-	Zielumsatz	Umsatz-	
		volumen	Kaufkraft-		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. € p. a.	bindung	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/
			%			Rand-
						sortiment
1	3.407	10.436	21,9	2.284	48	
2	1.223	3.726	22,0	820	17	
3	4.611	14.037	7,4	1.035	22	
EZG	9.241	28.200	14,7	4.139	88	
plus externer Zufluss				591	12	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				4.730	100	93
zzgl. Gebrauchsgüter				370		7
Gesamtumsatz p. a.				5.100		100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. € p. a.	qm	€/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	4.730	955	4.952			
Gebrauchsgüter	370	50	7.405			
Geamt	5.100	1.005	5.074			

Quelle: bulwiengesa AG

Mit Kunden aus der Standortgemeinde Butjadingen (inkl. Übernachtungsgästen) werden rund 4,1 Mio. Euro oder 88 % des Zielumsatzes für periodischen Bedarf erwirtschaftet. Da Butjadingen auch den grundzentralen Kongruenzraum für das Grundzentrum Burhave bildet, lässt sich hieran unmittelbar das Kongruenzgebot prüfen: Umgekehrt etwa 12 % des Zielumsatzes werden mit regionalen Streukunden und Ausflüglern sowie Berufseinpendlern mit Wohnsitz außerhalb Butjadingens getätigt. Die Größenordnung liegt deutlich unterhalb des zulässigen Schwellwertes von 30 % gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 Satz 5; das Kongruenzgebot kann damit eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung des verorteten Wettbewerbs in Butjadingen dürfte das Ersatzneubauvorhaben eine durchschnittliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich knapp 15 % generieren können.

Der Zielumsatz im Kernsortiment periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des EZG (Burhave) werden durchschnittlich knapp 22 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einem Umsatzbeitrag von rd. 2,3 Mio. Euro.
- Aus den umliegenden Ortschaften Butjadingens (Zone 2) erzielt das Vorhaben prospektiv aufgrund der deutlich eingeschränkten Versorgungsstrukturen und der geringen Entfernung eine Kaufkraftbindung von ebenfalls ca. 22 % (ca. 0,8 Mio. Euro).
- In der Zone 3 werden aufgrund des etablierten Markt-Supermarktes nur gut 7 % der Kaufkraft gebunden (gut 1,0 Mio. Euro).
- Hinzu kommen im Kernsortiment knapp 0,6 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Durchgangskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes.

- Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente wird ein Umsatzvolumen von ca. 0,4 Mio. Euro p. a. in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich für das geplante Ersatzbauvorhaben Netto eine tragfähige Flächenproduktivität von rd. 5.070 Euro/qm und liegt damit in einem für ländliche Räume auch weiterhin, fremdenverkehrsbedingt, überdurchschnittlichen Bereich.

Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Der zu erwartende Mehrumsatz des Netto-Planvorhabens im Kernsortiment periodischer Bedarf von rd. 0,43 Mio. Euro dürfte sich mit rd. 0,33 Mio. Euro aus Umverteilung gegenüber dem Ladeneinzelhandel im Einzugsgebiet sowie ca. 0,1 Mio. Euro durch Rück- und Zuflüsse aus Einkaufsstandorten in Nordenham rekrutieren. Im Einzugsgebiet wird davon der Hauptteil im Ortszentrum Burhave wirksam (Zone 1). Grob gegliedert verteilen sich die Umsatzrückgänge wie folgt über den Untersuchungsraum (vgl. ausführlich Kaufkraftstrom-Modellrechnung Prognosesituation, rechte Spalte):

- übriges Ortszentrum Burhave (vorw. Edeka): -0,23 Mio. Euro p. a.
- übriges Einzugsgebiet (vorw. Tossens): -0,1 Mio. Euro p. a.
- Ausgewählte Standorte in Nordenham: -0,1 Mio. Euro p. a.

Die Umsatzrückgänge durch die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes sind im Ortszentrum Burhave mit -2,3 % relativ gering ausgeprägt und betreffen überwiegend dem benachbarten Edeka-Markt. Hierbei handelt es sich allerdings um eine Umsatzrückholung, da in der Ausgangslage der Kaufkraftstrom-Modellrechnung bereits die planerisch gesicherte Neuaufstellung des Edeka-Vollsortimenters und

damit die induzierte Auswirkung auf den bestehenden Netto-Markt berücksichtigt wurde.

Übrige Standorte innerhalb des Gemeindegebiets, darunter auch die Nahversorgung in Tossens (v. a. Markant) dürften aufgrund des Betriebstyps nur durch marginale Umsatzumverteilungsquoten von -0,6 % bis -1,2 % betroffen sein.

Außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umverteilungswirkungen an den untersuchten Einzelhandelsstandorten innerhalb des Nordenhamer Stadtgebiets zwischen -0,1 % und -1,1%. Die projektinduzierten Umsatzrückgänge sind somit als vernachlässigbar einzuschätzen.

Damit erweist sich das Erweiterungsvorhaben nicht nur selbst als ausreichend tragfähig, sondern auch grundsätzlich verträglich zu den vorhandenen Nahversorgungsstrukturen.

Sowohl Zentrale Versorgungsbereiche als auch allgemein ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die Funktion zentraler Orte werden nicht negativ beeinträchtigt, sondern der Ortskern Burhave als ausgewiesenes Grundzentrum prospektiv durch einen leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter als Ergänzung zum Vollsortimenter Edeka gestärkt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Netto Burhave – Prognose nach Projektumsetzung																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1 Burhave		Zone 2 Nah-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Einzugsgebiet Butjadingen total		Umsatz mit externen		Gesamtumsatz je Lagebereich		Projektbedingte Veränderung				
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz		Umsatz/Marktanteil		Umsatz				
	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	Tsd. Euro	p. a.	MA in %	Tsd. Euro	p. a.	in v. H.
Netto (zukünftig)	2.284	21,9		820	22,0		1.035	7,4		4.139	14,7	591	4.730	19,2	430	10,0 %	
Übriges Ortszentrum	5.102	48,9		1.643	44,1		1.676	11,9		1.398	39,9	9.819	39,9		-231	-2,3 %	
Ortszentrum Burhave inkl. Netto	7.387	70,8		2.463	66,1		2.711	19,3		1.989	59,1	14.548	59,1		199	1,4 %	
Streulagen Kernort	293	2,8		88	2,4		110	0,8		70	2,3	561	2,3		-10	-1,7 %	
Streulagen Seepark	198	1,9		18	0,5		14	0,1		27	1,0	258	1,0		-2	-0,9 %	
Burhave gesamt Zone 1	7.877	75,5		2.569	68,9		2.834	20,2		2.086	62,4	15.367	62,4		187	1,2 %	
Wettbewerb Zone 2	313	3,0		19	0,5		421	3,0		247	4,1	1.000	4,1				
Wettbewerb in Tossens	138	1,3		83	2,2		6.168	43,9		618	28,5	7.008	28,5		-82	-1,2 %	
Streulagen Zone 3	31	0,3		69	1,9		1.151	8,2		101	5,5	1.352	5,5		-8	-0,6 %	
Wettbewerb Zone 3	169	1,6		153	4,1		7.319	52,1		719	33,9	8.360	33,9		-90	-1,1 %	
Butjadingen Zonen 1-3	8.360	80,1		2.740	73,5		10.575	75,3		3.052	100,4	24.727	100,4		97	0,4 %	
Abflüsse nach:																	
Nordenham NVZ Einswarden	8	0,1		29	0,8		37	0,1		4.038	4,075	4.075	4,075		-45	-1,1 %	
Nordenham FMZ Nordsee-Center	723	6,9		362	9,7		1.173	8,4		18.107	20.365	20.365	20,365		-35	-0,2 %	
Nordenham NVZ Atenser Allee	456	4,4		258	6,9		589	4,2		10.970	12.273	12.273	12,273		-17	-0,1 %	
Nordenham ZVB Innenstadt	470	4,5		168	4,5		561	4,0		19.151	20.350	20.350	20,350				
Nordenham-Eilwürden/Abbehausen	21	0,2		11	0,3		533	3,8		565	2,0	5.215	5,780				
Nordenham Streulage Aldi	21	0,2		7	0,2		28	0,2		56	0,2	5.344	5,400				
Erklärte regionale Abflüsse	1.699	16,3		835	22,4		2.885	20,6		5.418	19,2	62.825	68.243				
Diffuser Abfluss	378	3,6		151	4,1		578	4,1		1.106	3,9						
Ausgabenvolumen	10.436	100,0		3.726	100,0		14.037	100,0		28.200	100,0						

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

5 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUM- ORDNERISCHEN UND STÄDTEBAULICHEN ZIELVORGABEN

5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

2.3-04 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Siedlungsgebieten

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Der Netto-Standort an der Rudolf-Kinau-Straße befindet sich gemäß RROP Landkreis Wesermarsch 2019 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Grundzentrum Burhave.

✓ **Ziel wird erfüllt**

2.3-05 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen

„1 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). 2 Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 3 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung

zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Zentrale Versorgungsbereiche sind üblicherweise in kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten ausgewiesen. Für Butjadingen liegt kein aktuelles Einzelhandelskonzept vor. Für den unweit des Netto-Marktes gelegenen Edeka-Markt Ulken besteht ebenfalls eine planrechtlich bereits abgeschlossene Erweiterungsplanung, in deren Vorwege durch die bulwiengesa AG im Jahre 2019 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse auch der zentrale Versorgungsbereich in Burhave bestimmt wurde. Demzufolge kann der Netto-Standort diesem noch zugerechnet werden. Jedenfalls befindet sich sein Grundstück mit etwa 100 Meter fußläufiger Distanz zu Edeka und barrierefreier Zuwegung in einer ausreichend räumlich-funktionalen Beziehung zum Ortskern.

✓ **Ziel wird erfüllt**

2.3-08 Ziel Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die Wirkungsprüfung in Kapitel 4.6 ergab, dass das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch den erweiterten Netto-Ersatzneubau sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.

✓ **Ziel würde erfüllt werden**

6 ZUSAMMENGEFASSTES GESAMTERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist der geplante Ersatzneubau des Netto-Lebensmitteldiscounter am Standort Rudolf-Kinau-Straße 1 in Butjadingen-Burhave mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 qm auf 1.105 qm VKF. Der Markt ist energetisch-technisch veraltet und soll zukünftig über eine marktübliche Dimensionierung der Vertriebslinie Netto verfügen. Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die dünn besiedelte, landwirtschaftlich und in Küstennähe touristisch geprägte Einheitsgemeinde zählt aktuell 6.086 Einwohner (31.12.2020), welche sich auf mehrere Ortschaften verteilen. Das im Norden an der Küste der Wesermündung gelegene Burhave ist mit knapp 2.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Ortschaft, Sitz der Gemeindeverwaltung und als Grundzentrums für Butjadingen ausgewiesen. Burhave verfügt über einen innerörtlichen „Zentralen Versorgungsbereich“, der neben den beiden Lebensmittelmärkten Netto und Edeka Ulken auch eine Anzahl Fachgeschäfte, ladennahe Dienstleister und Gastronomiebetriebe beherbergt. Weitere „Zentrale Versorgungsbereiche“ liegen in Butjadingen nicht vor. Bei aktuell stagnierender, prognostisch tendenziell leicht rückläufiger Einwohnerzahl wies Butjadingen bis 2020 (1,2 Mio. p. a.) ein signifikant steigendes Übernachtungsaufkommen auf, das aktuell Covid-19 bedingt leicht rückläufig ist. Touristische Schwerpunkte sind die Ortschaften Burhave und Tossens mit angeschlossenen Ferienparks. Die weitgehend selbstversorgenden Übernachtungsgäste stellen vor allem für die Nahversorgung einen zusätzlichen Nachfragefaktor dar.
- Raumordnerisch ist Burhave als Grundzentrum ausgewiesen und soll die grundzentrale periodische Versorgung der Einheitsgemeinde Butjadingen sicherstellen.
- Das Einzugsgebiet des zu erweiternden Netto-Lebensmitteldiscounters beschränkt sich durch die Verbundwirkung des ansässigen Edeka-Marktes auf dessen Einzugsgebiet, welches identisch mit dem Gemeindegebiet sein dürfte und damit dem grundzentrale Kongruenzraum entspricht. Neben den 6.086 Einwohnern zählt auch das Übernachtungsaufkommen zur ansprechbaren Nachfrageplattform. In Einwohneräquivalente umgerechnet ergeben sich daraus aktuell Covid-19 bedingt gut 3.000 zusätzliche Einwohner, so dass rechnerisch etwa 9.250 „Einwohner“ zu versorgen sind. Die touristische Komponente trägt damit entscheidend zur Tragfähigkeit des lokalen Nahversorgungsnetzes bei. Durch allgemein stetig steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Güter der Nahversorgung (= „Periodischer Bedarf“) und ein zunehmendes Übernachtungsaufkommen in der „Nach-Corona-Zeit“ kann in Butjadingen mit einer steigenden Nachfrageplattform um mindestens etwa +2 % p. a. gerechnet werden.
- Für das Ersatzbauvorhaben ist auf Basis der ermittelten Umsatzchancen und Flächenproduktivitäten eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben.
- Der geplante Ersatzneubau des Netto-Marktes wird voraussichtlich eine Gesamtumsatzchance von rd. 5,1 Mio. Euro p. a. erreichen. Die von dem Zusatzumsatz in Höhe von 0,43 Mio. Euro durch die Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich mit max. rd. -2,3 % deutlich in einem verträglichen Rahmen. Auch an den untersuchten Einkaufsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes im Nordenhamer Stadtgebiet sind bei Umsatzumverteilungsquoten von mar-

ginal max. -1,2 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

- Die gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 vorgegebene Zielvorgaben bezüglich des Konzentrationsgebots, des Beeinträchtigungsgebots und des Integrationsgebots werden für das Ersatzbauvorhaben erfüllt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die geplante Verkaufsfläche des Ersatzneubaus von 1.005 qm in einem aktuellen betriebsüblichen Rahmen bewegt. Der erweiterte Ersatzneubau des Netto-Marktes am Standort Rudolf-Kinow-Straße sichert prospektiv die Nahversorgung im Grundzentrum Butjadingen-Burhave zukunftsfähig ab und entspricht dabei den raumordnerischen Vorgaben.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.