

# STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

## Edeka Ulken, Butjadingen OT Burhave

Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
hamburg@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
UST-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Tel. +49 40 42 32 22-0  
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: 17. Planbau GmbH  
26215 Wiefelstede

Projekt-Nr.: P1902-5313

Projektleiter: Dipl. Kaufmann A. Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 13. Juni 2019

## 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	Selbstbedienungswarenhause
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		

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	1
2	MAKROSTANDORT BUTJADINGEN	6
3	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IN BUTJADINGEN OT BURHAVE	12
3.1	Überblick Handelsstandorte in Butjadingen	12
3.2	Zentrale Versorgungsbereiche in Butjadingen	12
3.2.1	Merkmale und Abgrenzungskriterien Zentraler Versorgungsbereiche	12
3.2.2	ZVBs in Butjadingen	18
4	PROJEKTANALYSE	21
4.1	Mikro-Standort Butjadinger Straße 85	21
4.2	Planungsanlass und baulich-funktionales Konzept	25
4.3	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
4.4	Wettbewerbsumfeld	32
4.5	Kaufkraftstrom-Modellrechnung in der Ausgangslage	36
4.6	Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse	37
5	ZUSAMMENGEFASSTES GESAMTERGEBNIS	43
	ANHANG	46

## 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.

Hamburg, der 13. Juni 2019

## 1 VORBEMERKUNG

### *Untersuchungsgegenstand*

Der in der Gemeinde Butjadingen/Ortsteile Burhave am Standort Butjadinger Straße 85 ansässige Lebensmittel-Vollsortimenter Edeka Ulken agiert derzeit auf rund 1.000 qm Gesamtverkaufsfläche (VKF) und kann mit dieser Dimensionierung einen Vollsortimentsanspruch nur noch ungenügend einlösen. Der 1991 eröffnete Standort weist darüber hinaus funktionale Mängel auf und ist energetisch-technisch veraltet. Nach Zukauf benachbarter Grundstücke plant die Eigentümerin nunmehr einen Abriss und erweiterten Neubau. Hierzu soll der Baukörper auf dem Projektgrundstück in den Rückraum verlagert und die bisher vorwiegend seitlich und rückwärtig angeordneten Kundenstellplätze in den vorderen Bereich gezogen und ihre Anzahl von gegenwärtig um ca. 60<sup>1</sup> auf etwa 134 erhöht, womit saisonale Lastspitzen aufgefangen werden können. Burhave ist als Fremdenverkehrsort stark vom saisonal schwankenden Fremdenverkehrsaufkommen geprägt.

Die Gesamtverkaufsfläche soll künftig etwa 2.000 qm betragen, wovon rd. 1.850 qm auf den Supermarkt nebst Vorkassenbereich und Windfang und bis zu rd. 150 qm auf einen Backshop einschließlich Sitzgastronomie und Nebenflächen entfallen<sup>2</sup>.

Das gesamte Plangrundstück wird derzeit nur im straßenangrenzenden Nordteil für Einzelhandelszwecke genutzt. Die zusätzlich erworbenen südlich angrenzenden Erweiterungsflächen sind Grünland.

<sup>1</sup> Auf einem Teil der hinzuerworbenen Grundstücksflächen werden zu Spitzenzeiten bereits jetzt unbefestigte Überlauf-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

<sup>2</sup> Es ist mittlerweile verbreitet üblich, die Gesamtmiet- oder Nutzfläche derartiger Backshops der baurechtlichen Verkaufsfläche zuzuschlagen. Tatsächlich ist nur ein kleinerer Teil davon Verkaufsfläche im Sinne des Begriffs, nämlich kundenzugänglich oder einsehbar sowie der Ausstellung und dem Verkauf von Waren dienend.

### *Planungsrechtliche Situation*

Das gegenwärtige Grundstück des Edeka-Marktes ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr. 108 der Gemeinde Butjadingen (zuletzt geändert 1988) und darin als Mischgebiet gekennzeichnet. Das Ergänzungsgrundstück ist unbeplantes Grünland. Für das gesamte Vorhaben ist die Einrichtung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel/Lebensmittelmarkt nach § 11, Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierzu ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 148 „Burhave – Erweiterung Edeka“ sowie eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung FNP 2008) vorgesehen. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu liegt derzeit noch nicht vor.

### *Untersuchungsanlass*

Als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden sowie als Abwägungsgrundlage im Zuge des bevorstehenden Bauleitverfahrens ist eine projektbezogene Wirkungsanalyse zu erstellen. Diese soll die Tragfähigkeit des Vorhabens im gegebenen Versorgungsraum Butjadingen nebst seinem Einzugsgebiet verifizieren, die Auswirkungen der Erweiterung auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Konformität mit lokalen und regionalen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung prüfen. Dazu zählt v. a. die Prüfung auf Konformität mit den einschlägigen Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 insbesondere im Hinblick auf Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie auf das Beeinträchtigungsverbot. Das Integrationsgebot kann derzeit nicht ohne Weiteres geprüft werden, weil für Butjadingen/Burhave zwar der Sitz des Grundzentrums in der Ortslage Burhave bestimmt ist, jedoch noch kein Einzelhandelskonzept oder eine vergleichbare städtebauliche Planungsgrundlage

erstellt worden ist, welche für Burhave einen innerörtlichen „Zentralen versorgungsbereich“ (ZVB) ausgewiesen und abgegrenzt hätte. Aus diesem Grund wird die Auswirkungsanalyse um eine fachliche Prüfung der Ortslage Burhave auf das Vorliegen eines faktischen ZVB ergänzt. Implizit geschieht dies auch für weitere Ortsteile der Gemeinde Butjadingen, denn für die Bewertung der projektbedingten Auswirkungen der geplanten Edeka-Erweiterung auf umgebende Nahversorgungsnetze ist es zumindest dann, wenn diese abwägungsrelevante Größenordnungen erreichen sollten, erforderlich, den städtebaulichen Status ihrer Standorte zu bestimmen. Für das an Butjadingen angrenzende Mittelzentrum Nordenham liegt ein Standort- und Zentrenkonzept auf Basis des dortigen Einzelhandelskonzeptes vor; für die übrige Gemeinde Butjadingen geschieht diese Einschätzung nach unserem fachlichen Ermessen.

#### *Auftraggeber*

Die Grundstückseigentümerin 17. Planbau GmbH, Wiefelstede, beauftragte mit Datum vom 01.04.2019 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer derartigen erweiterten Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse. Die 17. Planbau GmbH ist eine Tochter der Edeka Minden-Hannover.

#### *Untersuchungsinhalt*

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Ein-

zelhandelsprojekte gestellt werden<sup>3</sup>. 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 Butjadinger Straße 85 unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration. Im vorliegenden Falle schalten wir diesem Abschnitt eine fachliche Bestimmung eines sog. „Zentralen Versorgungsbereiches“ (ZVB) in der Ortslage Burhave voran und erheben hierzu relevante Erdgeschossnutzungen im Kernort.
- 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.

<sup>3</sup> 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,
  - Drogerieartikel/Kosmetik,
  - Zeitungen/Zeitschriften,
  - Freiverkäufliche Pharmaziewaren und
  - Heimtierfutter.

Dieses Sortiment bildet etwa 95 % des Umsatzes eines typischen Lebensmittel-Vollsortimenters 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 Elastizitätskoeffizienten<sup>4</sup>.

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-

<sup>4</sup> 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.

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.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten dorthin ausstrahlenden Lagebereichen im Umfeld.

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 Schätzzumsätze handelt, ggf. an die Marktgegebenheiten angepasst.

Dabei berücksichtigen wir 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.

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/Anfahrtaufwand, 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 vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

- 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. Wir unterziehen das Vorhaben einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 sowie des RROP

für den Landkreis Wesermarsch. Das RROP datiert aus 2003, wird aktuell fortgeschrieben und befand sich während der Bearbeitung dieses Gutachtens in der 2. Auslegung. Es ist bereits an das LROP 2017 angepasst und soweit zu diesem weitergehende Festsetzungen zu grundzentralen Kongruenzräumen, zentralen Orten sowie den zentralen Siedlungsgebieten der Zentralorte enthalten sind, ziehen wir diese vorgreifend als Prüfmaßstab heran.

*Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:*

- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers;
- Eigene Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes und des umgebenden Ortskerns;
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf;
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten, u. a. auch Tourismusbericht Butjadingen 2017, Demografieberichte für den LK Wesermarsch und die Gemeinde Butjadingen 2016 (Bertelsmann-Stiftung);
- Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum aus zurückliegenden Jahren, hier die Markt- Standort- und Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Discountmarktes in Nordenham-Einswarden vom 12. Oktober 2017;
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017;

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch aktuelle Entwurfsfassung zur 2. Auslegung;
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham 2016.

Die Untersuchung wurde im Mai 2019 durchgeführt.

## 2 MAKROSTANDORT BUTJADINGEN

### *Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion*

Die Einheitsgemeinde Butjadingen deckt die gleichnamige Halbinsel zwischen Jade- und Wesermündung ab. Butjadingen ist hierbei eine Landschaftsbezeichnung; ein gleichnamiger Ort existiert nicht. Die Gemeinde 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 rd. 2.000 Einwohnern der bevölkerungsstärkste und Sitz des Grundzentrum ist. Die Siedlungsdichte ist mit 6.125 Einwohnern<sup>5</sup> auf rd. 129 qkm (47 Einwohner/qkm) ausgesprochen gering.

Gemeindegliederung Butjadingen	
Ortsteil	Erstwohnsitze
<b>Burhave</b>	<b>1.973</b>
Stollhamm	1.249
Tossens	781
Eckwarden	543
Waddens	421
Ruhwarden	273
Langwarden	196
Fedderwardersiel	183
Sillens	140
Niens	29
Ohne Ortsteil	337
<b>Butjadingen gesamt</b>	<b>6.125</b>

Quelle: Melderegister Gemeinde Butjadingen, umgewichtet auf vergleichbare Einwohnerzahlen, Stand 31.12.2017

<sup>5</sup> Vergleichbare Einwohnerzahlen des niedersächsischen Landesamtes für Statistik, Stand 31.12.2017

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. Die Linie 408 verkehrt alle 1-2 Stunden und kann von Gästekarteneinhabern kostenlos genutzt werden.

### *Wirtschaft und Tourismus*

Die flache Marschlandschaft ist landwirtschaftlich geprägt; im einzigen noch betriebenen Hafen Fedderwardsiel spielt ferner die Fischerei noch eine gewisse Rolle. Gewerbliche Wirtschaft und verarbeitendes Gewerbe existieren kaum; dafür kommt dem Tourismus mit insgesamt rund 1,2 Mio. Übernachtungen eine hohe Bedeutung zu.

Hotspots sind die in den Küstenorten gelegenen Ferienparks in Tossens (rd. 0,6 Mio. Übernachtungen) und Burhave (um 0,4 Mio. Übernachtungen), ferner der Bereich um Eckwarderhörne (Campingplätze, knapp 0,1 Mio. Übernachtungen). 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 ein beachtliches Wachstum auf: von 2010 auf 2017 stieg die Zahl der Übernachtungen in Butjadingen um etwa 25 %.

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, der privaten Zinzendorfsschule (gymnasiale Oberstufe) und dem weitläufigen Feriendorf Centerparc Nordseeküste.

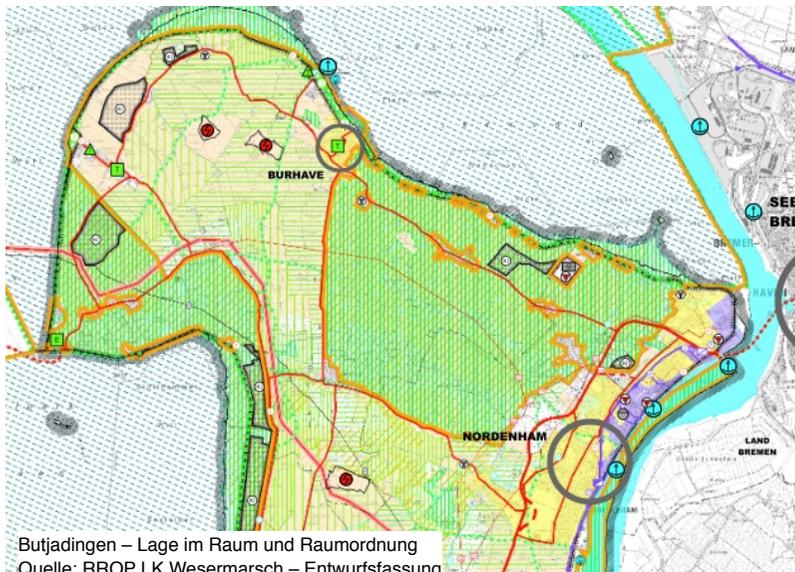
Als verbindlicher grundzentraler Kongruenzraum für das Grundzentrum Burhave ist gem. LROP für Einheitsgemeinden das Gemeindegebiet festgelegt. Grundzentrale Kongruenzräume können faktischen Einzugsgebieten von Einzelhandelsstandorten und Einzelhandelsbetrieben entsprechen, müssen es jedoch nicht. Das 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 Gebrauch<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> 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-Kilometer<sup>7</sup> 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 31.12.2017 insgesamt 6.125 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.

Butjadingen weist infolgedessen auch einen erhöhten Zweitwohnsitzanteil auf: Aktuell sind dort ca. 440 Zweitwohnsitze gemeldet, entsprechend etwa 7,2 % 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.

Für die nähere Zukunft bis 2027 liegen kleinräumig aktuelle Schätzungen des niedersächsischen Landesamtes für Statistik vor. Demzufolge setzen sich in der Region entgegen dem Landestrend leichte Einwohnerverluste fort, welche auch für Butjadingen prognostiziert werden. Langfristig würde dort die 6.000-Einwohnermarke unterschritten.

Dem jüngsten Trendverlauf entspricht dies zwar nicht; wir gehen für dieses Gutachten jedoch vorsichtshalber von einem leichten Einwohnerverlust in einer Größenordnung von etwa -0,1 bis 0,2 % p. a. aus.

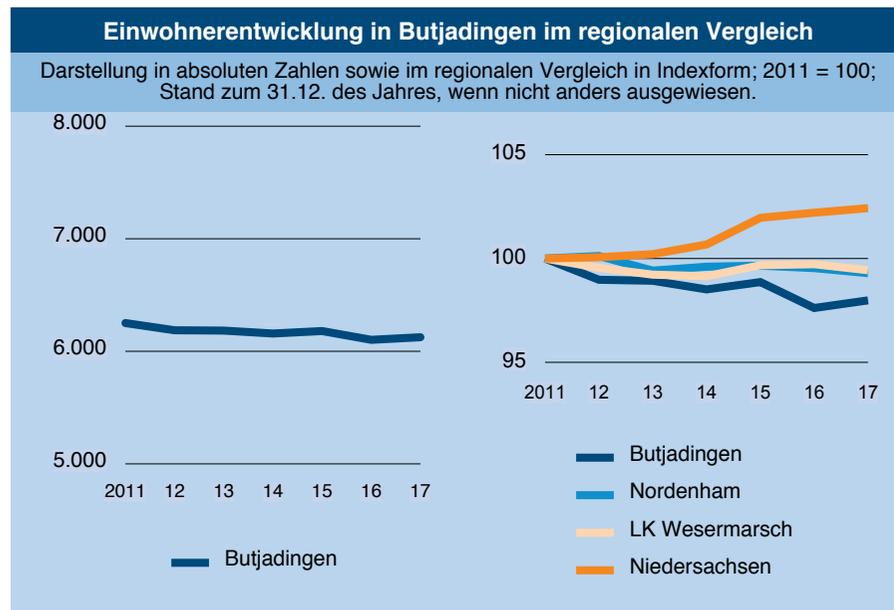
<sup>7</sup> Distanz jeweils Rathaus–Rathaus

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

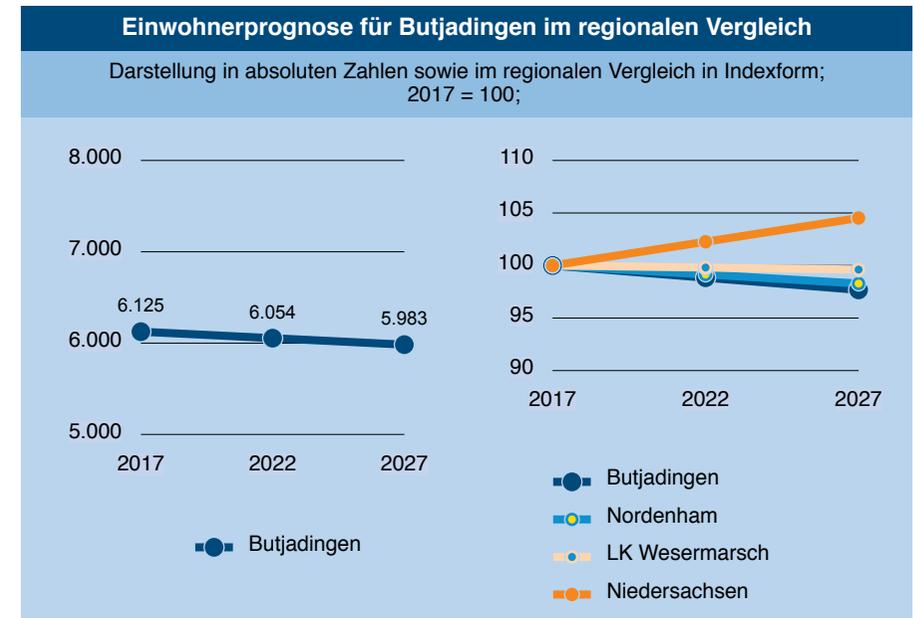
Aufgrund des hohen Übernachtungsaufkommens wird auch dieses ebenso wie Zweitwohnsitzinhaber auf Einwohneräquivalente umgerechnet und für die Nachfrageberechnung operationalisiert.

Der rückläufige Einwohnerverlauf kann dabei bisher und voraussichtlich auch in Zukunft durch steigende Übernachtungszahlen ausgeglichen werden.

Insoweit kommt es im Gemeindegebiet allmählich zu einer leichten Nachfrageverschiebung in die touristischen Zentren Tossens und Burhave.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen



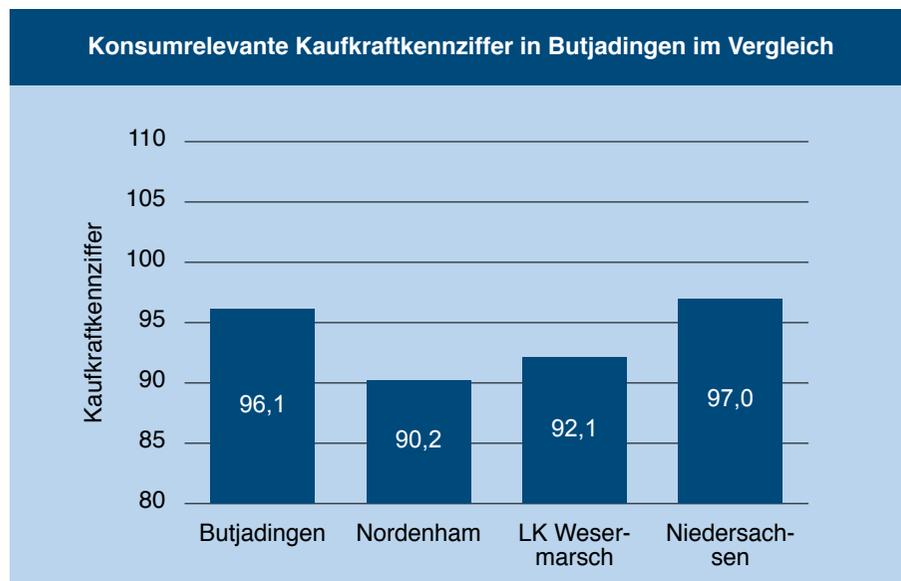
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen Prognose Frühjahr 2019

### Konsumrelevante Kaufkraft und Mobilität

Der konsumrelevante Kaufkraftindex in Butjadingen bewegt sich je nach Ortschaft auf einem Niveau von etwa 94 bis 97 % des bundesdeutschen Niveaus; im Durchschnitt der Gemeinde werden 96,1 % erreicht. Er fällt damit etwas höher aus als in strukturschwachen ländlichen Regionen erwartbar wäre – ursächlich hierfür könnte der Fremdenverkehr sein.

Die Industriestadt Nordenham liegt als regionales Mittelzentrum mit einem Index von etwa 90 %-Punkten nochmals deutlich unterhalb des Kaufkraftniveaus in Butjadingen, ebenso der gesamte LK Wesermarsch mit 92 %-Punkten.

Die Pkw-Mobilität der Bevölkerung ist dagegen sehr hoch entwickelt – Butjadingen zählt beachtliche 632 Pkw/Einwohner; ein auch für ländliche Regionen gehobenes Niveau. Insoweit kann unterstellt werden, dass die Bewohner sich vergleichsweise gut auch an entfernten Einkaufsalternativen versorgen können.



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

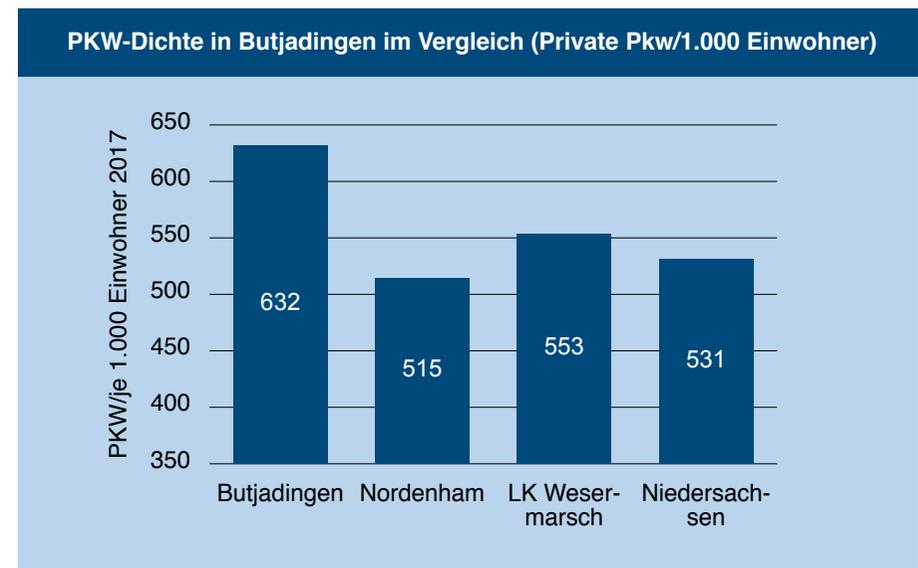
### Pendlerverflechtungen

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.



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt und Landesamt für Statistik Niedersachsen

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
<b>Ein-/Auspendler gesamt</b>	<b>413</b>	<b>1.425</b>	<b>-1.012</b>
Wohn- und Arbeitsort Butjadingen	690	690	
<b>Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort</b>	<b>1.103</b>	<b>2.115</b>	<b>-1.012</b>

Quelle: Agentur für Arbeit

### 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 anhaltend steigendes Gästeaufkommen gegenüber, welches den Einwohnerrückgang überkompensieren kann. Pendlerverflechtungen und eine hohe Pkw-Mobilität begrenzen das durchsetzbare Ausmaß der lokalen Kaufkraftbindung und führen umgekehrt zu begrenzten Kaufkraftzuflüssen.*

## 3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IN BUTJADINGEN OT BURHAVE

### 3.1 Überblick Handelsstandorte in Butjadingen

Im Rahmen der Gutachtenerstellung erfolgte eine vollständige Erhebung des Angebotes für Periodischen Bedarf (Lebensmittel und Verbrauchsgüter) in Butjadingen.

Im Grundsatz konzentriert es sich auf die Ortslagen Burhave (zwei Lebensmittelmärkte, darunter der zu erweiternde Edeka-Supermarkt und ein Netto-Discounter) und Tossens (Markant Supermarkt). In den übrigen Ortschaften sind lediglich noch rudimentäre Reste vormaliger klein- und kleinstteiliger Versorgungsstrukturen erhalten, darunter Lebensmittel SB-Geschäfte in der Ortschaft Eckwarden und am Hafen Fedderwardersiel.

Ob im Ortskern Burhave oder ggf. in weiteren Ortschaften faktische vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) vorliegen, wird im Anschluss geprüft.

Für Nordenham sind ZVBs im dortigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2016 bestimmt und werden für dieses Gutachten entsprechend berücksichtigt.

Es ist dabei nicht Aufgabe des Gutachtens, diese ZVBs fachlich zu evaluieren.

### 3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Butjadingen

#### 3.2.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien Zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilräumlichen Versorgungsfunktionen. Im ländlichen Raum bilden im Regelfall gewachsene Ortszentren die dortigen „Zentralen Versorgungsbereiche“ ab, jedoch können in Einzelfällen auch geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion übernehmen.

Das Schutzbedürfnis solcher zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung „Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige

Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die „Zentralen Versorgungsbereiche“ der Gemeinden.

Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, dargelegt im Abschnitt 2.3, Ziff. 03 (Integrationsgebot) welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne „Zentraler Versorgungsbereiche“ oder in deren unmittelbare Nachbarschaft verweist:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.“*

Diese Lagen werden wie folgt charakterisiert<sup>8</sup>:

*„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“*

Auch Standorte außerhalb abgegrenzter ZVBs können noch als ausreichend städtebaulich integriert im Sinne des LROP gelten, wenn sie sich räumlich eng an diesen „anschmiegen“ oder zumindest in ortsüblich fußläufiger Distanz ausreichend und ohne trennende Barrieren mit diesem verknüpft sind und sich dem ZVB funktional unterordnen und/oder diesen wirksam ergänzen. Rechtsprechung des OVG Lüneburg

<sup>8</sup> LROP 2017, Begründung zum Integrationsgebot sowie als Quelle des Zitats vertiefend Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.8

aus 2013 und 2014 setzt hierzu entsprechende Maßstäbe, welche in das LROP übernommen sind<sup>9</sup>.

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereiche“ ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“*

Das BVerwG führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009<sup>10</sup> weiter aus, dass es für den „Zentralen Versorgungsbereich“ entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunktslage sondern vielmehr funktional zu verstehen.

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbarer Bereich verstanden wird.

<sup>9</sup> Vgl. OVG Lüneburg 17.5.2013 Az 1 ME 56/13 2 B 29/11 und 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14 sowie Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.9

<sup>10</sup> Vgl. Az 4C 2.08

Entsprechend kann es sich bei einem „Zentralen Versorgungsbereich“ sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung „Zentraler Versorgungsbereiche“ durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als „Zentraler Versorgungsbereich“ ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, aber auch Gastronomie oder ggfs. sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus<sup>11</sup>. Unterhalb eines Hauptzentrums ist ferner der Nahversorgungscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als „Zentralen Versorgungsbereich“ und übrigens auch als Mindestanforderung für eine regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Falle wurde der Charakter eines ZVB vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps –

<sup>11</sup> Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

stark unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgängig war. Damit stünde auch der gesamte Versorgungsbereich latent vor der Auflösung.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter kleinerer Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine „Zentralen Versorgungsbereiche“ sein, auch wenn sie eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen. Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittelmarkt/Discounter, zumal deren Ankerbetriebe zwar vertrieblich synergetisch sein mögen, hinsichtlich ihres Lebensmittelkernsortimentes jedoch redundant sind.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein gewichtiges Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am

Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann. Ferner müssen hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen „Zentralen Versorgungsbereich“ einbezogen werden können<sup>12</sup> oder ggf. die Entwicklung eines „ZVB“ auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem „Zentralen Versorgungsbereich“ ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umge-

<sup>12</sup> Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

kehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009<sup>13</sup>:

*„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereich“ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem „zentralen Versorgungsbereich“ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“*

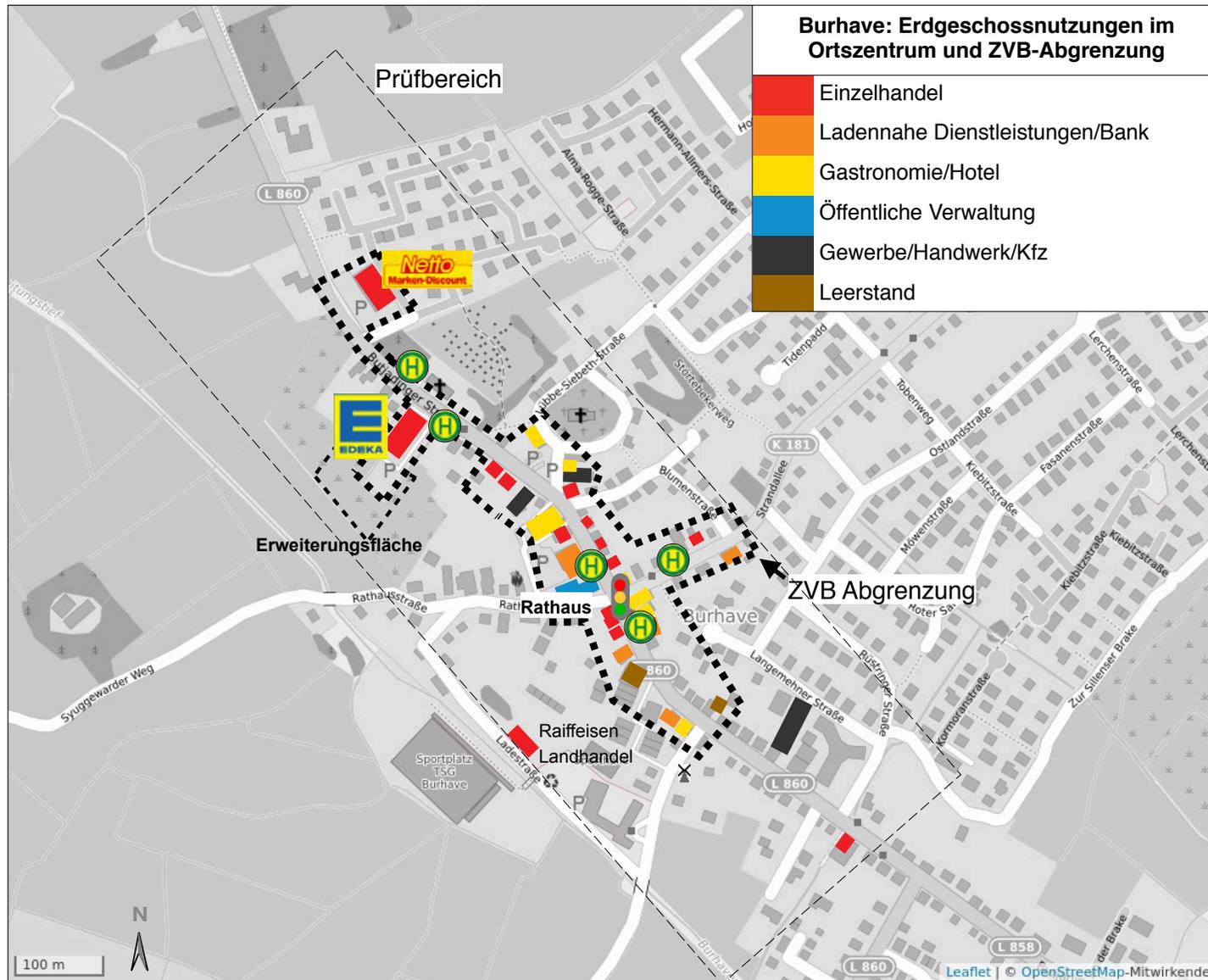
Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als „Zentrale Versorgungsbereiche“ oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden „Zentralen Versorgungsbereichen“ kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

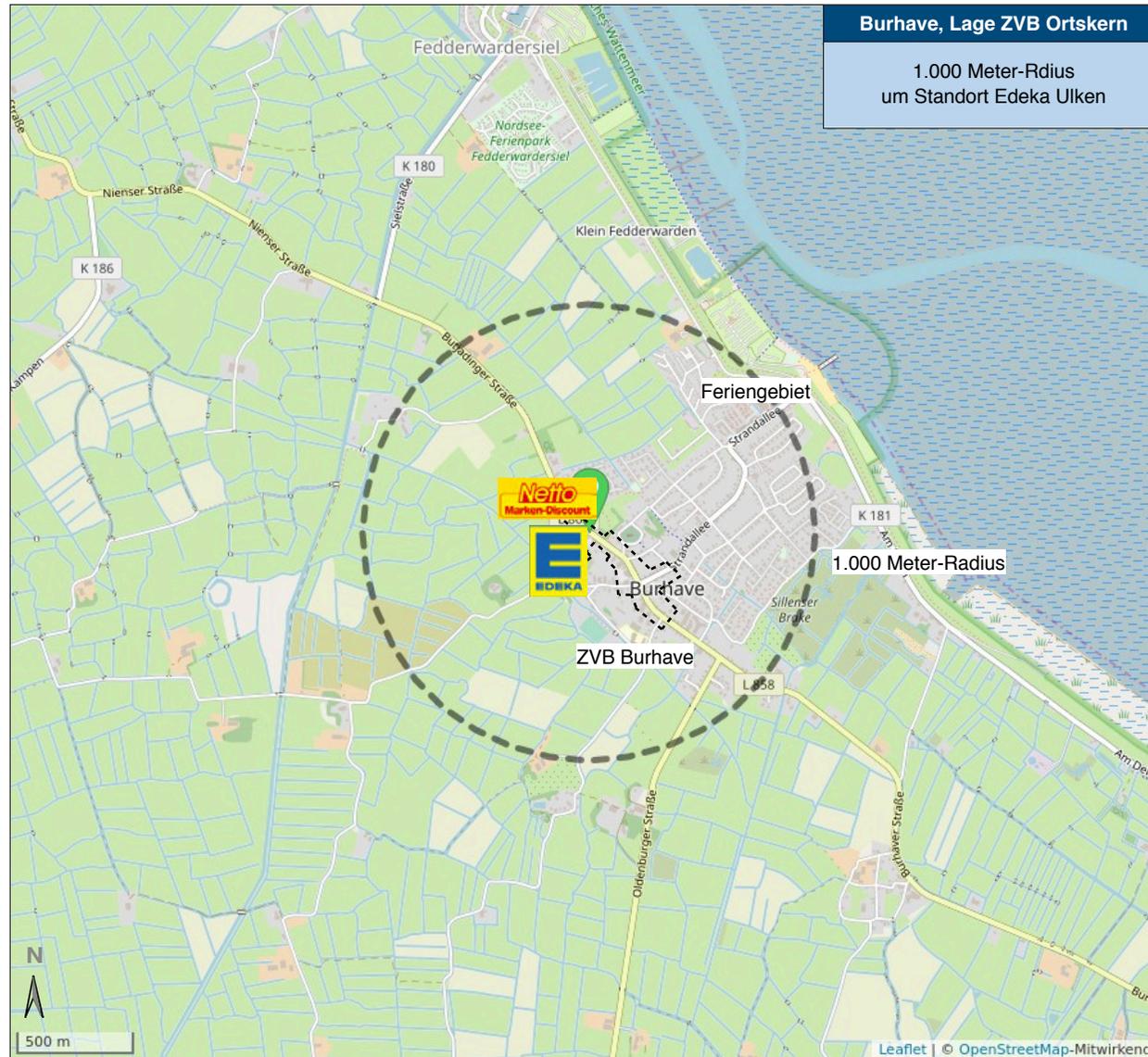
Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in ZVBs die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereichen“ können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen (häufig: ältere Gewerbegebiete), sollten jedoch nach

<sup>13</sup> AZ BVerwG 4 B 5/090





Erkennen und Feststellung des Zentralen Versorgungsbereiches angepasst werden.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein. Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt; zudem sollten auch diesbezüglich zwischen ländlichen und städtisch verdichteten Räumen unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden.

Im Allgemeinen wird als „Nahbereich“ eine annähernd 10-minütige Geh-Isochrone operationalisiert, welche nach dem LROP Niedersachsen 2017 üblicherweise mit einem **1.000-Meter-Radius** operationalisiert wird.

Hinsichtlich der Wohndichte im fußläufigen Umfeld können in etwa folgende Benchmarks – bezogen auf einen 1.000-m-Gehradius – gelten:

- Sehr stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als 10.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld (meist hochverdichteten Quartieren großer Städte vorbehalten)
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als 6.000–10.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld
- Mäßige fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als 2.000–6.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld
- Schwache, nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion: <2.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld

Die vorgenannten Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener

Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines 1.000 Meter-Radius anzutreffen<sup>14</sup>. Ursächlich sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstanbaugebieten). Daher können in Landgemeinden in Ausnahmefällen auch Standorte mit Siedlungsdichten von 1.000–1.500 Einwohnern in einem 1.000 Meter-Umkreis durchaus noch ausreichend siedlungsstrukturell integriert sein.

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches.

### 3.2.2 ZVBs in Butjadingen

Durch die Verortung des Grundzentrums in Burhave ist raumordnerisch zunächst dort ein für einen ZVB ausreichend verdichtetes und umfassendes Angebot vorgesehen, was nicht zwangsläufig bedeuten muss, dass nicht auch andernorts ausreichend qualifizierte gewachsene Angebotsstrukturen vorhanden sein könnten. Dies ist jedoch augenscheinlich nicht der Fall. Alle übrigen Ortslagen weisen weder ein

<sup>14</sup> Der Flächeninhalt eines 1.000 Meter-Radius beträgt etwa 3,14 qkm. 2.000 Einwohner im Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von knapp 640 Einwohner/qkm.

ausreichend differenziertes, noch für einen ZVB ausreichend tiefes Einzelhandelsangebot auf, insbesondere fehlt es an ausreichend dimensionierten Lebensmittelmärkten. Die Lebensmittel SB-Geschäfte in Eckwarden und Fedderwardersiel sind hierfür zu klein und außerdem nicht in ausreichend verdichtete umgebende weitere Handels- und Dienstleistungsnutzungen eingebettet. Der Lebensmittelmarkt in Tossens liegt nahezu solitär in Scharnierlage zwischen gewachsenem Ortskern im Hinterland und dem direkt an der Küste gelegenen Ferienpark. Die den Ferienparks in Tossens und auch Burhave zugeordneten Handels- und vor allem Gastronomieagglomerationen (Seepark in Burhave, Nordseeallee in Tossens) wenden sich an die Bedürfnisse der Feriengäste und Strandbesucher und entfalten keine zentralen Versorgungsfunktionen, insbesondere jedoch fehlt es auch ihnen an ausreichend qualifizierten und zentralitätsbildenden Lebensmittelmärkten als elementare Ankernutzungen.

Insoweit kommt a priori lediglich das gewachsene Ortszentrum Burhave für einen ausreichend qualifizierten ZVB in Betracht, was nach einer Ortsbegehung nebst Erhebung der erdgeschossigen Nutzungsstrukturen entsprechend bestätigt werden kann.

Der Ortskern 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 Bau-

substanz und der Zusammenlegung von Grundstücken realisierbar. Infolgedessen wurden die beiden in Burhave agierenden Lebensmittelmärkte Edeka (Untersuchungsobjekt) und Netto 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.

Edeka ist zweifellos dem ZVB zuzurechnen; Netto kann mit Wohlwollen ebenfalls inkludiert werden, da eine funktionale Zuordnung zur grundzentralen Versorgungsfunktion als Lebensmittelmarkt unterstellt werden kann und eine barrierefreie fußläufige Anbindung innerhalb von 5 Gehminuten besteht.

Demzufolge agieren im gewachsenen ZVB Ortszentrum Burhave neben einigen Gastronomiebetrieben und Dienstleistern (darunter auch Kreditinstitute) sowie der Gemeindeverwaltung gegenwärtig 13 aktive Ladeneinheiten des Einzelhandels mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von etwa 2.500 qm. Davon entfallen 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 (ca. um 1.000 qm VKF) und Netto (ca. 800 qm VKF).

Der Nonfood-Fachhandel ist wie fast überall im ländlichen Raum auf dem Rückzug; zuletzt wurde die Ladenfläche eines Kleinkaufhauses für ein Restaurant umgenutzt. Zwei Ladenlokale stehen zum Besuchszeitpunkt leer.

Eine ÖV-Anbindung ist durch die Bushaltestellen Kirche und Rathaus/Strandallee der VBN<sup>15</sup>-Linien 403, 408 und 409 gegeben, welche vor-

<sup>15</sup> VBN = Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen

wiegend 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 mit <2.500 Kfz/Tag relativ schwach befahren<sup>16</sup>. Eine ampelgeregelte Querungshilfe befindet sich auf Höhe des Rathauses.

Der Ortskern erreicht in einem fußläufigen Umgriff von 1.000 Metern folgende ca. Einwohnerzahlen<sup>17</sup>:

- Standort Rathaus: 2.000 Einwohner
- Standort Edeka: 1.900 Einwohner
- Standort Netto: 1.800 Einwohner

Damit erweisen sich der Ortskern sowie alle enthaltenen Lebensmittelstandorte trotz relativer Randlage zum Siedlungskörper Burhave für ländliche Verhältnisse als ausreichend siedlungsstrukturell integriert.

<sup>16</sup> Verkehrsmengenkarte 2015; hrdg. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLSStBV

<sup>17</sup> Datenbasis kleinräumige Einwohnerzahlen: Fa. Microm

## 4 PROJEKTANALYSE

### 4.1 Mikro-Standort Butjadinger Straße 85

#### *Lage im Siedlungsgebiet*

Das Grundstück Butjadinger Straße 85 liegt am westlichen Rand des Kernsiedlungskörpers Burhave und ist Bestandteil des faktisch bereits vorhandenen innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB). Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist derzeit ungenutztes Grünland und wird mit Planumsetzung konkludent ebenfalls Bestandteil des ZVB.

#### *Grundstück*

Das Bestandsgrundstück ist rechtwinklig geschnitten und wird durch ein trapezförmiges rückwärtiges Grundstück erweitert, so dass sich ein T-förmiger Zuschnitt ergibt. Die Grundstücksfläche beträgt nach Erweiterung insgesamt ca. 15.600 qm, die nicht vollständig für den geplanten Lebensmittelmarkt nebst Kundenstellplätzen benötigt werden. Zur geplanten Verwendung nicht benötigter Flächen liegen uns bei Gutachtenerstellung keine Informationen vor.

Die Topografie ist eben und ohne Besonderheiten. Das Bestandsgrundstück ist nahezu vollständig bebaut bzw. mit befestigten Stellplätzen versehen. Das Erweiterungsgrundstück ist eine Wiese, die teilweise als unbefestigter Überlauf-Stellplatz für Stoßzeiten genutzt wird.

#### *Grundstückserschließung und Werbesichtanbindung*

Das Grundstück wird fußläufig, für MIV-Kunden sowie für Anlieferzwecke von der Ortsdurchfahrt L 860 Butjadinger Straße erschlossen. Die Butjadinger Straße ist auf Grundstückshöhe zweistreifig ausgeführt

und mit <2.500 Kfz/Tag relativ schwach befahren. Sie wird beidseitig durch kombinierte Fuß-/Radwege gesäumt. Abbiegespuren oder Querungshilfen für Fußgänger bestehen aktuell nicht und erscheinen auf Grund der niedrigen Frequentierung auch nicht notwendig.

Nach Neuentwicklung ist vorgesehen, die Einfahrt um einige Meter nach Westen zu verlegen und zu verbreitern. Zum weiteren Ausbau liegen uns keine Informationen vor. Wir gehen für die Auswirkungsanalyse von freizügigen Abbiegemöglichkeiten aus/in alle Verkehrsrichtungen aus.

Auf Projekthöhe befindet sich die Bushaltestelle „Kirche“ der VBN-Linien 403, 408 und 409. Damit ist der Projektstandort identisch zum übrigen Ortskern in das regionale Busnetz eingebunden.

Die Werbesichtanbindung von der Ortsdurchfahrt ist für den geplanten Lebensmittelmarkt durch dessen geplante rückwärtige Anordnung auf einem T-förmig geschnittenen Grundstück eingeschränkt und eine entsprechend auffällige Beschilderung erforderlich.

#### *Umfeldnutzungen*

Die beiderseitigen Nachbargrundstücke an der Butjadinger Straße sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Nach Osten schließt sich in knapp 100 Metern Entfernung verdichteter Geschäftsbesatz des Ortszentrums an. Gegenüber befindet sich die katholische Kirchengemeinde St. Willehad mit Gästehaus, welches in ein großzügiges Gartengrundstück eingebettet ist.

Etwas über 100 Meter ortsauswärts gelegen, folgt jenseits der Rudolf-Kinow-Straße der Netto-Discountmarkt.

Rückwärtig schließen sich an das Projektgrundstück landwirtschaftlich genutzte Weideflächen und an der östlichen Schmalseite der Erweiterungsfläche Einfamilienhäuser an der Rathausstraße an.



### *Lageklassifikation*

Das Bestandsobjekt ist ebenso wie die Erweiterungsfläche nach Projektumsetzung 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 das Projektgrundstück 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.

Im fußläufigen Umgriff von etwa 1.000 Metern erreicht der Standort rd. 1.900 Einwohner und ist für ländliche Räume somit ausreichend siedlungsstrukturell integriert.

### *Planungsrecht*

Das gegenwärtige Grundstück des Edeka-Marktes ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr. 108 der Gemeinde Butjadingen (zuletzt geändert 1988) und darin als Mischgebiet gekennzeichnet. Das Ergänzungsgrundstück ist bisher unbeplantes Grünland.

Für das gesamte Vorhaben ist die Einrichtung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel/Lebensmittelmarkt nach § 11, Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierzu ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 148 „Burhave – Erweiterung Edeka“ sowie eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung FNP 2008) vorgesehen. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu liegt bei Gutachtenerstellung noch nicht vor.

### **Fazit Mikrostandort Butjadinger Straße 85**

*Trotz nicht idealtypischen Zuschnitts ist das erweiterte Grundstück für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes funktional, städtebaulich und raumordnerisch gut geeignet.*



## 4.2 Planungsanlass und baulich-funktionales Konzept

Der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter Edeka Ulken agiert auf rund 1.000 qm Gesamtverkaufsfläche (VKF) in einem 1991 errichteten Baukörper und kann mit dieser Dimensionierung einen Vollsortimentsanspruch nur noch ungenügend einlösen. Das Objekt weist darüber hinaus funktionale Mängel auf und ist energetisch-technisch veraltet.

Die seitlich und rückwärtig angeordneten Stellplätze liegen ungünstig zum Eingang und sind zu saisonalen Spitzenzeiten nicht ausreichend, weshalb auf der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche bereits unbefestigte provisorische Überlaufstellplätze eingerichtet sind.

Nach Zukauf benachbarter Grundstücke plant die Eigentümerin nunmehr einen Abriss und erweiterten Neubau. Hierzu soll der Baukörper auf dem Projektgrundstück in den Rückraum verlagert und um 90° gedreht auf erweiterter Fläche neu errichtet werden. Eingang und vorgelegter Backshop sind an der südöstlichen Längsfassade angeordnet; Anlieferung und Funktionsräume werden zur nördlichen Schmalseite verlegt. Die Anlieferung erfolgt über den vorgelagerten Stellplatz. Die bisher vorwiegend seitlich und rückwärtig angeordneten Kundenstellplätze werden in den vorderen Bereich gezogen und ihre Anzahl von gegenwärtig um ca. 60<sup>18</sup> auf etwa 134 erhöht, womit saisonale Lastspitzen aufgefangen werden können. Burhave ist als Fremdenverkehrsort stark vom saisonal schwankenden Fremdenverkehrsaufkommen geprägt, was auch zu jahreszeitlich erheblich schwankenden Umsätzen und Besuchszahlen der Lebensmittelmärkte führt und das Vorhalten überdurchschnittlicher Stellplatzkapazitäten erforderlich macht.

Die Gesamtverkaufsfläche soll künftig etwa 2.000 qm betragen, wovon rd. 1.850 qm auf den Supermarkt nebst Vorkassenbereich und

<sup>18</sup> ohne unbefestigte Überlaufstellplätze

Windfang und bis zu rd. 150 qm auf einen Backshop einschließlich Sitzgastronomie und Nebenflächen entfallen<sup>19</sup>.

Mit dem erweiterten Neubau verdoppelt sich die Gesamtverkaufsfläche nahezu. 1.850 qm VKF stellen für einen Vollsortimenter eine marktübliche Standarddimensionierung dar.

Das Vollsortiment wird damit vertieft; soll sich jedoch auch künftig weitestgehend auf Güter des Periodischen Bedarfs konzentrieren.

Bereits der Bestandsmarkt weist ein vergleichsweise umfassendes Frischeangebot auf, welches proportional beibehalten werden soll. Sortimente wie Getränke (zudem flächenextensiv), Drogeriewaren und Bio-Lebensmittel sind in Butjadingen nicht durch eigenständige Fachmärkte vertreten und würden ausgebaut.

Insgesamt wird das Vollsortiment somit komplettiert und Anlässe für gezielten Versorgungseinkäufe für Lebensmittel und Verbrauchsgüter in der weiteren Region, v. a. in Nordenham, zurückgeführt.

Damit kann eine Erhöhung der Eigenversorgungsquote in Butjadingen und ein Ausbau der Zentralität des Grundzentrums Burhave bewirkt werden, woran auch weitere Betriebe des Ortszentrums, die nicht selbst im Wettbewerb zu einem erweiterten Edeka Markt stehen, partizipieren können.

Übersicht Planvorhaben			
	VKF Bestand	VKF Künftig	Veränderung
Supermarkt	1.000 qm	1.850 qm	850 qm
Backshop	20 qm	150 qm	130 qm
<b>Gesamtobjekt</b>	<b>1.020 qm</b>	<b>2.000 qm</b>	<b>980 qm</b>
			<b>96,1 %</b>

Der bisher auf das allernötigste beschränkte Backshop würde ferner branchenüblich erweitert und um einen Cafébereich ergänzt.

<sup>19</sup> Es ist mittlerweile verbreitet üblich, die Gesamtmiet- oder Nutzfläche derartige Backshops der baurechtlichen Verkaufsfläche zuzuschlagen. Tatsächlich ist nur ein kleinerer Teil davon Verkaufsfläche im Sinne des Begriffs, nämlich kundenzugänglich oder einsehbar sowie der Ausstellung und dem Verkauf von Waren dienend.

Der Markt stellt sich funktions- und kundengerecht konzipiert dar und entspricht funktional insoweit zeitgemäßen Standards.

Langfristig dient das Vorhaben zudem dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des mittlerweile veralteten und unterdimensionierten Supermarktes und insoweit auch der langfristigen Sicherung des Standortes innerhalb des innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches von Burhave. Eine derartige Chance bietet sich nicht allen Landgemeinden – häufig ist die dringend notwendige Ertüchtigung des standortprägenden Lebensmittelmarktes mangels innerörtlicher Flächenreserven nur außerhalb des gewachsenen Ortskerns möglich.

### 4.3 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Das Einzugsgebiet wird im Folgenden analytisch abgeleitet; ferner flossen Aussagen des Betreibers zur derzeitigen Reichweite des Standortes in die Einzugsgebietsermittlung ein. Dieses Einzugsgebiet kann stellvertretend für den gesamten Ortskern Burhave stehen und wird auch im Zusammenklang mit umgebenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen erzielt. Der nahegelegene Netto-Discounter stellt zwar keine idealtypische Ergänzung eines Vollsortimenters dar, eröffnet Kunden jedoch gleichwohl die grundsätzliche Möglichkeit, in Burhave ihren Einkauf zwischen Vollsortimenter und Discounter aufzuteilen<sup>20</sup>.

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.

<sup>20</sup> Kundenbefragungen belegen, dass diese Möglichkeit von der Mehrheit der Kunden wertgeschätzt wird und insoweit ein erhebliches Gewicht bei der Standortwahl hat. In Burhave ist diese Ausstrahlung gedämpft, da ein sog. „Soft“-Discounter wie Netto hierfür weniger attraktiv ist, als die marktführenden sog. „Hard“-Discounter Aldi und Lidl. Zudem besteht zwischen Edeka und Netto zwar eine Nachbarschaft, jedoch kein Standortverbund. Die nächstgelegene Möglichkeit eines Kombinationskaufs besteht in Nordenham im Fachmarktzentrum „Nordseecenter“ (E-Center/Aldi).

Insgesamt dürfte die Reichweite des Edeka-Standortes in Burhave eine 15 bis 20-minütige Anfahrisochrone nicht überschreiten, womit das prospektive Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes etwa 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 6.125 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 vor. Umgelegt auf Anwesenheitstage (Anzahl Übernachtungen/365) errechnet sich aus den registrierten Übernachtungsgästen ein Einwohneräquivalent von rechnerisch knapp 3.300 zusätzlichen Einwohnern – mithin ein Zuschlag von über 50 % auf die ortsansässige Bevölkerung. Einige örtlich nicht zugeord-

nete Kurkarten werden von uns proportional auf das übrige Übernachtungsaufkommen nach Marktzonen umgelegt.

Auch die erhöhte Nebenwohnsitzquote wird von uns als zusätzliche Einwohner operationalisiert. 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 resultierende Einwohneräquivalent kann mit rechnerisch 132 Personen nahezu vernachlässigt werden.

Einzugsgebietsgliederung und Ermittlung der „marktanalytischen Einwohnerzahl“					
Ortsteil	Zone	Erstwohnsitze	Zweitwohnsitze Einwohner- äquivalent	Übernachtungen Einwohner- äquivalent	Markt- analytische Einwohner
<b>Burhave Zone 1</b>	<b>1</b>	<b>1.973</b>	<b>48</b>	<b>1.295</b>	<b>3.316</b>
Fedderwardsiel	2	183	14	0	197
Langwarden	2	196	3	0	199
Niens	2	29	0	0	29
Sillens	2	140	4	0	144
Waddens	2	421	3	16	439
Ohne Ortsteil (ca.)	2	200	5	0	205
<b>Summe Zone 2</b>	<b>2</b>	<b>1.169</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>1.212</b>
Eckwarden	3	543	11	244	798
Ruhwarden	3	273	5	0	278
Stollhamm	3	1.249	14	16	1.279
Tossens	3	781	23	1.694	2.499
Ohne Ortsteil (ca.)	3	137	2	0	139
<b>Summe Zone 3</b>	<b>3</b>	<b>2.983</b>	<b>56</b>	<b>1.954</b>	<b>4.993</b>
<b>Butjadingen gesamt</b>		<b>6.125</b>	<b>132</b>	<b>3.265</b>	<b>9.522</b>

Quelle: Gemeinde Butjadingen, Stichtag: 31.12.2017

Alles in allem erhöht sich jedoch die in Butjadingen ansprechbare Nachfrageplattform tendenziell „haushaltsführender“ Personen somit beträchtlich von 6.125 auf über 9.500.

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

In der Differenzierung nach Marktzone ergibt sich folgendes Bild:

- Zone 1, OT Burhave: Knapp 2.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz und somit einwohnerstärkste Ortschaft; hinzu kommen rechnerisch etwa 1.300 „Einwohner“ aus Zweitwohnsitzen und Übernachtungsgästen, vorwiegend im Feriengebiet um den Seepark an der Küste.
- Zone 2, Umland innerhalb einer 10-Minuten-Anfahrtschone: Strukturschwacher Raum mit eher einwohnerschwachen Ortschaften und geringem Gästeaufkommen mit rund 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 15 bis 20-Minuten-Anfahrtschone: Raum Stollhamm bis Tossens, knapp 3.000 Einwohner zzgl. rd. 2.000 Einwohner-Äquivalente.

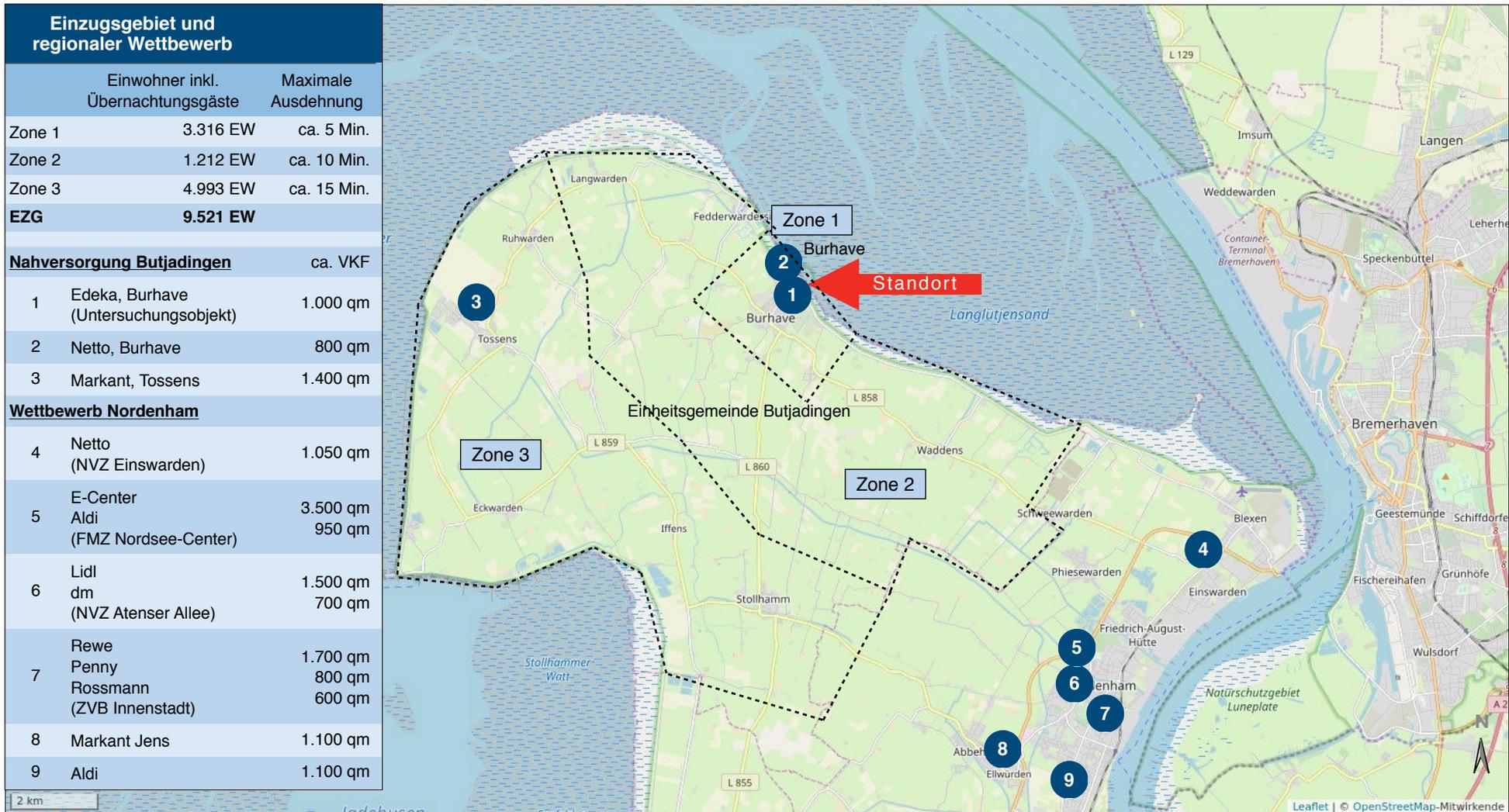
Edeka Ulken: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2018					
Zone Fahrtschone	Gebiet	Ein- wohner*) 31.12.2017	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1 Ca. 5 Min	Burhave	3.316	2.852	9.460	34,9
Zone 2 Ca. 10 Min.	Nah-EZG	1.212	2.851	3.457	12,8
Zone 3 Ca. 15-20 Min.	Rand-EZG	4.993	2.837	14.166	52,3
<b>EZG</b>	<b>Alle Marktzone</b>	<b>9.522</b>	<b>2.844</b>	<b>27.083</b>	<b>100,0</b>
<b>Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2016):</b>		<b>2.860</b>	€/Ew. p. a.	Elastizität: <b>0,22</b>	
<b>Kaufkraftkenn- ziffer</b> (Ø BRD =100)	Zone 1:	<b>98,8</b>	2.852	€/Ew. p. a.	
	Zone 2:	<b>98,6</b>	2.851	€/Ew. p. a.	
	Zone 3:	<b>96,4</b>	2.837	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Insgesamt stehen somit rd. 27,1 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, wobei deren in Tossens situierter Supermarkt ohne das dortige Übernachtungsaufkommen im Ferienpark nicht denkbar wäre und die vergleichsweise einwohnerstärkere Ortschaft Stollhamm im Süden des Einzugsgebietes bereits stark auf Nordenham ausgerichtet ist, welches über die L 859 aus Stollhamm ebenso schnell anfahrbar ist wie Burhave oder gar Tossens.

In der mittelfristigen Perspektive ist mit einem stetigen Wachstum des Nachfragevolumens zu rechnen, wobei die tatsächliche Einwohner-



entwicklung 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 wird, unterstützt um
- ein lt. Tourismusverband weiterhin erwartetes wachsendes Gästeaufkommen, zu dem auch eine stetige Ausweitung der Saisonzeiten beiträgt.

### **Fazit Einzugsgebiet**

*Zusammengefasst erweist sich die lokale Nachfrageplattform mit rechnerisch um 9.500 Einwohnern für den geplanten Vollsortimenter nicht nur als prinzipiell ausreichend tragfähig (bzw. dessen Dimensionierung an das Nachfragevolumen angepasst), sondern sie dürfte auch weiterhin wachsen – wenngleich fokussiert auf die touristischen Hotspots, zu denen auch der Zentralort Burhave zählt. Damit bieten sich dem Vorhaben auch perspektivisch gute Nachfragebedingungen.*

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.		
Edeka Ulken	1	1.020	970	6.701	6.500	Untersuchungsvorhaben, Ausgangslage, inkl. Backshop Netto, Bäcker, Kiosk	mäßig
Übriges Ortszentrum	1	1.050	830	5.663	4.700		
<b>Ortszentrum Burhave inkl. Edeka</b>	<b>1</b>	<b>2.070</b>	<b>1.800</b>	<b>6.222</b>	<b>11.200</b>		
Streulagen Kernort	1	500	100	5.500	550	Fleischer, Apotheke, Raiffeisen-Landhandel	niedrig
Streulagen Seepark	1	200	50	5.000	250	Bäcker, Kiosk	niedrig
<b>Burhave gesamt Zone 1</b>	<b>1</b>	<b>2.770</b>	<b>1.950</b>	<b>6.154</b>	<b>12.000</b>		
<b>Wettbewerb Zone 2</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>4.750</b>	<b>950</b>	Kleinhandel Fedderwardsiel, Fachhandel, Hofladen	niedrig
Wettbewerb in Tossens	3	2.100	1.500	4.700	7.050	Markant, Centerparc, Fachhandel in Streulage	mäßig
Streulagen Zone 3	3	400	250	5.000	1.250	Lebensmittel-Kleinflächen, Kioske, Backshops	niedrig
<b>Wettbewerb Zone 3</b>	<b>3</b>	<b>2.500</b>	<b>1.750</b>	<b>4.743</b>	<b>8.300</b>		
<b>Nahversorgung Butjadingen</b>	<b>1-3</b>	<b>5.570</b>	<b>3.900</b>	<b>5.449</b>	<b>21.250</b>		
Wesentlicher Wettbewerb außerhalb Butjadingen:							
Nordenham NVZ Einswarden		1.900	1.800	3.000	5.400	v. a. Neubau Netto, Getränkemarkt	niedrig
Nordenham FMZ Nordsee-Center		4.730	3.430	5.685	19.500	v. a. E-Center, Aldi	erhöht
Nordenham NVZ Atenser Allee		3.400	2.900	3.966	11.500	Neuentwicklung: v. a. Lidl, dm, Getränkemarkt, Backshop	mäßig
Nordenham ZVB Innenstadt		6.940	3.940	4.822	19.000	Rewe, Penny, Rossmann, Fachhandel	niedrig
Nordenham NVZ Eilwürden		1.200	1.140	4.825	5.500	v. a. Markant Jens	mäßig
Nordenham Streulage Aldi Mittelweg		1.100	1.000	5.000	5.000	Aldi	niedrig

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

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

#### 4.4 Wettbewerbsumfeld

##### *Überblick*

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

Mit der ebenso wie Butjadingen ländlich strukturierten südlichen Nachbargemeinde Stadland und deren noch südlich von Nordenham gelegenen Zentralort Rodenkirchen dürften keine nennenswerten Einkaufsverflechtungen bestehen.

##### *Wettbewerb in Burhave (Zone 1)*

Hauptwettbewerber ist der nahegelegene Netto-Discountmarkt, welcher als sog. „Soft-Discounter“ mit hohem Handelsmarkenanteil bei niedriger Preisstellung nur eingeschränkt synergetisch zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter wirkt. Ein modernisierter und erweiterter Edeka-Vollsortimenter kann dem niedrigeren Preisniveau des Discounters eine höhere Sortiments- und Frischekompetenz entgegensetzen und insofern Umsätze von dort abziehen. Dieser Effekt wird teilweise kompensiert durch neugewonnene überörtliche Kunden, die wie die bereits vorhandenen Kunden auch in gewissem Umfang ihre Einkäufe zwischen Edeka und Netto aufteilen, so dass Netto in gewissem Maße an der durch Edeka bewirkten Reichweitenerhöhung partizipieren kann. Dieser Effekt ist letztlich auch im Sinne der Stärkung des Zentralortes Burhave beabsichtigt.

Netto agiert zwar mit etwa 800 qm VKF nicht auf idealer Dimensionierung, verfügt jedoch ansonsten über markt- und kundengerechte Objektbedingungen und ist ebenso wie Edeka saisonabhängig gut besucht.

Der Kleinhandel des übrigen Ortszentrums steht vornehmlich über das Lebensmittelhandwerk im Wettbewerb mit dem erweiterten Edeka Vollsortimenter, insbesondere auch dessen künftig ausgebauten Backshop. Auch hier gilt, dass umgekehrt zusätzliche Umlandkunden für Abstrahleffekte sorgen können.

Die wenigen Kleinbetriebe in Streulagen stehen ggf. ausgenommen den ortsansässigen Fleischer nur eingeschränkt im Wettbewerb mit einem erweiterten Edeka Markt. Backshop und Kiosk am Seepark wenden sich stark an Badegäste; Apotheke und (Raiffeisen)Landhandel stehen mit ihren Angebotsschwerpunkten nicht in Konkurrenz zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter.

Der Nonfoodhandel im Ortskern wird grundsätzlich nicht berührt und erhält eher die Chance, an der zusätzlichen Zentralität zu partizipieren. Insgesamt sind in Burhave derzeit knapp 2.000 qm VKF für Periodischen Bedarf am Markt, davon knapp 1.000 qm bei Edeka Ulken und knapp 800 qm bei Netto (geringe Nonfood-Aktions- und Randsortimente sind jeweils abgezogen). Kleinhandel ist insoweit bereits nahezu bedeutungslos. Das Umsatzpotenzial schätzen wir auf etwa 12,0 Mio. Euro p. a., woraus sich eine gute Auslastung von  $\varnothing$  rund 6.150 Euro/qm errechnet. Sie ist dem Fremdenverkehrseffekt geschuldet, ohne den vermutlich nicht einmal  $\varnothing$  4.000 Euro/qm generiert werden würden.

##### *Wettbewerb im näheren Umland (Zone 2)*

In Zone 2 sind insgesamt etwa 200 qm VKF für Periodischen Bedarf am Markt, 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) schätzen wir auf knapp 1,0 Mio. Euro.

### *Wettbewerb im Rand-Einzugsgebiet (Zone 3)*

Herausragend ist hier der inhabergeführte Markt-Supermarkt in Tossens auf rd. 1.450 qm Gesamtverkaufsfläche und damit augenblicklich der flächengrößte Lebensmittelmarkt in Butjadingen. Allerdings ist ein Teil der Verkaufsfläche mit Spiel- und Haushaltswaren sowie Strandartikeln belegt, so dass kein nennenswerter Sortimentsvorsprung besteht. Der Markt ist eingebettet in einen L-förmigen Baukörper mit vorgelagerten und seitlich angeordneten Stellplätzen und belegte ursprünglich nur einen Gebäudeflügel, wurde jedoch mittlerweile erweitert und auf das gesamte Gebäude ausgedehnt. Das Angebot ist erkennbar auf die Gäste des nahen Ferienparks ausgerichtet, bedient 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 Lebensmittelassortiment) 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 für Periodischen Bedarf in Zone 3 dürfte sich gegenwärtig auf etwa 1.750 qm VKF belaufen, davon allein ca. 1.500 qm im touristischen Schwerpunkt Tossens. Das Umsatzpotenzial schätzen wir auf etwa 8,3 Mio. Euro p. a.

Alles in allem sind in Butjadingen derzeit etwa 3.900 qm VKF mit Gütern des Periodischen Bedarfs belegt. Gemessen an der „marktanalytischen“ Einwohnerzahl von 9.521 Personen (inkl. Übernachtungsgästen) errechnet sich daraus eine Pro-Kopf-Ausstattung von etwa 0,41 qm, welche rund 25 % unter dem Bundesdurchschnitt von gegenwärtig

schätzungsweise 0,55 qm/Einwohner liegt. Daraus resultiert eine moderate Wettbewerbsintensität.

Nach Ausbau des Edeka-Marktes dürfte sich das Verkaufsflächenpotenzial für Periodischen Bedarf auf rd. 4.800 qm erhöhen (rd. 0,5 qm pro Kopf) und bewegt sich weiterhin in einem mäßigen Rahmen.

### *Relevanter Wettbewerb in Nordenham*

Nordenham ist als nächstgelegenes und aus Butjadingen auch einzig in etwa 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 raumordnerisch zwar nicht intendiert, jedoch zumindest 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 die Hard-Discounter Aldi und Lidl verfügbar, die in Butjadingen fehlen.

Nachfrageabflüsse aus Butjadingen nach Nordenham sind also auch weiterhin ins Kalkül zu nehmen. Sie sind jedoch durch ein breiter aufgestelltes Vollsortiment reduzierbar, u. a. auch in spezialisierte Vertriebsformen wie Getränkemarkte, Drogerie- und Biomärkte, in erster Linie jedoch können Nachfrageabflüsse in bisher erheblich überlegene Vollsortimenter zurückgeführt werden.

In Nordenham sticht als Zielort für Einkaufsfahrten zunächst die verkehrsgünstig an der Ortsumgehung der B 212 gelegene Fachmarktlage Nordsee-Center mit E-Center und Aldi hervor, welche in naher Zukunft in geringer Entfernung um das bereits im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Atenser Allee (Lidl, dm Drogeriemarkt, Getränke-

markt) ergänzt werden wird. Bei Lidl und dem Getränkemarkt handelt es sich dabei um Verlagerungen, während dm sich in Nordenham an der Atenser Allee neu ansiedeln und in den Wettbewerb zum bisher einzigen innerstädtischen Drogeriemarkt treten wird. Das Projekt entsteht als Ersatzneubau auf dem Grundstück eines 2016 geschlossenen Kaufland Verbrauchermarktes. Da diese Planung als sicher in den Markt eintretend gelten kann, ist sie bereits in die Ausgangslage der Auswirkungsanalyse übernommen.

Wenngleich zwischen dem benachbarten Nordsee Center und dem Vorhaben Atenser Allee auch interne Konkurrenzbeziehungen bestehen, wird hierdurch doch ein Lagebereich entstehen, der letztlich alle wesentlichen Betriebstypen der Nahversorgung und zusammengefasst die Umland-Ausstrahlung Nordenhams auch für Nahversorgung erheblich intensivieren wird.

Demgegenüber nachrangiger dürfte aus dem Umland das innerstädtische Lebensmittel- und Drogerieangebot Nordenhams aufgesucht werden, welches aus dem Umland primär von Beschäftigten der Innenstadt sowie für Mitnahmekäufe anlässlich anderweitiger Einkäufe und Besorgungen in der Innenstadt genutzt werden dürfte. Es steht damit nur eingeschränkt im Wettbewerb zu einem erweiterten Vollsortimenter in Burhave.

Gleiches gilt für den im Bau befindlichen erweiterten Netto-Discountmarkt im Nahversorgungszentrum Nordenham-Einswarden, der als Nahversorger kaum über das Stadtgebiet Nordenhams hinaus ausstrahlen und allenfalls geringfügig Streukunden aus dem Raum Waddens (Zone 2) empfangen wird.

Etwas intensiver dürfte das Wettbewerbsverhältnis zu dem an der L 859 gelegenen Markt-Supermarkt im Nahversorgungszentrum Nordenham-Eilwürden ausfallen, weil er als einziger Lebensmittelmarkt Nordenhams direkt an der Hauptverkehrsachse zwischen Butja-

dingen und der B 212 bzw. der weiteren Region liegt und nicht nur Durchfahrtskunden (auch an-/abreisenden Fremdenverkehr) aus Butjadingen, sondern auch Zielkunden aus dem Raum Stollhamm (Zone 3) empfangen dürfte.

Der zweite in Nordenham agierende Aldi-Discounter am Mittelweg liegt solitär im südlichen Stadtgebiet und steht grundsätzlich nicht mehr im Wettbewerb zum Untersuchungsvorhaben. Er ist lediglich nachrichtlich in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung aufgenommen, 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. Dies schließt auch den vormaligen Kaufland-Standort Atenser Allee ein, der gegenwärtig zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt wird.

<b>Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Ulken – Ausgangslage</b>											
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.	MA in %
Edeka Ulken (Bestandsobjekt)	3.595	38,0	1.141	33,0	992	7,0	5.727	21,1	773	6.500	30,6
Übriges Ortszentrum Burhave	2.441	25,8	812	23,5	878	6,2	4.131	15,3	569	4.700	22,1
<b>Ortszentrum Burhave inkl. Edeka</b>	<b>6.036</b>	<b>63,8</b>	<b>1.953</b>	<b>56,5</b>	<b>1.870</b>	<b>13,2</b>	<b>9.859</b>	<b>36,4</b>	<b>1.342</b>	<b>11.201</b>	<b>52,7</b>
Streulagen Kernort Burhave	284	3,0	86	2,5	113	0,8	484	1,8	66	550	2,6
Streulagen Seepark Burhave	189	2,0	17	0,5	14	0,1	221	0,8	29	250	1,2
<b>Burhave gesamt Zone 1</b>	<b>6.509</b>	<b>68,8</b>	<b>2.057</b>	<b>59,5</b>	<b>1.997</b>	<b>14,1</b>	<b>10.563</b>	<b>39,0</b>	<b>1.437</b>	<b>12.000</b>	<b>56,5</b>
<b>Wettbewerb Zone 2</b>	<b>284</b>	<b>3,0</b>	<b>17</b>	<b>0,5</b>	<b>425</b>	<b>3,0</b>	<b>726</b>	<b>2,7</b>	<b>224</b>	<b>950</b>	<b>4,5</b>
Wettbewerb in Tossens	189	2,0	118	3,4	6.176	43,6	6.483	23,9	567	7.050	33,2
Streulagen Zone 3	28	0,3	69	2,0	1.062	7,5	1.160	4,3	90	1.250	5,9
<b>Wettbewerb Zone 3</b>	<b>218</b>	<b>2,3</b>	<b>187</b>	<b>5,4</b>	<b>7.239</b>	<b>51,1</b>	<b>7.643</b>	<b>28,2</b>	<b>657</b>	<b>8.300</b>	<b>39,1</b>
<b>Butjadingen Zonen 1-3</b>	<b>7.010</b>	<b>74,1</b>	<b>2.261</b>	<b>65,4</b>	<b>9.661</b>	<b>68,2</b>	<b>18.932</b>	<b>69,9</b>	<b>2.318</b>	<b>21.249</b>	<b>100,0</b>
Abflüsse nach:											
Nordenham NVZ Einswarden	28	0,3	52	1,5			80	0,3	5.320	5.400	
Nordenham FMZ Nordsee-Center	946	10,0	484	14,0	1.417	10,0	2.847	10,5	16.653	19.500	
Nordenham NVZ Atenser Allee	473	5,0	277	8,0	708	5,0	1.458	5,4	10.042	11.500	
Nordenham ZVB Innenstadt	473	5,0	173	5,0	708	5,0	1.354	5,0	17.646	19.000	
Nordenham-Eilwürden/Abbehausen	19	0,2	10	0,3	708	5,0	738	2,7	4.762	5.500	
Nordenham Streulage Aldi	19	0,2	7	0,2	42	0,3	68	0,3	4.932	5.000	
<b>Erklärte regionale Abflüsse</b>	<b>1.958</b>	<b>20,7</b>	<b>1.003</b>	<b>29,0</b>	<b>3.584</b>	<b>25,3</b>	<b>6.545</b>	<b>24,2</b>	<b>59.355</b>	<b>65.900</b>	
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>492</b>	<b>5,2</b>	<b>194</b>	<b>5,6</b>	<b>921</b>	<b>6,5</b>	<b>1.606</b>	<b>5,9</b>			
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>9.460</b>	<b>100,0</b>	<b>3.457</b>	<b>100,0</b>	<b>14.166</b>	<b>100,0</b>	<b>27.083</b>	<b>100,0</b>			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

#### 4.5 Kaufkraftstrom-Modellrechnung in der Ausgangslage

Die Auswirkungsanalyse stellt zunächst die Kaufkraftverflechtungen vor Markteintritt des zu erweiternden Edeka-Marktes im Rahmen eines Gravitationsmodells dar und berücksichtigt bereits gesicherte Wettbewerbsplanungen in Nordenham (Netto NVZ Einswarden, Entwicklung NVZ Atenser Allee), 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.

Edeka Ulken in der Ausgangslage ist gelb hervorgehoben und mit einem Ausgangsumsatz von 6,5 Mio. Euro für Periodischen Bedarf (inkl. Backshop) 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 etwa 38 % zu Edeka Ulken. 23 % zu Netto und knapp 8 % zum übrigen Kleinhandel; mithin können nahezu 70 % vor Ort gebunden werden.

Um 2 % herum fließen durch wenige Zielkunden, Streukunden und Berufstätige des Ferienparks nach Tossens (v. a. Markant), etwa 21 % werden in Nordenham umgesetzt (v. a. FMZ Nordsee-Center) und um 5 % fließen diffus in die Region ab. Rückholpotenzial besteht insoweit begrenzt aus Nordenham und kann aktiviert werden, wenn der bisher relativ kleine Supermarkt zu einem marktgerechten Vollsortimenter erweitert und vertrieblich zum regional führenden E-Center im FMZ Nordsee-Center aufschließen kann.

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 stärker auf Tossens und im Südostteil bereits stärker auf Nordenham orientiert.

Knapp 60 % der Nachfrage in Zone 2 dürften derzeit nach Burhave fließen, um 5 % in die Zone 3 (vorwiegend Tossens) und knapp 30 % nach Nordenham.

Die Umland-Randzone 3 verfügt im Westen über eigene Versorgung in Tossens und nachrangig auch Eckwarden, zudem sind von dort in das Mittelzentrum Nordenham bereits beträchtliche Anfahrtszeiten >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 Markt Supermarkt in der Ortsdurchfahrt Eilwürden. Burhave ist aus Stollhamm mit vergleichbarer Fahrzeit erreichbar, hat jedoch bisher im Vergleich zu Nordenhamer Standorten kein vergleichbar attraktives Angebot.

Die gesamte Zone 3 dürfte gegenwärtig eine lokale Eigenbindung um ca. 51 % aufweisen; etwa 14 % der Nachfrage fließen bereits nach Burhave, 3 % (vorw. Übernachtungsgäste) in die Zone 2 und um 25 % (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 12 % zum Umsatz beitragen; im entfernten Tossens dürfte der Anteil etwas absinken und ist mit rd. 8 % eingeschätzt.

#### 4.6 Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse

##### *Methodische Vorbemerkung*

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen die Erweiterung des Edeka Lebensmittel-Vollsortimenters 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. 2.000 qm inkl. Backshop 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 Langzeitstudie<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> 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 01.02.2010<sup>22</sup> 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 Edeka-Erweiterung ist zu berücksichtigen, dass

- Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz üblicherweise stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- Auswirkungen mit zunehmender Distanz sowie einer Zunahme (Diversifizierung) von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;

- die Nachfrageplattform in Butjadingen aufgrund der wachsenden Übernachtungszahlen und zunehmender Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf tendenziell steigen wird, mithin über die ermittelten Umverteilungseffekte hinaus keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind;
- die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage moderat ausgeprägt und das Nahversorgungsnetz auskömmlich bis gut ausgelastet ist.

#### *Ziel-Umsatzschätzung nach Neubau und Erweiterung*

Die Zielumsatzermittlung leitet sich ab unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Leistungsfähigkeit des Betreibers, der Wettbewerbssituation, der Standorte vergleichbarer Lebensmittelvollsortimenter im Umland sowie des bereits in der Ausgangslage im Bestandsobjekt generierten Sockelumsatzes.

Der modernisierte und erweiterte Vollsortimenter erhöht zunächst das vertriebliche Gefälle zum örtlichen Netto-Discounter sowie zum bisher flächengrößten Butjadinger Lebensmittelmarkt in Tossens. Ferner rückt er hinsichtlich Sortimentsumfang und -tiefe stärker an das regional marktführende E-Center in Nordenham (FMZ Nordsee-Center) heran. Daher kann die Kaufkraftbindung als alleiniger Vollsortimenter in Burhave nochmals auf >40 % ausgebaut und auch im Umland intensiviert werden, wobei dort weiterhin distanzbedingt ein deutliches Gefälle zu berücksichtigen ist. In gewissem Ausmaß können aus dem Nordteil der Zone 3 auch Umsätze vom dortigen Markt Supermarkt und aus dem Raum Stollhamm Abflüsse nach Nordenham-Eilwürden nach Burhave umgelenkt werden. Insgesamt kann in Butjadingen somit eine Kaufkraftbindung von etwa 28 % erzielt werden.

Für das geplanten Ersatz- und Erweiterungsneubauvorhaben Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. dem marktüblichen Backshop ermittelt sich

<sup>22</sup> Az.: 7A 1635/07

im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf somit eine Umsatzerwartung von rund 8,9 Mio. Euro p. a. (+37 %). Etwa 0,4 Mio. Euro stellen wir für begleitende Nonfood Rand- und Aktionssortimente auf etwa 50 qm der Gesamtverkaufsfläche ein.

Zielumsatz Edeka Ulken nach Standorterweiterung						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Ziel-	Zielumsatz	Umsatz-	
		volumen	Kaufkraft-		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. € p. a.	bindung	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/
			%			Rand-
						sortiment
1	3.316	9.460	47,5	4.494	50,5	
2	1.212	3.457	43,6	1.506	16,9	
3	4.993	14.166	11,7	1.656	18,6	
<b>EZG</b>	<b>9.522</b>	<b>27.083</b>	<b>28,3</b>	<b>7.655</b>	<b>86,0</b>	
plus externer Zufluss				1.245	14,0	
<b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>				<b>8.900</b>	<b>100,0</b>	<b>95,7</b>
zzgl. Gebrauchsgüter				400		4,3
<b>Gesamtumsatz p. a.</b>				<b>9.300</b>		<b>100,0</b>
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. € p. a.	qm	€/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	8.600	1.800	4.778			
Gebrauchsgüter	400	50	7.998			
<b>Supermarkt</b>	<b>9.000</b>	<b>1.850</b>	<b>4.865</b>			
Backshop (Verkauf)	300	30	10.000			
<b>Gesamtvorhaben (nur Einzelhandel)</b>	<b>9.300</b>	<b>1.880</b>	<b>4.947</b>			
Backshop (Sitzbereich, Nebenflächen)		120				
<b>Gesamtvorhaben</b>		<b>2.000</b>				

Mit Kunden aus der Standortgemeinde Butjadingen (inkl. Übernachtungsgästen) werden rund 7,65 Mio. Euro oder 86 % 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 14 % des Zielumsatzes werden mit regionalen Streukunden und Ausflüglern sowie Berufseinpendlern mit Wohnsitz außerhalb Butjadingens getätigt. Auch zu erwartende Nutznießer der Sonntagsöffnungszeiten sind darin berücksichtigt<sup>23</sup>. 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.

Der integrierte Backshop geht mit seinem erwartbaren Verkaufsumsatz am Bäckertresen in Höhe von bis ca. 0,3 Mio. Euro p. a. in die Auswirkungsanalyse ein und ist im Gesamtzielumsatz enthalten.

Die künftige Flächenauslastung für die Verkaufsfläche bewegt sich bei knapp 5.000 Euro/qm VKF und liegt damit in einem für ländliche Räume gut auskömmlichen, fremdenverkehrsbedingt auch weiterhin leicht überdurchschnittlichen Bereich<sup>24</sup>.

Mit weiterem Umsatzwachstum in Folge anhaltender Nachfragesteigerung ist durchaus – vorbehaltlich weiterer regionaler Wettbewerbsentwicklungen – zu rechnen.

Damit erweist sich das Vorhaben insgesamt als vollauf tragfähig und dem ansprechbaren Nachfragevolumen angepasst dimensioniert.

<sup>23</sup> Vergleichend stehen uns Kundenherkunftsermittlungen anderer Lebensmittelmärkte in Feriengebieten zur Verfügung, welche auch den Sonntag einschließen und welche in relativer Nachbarschaft zu übergeordneten Zentralorten ohne Sonntagsöffnung stehen.

<sup>24</sup> Zum Vergleich: ø für Lebensmittel-Vollsortimenter der Edeka MiHa in Niedersachsen für 2017 etwa 4.600 Euro/qm VKF; Quelle: Trade Dimensions

### *Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilung*

Nach Markteintritt des Vorhabens verschieben sich die Einkaufsprioritäten der im Einzugsgebiet ansprechbaren Kunden. Dabei werden vorwiegend Käufe im Nahbereich (von Netto zu Edeka), von bisher alternativ aufgesuchten typgleichen Vollsortimentern (von Markant in Tossens und Nordenham-Eilwürden zu Edeka) sowie von entfernten Einkaufsalternativen für größere Zieleinkäufe (E-Center im Nordsee-Center) umgelenkt. Da wir annehmen, dass auch das Getränke-, Bio- und Drogeriemarktsortiment vertieft werden wird, kommen nachrangig auch Standorte für derartige Anbieter (NVZ Atenser Allee und Innenstadt Nordenham) in den Wettbewerbsfokus. Netto in Burhave gibt jedoch voraussichtlich nicht nur Umsätze lokaler Kunden an den erweiterten Edeka-Markt ab, sondern kann durch dessen erhöhte Reichweite auch von zusätzlichen Kopplungskäufen mit neugewonnenen Kunden aus dem weiteren Umland der Zone 3 profitieren, wodurch seine Umsatzbelastung etwas abgemildert wird. Auch ein derartiger Effekt nebst der davon ausgehenden zusätzlichen Belastung des umgebenden Wettbewerbsnetzes ist im Rechenmodell berücksichtigt. Kleineräumig erzeugt auch der erweiterte Backshop zusätzlichen Wettbewerbsdruck gegenüber den in Burhave bereits ansässigen Backshops.

Alles in allem erhöht sich der im erweiterten Edeka-Markt nebst Backshop getätigte Umsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf um etwa +2,4 Mio. Euro auf 8,9 Mio. Euro p. a. Der weit überwiegende Teil davon (etwa 2,0 Mio. Euro) wird voraussichtlich im Untersuchungsraum umverteilungsrelevant.

Je ca. 0,2 Mio. Euro werden aus überregionalen Abflüssen oder aus kleinteiligen, nicht aufgeführten Streulagen in Nordenham zurückgeführt bzw. mit zusätzlichen externen Streu- und Gelegenheitskunden getätigt und insoweit nicht dem dargestellten Wettbewerbsnetz entzogen.

Die erklärten Umsatzabzüge in Höhe von 2,0 Mio. Euro p. a. verteilen sich grob gegliedert wie folgt über den Untersuchungsraum (vgl. ausführlich Kaufkraftstrom-Modellrechnung Prognosesituation, rechte Spalte):

- übriges Ortszentrum Burhave (vorw. Netto): -0,4 Mio. Euro p. a.
- übriges Einzugsgebiet (vorw. Tossens): -0,3 Mio. Euro p. a.
- Ausgewählte Standorte in Nordenham: -1,3 Mio. Euro p. a.

Die relativen Umsatzabzüge erreichen im umgebenden Ortszentrum Burhave mit etwa -8 % des Ausgangsumsatzes ihre relativ höchste Ausprägung und werden vorwiegend dem benachbarten Netto-Discounter entzogen. Ferner geben die örtlichen Backshops Umsätze an das Vorhaben ab. Auf Grund einer insgesamt recht guten Auslastung in der Ausgangslage, einer durch Tourismus gestärkten Nachfrageplattform und weil anhaltendes Nachfragewachstum von mindestens ca. +2 %-Punkten p. a. den Verdrängungseffekt rechnerisch nach vier Jahren ausgeglichen haben wird, ist mit einem nennenswerten projektinduzierten Marktaustrittsrisiko von Wettbewerbern nicht zu rechnen. Nonfood-Handel und ladennahe Dienstleister werden durch die zusätzliche Reichweite und Kundenfrequenz des erweiterten Edeka-Marktes tendenziell sogar gestärkt.

Weitere Standorte im Gemeindegebiet, darunter auch die Nahversorgung in Tossens (v. a. Markant) dürften mäßige etwa 3–4 % ihres Ausgangsumsatzes an das Vorhaben abgeben; gleiche Größenordnungen sind im FMZ Nordsee-Center und im NVZ Nordenham-Eilwürden zu erwarten. Sie können als unbedenklich gelten, zumal auch Tossens mit dem Centerparc vom steigenden Übernachtungsaufkommen profitiert.

Alle übrigen untersuchten Standorte geben nur in marginalem bis geringfügigen Umfang Umsatz an den erweiterten Edeka-Markt ab.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Ulken – 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.	MA in %	Tsd. Euro	p. a.	in v. H.
Edeka Ulken inkl. Backshop (künftig)	4.494	47,5	1.506	43,6	1.656	11,7	7.655	28,3	1.245	8.900	41,9	2.400	36,9 %		
Übriges Ortszentrum Burhave	2.088	22,1	732	21,2	963	6,8	3.783	14,0	553	4.336	20,4	-365	-7,8 %		
<b>Ortszentrum Burhave inkl. Edeka</b>	<b>6.581</b>	<b>69,6</b>	<b>2.238</b>	<b>64,7</b>	<b>2.619</b>	<b>18,5</b>	<b>11.438</b>	<b>42,2</b>	<b>1.798</b>	<b>13.236</b>	<b>62,3</b>	<b>2.035</b>	<b>18,2 %</b>		
Streulagen Kernort Burhave	270	2,9	82	2,4	111	0,8	463	1,7	65	527	2,5	-22	-4,0 %		
Streulagen Seepark Burhave	180	1,9	17	0,5	14	0,1	211	0,8	29	239	1,1	-10	-4,2 %		
<b>Burhave gesamt Zone 1</b>	<b>7.031</b>	<b>74,3</b>	<b>2.337</b>	<b>67,6</b>	<b>2.744</b>	<b>19,4</b>	<b>12.111</b>	<b>44,7</b>	<b>1.891</b>	<b>14.002</b>	<b>65,9</b>	<b>2.003</b>	<b>16,7 %</b>		
<b>Wettbewerb Zone 2</b>	<b>255</b>	<b>2,7</b>	<b>17</b>	<b>0,5</b>	<b>421</b>	<b>3,0</b>	<b>693</b>	<b>2,6</b>	<b>222</b>	<b>915</b>	<b>4,3</b>	<b>-35</b>	<b>-3,7 %</b>		
Wettbewerb in Tossens	128	1,4	86	2,5	6.008	42,4	6.222	23,0	564	6.786	31,9	-264	-3,7 %		
Streulagen Zone 3	28	0,3	62	1,8	1.031	7,3	1.121	4,1	90	1.211	5,7	-39	-3,1 %		
<b>Wettbewerb Zone 3</b>	<b>156</b>	<b>1,6</b>	<b>148</b>	<b>4,3</b>	<b>7.039</b>	<b>49,7</b>	<b>7.343</b>	<b>27,1</b>	<b>654</b>	<b>7.997</b>	<b>37,6</b>	<b>-303</b>	<b>-3,6 %</b>		
<b>Butjadingen Zonen 1-3</b>	<b>7.442</b>	<b>78,7</b>	<b>2.502</b>	<b>72,4</b>	<b>10.204</b>	<b>72,0</b>	<b>20.147</b>	<b>74,4</b>	<b>2.767</b>	<b>22.914</b>	<b>107,8</b>	<b>1.665</b>	<b>7,8 %</b>		
Abflüsse nach:															
Nordenham NVZ Einswarden	20	0,2	36	1,1			56	0,2	5.293	5.350		-51	-0,9 %		
Nordenham FMZ Nordsee-Center	662	7,0	339	9,8	1.247	8,8	2.248	8,3	16.570	18.817		-682	-3,5 %		
Nordenham NVZ Atenser Allee	426	4,5	243	7,0	673	4,8	1.342	5,0	9.992	11.334		-166	-1,4 %		
Nordenham ZVB Innenstadt	426	4,5	156	4,5	637	4,5	1.219	4,5	17.558	18.777		-224	-1,2 %		
Nordenham-Eilwürden/Abbehausen	17	0,2	9	0,3	567	4,0	593	2,2	4.738	5.331		-168	-3,1 %		
Nordenham Streulage Aldi	19	0,2	7	0,2	42	0,3	68	0,3	4.917	4.985		-15	-0,3 %		
<b>Erklärte regionale Abflüsse</b>	<b>1.569</b>	<b>16,6</b>	<b>790</b>	<b>22,9</b>	<b>3.166</b>	<b>22,3</b>	<b>5.526</b>	<b>20,4</b>	<b>59.068</b>	<b>64.594</b>		<b>-1.306</b>	<b>-2,0 %</b>		
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>449</b>	<b>4,7</b>	<b>165</b>	<b>4,8</b>	<b>796</b>	<b>5,6</b>	<b>1.410</b>	<b>5,2</b>				<b>-196</b>	<b>-12,2 %</b>		
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>9.460</b>	<b>100,0</b>	<b>3.457</b>	<b>100,0</b>	<b>14.166</b>	<b>100,0</b>	<b>27.083</b>	<b>100,0</b>							

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

Grundsätzlich können Umsatzverdrängungen in Butjadingen um mindestens etwa 2 %-Punkte p. a. aus Pro-Kopf-Nachfragewachstum und steigendem Gästeaufkommen zurückgeführt werden; in Nordenham ist mit einer Kompensation um mindestens 1 %-Punkt p. a. aus Pro-Kopf-Nachfragewachstum zu rechnen.

Somit können die projektinduzierten Verdrängungswirkungen in Butjadingen und Nordenham allgemein in einem etwa mittelfristigen Zeitraum ausgeglichen werden.

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

Zentrale Versorgungsbereiche, allgemein ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktion zentraler Orte werden nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil das Grundzentrum und der Ortskern Burhave gestärkt.

Somit kann auch das Beeinträchtigungsverbot gem. Kap. 2.3 Ziff. 08 LROP 2017 eingehalten werden.

## 5 ZUSAMMENGEFASSTES GESAMTERGEBNIS

- Untersuchungsgegenstand:  
Abriss und Erweiterter Neubau eines Edeka Vollsortimenters am Standort Butjadinger Straße 85 in 26969 Butjadingen/OT Burhave.  
Ausgangs-Verkaufsfläche:  
Ca. 1.000 qm zzgl. 20 qm Backshop  
Ziel-Verkaufsfläche:  
Ca. 1.850 qm zzgl. 150 qm Backshop/Bistro
- Planungsrecht:  
Bisher MI-Gebiet am Altstandort; da „großflächige Einzelhandelsmaßnahme“ gem. § 11.3 BauNVO, ist die Einrichtung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich, welches sich auch auf ein zusätzlich einbezogenes bisher unbeplantes Grundstück erstreckt. Ebenso ist der FNP anzupassen. Ein Aufstellungsbeschluss liegt noch nicht vor.
- Untersuchungszweck:  
Großflächige Einzelhandelsmaßnahme unterliegen den entsprechenden Zielsetzungen des Kap. 2.3 LROP Niedersachsen 2017. Die vorliegende projektbezogene Auswirkungsanalyse prüft Tragfähigkeit und Zielkonformität der Maßnahme und dient als Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden.  
Für die Gemeinde Butjadingen sind bisher keine sog. „Zentralen Versorgungsbereiche“ bestimmt worden. Als Prüfgrundlage für das Integrationsgebot ist der Untersuchungsauftrag um die fachgerechte Prüfung und ggf. Ausweisung eines oder mehrerer „Zentraler Versorgungsbereiche“ in Butjadingen erweitert worden.
- Makro-Standort Butjadingen/OT Burhave:  
Die dünn besiedelte, landwirtschaftlich und in Küstennähe touristisch geprägte Einheitsgemeinde zählt aktuell 6.125 Einwohner (31.12.2017), 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 Grundzentrum für Butjadingen ausgewiesen.  
Burhave verfügt über einen innerörtlichen „Zentralen Versorgungsbereich“, der neben zwei Lebensmittelmärkten (Netto ca. 800 qm VKF, Edeka Ulken ca. 1.000 qm VKF) 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 weist Butjadingen ein signifikant steigendes Übernachtungsaufkommen auf, welches derzeit um 1,2 Mio. p. a. liegt. 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.
- Projektbezogenes Einzugsgebiet und Nachfrageplattform:  
Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes prägt auch die Reichweite des gesamten Ortszentrums und dürfte im vorliegenden Fall näherungsweise mit dem Gemeindegebiet identisch sein. Damit fallen auch der grundzentrale Kongruenzraum und das faktische Einzugsgebiet zusammen.  
Neben den 6.125 Einwohnern zählen wir auch das Übernachtungsaufkommen zur ansprechbaren Nachfrageplattform. In Einwohneräquivalente umgerechnet ergeben sich daraus rd. 3.300

zusätzliche Einwohner, so dass rechnerisch etwa 9.500 „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 kann in Butjadingen mit einer steigenden Nachfrageplattform um mindestens etwa +2 % p. a. gerechnet werden. Das Vorhaben tritt also in einen wachsenden Markt ein.

- Nahversorgung in Butjadingen:  
Insgesamt sind in Butjadingen rd. 3.900 qm VKF für „Periodischen Bedarf“ am Markt. Die daraus errechnete Pro-Kopf-Ausstattung von 0,41 qm VKF/Einwohner<sup>25</sup> liegt etwa 25 % unter dem Bundesdurchschnitt und signalisiert zunächst eine moderate Wettbewerbsdichte. Nach Projektumsetzung steigt die Gesamt-VKF auf etwa 4.800 qm, entsprechend rd. 0,5 qm/Einwohner und liegt damit immer noch auf einem leicht durchschnittlichen Niveau.  
Nahversorgung konzentriert sich in Butjadingen vor allem auf das Grundzentrum Burhave (knapp 2.000 qm VKF für „Periodischen Bedarf“, darin Edeka, Netto + Kleinhandel), in welchem der größte Teil des Angebotes (ca. 1.800 qm VKF für „Periodischen Bedarf“) innerhalb des abgegrenzten Ortskernes im Sinne eines ZVB angesiedelt ist. Auf Tossens mit dem dortigen Markt Supermarkt entfällt ein weiterer Schwerpunkt (insgesamt ca. 1.500 qm VKF für „Periodischen Bedarf“).  
Das übrige Angebot für „Periodischen Bedarf“ ist kleinteilig gestreut und wendet sich teilweise an touristische Nachfrage.

<sup>25</sup> Inkl. Einwohneräquivalente aus dem Übernachtungsaufkommen. Bundesdurchschnitt auf Basis von bulwiengesa Untersuchungen etwa 0,55 qm/Einw.

Überörtliche Kaufkraftabflüsse haben weitestgehend Standorte im benachbarten Mittelzentrum Nordenham zum Ziel. Hervorzuheben sind hierfür die von der B 212 erschlossene Fachmarktanlage „Nordsee-Center“ (E-Center, Aldi) sowie das benachbarte, derzeit im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Atenser Allee (Lidl, dm Drogeriemarkt, Getränkemarkt).

- Zielumsatz des erweiterten Edeka-Marktes und Umverteilungseffekte:  
Die Erweiterungsplanung signalisiert auf einem etwas ungünstigem, weil T-förmig geschnittenen Grundstück markt- und kundengerechte Standort- und Objektbedingungen. Unter Annahme einer leistungsfähigen Betreuung ermittelt sich ein Einzelhandels-Zielumsatz für den neu errichteten Edeka-Markt von rd. 9 Mio. Euro zzgl. ca. 0,3 Mio. Euro für den Thekenverkauf des Backshops. Etwa 8,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes entfallen auf das untersuchte Kernsortiment „Periodischer Bedarf“. Davon sind rund 2,4 Mio. Euro erweiterungsbedingter Mehrumsatz, von denen wiederum etwa 2,0 Mio. Euro dem übrigen Nahversorgungsnetz im Untersuchungsraum (Butjadingen und wesentliche Standorte in Nordenham) entzogen werden.
- Kaufkraftbindung und Umsatzherkunft:  
Edeka Ulken vermag gegenwärtig etwa 21 % der in Butjadingen ansässigen Nachfrage für „Periodischen Bedarf“ an sich zu binden<sup>26</sup>. Nach Erweiterung steigt die Kaufkraftbindung auf etwa 28 %. Damit verbleiben hinreichend Spielräume für weitere Lebensmittelmärkte in Butjadingen.  
Rund 86 % des Zielumsatzes stammen aus Butjadingen, vice versa 14 % werden mit Streukunden aus Nordenham und der Region umgesetzt.

<sup>26</sup> inkl. Nachfrage der Übernachtungsgäste

- Auswirkungen:  
Im Untersuchungsraum ist mit Umsatzabgaben um etwa -8 % im Nahbereich Burhave (v. a. Netto betreffend) sowie 0 bis ca. -4 % in umgebenden Ortschaften und in Nordenham zu rechnen.  
Daraus ergeben sich keine Risiken für die wohnortnahe Versorgung oder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte.  
Marktwachstum kann die Umsatzabgaben mittelfristig ausgleichen.
- Zielprüfung:  
Das Grundstück liegt in städtebaulich integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) des Zentralortes Burhave, womit sowohl das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Ziff. 05, als auch das Konzentrationsgebot gemäß Ziff. 04 des LROP Kap. 2.3 eingehalten werden.  
Da prospektiv etwa 86 % des Zielumsatzes mit Kunden aus der Einheitsgemeinde Butjadingen<sup>27</sup>, mithin aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Burhave stammen, wird auch das grundzentrale Kongruenzgebot gem. Ziff. 03 erfüllt.  
Die Auswirkungsanalyse ergab zudem, dass das Vorhaben absehbar ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung in seinem Einflussbereich nicht wesentlich beeinträchtigt und somit auch das Beeinträchtigungsverbot gem. Ziff. 08 gewahrt werden kann.
- Gesamtergebnis:  
Die Maßnahme dient der Ertüchtigung eines etablierten Lebensmittelmarktes an einem Standort in integrierter Lage und wertet damit auch die Versorgungsleistung des zentralen Ortskerns im

Grundzentrum Burhave auf. Es ist der lokalen Nachfrageplattform angemessen dimensioniert; raumordnerische Zielkonflikte sind nicht erkennbar.

Gutachterliche Bedenken liegen nicht vor.

<sup>27</sup> inkl. Übernachtungsgäste mit Übernachtungsort Butjadingen

# 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.	%
<b>ZVB Innenstadt</b>	<b>7.247</b>	<b>30,0</b>	<b>5.258</b>	<b>15,0</b>	<b>12.505</b>	<b>21,1</b>	<b>2.193</b>	<b>6,5</b>	<b>14.698</b>	<b>15,8</b>	<b>902</b>	<b>15.600</b>	<b>16,6</b>	
<b>Fachmarktzentrum</b>	<b>8.455</b>	<b>35,0</b>	<b>6.310</b>	<b>18,0</b>	<b>14.765</b>	<b>24,9</b>	<b>1.687</b>	<b>5,0</b>	<b>16.452</b>	<b>17,7</b>	<b>1.949</b>	<b>18.401</b>	<b>19,6</b>	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
<b>Bezirk Nord (Bestand)</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
<b>Bezirk Nord gesamt</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>	
<b>Streulagen Süd</b>	<b>2.476</b>	<b>10,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>14.685</b>	<b>24,8</b>	<b>843</b>	<b>2,5</b>	<b>15.528</b>	<b>16,7</b>	<b>1.471</b>	<b>16.999</b>	<b>18,1</b>	
<b>ZVB OTZ Süd</b>	<b>1.208</b>	<b>5,0</b>	<b>8.063</b>	<b>23,0</b>	<b>9.270</b>	<b>15,7</b>	<b>506</b>	<b>1,5</b>	<b>9.777</b>	<b>10,5</b>	<b>823</b>	<b>10.600</b>	<b>11,3</b>	
<b>Bezirk Süd gesamt</b>	<b>3.624</b>	<b>15,0</b>	<b>20.332</b>	<b>58,0</b>	<b>23.955</b>	<b>40,5</b>	<b>1.349</b>	<b>4,0</b>	<b>25.305</b>	<b>27,2</b>	<b>2.294</b>	<b>27.599</b>	<b>29,3</b>	
<b>Musterstadt gesamt</b>	<b>20.533</b>	<b>85,0</b>	<b>32.601</b>	<b>93,0</b>	<b>53.134</b>	<b>89,7</b>	<b>5.567</b>	<b>16,5</b>	<b>58.701</b>	<b>63,2</b>	<b>5.199</b>	<b>63.900</b>	<b>67,9</b>	
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	<b>966</b>	<b>4,0</b>		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	
<b>Hinterbüttel gesamt</b>	<b>1.329</b>	<b>5,5</b>	<b>351</b>	<b>1,0</b>	<b>1.679</b>	<b>2,8</b>	<b>19.905</b>	<b>59,0</b>	<b>21.584</b>	<b>23,2</b>	<b>5.617</b>	<b>27.201</b>	<b>28,9</b>	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>21.983</b>	<b>91,0</b>	<b>32.952</b>	<b>94,0</b>	<b>54.934</b>	<b>92,8</b>	<b>28.170</b>	<b>83,5</b>	<b>83.105</b>	<b>89,4</b>	<b>10.996</b>	<b>94.101</b>	<b>100,0</b>	
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	<b>1.208</b>	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.