

**Tragfähigkeits- und  
Verträglichkeitsanalyse für die mögliche  
Entwicklung von Lebensmittelmärkten in  
Bockhorn  
(Szenarien-Betrachtung)**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M.A. Ulf Braun  
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 04. Juli 2017

---

**Im Auftrag von:**

Gemeinde Bockhorn  
Am Markt 1  
26345 Bockhorn

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>7</b>
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>15</b>
4.1 Makrostandort	15
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	16
4.3 Angebotsanalyse	18
4.4 Nachfrageanalyse	20
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	22
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	28
<b>5 Marktposition der Planvorhaben</b>	<b>30</b>
5.1 Einzugsgebiet	30
5.2 Umsatz der Bestandsobjekte	32
5.3 Umsatzprognose für die Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	33
5.4 Zusammenfassende Darstellung	38
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>44</b>
6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn 2013	44
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	48
6.3 Städtebaulich-funktionale Einordnung	52
6.4 Berücksichtigung der vorhabenrelevanten Empfehlung	57
6.5 Beitrag der Planvorhaben zur Nahversorgungssituation in Bockhorn	58
6.5.1 Räumliche Nahversorgung	58
6.5.2 Qualitative Nahversorgung	58
6.5.3 Quantitative Nahversorgung	59
6.6 Einordnung der Vorhaben in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)	59
6.6.1 Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP	59
6.6.2 Kongruenzgebot	61
6.6.3 Konzentrationsgebot	63
6.6.4 Integrationsgebot	63

6.6.5	Beeinträchtigungsverbot	64
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>65</b>
<b>Anhang</b>		<b>I</b>
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	I
	Literatur und sonstige Quellen	III

---

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BGF .....	Bruttogeschossfläche
bspw. ....	beispielsweise
BVerfGH .....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	das heißt
EW .....	Einwohner
EH .....	Einzelhandel
EHK.....	Einzelhandelskonzept
gem. ....	gemäß
ggf. ....	gegebenenfalls
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R. ....	in der Regel
inkl. ....	inklusive
i. H. v. ....	in Höhe von
i. S. ....	im Sinne
L .....	Landesstraße
LROP.....	Landes-Raumordnungsprogramm
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
Mio. ....	Millionen
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g. ....	oben genannt
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
p. a. ....	per annum
rd. ....	rund
S. ....	Seite
s. ....	siehe
s. o. ....	siehe oben
s. u. ....	siehe unten
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
u. a. ....	unter anderem
v. a. ....	vor allem
VG .....	Verwaltungsgericht
vgl. ....	vergleiche
v. H. ....	von Hundert
VKF .....	Verkaufsfläche
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil



## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Bockhorn bestehen aktuell Planungen zur Weiterentwicklung von bestehenden Lebensmittelmärkten bzw. zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Folgende konkrete Optionen werden im vorliegenden Gutachten untersucht:

### Szenario 1

- Erweiterung des bestehenden Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) von 795 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 1.267 m<sup>2</sup> GVKF (+ 472 m<sup>2</sup> GVKF) (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Erweiterung Combi (am Markt) von 1.850 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 40 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) auf 2.043 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 50 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) (+ 193 m<sup>2</sup> GVKF) (*Lage: innerhalb ZVB*);

### Szenario 2:

- Erweiterung des bestehenden Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) [wie vorstehend beschrieben] (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Modernisierung Combi am Markt (ohne Erweiterung der VKF) (*Lage: innerhalb ZVB*) sowie
- Ansiedlung Edeka (Lange Straße) mit 1.550 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 450 m<sup>2</sup> Shop-in-Shop; inkl. 50 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) (*Lage: innerhalb ZVB*).

Bei den Planvorhaben handelt es sich demnach um großflächige Vorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die die Konformität zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn<sup>1</sup> sowie zum LROP Niedersachsen gegeben ist. Zusätzlich werden insbesondere die Ausführungen zu „*Inhalte und Gliederung von Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen zu Einzelhandels-großprojekten (Analyse der städtebaulichen Auswirkungen und der raumordnerischen Verträglichkeit)*“ der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Entwurf 2016) berücksichtigt.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang werden auch folgende Fragen beantwortet:

- Welche Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kann in der Gemeinde Bockhorn ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung realisiert werden?

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn. Im Folgenden als **EHK Bockhorn 2013** bezeichnet.

- Welche Gesamtverkaufsfläche ist für die jeweiligen untersuchten Betriebe als vertraglich zu bewerten?

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereichen in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

## **Einordnung gemäß EHK Bockhorn 2013**

- Würdigung und Einordnung der Planvorhaben in das EHK Bockhorn 2013 (hier insbesondere nachfragegerechte Sicherung der Nachversorgung in der Gemeinde).

## **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den LROP Niedersachsen (Änderungsverordnung 2017).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Bockhorn 2013;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zu den geplanten Neuobjekten;
- *„Inhalte und Gliederung von Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen zu Einzelhandelsgroßprojekten (Analyse der städtebaulichen Auswirkungen und der raumordnerischen Verträglichkeit“* der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Entwurf 2016);
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte im März 2017 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Anbieter in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Hauptsortiment (mind. 200 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Bockhorner Liste“, vgl. Stadt + Handel 2013, S. 98) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Bockhorn (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im EHK Bockhorn 2013 ab.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>3</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Planvorhaben bilden:

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung der Planvorhaben hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## **Umgang mit der Erweiterung/Umstrukturierung (Aldi Nord/Combi)**

Eine isolierte Betrachtung der umstrukturierten bzw. erweiterten Verkaufsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenumstrukturierung bzw. -erweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>4</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz der durch die Planvorhaben neu strukturierten Betriebe, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen der Märkte, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass die Umsätze der, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Planvorhaben, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt werden.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf den vom Landesamt für Statistik Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsens.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

---

<sup>4</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der Planvorhaben, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Die Realisierung der Planvorhaben wird mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife der realisierten Planvorhaben ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2020). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline)..

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife der Planvorhaben) ist gemäß Prognose LSN 2017 eine leicht positive Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabe volumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden in den vorgenannten Sortimenten – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit der Planvorhaben, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem steigenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für die Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

## Städtebauliche Auswirkungen der Planvorhaben

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

### 3 Beschreibung Planvorhaben

In der Gemeinde Bockhorn bestehen aktuell Anfragen zur Weiterentwicklung von bestehenden Lebensmittelmärkten bzw. zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Folgende konkrete Optionen werden im vorliegenden Gutachten untersucht:

#### Szenario 1

- Erweiterung des bestehenden Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) von 795 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 1.267 m<sup>2</sup> GVKF (+ 472 m<sup>2</sup> GVKF) (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Erweiterung Combi (am Markt) von 1.850 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 40 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) auf 2.043 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 50 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) (+ 193 m<sup>2</sup> GVKF) (*Lage: innerhalb ZVB*);

#### Szenario 2:

- Erweiterung des bestehenden Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) [wie vorstehend beschrieben] (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Modernisierung Combi am Markt (ohne Erweiterung der VKF) (*Lage: innerhalb ZVB*) sowie
- Ansiedlung Edeka (Lange Straße) mit 1.550 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 450 m<sup>2</sup> Shop-in-Shop; inkl. 50 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) (*Lage: innerhalb ZVB*).

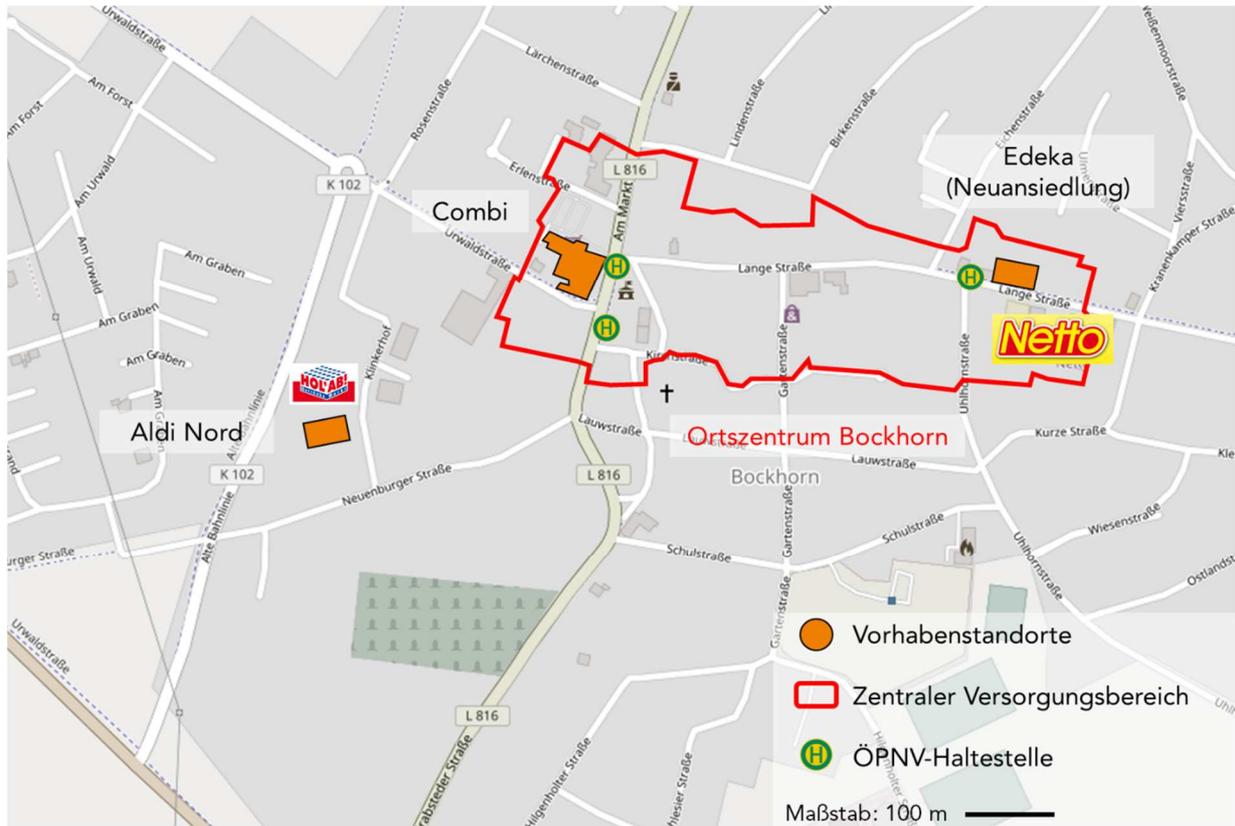
Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient nach Informationen des Auftraggebers letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

Bei der angedachten Erweiterung bzw. Modernisierung des Combi-Marktes steht aus Betreibersicht insbesondere eine marktadäquate Anpassung an die aktuelle Nachfragesituation im Vordergrund. Dies wird durch die relativ geringe geplante Verkaufsflächenerweiterung unterstrichen.

#### 3.1 Mikrostandort

Der Combi-Bestandsmarkt (Am Markt) befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Ortszentrum Bockhorn. Der Standort des vorhabenrelevanten Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines ZVB sondern in einer gemäß EHK Bockhorn 2013 städtebaulich integrierten Lage. Der Standort des geplanten Edeka-Marktes befindet sich im Bereich der potentiellen Entwicklungsfläche Lange Straße (Ost) gemäß EHK Bockhorn 2013 (s. folgende Abbildung).

Abbildung 1: Mikrostandorte der Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung (keine abschließende Darstellung der geplanten Betriebe); ZVB-Abgrenzung: EHK Bockhorn 2013; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der **Combi-Markt** befindet sich im Ortskern. Im Umfeld sind weitere Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Am Vorhabenstandort befindet sich eine Bushaltestelle. Der Combi-Markt ist mittels MIV über den örtlichen Hauptverkehrszug Am Markt erreichbar, welcher in südlicher Richtung an die Bundesstraße 437 angebunden ist. Dieser bietet in Nord-Süd-Richtung Anbindung an die weiteren Ortsteile. Die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV für die Bevölkerung in Bockhorn ist folglich als gut zu bewerten.

Der **Aldi Nord-Markt** befindet sich im Verbund mit einem Getränkemarkt (Hol ab). Im Umfeld ist Wohnbebauung gegeben, wenngleich sich der Markt im westlichen Randbereich des wesentlichen Siedlungsbereiches Bockhorns befindet. Unmittelbar am Vorhabenstandort ist keine ÖPNV-Haltestelle verortet. Der vorhabenrelevante Aldi-Markt befindet sich in rd. 500 m Entfernung von einer ÖPNV-Haltestelle (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 85). Diese Entfernung ist in dem ländlich geprägten Raum sowie der Gemeinde als ortsüblich zu bewerten. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist aufgrund der Anbindung an die Bundesstraße 437 als gut zu bewerten.

Der Vorhabenstandort des **Edeka-Marktes** ist eingebettet zwischen Wohnbebauung am Verkehrszug Lange Straße. Am Vorhabenstandort befindet sich eine Bushaltestelle. Die

Erreichbarkeit mittels MIV ist über die Lange Straße gegeben, welche im weiteren Verlauf an den Hauptverkehrszug Am Markt bzw. an die Bundesstraße 437 anschließt. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV und MIV ist folglich als gut zu bewerten.

## **3.2 Sortimente und Verkaufsflächen**

Bei den Planvorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Die hier nachfolgend dargestellte Verkaufsfläche orientiert sich u. a. auch an der Verkaufsflächendefinition der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Diese deckt sich mit der von Stadt + Handel angewandten Verkaufsflächendefinition (s. Kapitel 2).

Für den Lebensmittelvollsortimenter Combi ist aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung sowie den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in Bockhorn ein geringerer Anteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 75 % gegeben.

### **Szenario 1: Erweiterung Aldi Nord und Combi**

Das Flächenprogramm der Planvorhaben (**Szenario 1: Erweiterung Aldi Nord und Combi**) stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben - Szenario 1 (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF (Bestand)/ Planung) in %	VKF <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Veränderung</u> in m <sup>2</sup>
<b>Aldi Nord</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	635	1.013	+ 378
Drogeriewaren	10	80	127	+ 47
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80	127	+ 47
<b>Aldi Nord gesamt</b>	<b>100</b>	<b>795</b>	<b>1.267</b>	<b>+ 472</b>
<b>Combi</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	75	1.317	1.436	+ 119
Drogeriewaren	13	228	249	+ 21
sonstige Sortimente	12	211	230	+ 19
<b>Combi gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.756</b>	<b>1.915</b>	<b>+ 159</b>
<b>Bäcker (zzgl. Café-Bereich) im Combi-Markt</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	40	50	+ 10
Café-Bereich*			-	
<b>Blumenshop im Combi-Markt</b>				
sonstige Sortimente	100	54	78	+ 24
<b>Combi inkl. Konzessionäre gesamt</b>	<b>-</b>	<b>1.850</b>	<b>2.043</b>	<b>+ 193</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.645</b>	<b>3.310</b>	<b>+ 665</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017; \* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)<sup>7</sup>.

Insgesamt sind 3.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant (+ 665 m<sup>2</sup> VKF). Die Verkaufsfläche in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt nach Realisierung der Planvorhaben 2.499 m<sup>2</sup> (+ 507 m<sup>2</sup> VKF) und im Sortiment Drogeriewaren 376 m<sup>2</sup> (+ 60 m<sup>2</sup> VKF).

<sup>7</sup> Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe

Für die sonstigen Sortimente wird nach Realisierung der Planvorhaben eine Verkaufsfläche von 435 m<sup>2</sup> projiziert (+ 90 m<sup>2</sup> VKF). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimentsbereichen, wodurch pro Sortiment geringe Verkaufsflächenanteile erreicht werden. Insbesondere bei den Lebensmitteldiscounter Aldi handelt es sich um mindestens wöchentliche wechselnde Aktionswaren. Pro Sortiment werden relativ geringe Umsatzanteile erreicht (s. Kapitel 5).

## **Szenario 2: Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi**

Das Flächenprogramm der Planvorhaben (**Szenario 2: Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi**) stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

---

integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

Tabelle 2: Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben - Szenario 2 (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF (Bestand)/ Planung) in %	VKF <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Veränderung</u> in m <sup>2</sup>
<b>Aldi Nord (Sortimentierung: s. Szenario 1)</b>				
<i>Aldi Nord gesamt</i>	100	795	1.267	+ 472
<b>Combi (Sortimentierung: s. Szenario 1)</b>				
<i>Combi gesamt</i>	100	1.756	1.756	-
Bäcker (zzgl. Café-Bereich) im Combi-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	100	40	40	-
Café-Bereich*		-		
Blumenshop im Combi-Markt				
sonstige Sortimente	100	54	54	-
<i>Combi inkl. Konzessionäre gesamt</i>	-	1.850	1.850	-
<b>Edeka</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	<i>kein Bestandsmarkt</i>		945	+ 945
sonstige Sortimente			105	+ 105
<i>Edeka gesamt</i>			1.050	+ 1.050
Shop-in-Shop				
Drogeriewaren	<i>kein Bestandsmarkt</i>		300	+ 300
sonstige Sortimente			150	+ 150
Bäcker (zzgl. Café-Bereich) im Edeka-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	<i>kein Bestandsmarkt</i>		50	+ 50
Café-Bereich*		-		
<i>Edeka inkl. Konzessionäre gesamt</i>	<i>kein Bestandsmarkt</i>		1.550	+ 1.550
<b>Gesamt</b>		<b>2.645</b>	<b>4.667</b>	<b>+ 2.022</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017; \* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe

Insgesamt sind 4.667 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant (+ 2.022 m<sup>2</sup> VKF). Die Verkaufsfläche in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt nach Realisierung der Planvorhaben 3.365 m<sup>2</sup> (+ 1.373 m<sup>2</sup> VKF) und im Sortiment Drogeriewaren 655 m<sup>2</sup> (+ 347 m<sup>2</sup> VKF).

Für die sonstigen Sortimente wird nach Realisierung der Planvorhaben eine Verkaufsfläche von 647 m<sup>2</sup> projiziert (+ 302 m<sup>2</sup> VKF). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimentsbereichen, wodurch pro Sortiment geringe Verkaufsflächenanteile erreicht werden. Insbesondere bei den Lebensmitteldiscounter Aldi handelt es sich um mindestens wöchentliche wechselnde Aktionswaren. Pro Sortiment werden relativ geringe Umsatzanteile erreicht (s. Kapitel 5).

### Zusammenfassende Darstellung (Vergleich Szenario 1 und Szenario 2)

**Tabelle 3: Verkaufsflächen der Planvorhaben aggregiert nach Sortimenten**

Sortimentsbereich	Bestands-situation	Szenario 1 <i>(Erweiterung Aldi und Combi)</i>		Szenario 2 <i>(Erweiterung Aldi; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)</i>	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>				
	Bestand	Planung	Differenz	Planung	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	1.992	2.499	+ 507	3.365	+ 1.373
Drogeriewaren	308	376	+ 68	655	+ 347
sonstige Sortimente	345	435	+ 90	647	+ 302
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>2.645</b>	<b>3.310</b>	<b>+ 665</b>	<b>4.667</b>	<b>+ 2.022</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Betriebstypen nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

In der vorstehenden Tabelle wird ersichtlich, dass insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zunahme der Verkaufsfläche festzustellen ist (Szenario 1: + 507 m<sup>2</sup> VKF bzw. Szenario 2: + 1.373 m<sup>2</sup> VKF).

Im **zweiten Szenario (Erweiterung Aldi; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)** erfahren das Sortiment Drogeriewaren (+ 347 m<sup>2</sup> VKF) sowie die sonstigen Sortimenten mit + 302 m<sup>2</sup> ebenfalls einen nennenswerten Verkaufsflächenzuwachs. Dabei ist wie vorstehend zu berücksichtigen, dass sich die sonstigen Sortimente auf mehrere Sortimente aufteilen und

---

integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

somit pro Sortiment ein deutlich geringerer Verkaufsflächenzuwachs zu konstatieren ist. Eine Würdigung des Verkaufsflächenzuwachses im Sortiment Drogeriewaren erfolgt in Kapitel 5.

## 4 Markt- und Standortanalyse

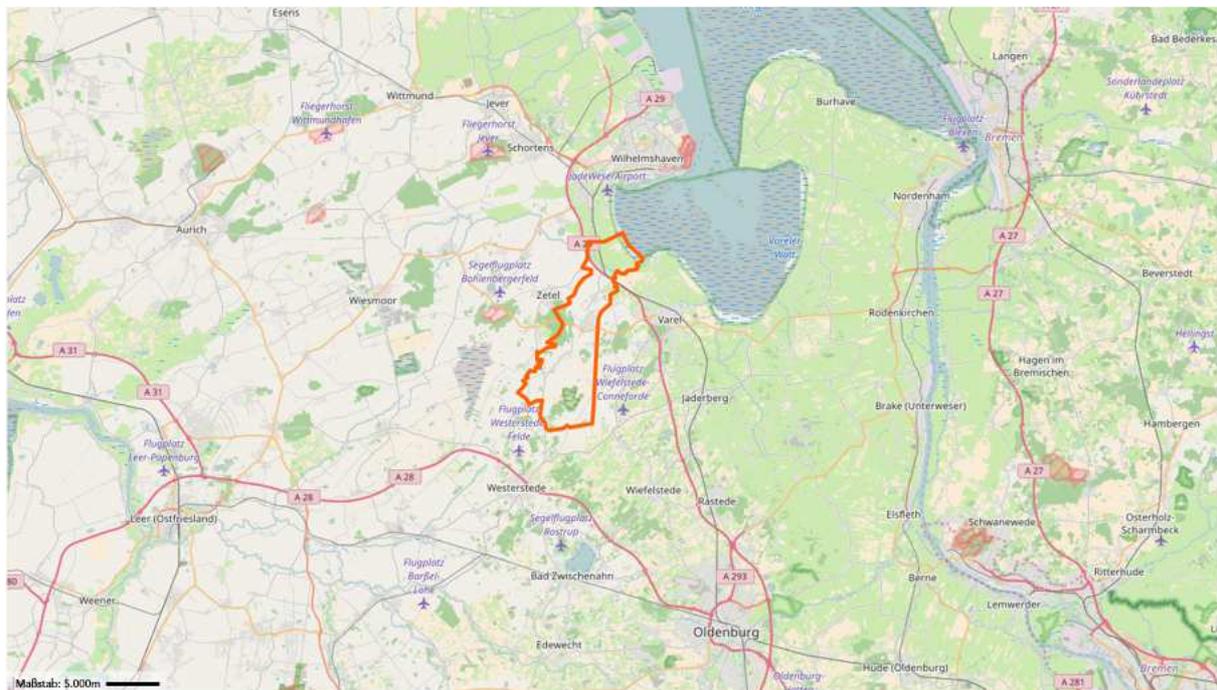
In diesem Analyseschritt werden die für die Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf die Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Die Gemeinde Bockhorn befindet sich im Landkreis Friesland in der Nähe der Oberzentren Oldenburg und Wilhelmshaven. Das Mittelzentrum Varel sowie die Kommunen Zetel, Westerstede und Wiefelstede umgeben die Gemeinde. Bockhorn nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein.

Die Gemeinde Bockhorn profitiert zum Teil von der besonderen touristischen Bedeutung der Stadt Varel (Nordseebad Dangast mit jährlich rd. 600.000 Übernachtungen<sup>9</sup>). Die Gemeinde Bockhorn selbst weist rd. 60.000 Übernachtungen auf und damit mehr als die Nachbargemeinde Zetel (rd. 44.000 Übernachtungen).

Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Bockhorn



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das Oberzentrum Wilhelmshafen befindet sich rd. 24 km nördlich, das Oberzentrum Oldenburg rd. 39 km südöstlich der Gemeinde Bockhorn. Die verkehrliche Anbindung an diese

<sup>9</sup> Tourismusstatistik Landkreis Friesland – Gästebuch 2015.

Oberzentren erfolgt über die Bundesstraße B 437 in Anschluss an die Bundesautobahn A 29, welche die Kommune im nördlichen Bereich tangiert und weiter östlich von Bockhorn in Nord-Süd-Richtung verläuft. Bezugnehmend auf den öffentlich Personennahverkehr (ÖPNV) ist Bockhorn innerhalb des Verkehrsverbundes Ems-Jade verortet. Hier verkehren Buslinien in das Umland von Bockhorn und in die umliegenden Kommunen.

Die Gemeinde Bockhorn setzt sich aus dem Hauptort Bockhorn und zahlreichen weiteren Ortsteilen zusammen. Insgesamt leben 8.594 Einwohner und Einwohnerinnen in der Kommune.

**Tabelle 4: Bevölkerung und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Ortsteilen in Bockhorn**

Ortsteile	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
Bockhorn	4.232	49
Grabstede	1.355	16
Steinhausen	982	11
Osterforde	594	7
Bockhornerfeld	388	5
Kranenkamp	383	5
Bredehorn	263	3
<i>Gesamt für die ausgewählten Ortsteile</i>	<i>8.197</i>	<i>95</i>
neun weitere Ortsteile	397	5
<b>Gesamt</b>	<b>8.594</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Gemeinde Bockhorn und Statistisches Landesamt Niedersachsen 2017, Stand: 31.12.2015; Prozentangaben gerundet.

Das statistische Landesamt Niedersachsen prognostiziert für Bockhorn eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung i. H. v. rd. + 0,9 % auf dann 8.669 Einwohner im Jahr 2020. Für die im Untersuchungsraum befindliche Stadt Varel wird eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. + 0,6 % und für die Gemeinde Zetel eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,2 % bis zum Jahr 2020 prognostiziert<sup>10</sup>.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

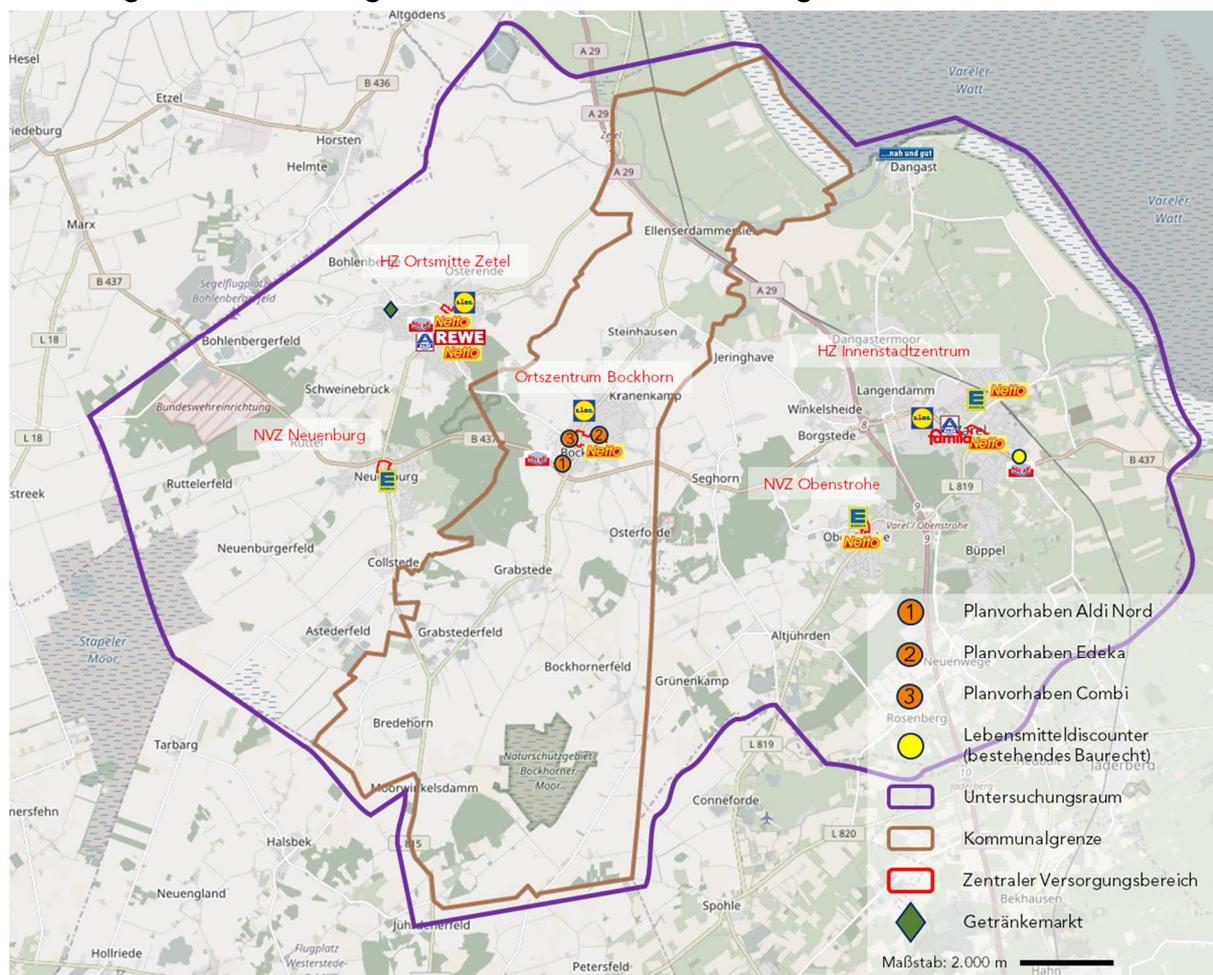
Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebs-typen der Planvorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem

<sup>10</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis LSN (zum: 31.12.2020).

untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum der Planvorhaben eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der abgegrenzte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

**Abbildung 3: Untersuchungsraum der Planvorhaben (Nahrungs- und Genussmittel)**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011), EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013); EHK Zetel (BBE 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Gemeinde Bockhorn sowie die westlich (Zetel) und östlich (Varel) an Bockhorn angrenzenden Kommunen. Diese Kommunen sind aufgrund der

relativen räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (B 437) im Untersuchungsraum inkludiert. Eine weitere Ausdehnung in Ost-West-Richtung ist aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen in den beiden Kommunen nicht gegeben. In nördlicher Richtung wird der Untersuchungsraum durch die naturräumliche Begrenzung durch den Jadedeusen limitiert. In südlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind neben dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bockhorn noch vier weitere zentrale Versorgungsbereiche (**Varel:** HZ Innenstadtzentrum, NVZ Obenstrohe; **Zetel:** HZ Ortsmitte Zetel, NVZ Neuenburg) verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Touristen in der Region. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

Nach Auskunft der Stadt Varel ist am Standort Rodenkirchener Straße 1A (ehemaliger Aldi Nord-Markt) aufgrund des bestehenden Baurechts eine mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter<sup>11</sup> in der Angebotsanalyse zu berücksichtigen (750 m<sup>2</sup> GVKF gem. B-Plan).

### relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter (inkl. vorhabenrelevanter Aldi Nord und mögliche Nachnutzung der Immobilie Rodenkirchener Straße) und sechs Lebensmittelsupermärkte (inkl. vorhabenrelevanter Combi-Markt) verortet. Ergänzend ist ein Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum vertreten. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch vier Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich 12 der 24 Betriebe (strukturprägende Lebensmittelanbieter inkl. Getränkemärkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Netto, Lidl und Aldi Nord sind die größten bundesweit agierenden Betreiber im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter (inkl. vorhabenrelevanter Aldi Nord

---

<sup>11</sup> Angesichts der im B-Plan festgelegten Verkaufsflächendimensionierung von 750 m<sup>2</sup> GVKF, ist eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelsupermarkt nicht realistisch.

und mögliche Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 970 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Gesamtverkaufsfläche des vorhabenrelevanten Aldi Nord-Marktes liegt unterhalb dieses Durchschnittswertes.

Mit einem Combi, einem Rewe und vier Edeka-Märkten (inkl. nah&gut) sind sechs Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m<sup>2</sup> und rd. 1.600 m<sup>2</sup> im Untersuchungsraum vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.060 m<sup>2</sup>.

Der Verbrauchermarkt familia weist eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 3.000 m<sup>2</sup> auf, wodurch dieser ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offeriert.

### relevante Angebotsstrukturen in Bockhorn

Die in der **Gemeinde Bockhorn** angesiedelten drei Lebensmitteldiscounter (inkl. vorhabenrelevanter Aldi Nord) weisen eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 960 m<sup>2</sup> auf. Der vorhabenrelevante Aldi Nord-Markt stellt, hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung, aktuell den kleinsten Lebensmitteldiscounter in Bockhorn dar.

In Bockhorn ist aktuell ein Lebensmittelsupermarkt (vorhabenrelevanter Combi) angesiedelt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Bockhorn aktuell mit rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen<sup>12</sup>. Dieser überdurchschnittliche Wert ist zu einem gewissen Anteil auf die ländlich geprägte Struktur sowie die touristischen Potenziale im Untersuchungsraum zurückzuführen.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %<sup>13</sup>. In der Gemeinde Bockhorn wird für das Segment LM-Vollsortiment ein Anteil von 36 % erreicht. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Vollsortiment aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungsquote festzustellen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>12</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>13</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

**Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Bockhorn	Ortszentrum Bockhorn*	2.200	10,0
	sonstige Lagen**	2.000	11,1
Varel	HZ Innenstadtzentrum	1.300	6,2
	NVZ Obenstrohe	1.700	8,1
	sonstige Lagen***	8.600	39,9
Zetel	HZ Ortsmitte Zetel	5.200	24,5
	NVZ Neuenburg	600	3,1
	sonstige Lagen	400	0,7
<b>Gesamt****</b>		<b>22.000</b>	<b>103,6</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016 und Hahn Gruppe 2016 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* inkl. Bestandsbetrieb Combi;

\*\* inkl. Bestandsbetrieb Aldi Nord;

\*\*\* inkl. mögliche Nachnutzung der Immobilie Rodenkirchener Straße;

\*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in der Gemeinde Bockhorn kein Angebotsschwerpunkt in Bezug auf das Ortszentrum Bockhorn bzw. die Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiches festzustellen.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung der Planvorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffer in Bockhorn beträgt rd. 94.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 100,3 Mio. Euro/Jahr.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich im Untersuchungsraum wie folgt dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Bockhorn	8.594	19,1
Varel	23.884	55,1
Zetel	11.685	26,1
<b>Gesamt*</b>	<b>44.163</b>	<b>100,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität<sup>14</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Bockhorn beträgt – unter Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – aktuell rd. 115. Dieser Wert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,52 m<sup>2</sup> NuG VKF/EW). Ergänzend ist der relativ hohe Anteil an Übernachtungen in Bockhorn bzw. in den umliegenden Kommunen zu nennen (s. Kapitel 4.1), wodurch ein nennenswerter Kaufkraftzufluss durch Touristen einhergeht. In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte ist die sortimentspezifische Zentralität somit zum Teil zu relativieren.

### Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit der Planvorhaben wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2020 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in der Gemeinde Bockhorn von Interesse, da absehbar ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Gemeinde Bockhorn umverteilt wird (aufgrund der relativ hohen und kaum mehr steigerungsfähigen Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel<sup>15</sup>).

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

<sup>14</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>15</sup> Vgl. auch Stadt + Handel 2013, S. 39: Hohe Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf Bockhorn (rd. 96 %).

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2020;
- Entwicklung der Inflationsrate;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 0,4 % zu rechnen<sup>16</sup> (+ rd. 0,9 % in Bockhorn; + rd. 0,6 % in Varel; „minus“ rd. 0,2 % in Zetel).

Unter Berücksichtigung der Inflationsrate, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen, lässt sich insgesamt bis Ende 2020 eine leicht steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 2,0 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** um rd. 2,4 % bzw. rd. 2,5 Mio. Euro auf rd. 102,8 Mio. Euro.

## 4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

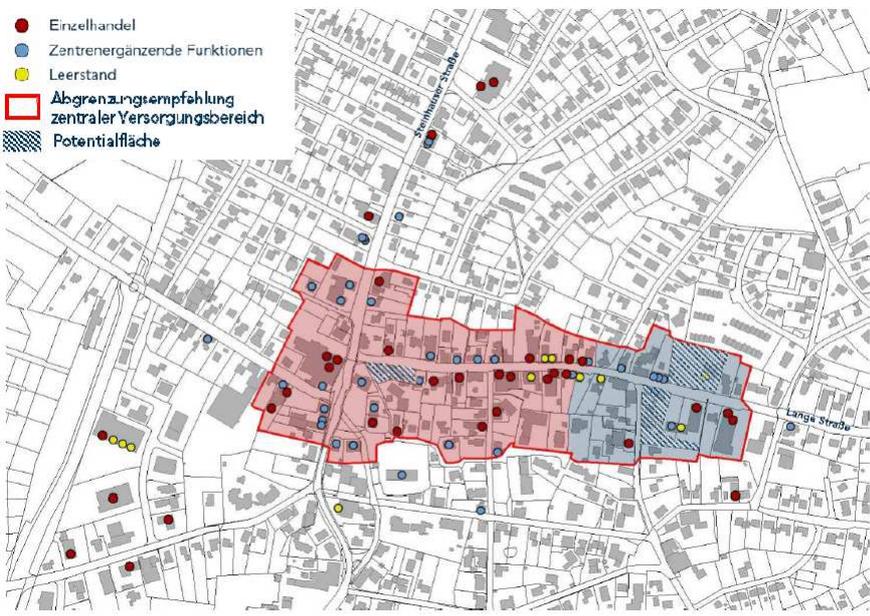
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus den Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn (Stadt + Handel 2013), das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011), das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Zetel, sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

---

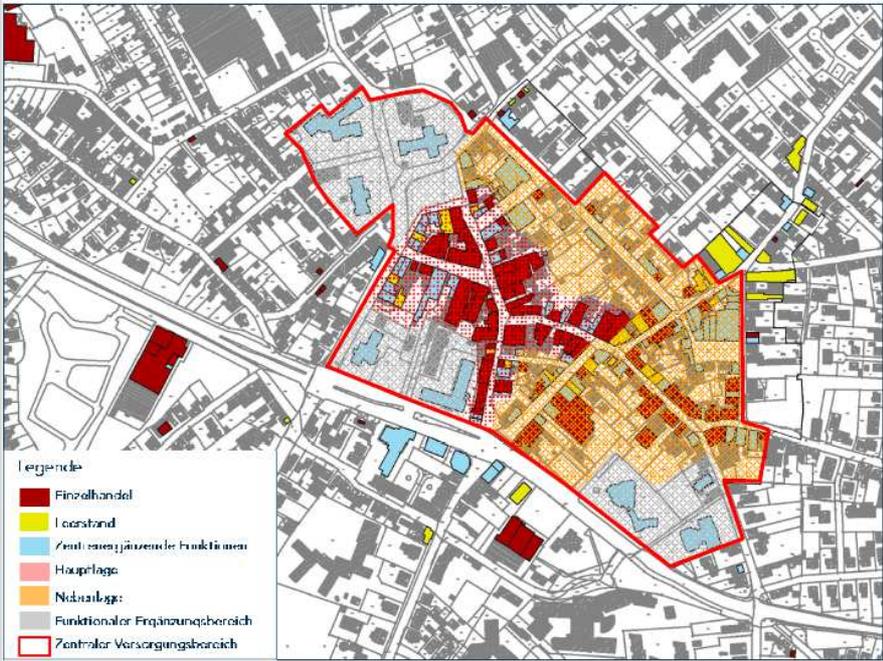
<sup>16</sup> Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Ortszentrum Bockhorn (Bockhorn)

Ortszentrum Bockhorn	
<b>Lage</b>	
Ortsteil	Hauptort Bockhorn
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich hauptsächlich entlang der Lange Straße sowie im Bereich der Steinhauser Straße/Am Markt.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Ortszentrum Bockhorn ist vorrangig durch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung geprägt.
Rel. Magnetbetriebe	Combi, Netto
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Das Ortsteilzentrum ist über die K102, die L816 und die B437 mit dem MIV erreichbar.
ÖPNV	Im Bereich der L816 ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz durch Bushaltepunkte gegeben.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Lange Straße organisiert. Netto befindet sich im Osten, Combi im Westen des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Bockhorn 2013 (Stadt + Handel 2013), S.61.</p>

Quelle: EHK Bockhorn 2013 (Stadt + Handel 2013), S.45 - 62.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum (Varel)

Innenstadtzentrum in Varel	
<b>Lage</b>	
Ortsteil	Stadtgebiet
Ausdehnung	Das Zentrum ist nördlich durch die Bürgermeister-Heidenreich-Straße, im Westen durch die Windallee, im Norden durch die Nebsallee und im Osten durch die Neumarktstraße begrenzt.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Innenstadtzentrums ist durch Waren aus allen Bedarfsbereichen sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Netto
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B437 erreichbar und hierüber auch an die A29 angebunden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte Varel Rathaus und Varel Krankenhaus. Nordöstlich des ZVB befindet sich der DB-Haltestpunkt Varel.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Das Hauptzentrum ist hauptsächlich entlang der Fußgängerzone südlich bzw. südöstlich der Schlosskirche organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S.88.</p>

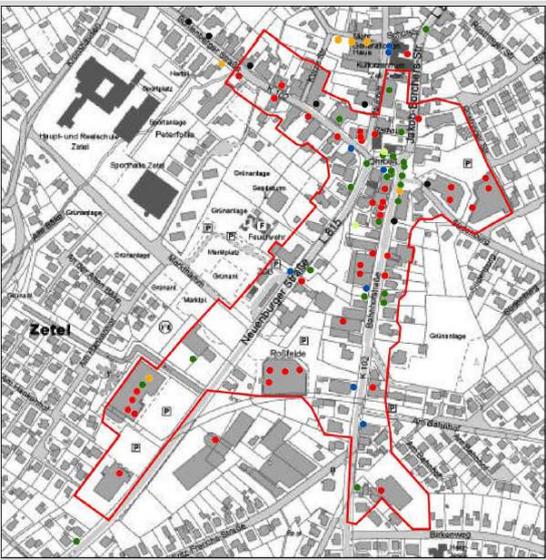
Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 81 - 92.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB NVZ Obenstrohe (Varel)

Nahversorgungszentrum Obenstrohe	
<b>Lage</b>	
Ortsteil	Obenstrohe
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Norden den Standort des Lebensmittelsupermarktes sowie die Bereiche entlang der Wiefelsteder Straße in südliche Richtung.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch die relevanten Magnetbetriebe und zentrenergänzende Funktionen geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Edeka, Netto
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L818 und L819 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über einen Bushaltepunkt an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist insbesondere entlang der Wiefelsteder Straße organisiert. Der Edeka-Markt befindet sich im Norden, Netto eher im Süden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S.97.</p>

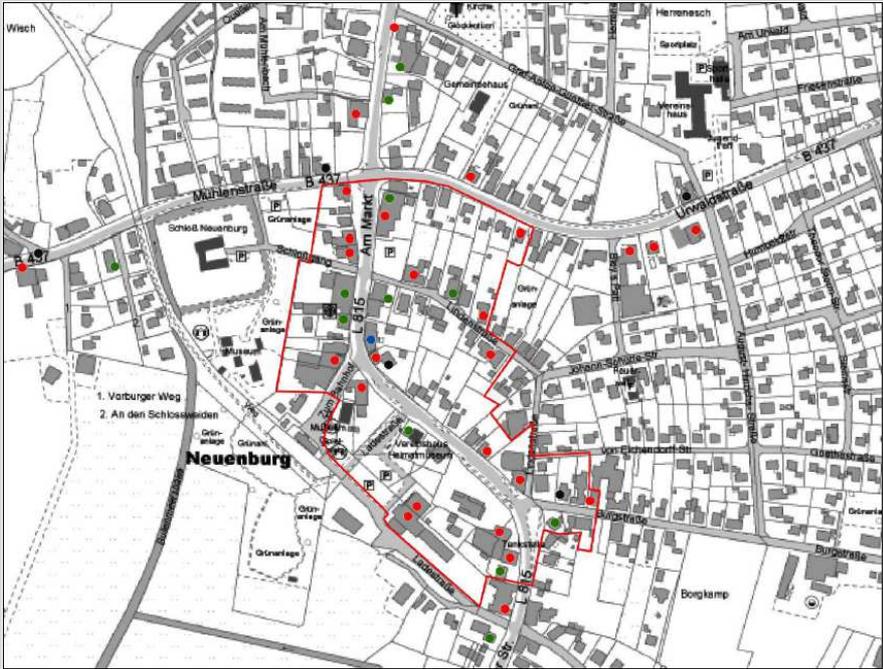
Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 96 - 98.

Tabelle 10: Steckbrief ZVB Hauptzentrum Zetel (Zetel)

Hauptzentrum Zetel	
<b>Lage</b>	
Lage	Hauptort Zetel
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Neuenburger Straße bis zum Aldi-Standort im Süden sowie entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung des Birkenweges. Nördlich endet der zentrale Versorgungsbereich nördlich der Kreuzung von Bohlenberger Straße und Neuenburger Straße und umfasst die an den Kreuzungsbereich angrenzenden Bereiche.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum Innenstadt ist geprägt durch Einzelhandelsangebote sowie Dienstleistungen und Gastronomie.
Rel. Magnetbetriebe	Lidl, Aldi Nord, 2x Netto, Rewe
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr vorrangig über die L815 in Anbindung an die B437 im Süden und die A29 im Norden erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den ZOB an der Neuenburger Straße in Zetel.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich zwischen und entlang der zwei Hauptverkehrsachsen K102 (Bahnhofstraße) und L815 (Neuenburger Straße) organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHJK Zetel 2015 (BBE 2015), S.50.</p>

Quelle: EHJK Zetel 2015 (BBE 2015), S.47 - 51.

**Tabelle 11: Steckbrief ZVB NVZ Neuenburg (Zetel)**

Nahversorgungszentrum Neuenburg	
<b>Lage</b>	
Ortschaft	Neuenburg
Ausdehnung	Das Zentrum befindet in Neuenburg und erstreckt sich südlich der B437 entlang der L815 (Am Markt/ Westersteder Straße) bis zu Ladestraße im Süden.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist durch den Einzelhandel, hierbei Waren aus dem kurz- und langfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
rel. Magnetbetriebe	Edeka
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B437 und die L815 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den ZOB Neuenburg.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der L816 und der daran angrenzenden Bereiche organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHJK Zetel 2015 (BBE 2015), S.52.	

Quelle: EHJK Zetel 2015 (BBE 2015), S.52 - 54.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung der Planvorhaben hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Hinblick auf Nahversorgungsoptionen im Ortskern der Gemeinde Bockhorn aktuell als flächendeckend einzustufen.
- Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %<sup>17</sup>. In der Gemeinde Bockhorn wird für das Segment LM-Vollsortiment ein Anteil von 36 % erreicht. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Vollsortiment aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungsquote festzustellen<sup>18</sup>.
- Der Combi-Bestandsmarkt (Am Markt) befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Ortszentrum Bockhorn, der Vorhabenstandort des Edeka-Marktes (Lange Straße) befindet sich im Bereich der potentiellen Entwicklungsfläche Lange Straße (Ost). Der Standort des vorhabenrelevanten Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines ZVB. Dieser Vorhabenstandort ist von Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umschlossen. Der Vorhabenstandort ist für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen.
- Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter (inkl. vorhabenrelevanter Aldi Nord und mögliche Nachnutzung der Immobilie Rodenkirchener Straße) und sechs Lebensmittelsupermärkte (inkl. vorhabenrelevanter Combi-Markt) verortet. Ergänzend ist ein Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum vertreten. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch vier Getränkemarkte arrondiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Bockhorn beträgt – unter Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – aktuell rd. 115. Dieser Wert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Ergänzend ist der relativ hohe Anteil an Übernachtungen in Bockhorn bzw. in den

---

<sup>17</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

<sup>18</sup> Eine dezidierte Bewertung dieser Verkaufsflächenausstattung erfolgt in Kapitel 6.

umliegenden Kommunen zu nennen (s. Kapitel 4.1), wodurch ein nennenswerter Kaufkraftzufluss durch Touristen einhergeht. In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte ist die sortimentspezifische Zentralität somit zum Teil zu relativieren.

- In Untersuchungsraum ist bis Ende 2020 eine leicht steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 2,0 % ableiten. Unter Berücksichtigung einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung ergibt sich somit in Summe für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** um rd. 2,4 % bzw. rd. 2,5 Mio. Euro auf rd. 102,8 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: elf der insgesamt 22 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Combi-Bestandmarkt im Ortszentrum Bockhorn, ohne vorhabenrelevanter Aldi-Nord-Markt, inkl. möglicher Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich angesichts der kaum mehr steigerungsfähigen Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Bockhorn ergeben werden.

## 5 Marktposition der Planvorhaben

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für die Planvorhaben.

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets nach Zonen haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft der Planvorhaben (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften),
- die Synergieeffekte und Kopplungsbeziehungen am jeweiligen Vorhabenstandort,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung,
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes der Planvorhaben überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in vier Zonen unterteilen (Zone 1, Zone 2, Zone 3a und Zone 3b). Angesichts der Lage der jeweiligen Planvorhaben innerhalb des Ortskerns Bockhorn, werden diese Betriebe absehbar ein vergleichbares Einzugsgebiet ausbilden.

**Zone 1** des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes im Wesentlichen den siedlungsräumlich zusammenhängenden Ortskern Bockhorn sowie den unmittelbar anschließenden Ortsteil Kranenkamp. In

diesem Bereich leben mehr als die Hälfte der Einwohner Bockhorns (s. Kapitel 4.1). Im Ortskern sind alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter Bockhorns angesiedelt, wodurch hier der Angebotsschwerpunkt festzustellen ist. Die Bereiche in Zone eins sind weitestgehend in einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m erreichbar. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

**Zone 2** des Einzugsgebietes umfasst die weiteren Bereiche der Gemeinde Bockhorn. Dort sind keine weiteren strukturprägenden Anbieter angesiedelt, wodurch die Anbieter im Ortskern eine wesentliche Versorgungsfunktion für die weiteren Ortsteile Bockhorns einnehmen. Unter Berücksichtigung der relativ großen Nord-Süd-Fahrdistanzen in Bockhorn ist in dieser Zone eine geringere Marktdurchdringung gegeben.

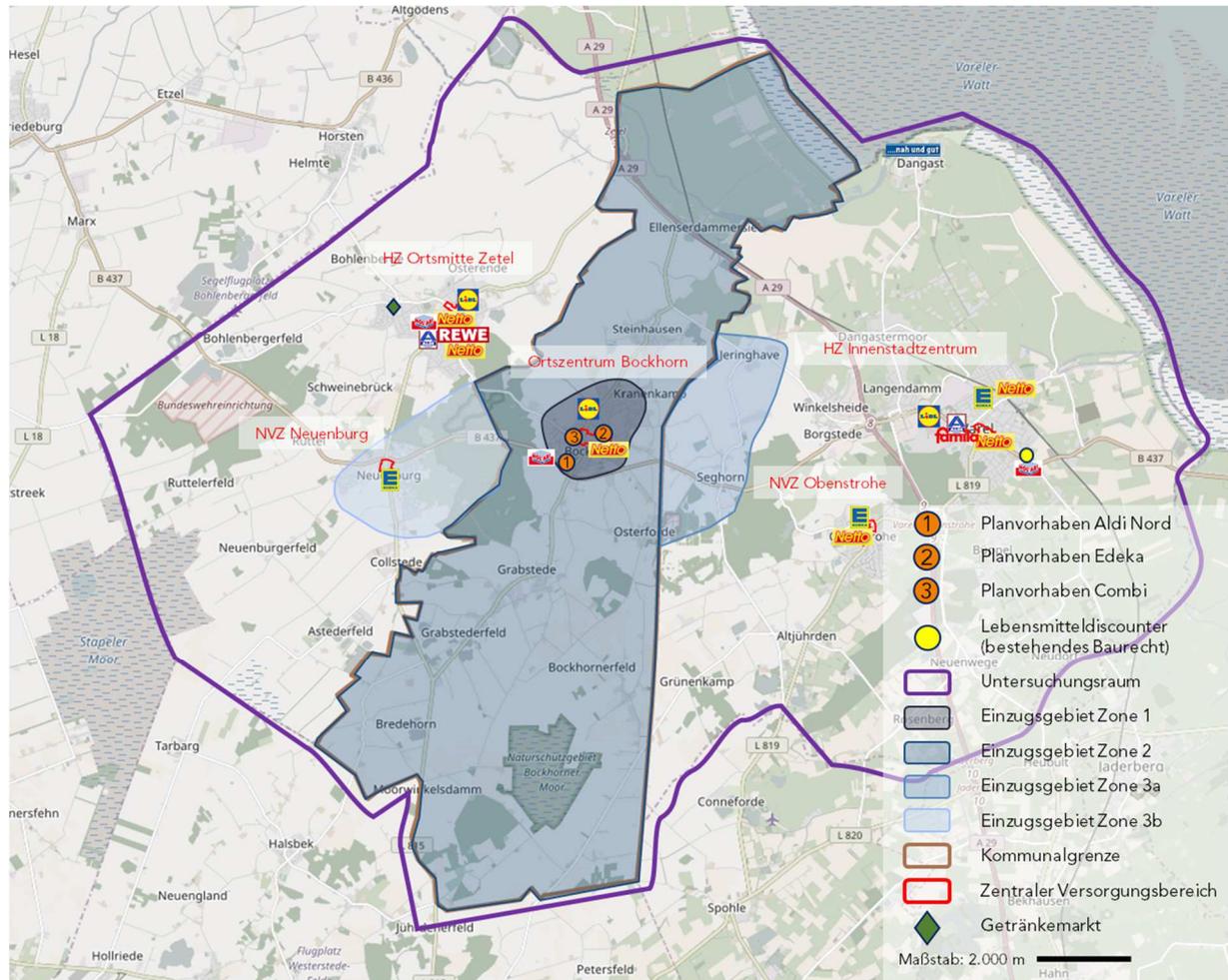
**Zone 3a** des Einzugsgebietes umfasst die unmittelbar an Bockhorn angrenzenden Ortsteile Jeringhave und Seghorn der Stadt Varel. Dies begründet sich insbesondere angesichts der kürzeren Distanz zum jeweiligen Vorhabenstandort sowie angesichts der naturräumlichen Zäsur durch ein Waldstück (in Richtung Varel). Angesichts der umfassenden Angebotsalternativen in Varel ist hier mit einer geringen Marktdurchdringung zu rechnen.

**Zone 3b** des Einzugsgebietes umfasst die Ortsteil Neuenburg der Gemeinde Zetel. Dies begründet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Bundesstraße 437, wodurch die vorhabenrelevanten Betriebe gut anfahrbar sind. Angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen im Hauptzentrum Ortsmitte Zetel ist eine Vielzahl an Angebotsalternativen gegeben, wodurch in dieser Zone mit der geringsten Marktdurchdringung zu rechnen ist.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über das aufgezeigte Einzugsgebiet hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Touristen in der Region sowie Zufallseinkäufe. Zusätzlich sind im Streuumsatz die Umsatzanteile der weiteren Bereiche im Untersuchungsraum enthalten (außerhalb der Zonen des Einzugsgebietes), in denen die Planvorhaben sehr geringe Marktabschöpfungsquoten erreichen. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) dar.

Abbildung 4: Zonales Einzugsgebiet der Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011), EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013); EHK Zetel (BBE 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 Umsatz der Bestandsobjekte

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die derzeitigen Flächenproduktivitäten des Aldi Nord- und Combi-Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter des Betreibers Aldi Nord beträgt rd. 6.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 805 m<sup>2</sup> (Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016). Für Combi beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität rd. 3.887 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei

einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.440 m<sup>2</sup> (bulwiengesa 2014, S. 37)<sup>19</sup>.

- Die Gemeinde Bockhorn weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 94; vgl. IfH 2015). Der gesamte Untersuchungsraum weist ebenfalls ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Bockhorn aktuell mit rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen<sup>20</sup>.
- Der Standort der beiden Märkte weist eine gute MIV-Anbindung auf. Der Combi-Markt verfügt zusätzlich über eine gute ÖPNV-Anbindung unmittelbar am Standort.
- Der Combi-Bestandsmarkt ist aktuell der einzige Lebensmittelvollsortimenter in Bockhorn. Dieser befindet sich innerhalb des ZVB Ortszentrum Bockhorn. Der Markt übernimmt damit die alleinige vollsortimentierte Versorgungsfunktion für Bockhorn.
- Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung des Aldi Nord-Bestandsmarktes entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter bzw. den derzeitigen Expansionsformaten der bundesweit agierenden Betreiber. Im innergemeindlichen Vergleich ist die aktuelle Gesamtverkaufsfläche des Aldi Nord-Marktes als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Im discountierten Lebensmittelsegment besteht aufgrund der neben dem vorhabenrelevanten Aldi Nord-Markt angesiedelten Lebensmitteldiscountern (Lidl, Netto) ein relativ hoher Wettbewerbsdruck.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Aldi Nord-Bestandsbetrieb** eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Aldi Nord entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 6.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Für den **Combi-Bestandsmarkt** (einziger Lebensmittelvollsortimenter in Bockhorn) wird eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> angenommen.

### 5.3 Umsatzprognose für die Planvorhaben (Marktanteilsmodell)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (= *Marktanteilsmodell*) für Ende 2020 ermittelt werden.

<sup>19</sup> Die Flächenproduktivität ist als Mittelwert für die Fa. Bunting zu verstehen (Familia; Combi).

<sup>20</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind die folgenden wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der absehbar positiven Kaufkraftentwicklung in den nächsten Jahren (s. Kapitel 4.4);
- Die Versorgungsfunktion im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment der Planvorhaben (Gemeinde Bockhorn).
- Die jeweiligen Vorhabenstandorte befinden sich im Ortskern der Gemeinde Bockhorn und profitieren von einer guten Erreichbarkeit.
- Es ist davon auszugehen, dass im Szenario 2 (Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi) von einer geringeren Leistungsfähigkeit der Betriebe ausgegangen werden kann, da die aktuelle Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kaum mehr steigerungsfähig ist (s. Kapitel 4.4).

Folgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets hergeleitet.

### Szenario 1 (Erweiterung Aldi Nord und Combi)

Tabelle 12: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020) – Szenario 1 (Erweiterung Aldi Nord und Combi)

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
<b>Erweiterung Aldi Nord (1.013 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel)</b>				
Zone 1	4.656	10,8	25,0	2,7
Zone 2	4.012	9,3	20,5	1,9
Zone 3a (Teilbereiche Varef)	498	1,2	16,0	0,2
Zone 3b (Teilbereiche Zetel)	2.416	5,5	12,0	0,7
<i>Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes</i>		-		0,6
<b>Aldi Nord gesamt*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>	-	<b>6,1</b>
<b>Erweiterung Combi inkl. Bäcker (1.436 m<sup>2</sup> VKF + 50 m<sup>2</sup> VKF (Bäcker) Nahrungs- und Genussmittel)</b>				
Zone 1	4.656	10,8	27,0	2,9
Zone 2	4.012	9,3	23,0	2,1
Zone 3a (Teilbereiche Varef)	498	1,2	16,0	0,2
Zone 3b (Teilbereiche Zetel)	2.416	5,5	6,0	0,3
<i>Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes</i>		-		0,6
<b>Combi gesamt*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>	-	<b>6,2</b>
<b>Gesamt inkl. Bäcker (Nahrungs- und Genussmittel)*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>	-	<b>12,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinde Bockhorn und LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 12,3 Mio. Euro per anno.

Für den **Aldi Nord-Markt** ergibt sich eine ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von **rd. 0,4 Mio. Euro p. a.** angenommen. In diesem Zusammenhang ergibt sich – unter Berücksichtigung des vorgenannten Umsatzanteils des Bäckers – eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität für den **Combi-Markt** (ohne Konzessionäre) von **rd. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

## Szenario 2 (Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)

Für das Szenario 2 ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass der Combi-Markt im Zuge der Neuansiedlung sein Alleinstellungsmerkmal als Lebensmittelvollsortimenter in Bockhorn verlieren würde. In diesem Zusammenhang ist mit einem signifikanten Rückgang der Marktanteile zu rechnen, wenngleich im Zuge der geplanten Modernisierung dieser Rückgang leicht abgemildert werden kann. Ergänzend ist festzuhalten, dass durch eine Neuansiedlung aufgrund der kaum mehr steigerungsfähigen Zentralität (s. Kapitel 4.6) ein Flächenproduktivitätsrückgang bei den Bestandsbetrieben in Bockhorn festzustellen ist. Dies wirkt sich auf die erreichbare Flächenproduktivität des Edeka-Marktes sowie der weiteren Planvorhaben aus (Aldi Nord, Combi).

**Tabelle 13: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020) – Szenario 2 (Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)**

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
<b>Erweiterung Aldi Nord (1.013 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel)</b>				
Zone 1	4.656	10,8	24,0	2,6
Zone 2	4.012	9,3	19,5	1,8
Zone 3a (Teilbereiche Varef)	498	1,2	15,0	0,2
Zone 3b (Teilbereiche Zetel)	2.416	5,5	11,0	0,6
<i>Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes</i>		-		0,6
<b>Aldi Nord gesamt*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>	-	<b>5,8</b>

Fortsetzung Tabelle 13

Modernisierung Combi inkl. Bäcker (1.317 m <sup>2</sup> VKF + 40 m <sup>2</sup> VKF (Bäcker) Nahrungs- und Genussmittel)				
Zone 1	4.656	10,8	21,0	2,3
Zone 2	4.012	9,3	19,0	1,8
Zone 3a (Teilbereiche Varef)	498	1,2	11,0	0,1
Zone 3b (Teilbereiche Zetel)	2.416	5,5	5,0	0,3
Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes		-		0,5
<b>Combi gesamt*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>	-	<b>4,9</b>
Ansiedlung Edeka inkl. Bäcker (945 m <sup>2</sup> VKF + 50 m <sup>2</sup> VKF (Bäcker) Nahrungs- und Genussmittel)				
Zone 1	4.656	10,8	18,0	1,9
Zone 2	4.012	9,3	16,0	1,5
Zone 3a (Teilbereiche Varef)	498	1,2	15,0	0,2
Zone 3b (Teilbereiche Zetel)	2.416	5,5	2,0	0,1
Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes		-		0,4
<b>Edeka gesamt*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>		<b>4,1</b>
<b>Gesamt inkl. Bäcker (Nahrungs- und Genussmittel)*</b>	<b>11.582</b>	<b>26,8</b>	-	<b>14,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinde Bockhorn und LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 14,8 Mio. Euro per anno.

Für den **Aldi Nord-Markt** ergibt sich eine ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 5.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

Für den **Bäcker** im Combi-Markt wird ein Umsatz von **rd. 0,3 Mio. Euro p. a.** angenommen. In diesem Zusammenhang ergibt sich – unter Berücksichtigung des vorgenannten Umsatzanteils des Bäckers – eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität für den **Combi-Markt** (ohne Konzessionäre) von **rd. 3.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog

dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen. **Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der vorgenannten Flächenproduktivität ein langfristiger Fortbetrieb des Marktes nicht vollkommen gesichert ist.**

Für den **Bäcker** im Edeka-Markt wird ein Umsatz von **rd. 0,4 Mio. Euro p. a.** angenommen. In diesem Zusammenhang ergibt sich – unter Berücksichtigung des vorgenannten Umsatzanteils des Bäckers – eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität für den **Edeka-Markt** (ohne Konzessionäre) von **rd. 3.900 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

## 5.4 Zusammenfassende Darstellung

Das Marktanteilsmodell wurde für den wesentlichen Sortimentsbereich der Planvorhaben (Nahrungs- und Genussmittel) erstellt. Dieser Sortimentsbereich belegt insgesamt rd. 76 % (Szenario 1) bzw. rd. 72 % (Szenario 2) der Gesamtverkaufsfläche der Planvorhaben (s. Kapitel 3.2). Folglich stellt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eindeutig den Angebotsschwerpunkt der Planvorhaben dar.

Das Sortiment Drogeriewaren nimmt den zweitgrößten Anteil ein. Angesichts des „Fehlens“ eines Drogeriefachmarktes in Bockhorn, wird die Versorgung derzeit von den im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angebotenen Drogeriewaren gewährleistet. Das Sortiment Drogeriewaren wird üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen, wodurch eine Vergleichbarkeit zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist (gleiche Flächenproduktivität).

Aufgrund der geplanten kleinteiligen, sortimentspezifischen Verkaufsflächenausprägung weiterer Sortimente der Planvorhaben ist nicht davon auszugehen, dass die Planvorhaben in diesen Sortimenten eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die Randsortimente der Planvorhaben wird analog dazu die gleiche und oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

### Szenario 1 (Erweiterung Aldi und Combi)

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Aldi Nord-Markt** abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird – unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen – als unterer Wert einer Spannweite für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Flächenproduktivität wird eine Spanne zwischen 6.000 - 6.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Der obere Wert der Spannweite (rd. 6.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF) entspricht der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord.

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Combi-Markt** abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird – unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen – als unterer Wert einer Spannweite für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Flächenproduktivität wird eine Spanne zwischen

4.000 - 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Der obere Wert der Spannweite (rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF) liegt oberhalb des Ausgangswertes für den Bestandsmarkt und oberhalb des Durchschnittswertes für Betriebe der Fa. Bünting (rd. 3.887 Euro/m<sup>2</sup> VKF).

**Tabelle 14: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose**

Sortimentsbereich	Bestand		nach Realisierung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenpro- duktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
<b>Aldi Nord (Bestand: 795 m<sup>2</sup> GVKF; Planung: 1.267 m<sup>2</sup> GVKF)</b>					
Nahrungs- und Ge- nussmittel	<b>6.350</b>	4,0	<b>6.000</b>	6,1 - 6,4	+ 2,0 - 2,4
Drogeriewaren		0,5		-	~ 0,8
Sonstige Sortimente		0,5	<b>6.350</b>	~ 0,8	+ ~ 0,3
<b>Gesamt*</b>		<b>5,0</b>		<b>7,6 - 8,0</b>	<b>+ 2,6 - 3,0</b>
<b>Combi (Bestand: 1.756 m<sup>2</sup> GVKF; Planung: 1.915 m<sup>2</sup> GVKF)</b>					
Nahrungs- und Ge- nussmittel	<b>4.000</b>	5,3	<b>4.000</b>	5,7 - 6,0	+ 0,5 - 0,8
Drogeriewaren		0,9		-	~ 1,0
Sonstige Sortimente		0,8	<b>4.200</b>	0,9 - 1,0	+ ~ 0,1
<b>Gesamt*</b>		<b>7,0</b>		<b>7,7 - 8,0</b>	<b>+ 0,6 - 1,0</b>
<b>Bäcker (zzgl. Café-Bereich) (Bestand: 40 m<sup>2</sup> GVKF; Planung: 50 m<sup>2</sup> GVKF) im Combi-Markt</b>					
Nahrungs- und Ge- nussmittel		<b>0,3</b>		<b>0,4</b>	<b>+ 0,1</b>
<b>Blumenshop (Bestand: 54 m<sup>2</sup> GVKF; Planung: 78 m<sup>2</sup> GVKF) im Combi-Markt</b>					
sonstige Sortimente	<b>2.500</b>	<b>0,1</b>	<b>2.500</b>	<b>0,2</b>	<b>+ 0,1</b>

Fortsetzung Tabelle 14

Planvorhaben gesamt					
<i>Nahrungs- und Genussmittel*</i>		9,6		12,2 - 12,9	+ 2,6 - 3,3
<i>Drogeriewaren*</i>		1,4		1,8 - 1,9	+ 0,3 - 0,4
<i>sonstige Sortimente*</i>		1,5		1,9 - 2,0	+ 0,4 - 0,5
<b>Gesamtumsatz*</b>		<b>12,5</b>		<b>15,9 - 16,7</b>	<b>+ 3,3 - 4,2</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Planvorhaben (Szenario 1) werden perspektivisch einen Umsatz von rd. 15,9 - 16,7 Mio. Euro erwirtschaften (+ 3,3 - 4,2 Mio. Euro). Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein Umsatz von rd. 12,2 - 12,9 Mio. Euro zu erwarten (+ 2,6 - 3,3 Mio. Euro). Im Sortiment **Drogeriewaren** ergibt sich ein Gesamtumsatz von rd. 1,8 - 1,9 Mio. Euro (+ 0,3 - 0,4 Mio. Euro). Angesichts des geringen Umsatzzuwachses wird dieses Sortiment im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend gewürdigt.

Bei den **sonstigen Sortimenten** (+ rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro) handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimenten. Somit verteilt sich der Mehrumsatz auf eine Vielzahl an verschiedenen Sortimenten, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil zu erwarten ist. Insbesondere bei dem Lebensmitteldiscounter Aldi Nord handelt es sich um mindestens einmal wöchentlich wechselnde Aktionswaren. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## Szenario 2 (Erweiterung Aldi; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Aldi Nord-Markt** abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird – unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen – als unterer Wert einer Spannweite für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Flächenproduktivität wird eine Spanne zwischen 5.700 - 6.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Der obere Wert der Spannweite liegt somit leicht unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord (rd. 6.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF). Dies begründet sich insbesondere aus der bereits heute überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der kaum mehr steigerbaren Zentralität. In diesem Zusammenhang sind sinkende Flächenproduktivitäten zu erwarten.

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Combi-Markt** abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird – unter dem Aspekt eines Worst Case-

Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen – als unterer Wert einer Spannweite für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Flächenproduktivität wird eine Spanne zwischen 3.200 - 3.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Der obere Wert der Spannweite liegt unterhalb des Ausgangswertes für den Bestandsmarkt und unterhalb des Durchschnittswertes für Betriebe der Fa. Bünting (rd. 3.887 Euro/m<sup>2</sup> VKF). Dies begründet sich insbesondere aus der bereits heute überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der kaum mehr steigerbaren Zentralität sowie des Verkaufsflächenzuwachses im vollsortimentierten Bereich. In diesem Zusammenhang sind deutlich sinkende Flächenproduktivitäten zu erwarten.

**Tabelle 15: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose**

Sortimentsbereich	Bestand		nach Realisierung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
<b>Aldi Nord (Bestand: 795 m<sup>2</sup> GVKF; Planung: 1.267 m<sup>2</sup> GVKF)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<b>6.350</b>	4,0	<b>5.700</b>	5,8 - 6,1	+ 1,7 - 2,0
Drogeriewaren		0,5		-	0,7 - 0,8
Sonstige Sortimente		0,5	<b>6.000</b>	0,7 - 0,8	+ 0,2 - 0,3
<b>Gesamt*</b>		<b>5,0</b>		<b>7,2 - 7,6</b>	<b>+ 2,2 - 2,6</b>
<b>Combi (Bestand/Planung: 1.756 m<sup>2</sup> GVKF)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<b>4.000</b>	5,3	<b>3.200</b>	4,2 - 4,5	- 0,8 - 1,1
Drogeriewaren		0,9		-	0,7 - 0,8
Sonstige Sortimente		0,8	<b>3.400</b>	~ 0,7	- 0,1 - 0,2
<b>Gesamt*</b>		<b>7,0</b>		<b>5,6 - 6,0</b>	<b>- 1,1 - 1,4</b>
<b>Bäcker (zzgl. Café-Bereich) (Bestand: 40 m<sup>2</sup> GVKF) im Combi-Markt</b>					
Nahrungs- und Genussmittel		<b>0,3</b>		<b>0,3</b>	-
<b>Blumenshop (Bestand: 54 m<sup>2</sup> GVKF) im Combi-Markt</b>					
sonstige Sortimente	<b>2.500</b>	<b>0,1</b>	<b>2.500</b>	<b>0,1</b>	-

Fortsetzung Tabelle 15

Edeka (Planung: 1.550 m <sup>2</sup> GVKF)				
Nahrungs- und Genussmittel	<i>kein Bestandsmarkt</i>	3.900	3,7 - 3,9	+ 3,7 - 3,9
sonstige Sortimente		-	~ 0,4	+ ~ 0,4
<b>Edeka gesamt</b>		<b>4.100</b>	<b>4,1 - 4,3</b>	<b>+ 4,1 - 4,3</b>
Shop-in-Shop (Planung: 450 m <sup>2</sup> GVKF)				
Drogeriewaren	<i>kein Bestandsmarkt</i>	3.900	~ 1,2	+ ~ 1,2
sonstige Sortimente		-	~ 0,6	+ ~ 0,6
<b>4.100</b>				
Bäcker (zzgl. Café-Bereich) im Edeka-Markt (Planung: 50 m <sup>2</sup> GVKF)				
Nahrungs- und Genussmittel	<i>kein Bestandsmarkt</i>		0,4	+ 0,4
<b>Edeka inkl. Konzessionäre gesamt*</b>			<b>6,3 - 6,6</b>	<b>+ 6,3 - 6,6</b>
Planvorhaben gesamt				
<b>Nahrungs- und Genussmittel*</b>		<b>9,6</b>	<b>14,4 - 15,1</b>	<b>+ 4,8 - 5,5</b>
<b>Drogeriewaren*</b>		<b>1,4</b>	<b>2,6 - 2,8</b>	<b>+ 1,2 - 1,3</b>
<b>sonstige Sortimente*</b>		<b>1,5</b>	<b>2,5 - 2,7</b>	<b>+ 1,0 - 1,2</b>
<b>Gesamtumsatz*</b>		<b>12,5</b>	<b>19,5 - 20,6</b>	<b>+ 7,0 - 8,1</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Planvorhaben (Szenario 2) werden perspektivisch einen Umsatz von rd. 19,5 - 20,6 Mio. Euro erwirtschaften (+ 7,0 - 8,1 Mio. Euro). Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein Umsatz von rd. 14,4 - 15,1 Mio. Euro zu erwarten (+ 4,8 - 5,5 Mio. Euro). Im Sortiment **Drogeriewaren** ergibt sich ein Gesamtumsatz von rd. 2,6 - 2,8 Mio. Euro (+ 1,2 - 1,3 Mio. Euro). Angesichts des „Fehlens“ eines Drogeriefachmarktes in Bockhorn und der somit gegebenen Nachfrage im Sortiment Drogeriewaren wird dieses Sortiment im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend gewürdigt. Die relativ hohe Nachfrage nach Drogeriewaren wird durch die Kundenbefragung (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 24) und die relativ geringe Zentralität von rd. 83 (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 28) im EHK Bockhorn 2013 unterstrichen.

Bei den **sonstigen Sortimenten** (+ rd. 1,0 - 1,2 Mio. Euro) handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimenten. Somit verteilt sich der Mehrumsatz auf eine Vielzahl an verschiedenen Sortimenten, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil zu erwarten ist.

Insbesondere bei dem Lebensmitteldiscounter Aldi Nord handelt es sich um mindestens einmal wöchentlich wechselnde Aktionswaren. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## Zusammenfassende Darstellung (Vergleich Szenario 1 und Szenario 2)

Tabelle 16: Umsätze der Planvorhaben aggregiert nach Sortimenten

Sortimentsbereich	Bestands-situation	Szenario 1 <i>(Erweiterung Aldi und Combi)</i>		Szenario 2 <i>(Erweiterung Aldi; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)</i>	
	Umsatz in Mio. Euro p. a.				
	Bestand	Planung	Differenz	Planung	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	9,6	12,2 - 12,9	+ 2,6 - 3,3	14,4 - 15,1	+ 4,8 - 5,5
Drogeriewaren	1,4	1,8 - 1,9	+ 0,3 - 0,4	2,6 - 2,8	+ 1,2 - 1,3
sonstige Sortimente	1,5	1,9 - 2,0	+ 0,4 - 0,5	2,5 - 2,7	+ 1,0 - 1,2
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>12,5</b>	<b>15,9 - 16,7</b>	<b>+ 3,3 - 4,2</b>	<b>19,5 - 20,6</b>	<b>+ 7,0 - 8,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Betriebstypen nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Durch die Planungen im Szenario 2 werden absehbar deutlich höhere Umsatzumverteilungen induziert als im Szenario 1 (s. Kapitel 6.2). Eine Bewertung und Abwägung der Szenarien erfolgt in den folgenden Kapiteln.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen der Planvorhaben hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Bockhorn 2013 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnen sich die Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Bockhorn 2013 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche Verkaufsflächengrößenordnung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Bockhorn noch als tragfähig zu bewerten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leisten die Planvorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Bockhorn?
- Wie ordnen sich die Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

### 6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn 2013

Erste Anhaltspunkte zur Beurteilung der Planvorhaben liefert das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn (Stadt + Handel 2013): Es dient der Stadt als Instrument um die Umstrukturierungen im Einzelhandel auf Grundlage geeigneter Instrumente steuernd begleiten und lenken zu können. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge vermieden werden.

#### Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

- *„Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Bockhorn bereits heute eine lokale Einkaufsorientierung von rd. 96 % [...] und ist demnach innerhalb der Gemeinde Bockhorn kaum steigerbar.“* (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 38).
- Die aktuelle Zentralität beträgt rd. 115 (s. Kapitel 4.4). Im EHK Bockhorn 2013 wird darauf verwiesen, die aktuelle Zentralität als Ziel-Zentralität zu halten (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 38).
- In Summe wird für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel folgender Entwicklungsrahmen ausgewiesen:
  - *„überwiegend Arrondierungsspielraum“;*
  - *„Lebensmittelmärkte: Ergänzungspotential für zusätzlichen Markt nicht erkennbar; Fokus auf Stärkung des vorhandenen Versorgungsnetzes“* (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 41).

Angesichts der hohen Einkaufsorientierung innerhalb Bockhorns sowie der kaum mehr steigbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird keine Neuansiedlung sondern eine Arrondierung der bestehenden Angebotsstrukturen empfohlen. Durch eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Angebotsstrukturen können diese den aktuellen Marktkonzepten angepasst und somit mittel- bis langfristig gesichert werden.

Die Ansiedlung des Edeka-Marktes (1.550 m<sup>2</sup> GVKF inkl. Konzessionäre) entspricht nicht den Empfehlungen des EHK Bockhorn 2013.

Die nennenswerte geplante Erweiterung des Aldi Nord-Marktes (+ 472 m<sup>2</sup> GVKF) ist auch in Zusammenschau mit den zu erwartenden Umsatzumverteilungen nicht als Arrondierung zu bewerten (s. Kapitel 6.2).

Die Erweiterung des Combi-Marktes (+193 m<sup>2</sup> GVKF inkl. Konzessionäre) entspricht den vorstehenden Empfehlungen.

## Übergeordnete Entwicklungsziele

Im Hinblick auf die Nahversorgung und die Zentrenentwicklung in der Gemeinde Bockhorn legt das Einzelhandelskonzept folgende Ziele fest:

- „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortszentrum sowie in städtebaulich integrierten Lagen“;
- „Stärkung des Ortszentrums in seiner Versorgungsfunktion“;
- „Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsvielfalt im Ortszentrum“ (vgl. Stadt + Handel 2013; S. 43).

Genauer wird für den ZVB Ortszentrum Bockhorn folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen empfohlen:

**Tabelle 17: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Bockhorn**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung des Ortszentrums als Ganzes</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (Außengastronomie)</li> <li>▪ Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, ergänzend mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren</li> </ul> </li> </ul>

- gleichzeitig Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u. a. filialisierten) Frequenzbringern
- vielfältiges Warenangebot ausbauen, weitere (spezialisierte/bisher fehlende) Angebote schaffen
- insgesamt jedoch: Qualität vor Quantität
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Zentrum durch städtebauliche Maßnahmen

Quelle: Stadt + Handel 2013, S. 65.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die geplante Erweiterung/Modernisierung des **Combi-Marktes** dient grundsätzlich der Sicherung und Stärkung des Ortszentrums (langfristiger Fortbetrieb des Marktes).
- Die geplante Erweiterung des **Aldi Nord-Marktes** sowie die **Neuansiedlung des Edeka-Marktes** ist im Kontext der städtebaulichen Einordnung der Planvorhaben zu sehen (s. Kapitel 6.3).
- Insbesondere eine räumliche Verbesserung der Nahversorgungssituation würde durch die Neuansiedlung des **Edeka-Marktes** nicht erreicht werden können.
- Der Standort des geplanten **Edeka-Marktes** befindet sich im Bereich der potentiellen Entwicklungsfläche Lange Straße (Ost) gemäß EHK Bockhorn 2013. Diesbezüglich wird empfohlen die Fläche zur „*Stärkung des Fachmarktpols im Osten*“ zu nutzen (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 60). In diesem Zusammenhang wird eine tiefergehende fachgutachterliche Bewertung empfohlen, „*um bestmögliche Entwicklungsimpulse für den zentralen Versorgungsbereich zu generieren.*“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 61). Im vorliegenden Gutachten wird eine tiefergehende Bewertung vorgenommen.

Die übergeordneten Entwicklungsziele sind im Kontext der städtebaulichen Einordnung zu sehen (s. Kapitel 6.3).

## Standortbereich Klinkerhof (Aldi Nord)

Der vorhabenrelevante Aldi Nord-Standort ist im EHK Bockhorn 2013 als städtebaulich integriert bewertet worden. Der Bestandsmarkt (Aldi Nord) entspricht nicht mehr den derzeitigen Standort- und Marktanforderungen, wodurch im Zuge des dynamischen Bestandsschutzes und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit eine Sicherung des Standortes empfohlen wird (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 82). In diesem Zusammenhang soll ein restriktiver Umgang mit dem Ausbau von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. Bsp. Nahrungs- und Genussmittel) erfolgen.

Der Standortbereich Klinkerhof soll im Zuge des dynamischen Bestandsschutzes weiterentwickelt werden, da der dort ansässige Aldi Nord-Markt über eine nicht mehr marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung verfügt (s. Kapitel 6.3).

## Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze sind von besonderer Relevanz für die Planvorhaben:

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bockhorn angesiedelt und ausgebaut werden.**

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll ausschließlich zur Bestandssicherung am Standortbereich Klinkerhof und Standort Lidl entwickelt werden,**

- wenn das Ortszentrum Bockhorn nicht beeinträchtigt wird<sup>21</sup>,
- jedoch: keine zusätzlichen Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standortbereich Klinkerhof.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die Planvorhaben (hier: **Combi** und **Edeka**) sind grundsätzlich konform zum relevanten Ansiedlungsleitsatz II.
- Die Erweiterung des **Aldi Nord-Marktes** ist – vorbehaltlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen – grundsätzlich kongruent zum Ansiedlungsleitsatz II.

Die Planvorhaben sind – vorbehaltlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen – grundsätzlich konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Bockhorn 2013.

**Beide Szenarien entsprechen im Wesentlichen – vorbehaltlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen – dem relevanten Ansiedlungsleitsatz II.**

**Die Erweiterung des Combi-Marktes ist kongruent zum EHK Bockhorn 2013.**

**Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung des Aldi Nord-Marktes ist nicht konform zu den Zielen und Entwicklungsempfehlungen im EHK Bockhorn 2013, wenngleich ein gewisser Entwicklungsspielraum einzuräumen ist (Dynamischer Bestandsschutz).**

**Die geplante Neuansiedlung des Edeka-Marktes ist nicht kongruent zu dem im EHK Bockhorn 2013 aufgezeigten Entwicklungsrahmen. Der Markt würde – vorbehaltlich der**

---

<sup>21</sup> Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

städtebaulichen Einordnung – absehbar zu keiner Verbesserung der Nahversorgungssituation in Bockhorn führen.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch die hier untersuchungsrelevanten Planvorhaben insgesamt abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.4) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2020 gegenübergestellt, wodurch eine geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert. Hinsichtlich der prozentualen Umsatzumverteilung wird der Umsatz (nach Realisierung der Planvorhaben, d.h. unter Berücksichtigung der projektbedingten Umsatzumverteilungen) der tangierten Betrieben Ende 2020 dem heutigen Bestandsumsatz gegenübergestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Touristen in der Region. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in den folgenden Tabellen für die Planvorhaben (**Szenario 1** und **Szenario 2**) dargestellt.

**Szenario 1 (Erweiterung Aldi Nord und Combi)**
**Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Szenario 1)**

Kom-mune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2020	Umsatzumverteilung <i>gegenüber aktuellen Bestandsumsätzen</i>	
		in Mio. Euro				in %
Bockhorn	Ortszentrum Bockhorn*	4,8	1,0 - 1,2	4,9	0,9 - 1,1	18 - 23
	sonstige La- gen**	6,8	0,9 - 1,1	7,0	0,7 - 0,9	10 - 14
Varel	HZ Innenstadt- zentrum	6,2	****	6,4	****	****
	NVZ Oben- strohe	8,1	****	8,3	****	****
	sonstige La- gen***	39,9	0,1 - 0,2	40,9	****	****
Zetel	HZ Ortsmitte Zetel	24,5	0,2 - 0,3	25,0	****	****
	NVZ Neuen- burg	3,1	****	3,1	****	****
	sonstige La- gen	0,7	****	0,8	****	****
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			~ 0,3	-	~ 0,3	-
<b>Gesamt*****</b>		<b>94,0</b>	<b>2,6 - 3,3</b>	<b>96,3</b>	<b>1,8 - 2,4<sup>22</sup></b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschät-  
zung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher  
Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf  
0,1 Mio. Euro gerundet;

\* ohne Combi-Bestandsmarkt, Am Markt 13;

\*\* ohne Bestandsmarkt Aldi Nord, Alte Bahnlinie 4;

\*\*\* inkl. mögliche Nachnutzung der Immobilie Rodenkirchener Straße;

\*\*\*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar oder Umsatzplus im Zuge der KK-Entwicklung;

\*\*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,6 - 3,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und davon 90 % zu Lasten von Wettbe-  
werbern im Untersuchungsraum ausgehen.

<sup>22</sup> Die Summe wurde vom Umsatzplus in den anderen Lagen bereinigt.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2020 sind wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 - 2,0 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

## Szenario 2 (Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; Modernisierung Combi)

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Szenario 2)

Kom-mune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2020	Umsatzumverteilung <i>gegenüber aktuellen Bestandsumsätzen</i>	
		in Mio. Euro				in %
Bockhorn	Ortszentrum Bockhorn*	4,8	1,6 - 1,9	4,9	1,5 - 1,7	31 - 36
	sonstige La- gen**	6,8	1,5 - 1,7	7,0	1,3 - 1,5	19 - 22
Varel	HZ Innenstadt- zentrum	6,2	****	6,4	****	****
	NVZ Oben- strohe	8,1	~ 0,1	8,3	****	****
	sonstige La- gen***	39,9	0,7 - 0,8	40,9	****	****
Zetel	HZ Ortsmitte Zetel	24,5	~ 0,4	25,0	****	****
	NVZ Neuen- burg	3,1	~ 0,1	3,1	****	****
	sonstige La- gen	0,7	****	0,8	****	****
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			0,5 - 0,6	-	0,5 - 0,6	-
<b>Gesamt*****</b>		<b>94,0</b>	<b>4,8 - 5,5</b>	<b>96,3</b>	<b>3,2 - 3,8<sup>23</sup></b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschät-  
zung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher  
Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf  
0,1 Mio. Euro gerundet;

\* ohne Combi-Bestandsmarkt, Am Markt 13;

\*\* ohne Bestandsmarkt Aldi Nord, Alte Bahnlinie 4;

\*\*\* inkl. mögliche Nachnutzung der Immobilie Rodenkirchener Straße;

\*\*\*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar oder Umsatzplus im Zuge der KK-Entwicklung;

\*\*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 4,8 - 5,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und davon 90 % zu Lasten von Wettbe-  
werbern im Untersuchungsraum ausgehen.

<sup>23</sup> Die Summe wurde vom Umsatzplus in den anderen Lagen bereinigt.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2020 sind wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,7 - 3,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

## 6.3 Städtebaulich-funktionale Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

### Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bockhorn

#### Szenario 1

Durch die Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,9 - 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 18 - 23 % auf den **ZVB Ortszentrum Bockhorn** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Netto tangieren, da ein Großteil der Umsatzumverteilungen vom Aldi Nord-Markt ausgeht. Dies gilt insbesondere, da der Aldi Nord-Markt aufgrund seiner Lage im westlichen Randbereich des Ortskerns zum Teil auf die weiter östlich befindlichen Siedlungsgebiete ausgerichtet ist und sich die Einzugsgebiete des Netto-Marktes und des Aldi Nord-Marktes überschneiden. Angesichts der bereits überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Bockhorn (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) und dem hohen Verkaufsflächenanteil im discountierten Segment (rd. 64 %) ist in diesem Segment bereits ein relativ hoher Wettbewerbsdruck gegeben. Angesichts der Höhe der monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen ist eine Marktaufgabe des Netto-Marktes zu erwarten. Dies hätte eine Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation im östlichen Gemeindegebiet zur Folge sowie eine Schwächung des östlichen Pols des ZVB Ortszentrum Bockhorn.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Bockhorn** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche des Aldi Nord-Marktes empfohlen.

#### Szenario 2

Durch die Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,5 - 1,7 Mio. Euro bzw. rd. 31 - 36 % auf den **ZVB Ortszentrum Bockhorn** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Netto tangieren. Diese Umsatzumverteilungen gehen analog zu

Szenario 1 auch vom vorhabenrelevanten Aldi Nord-Markt aus (Einzugsgebietsüberschneidung). Der in unmittelbarer Nähe geplante Edeka-Markt würde die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den Netto-Markt deutlich intensivieren. Angesichts der bereits überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Bockhorn (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) und dem hohen Verkaufsflächenanteil im discountierten Segment (rd. 64 %) ist in diesem Segment bereits ein relativ hoher Wettbewerbsdruck gegeben. Angesichts der Höhe der monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen ist eine Marktaufgabe des Netto-Marktes zu erwarten. Der geplante Edeka-Markt würde in diesem Zusammenhang die Versorgung und Aufrechterhaltung des östlichen Pols des ZVB Ortszentrum Bockhorn sicherstellen

Ergänzend würde der Combi-Markt (bereits unter Berücksichtigung einer Attraktivierung durch Modernisierung) im Zuge der Ansiedlung des Edeka-Marktes eine stark unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erreichen (rd. „minus“ 18 % zum Durchschnitt bzw. rd. „minus“ 20 % zur aktuellen Flächenproduktivität) (s. Kapitel 5.3). In diesem Zusammenhang wäre eine Marktaufgabe des Combi-Marktes zu erwarten. Damit würde eine räumliche, qualitative und quantitative Verschlechterung der Nahversorgungssituation einhergehen. Ergänzend dazu würde der westliche Pol des ZVB Ortszentrum Bockhorn signifikant geschwächt werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei einer Marktaufgabe des Netto- bzw. des Combi-Marktes die durch den jeweiligen Markt gebundenen Kaufkraftpotenziale frei werden und die oben dargestellten Umsatzumverteilungen abgemildert werden. In diesem Zusammenhang ist eine Marktaufgabe (Netto oder Combi) zu erwarten und nicht die Marktaufgabe beider Anbieter.

Es ist zu konstatieren, dass in diesem Szenario die Risiken den Chancen überwiegen:

- Im Zuge einer Marktaufgabe (Netto oder Combi) wäre aus stadtentwicklungspolitischer Sicht die Nachnutzung der dann leergefallenen Immobilie zu lösen (relativ hohe Verkaufsfläche bei geringen Potenzialen, vgl. Stadt + Handel 2013, S. 39).
- Im EHK Bockhorn 2013 wird keine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes empfohlen.
- Es besteht das Risiko, dass der westliche Pol des ZVB Ortszentrum Bockhorn signifikant geschwächt wird (Marktaufgabe Combi).
- Bei einer vorhabenbedingten Schließung des Netto-Marktes würde sich die qualitative Nahversorgung verschlechtern.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Bockhorn** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.

Die Ansiedlung eines Edeka-Marktes ist aufgrund der absehbaren städtebaulich negativen Auswirkungen für das Ortszentrum Bockhorn (Risiken überwiegen den Chancen) nicht zu empfehlen.

## Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Bockhorn

### **Szenario 1**

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Bockhorn**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 10 - 14 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Lidl. Angesichts des bereits hohen Wettbewerbsdruck im discountierten Segment in Bockhorn (s. vorstehende Kennwerte zur VKF-Ausstattung und Zentralität) ist eine Marktaufgabe des Betreibers angesichts der prognostizierten Umsatzumverteilungen nicht vollkommen auszuschließen. Dieser stellt insbesondere für den nördlichen Bereich des Ortskerns die Nahversorgung sicher.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bockhorn** sind somit nicht vollkommen auszuschließen.

Zur Sicherung der integrierten Nahversorgung ist eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche des Aldi Nord-Marktes zu empfehlen.

### **Szenario 2**

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Bockhorn**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,3 - 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 22 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Lidl. Angesichts des bereits hohen Wettbewerbsdruck im discountierten Segment in Bockhorn (s. vorstehenden Kennwerte zur VKF-Ausstattung und Zentralität) ist eine Marktaufgabe des Betreibers angesichts der prognostizierten Umsatzumverteilungen zu erwarten, wenngleich eine zu erwartende Marktaufgabe des Netto- bzw. des Combi-Marktes die prognostizierten Umsatzumverteilungen abmildern würde. Der Lidl-Markt stellt insbesondere für den nördlichen Bereich des Ortskerns die Nahversorgung sicher.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bockhorn** sind zu erwarten, wenngleich eine zu erwartende Marktaufgabe des Netto- bzw. Combi-Marktes die prognostizierten Umsatzumverteilungen abmildern würde.

Zur Sicherung der integrierten Nahversorgung ist eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche des Aldi Nord-Marktes zu empfehlen.

## Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (HZ Varel; NVZ Obenstrohe; HZ Ortsmitte Zetel; NVZ Neuenburg) bzw. die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum

### Szenario 1/2

Durch die Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, s. Kapitel 4.4) auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (HZ Varel; NVZ Obenstrohe; HZ Ortsmitte Zetel; NVZ Neuenburg) bzw. die integrierte Nahversorgung (Varel; Zetel) im Untersuchungsraum induziert. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der relativ hohen räumlichen Distanz zu den Planvorhaben sowie der eigenen umfassenden Angebotsstrukturen in der jeweiligen Kommune. Die zentralen Versorgungsbereiche **HZ Varel**, **NVZ Obenstrohe** und **HZ Ortsmitte Zetel** befinden sich nicht im wesentlichen Einzugsgebiet der Planvorhaben (s. Kapitel 5.1). Weiterhin weisen diese zentralen Versorgungsbereiche eigene nennenswerte und attraktive Versorgungsstrukturen auf, wodurch diese absehbar nur sehr geringe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu erwarten haben. Im Zusammenspiel mit der positiven Kaufkraftentwicklung in den Kommunen (s. Kapitel 4.1 und Kapitel 4.4) können die als gering zu bezeichnenden vorhabenbedingten Kaufkraftabflüsse mehr als kompensiert werden. Darüber hinaus ist angesichts der Angebotsdichte – wie in Kapitel 4.6 erwähnt – darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen vor allem innerhalb Bockhorns relevant werden (insbesondere aufgrund der kaum mehr steigerungsfähigen Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel).

Im **NVZ Neuenburg** befindet sich ein auf den Ortsteil ausgerichteter Nahversorger (Edeka). Dieser ist angesichts seiner Verkaufsflächendimensionierung nicht unmittelbar mit den Planvorhaben vergleichbar. Der Edeka-Markt ist bereits heute aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung sowie der umfassenden Angebotsalternativen im HZ Ortsmitte Zetel auf die ergänzende Versorgung (Nahversorger) der Bevölkerung im NVZ Neuenburg spezialisiert und in erster Linie nicht auf den vollumfassenden Versorgungseinkauf ausgerichtet. Unter Berücksichtigung der vorgenannten positiven Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der bedingten Vergleichbarkeit mit den Planvorhaben ist keine vorhabenbedingte Marktaufgabe des Edeka-Marktes im NVZ Neuenburg zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (HZ Varel; NVZ Obenstrohe; HZ Ortsmitte Zetel; NVZ Neuenburg) in ihrem Bestand bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum (Varel; Zetel) sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten des zentraler Versorgungsbereiches Ortszentrum Bockhorn und/oder die integrierte Nahversorgung in Bockhorn sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Planvorhaben absehbar zu erwarten.**

Zusammenfassende Betrachtung beider Szenarien:

#### Szenario 1:

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche (hier: Ortszentrum Bockhorn) und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum (hier: Bockhorn) sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Planvorhaben absehbar zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird eine Reduktion des Aldi Nord-Marktes empfohlen.

#### Szenario 2:

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche (hier: Ortszentrum Bockhorn) und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum (hier: Bockhorn) sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Planvorhaben absehbar zu erwarten.

Die Ansiedlung eines Edeka-Marktes ist aufgrund der absehbaren städtebaulich negativen Auswirkungen für das Ortszentrum Bockhorn (Risiken überwiegen den Chancen) nicht zu empfehlen.

#### Fazit:

Auf Basis der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist Szenario 1 – unter Berücksichtigung einer Reduktion des Aldi Nord-Marktes – zu empfehlen.

## 6.4 Berücksichtigung der vorhabenrelevanten Empfehlung

Aufgrund der ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen sowie den absehbar städtebaulich-funktionalen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3), wird aus fachgutachterlicher Sicht **Szenario 1** unter Berücksichtigung einer **Reduktion des Aldi Nord-Marktes auf 1.000 m<sup>2</sup> GVKE empfohlen (modifiziertes Szenario 1)**. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der im EHK Bockhorn 2013 empfohlenen Arrondierung (Dynamischer Bestandsschutz) des Aldi Nord-Standortes (Klinkerhof).

Im Zuge der Empfehlung ist für das modifizierte Szenario 1 folgendes zu beachten:

- Die prognostizierte Flächenproduktivität für den Aldi Nord-Markt würde sich angesichts der – nunmehr leicht über der durchschnittlichen Verkaufsfläche für den Betreiber Aldi Nord – leicht erhöhen (6.200 - 6.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF).
- Die Marktanteile in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes werden im Zuge der Empfehlung (modifiziertes Szenario 1) deutlich geringen ausfallen.
- Die Umsatzprognose im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** würde rd. 11,1 - 11,6 Mio. Euro betragen („minus“ rd. 1,1 - 1,3 Mio. Euro). Demnach wäre von einer Umsatzumverteilung von rd. 0,7 - 1,0 Mio. Euro, davon 0,5 - 0,8 Mio. Euro zu Lasten der Strukturen in Bockhorn auszugehen. **Im Zuge der geringeren Umsatzumverteilungen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten.**
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den **ZVB Ortszentrum Bockhorn** (hier insbesondere Netto-Markt) würden rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. 5 - 7 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der weiteren Angebotsstrukturen im Bereich des Netto-Marktes (NKD), woraus Synergieeffekte und eine gewisse Widerstandsfähigkeit resultieren. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die **sonstigen Lagen in Bockhorn** (hier: insbesondere Lidl-Markt) würden rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. 4 - 7 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind insbesondere angesichts der grundsätzlich hohen Leistungsfähigkeit des Betreibers Lidl als verkraftbar einzustufen. Der Lidl-Markt ist aufgrund seiner Lage im nördlichen Bereich des Ortskerns v. a. auf die fußläufige Versorgung der nördlichen Siedlungsbereiche ausgerichtet. Diese befinden sich außerhalb der üblichen fußläufigen Erreichbarkeit (max. 1.000 m) für den Aldi Nord-Markt, wodurch hier im fußläufigen Nahbereich keine Überschneidungen gegeben sind. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Mit der hier vorgeschlagenen Empfehlung (modifiziertes Szenario 1, Aldi Nord: 1.000 m<sup>2</sup> GVKE) sind in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten.**

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese Empfehlung.

## 6.5 Beitrag der Planvorhaben zur Nahversorgungssituation in Bockhorn

In diesem Kapitel wird der Beitrag der empfohlenen Vorhabenvariante (s.o.) für die räumliche, qualitative und quantitative Nahversorgungssituation in der Gemeinde Bockhorn dargestellt und bewertet.

### 6.5.1 Räumliche Nahversorgung

Der Vorhabenstandort (hier: **Combi**) befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Bockhorn (Bevölkerungsschwerpunkt). Der Vorhabenstandort ist umgeben von der Wohnbebauung des Ortskerns Bockhorn. Der Combi-Markt stellt den aktuell einzigen Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Gemeindegebiet dar, wodurch dieser der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter für die Bevölkerung in Bockhorn darstellt. Der Markt ist sehr gut über die Hauptverkehrsstraße sowie diverse Nebenstraßen erreichbar. Im Zuge der Realisierung der geplanten Erweiterung wird dieser wichtige Nahversorger absehbar langfristig gestärkt. Ergänzend wird somit auch der westliche Pol des ZVB Ortszentrum Bockhorn gestärkt.

Der **Aldi Nord-Markt** befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im westlichen Randbereich des Ortskerns. Der Markt stellt insbesondere im westlichen Ortskern die Versorgung im discountierten Lebensmittelsegment sicher. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung erreicht, welche einen mittel- bis langfristigen Fortbestand dieses Standortes sichert.

Die beiden Anbieter (Aldi Nord und Combi) befinden sich im Ortskern an dem der Ortsteil Kranenkamp anschließt, wodurch hier knapp über 50 % der Einwohner Bockhorns leben. Die Betriebe stellen somit für den Bevölkerungsschwerpunkt wichtige und gut erreichbare Versorgungsstandorte dar.

### 6.5.2 Qualitative Nahversorgung

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %. Somit wird insb. der grundsätzliche Entwicklungsbedarf im vollsortimentierten Bereich (aktuell rd. 36 %) deutlich (s. hierzu auch Kapitel 4.3). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Anteil von rd. 19 % auf SB-Warenhäuser entfällt, welche in der Regel nur in größeren Kommunen verortet sind und weitreichende Einzugsgebiete aufweisen. Nach Realisierung der Planvorhaben nähert sich der Anteil mit 39 % somit dem bundesdurchschnittlichen Wert für Supermärkte und Verbrauchermärkte von rd. 43 % an. In diesem Zusammenhang ist der geplante Lebensmittelsupermarkt als positiv für die Ausdifferenzierung des Betriebstypenmixes sowie einen langfristigen Fortbestand zu bewerten.

Im Zuge der Erweiterung und Modernisierung kann sich der **Combi-Markt** perspektivisch markadäquat positionieren und ein umfassendes und attraktives Lebensmittelvollsortiment offerieren.

Die Marktarrondierung des **Aldi Nord-Marktes** ist als dynamischer Bestandsschutz zu bewerten, wodurch der Betriebstypenmix (Hard-Discounter) langfristig gesichert werden kann.

### 6.5.3 Quantitative Nahversorgung

Der **Aldi Nord-Bestandmarkt** entspricht nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen marktgängigen Anbieter und verfügt aktuell über eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (s. Kapitel 4.3). Die geplante Erweiterung dient somit insbesondere der Sicherung eines langfristigen und marktgerechten Angebots.

Insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment ist aktuell eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der insgesamt überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Bockhorn (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) ein deutlich limitiertes quantitatives Entwicklungspotenzial besteht.

Die im modifizierten Szenario 1 empfohlenen Verkaufsflächen sind als angemessen dimensioniert zu bewerten, da keine städtebaulich negativen Auswirkungen von den Planvorhaben ausgehen. Ergänzend dazu entspricht die quantitative Entwicklung den Empfehlungen des EHK Bockhorn 2013 (Arrondierung/Dynamischer Bestandsschutz).

## 6.6 Einordnung der Vorhaben in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

### 6.6.1 Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP

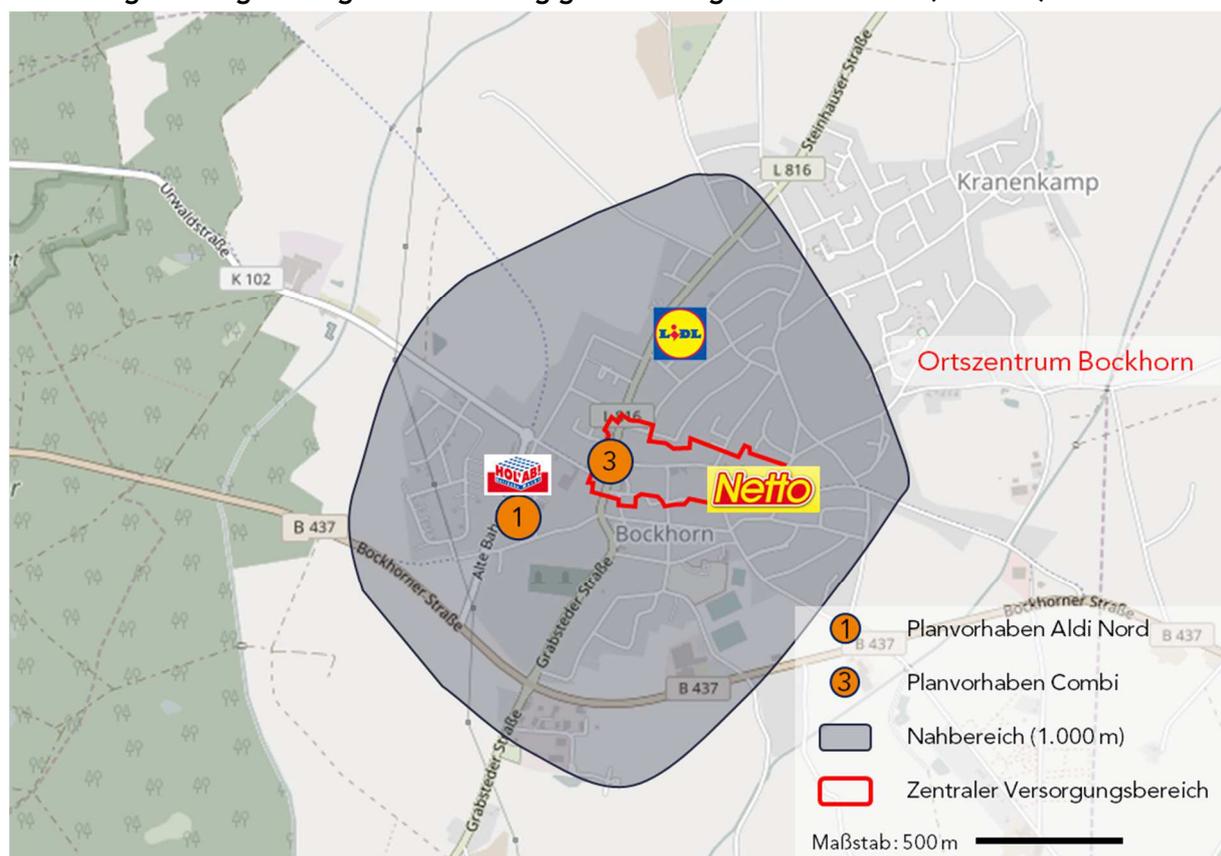
#### Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).*

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.“

Der für die Planvorhaben ermittelte überschlägige Nahbereich (1.000 m fußläufig aufgrund des kompakten Ortskerns) wird aus Abbildung 5 ersichtlich; eine Untergliederung für ALDI und COMBI erfolgt an dieser Stelle zunächst nicht:

**Abbildung 5: Abgrenzung des überschlägigen fußläufigen Nahbereichs (1.000 m)**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf die Planvorhaben bedeutet dies, dass über 50 % des Umsatzes (modifiziertes Szenario 1, Aldi Nord: 1.000 m<sup>2</sup> GVKF) und demnach rd. 5,6 Mio. Euro (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) aus dem Nahbereich generiert werden müssen um eine Ausrichtung auf die wohnortbezogene Nahversorgung nachweisen zu können. Anhand des

herangezogenen Marktanteilsmodells zeigt sich, dass bereits aus der größeren Zone 1 (s. Kapitel 5) ein geringerer Anteil des Vorhabenumsatzes generiert wird.

Die Planvorhaben gelten daher nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 und sind damit als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln

## Einordnung:

- Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte gem. LROP, da es die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst und nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung gilt.
- Die Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 werden erfüllt (s. folgende Ausführungen).

## 6.6.2 Kongruenzgebot

### Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

*In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

### Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

*Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.  
Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.*

## Einordnung:

- Die Gemeinde Bockhorn stellt ein Grundzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar. Der Kongruenzraum für die Planvorhaben ist somit auf das Gemeindegebiet mit 8.669 Einwohner beschränkt (Ende 2020).

### Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

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

## Einordnung:

In der nachfolgenden Tabelle wird die Umsatzherkunft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.3) nach Lage innerhalb und außerhalb der Gemeinde Bockhorn dargestellt. Die weiteren Sortimente der Planvorhaben sind

kleinteilig strukturiert, es ist daher nicht davon auszugehen, dass sie eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden und die Kaufkrafttherkunft ebenfalls auf die Gemeinde Bockhorn ausgerichtet ist.

**Tabelle 20: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes – Combi-Markt**

Sortiment	Im Kongruenzraum*		Außerhalb des Kongruenzraums**		Umsatz gesamt	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5,1	81	1,1	19	6,2	100

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IfH Köln (2017); Werte gerundet;  
 \* Gemeinde Bockhorn;  
 \*\* Stadt Varel, Gemeinde Zetel sowie Streuumsatz.

**Tabelle 21: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes – Aldi Nord-Markt**

Sortiment	Im Kongruenzraum*		Außerhalb des Kongruenzraums**		Umsatz gesamt	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3,8	77	1,1	23	4,9	100

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IfH Köln (2017); Werte gerundet;  
 \* Gemeinde Bockhorn;  
 \*\* Stadt Varel, Gemeinde Zetel sowie Streuumsatz.

- Gemäß Marktanteilsmodell (s. Kapitel 5.3) wird für den erweiterten Combi-Markt auch im modifizierten Szenario 1 (inkl. Bäcker) ein Umsatz von rd. 5,1 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Gemeinde Bockhorn prognostiziert.
- Gemäß Marktanteilsmodell (s. Kapitel 5.3) wird für den auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> erweiterten Aldi Nord-Markt (modifiziertes Szenario 1) ein Umsatz von rd. 3,8 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Gemeinde Bockhorn prognostiziert.
- Für den Kongruenzraum (= Gemeinde Bockhorn) ergibt sich somit eine Umsatzherkunft von rd. 88 bzw. rd. 77 %. Somit werden deutlich mehr als 70 % des Vorhabenumsatzes durch das Bockhorner Kaufkraftpotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel induziert.
- Bei dem Sortiment Drogeriewaren handelt es sich bei den Planvorhaben um Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs, wodurch in diesem Sortiment ein vergleichbarer Wert erreicht wird.

Somit wird für die Planvorhaben das Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

### 6.6.3 Konzentrationsgebot

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

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

#### Einordnung:

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Ortes (Grundzentrum Bockhorn) und dort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets.
- Die Vorhabenstandorte befinden sich innerhalb des Ortskernes der Gemeinde Bockhorn. Der vorhabenrelevante Combi-Markt befindet sich zusätzlich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Ortszentrum Bockhorn). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Konzentrationsgebot für den Standort erfüllt ist.

Somit wird für die Planvorhaben das Konzentrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

### 6.6.4 Integrationsgebot

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

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

#### Einordnung:

- Das Kernsortiment der Planvorhaben liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 3.2 im Zusammenhang mit Kapitel 6.4), welches laut „Bockhorner Liste“ zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 98).
- Der Standort des Planvorhabens (hier: Combi-Markt) befindet sich innerhalb eines ZVB und demnach in einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Niedersachsen 2017. Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben (s. Kapitel 3.1).
- Der vorhabenrelevante Aldi-Markt befindet sich außerhalb eines ZVB und demnach nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP. Allerdings sind die Ausnahmevoraussetzungen des LROP für eine maßvolle Erweiterung nach fachlichem dafürhalten erfüllt:
  - Das Vorhaben verfügt über 90 % periodische Sortimente.

- Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohnsiedlungsgebieten ist gegeben. Es handelt sich somit um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes. Es liegt ein städtebauliches Konzept (Einzelhandelskonzept) vor, welches für den Standort eine integrierte Lage und das Ziel einer dynamischen Bestandssicherung ausgibt (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 81).
- Die Verlagerung in den ZVB ist sowohl aus Sicht des Einzelhandelskonzepts als auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation, bzw. die Flächenverfügbarkeiten im ZVB unrealistisch.
- Die Einbindung in das Netz des ÖPNV ist gegeben: In rd. 500 m Entfernung von einer ÖPNV-Haltestelle (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 85). Diese Entfernung ist in dem ländlich geprägten Raum sowie der Gemeinde als ortsüblich zu bewerten.

**Somit wird für die Planvorhaben das Integrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.**

## 6.6.5 Beeinträchtungsverbot

### Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

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

#### **Einordnung:**

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in den Kapiteln 6.1 und 6.3 untersucht und bewertet. Es sind – unter Berücksichtigung der Empfehlung (modifiziertes Szenario 1) – keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“ zu erwarten.
- Hinsichtlich der „Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte“ ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen gering ausfallen (s. Kapitel 6.2). Aus diesem Grund sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3). Der Rückgang der Zentralitäten in den zentralen Orten Varel und Zetel fällt sehr gering aus, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist

**Somit wird für die Planvorhaben (modifiziertes Szenario 1) das Beeinträchtungsverbot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Gemeinde Bockhorn bestehen aktuell Planungen zur Weiterentwicklung von bestehenden Lebensmittelmärkten bzw. zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Folgende konkrete Anfragen werden im vorliegenden Gutachten untersucht:

### Szenario 1

- Erweiterung des bestehenden Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) von 795 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 1.267 m<sup>2</sup> GVKF (+ 472 m<sup>2</sup> GVKF) (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Erweiterung Combi (am Markt) von 1.850 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 40 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) auf 2.043 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 50 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) (+ 193 m<sup>2</sup> GVKF) (*Lage: innerhalb ZVB*);

### Szenario 2:

- Erweiterung des bestehenden Aldi Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) [wie vorstehend beschrieben] (*Lage: außerhalb ZVB*);
- Modernisierung Combi am Markt (ohne Erweiterung der VKF) (*Lage: innerhalb ZVB*) sowie
- Ansiedlung Edeka (Lange Straße) mit 1.550 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. 450 m<sup>2</sup> Shop-in-Shop; inkl. 50 m<sup>2</sup> VKF Bäcker) (*Lage: innerhalb ZVB*).

Bei den Planvorhaben handelt es sich demnach um großflächige Vorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge blieb zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die die Konformität zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn<sup>24</sup> sowie zum LROP Niedersachsen gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten in diesem Zusammenhang folgende Punkte untersucht und bewertet:

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die Prüfung der Konformität zum kommunalen EHK haben ergeben, dass beide Szenarien in der geplanten Konzeption nicht vollumfänglich konform zu den vorgenannten Normen/Konzepten sind. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse spricht Stadt + Handel daher folgende Empfehlung aus.

### Berücksichtigung der vorhabenrelevanten Empfehlung

- Die Ansiedlung eines Edeka-Marktes (Szenario 2) ist u.a. aufgrund der absehbaren Risiken für das Ortszentrum Bockhorn nicht zu empfehlen. In diesem Szenario besteht

<sup>24</sup> Stadt + Handel (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn. Im Folgenden als **EHK Bockhorn 2013** bezeichnet.

die Chance zur Ansiedlung eines neuen vollsortimentierten Betriebs inkl. eines nachfragegerechten Drogeriewarenanteils, allerdings würde damit absehbar die Marktaufgabe des Combi-Marktes in zentralerer Ortszentrenlage einhergehen. Dieses Risiko ist aus städtebaulicher Sicht als sehr gewichtig einzuordnen, **daher ist Szenario 1 – unter Berücksichtigung einer Reduktion des Aldi Nord-Marktes auf 1.000 m<sup>2</sup> GVKF (modifiziertes Szenario 1) – zu empfehlen.**

**Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese Empfehlung.**

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Die Planvorhaben entsprechen dem relevanten Ansiedlungsleitsatz (Leitsatz II).
- Das Planvorhaben (hier: Combi-Markt) ist kongruent zum EHK Bockhorn 2013.
- Das modifizierte Szenario 1 (Reduktion des Aldi Nord-Marktes auf 1.000 m<sup>2</sup> GVKF) entspricht den Zielen und Entwicklungsempfehlungen im EHK Bockhorn 2013 (Dynamischer Bestandsschutz).

## **Beitrag zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung**

- Die beiden Anbieter (Aldi Nord und Combi) befinden sich im Ortskern an dem der Ortsteil Kranenkamp anschließt, wodurch hier knapp über 50 % der Einwohner Bockhorns leben. Die Betriebe stellen somit für den Bevölkerungsschwerpunkt wichtige und gut erreichbare Versorgungsstandorte dar.
- Im Zuge der Erweiterung und Modernisierung kann sich der **Combi-Markt** perspektivisch markadäquat positionieren und ein umfassendes und attraktives Lebensmittelvollsortiment offerieren. Die Marktarrondierung des **Aldi Nord-Marktes** ist als dynamischer Bestandsschutz zu bewerten, wodurch der Betriebstypenmix (Hard-Discounter) mittel- bis langfristig gesichert werden kann.
- Die im modifizierten Szenario 1 empfohlenen Verkaufsflächen sind als angemessen dimensioniert zu bewerten, da keine städtebaulich negativen Auswirkungen von den Planvorhaben ausgehen. Ergänzend dazu entspricht die (nunmehr reduzierte) quantitative Entwicklung den Empfehlungen des EHK Bockhorn 2013 (Arrondierung/Dynamischer Bestandsschutz).

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Bockhorn sowie im weiteren Untersuchungsraum sind durch die Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.4).

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Die Planvorhaben entsprechen dem Agglomerationsgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.
- Es ist festzuhalten, dass die Planvorhaben den landesplanerischen Zielstellungen entsprechen (s. Kapitel 6.6).

Die Planvorhaben (modifiziertes Szenario 1) sind kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und den Vorgaben des EHK Bockhorn 2013. Sie tragen zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Nahversorgung (insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment) in Bockhorn bei. Die im modifizierten Szenario 1 empfohlenen Verkaufsflächendimensionierungen sind als angemessen zu bewerten (Arrondierung/Dynamischer Bestandsschutz)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von den Planvorhaben (modifiziertes Szenario 1, Aldi Nord: 1.000 m<sup>2</sup> GVKF) nicht zu erwarten.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandorte der Planvorhaben _____	8
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Bockhorn _____	15
Abbildung 3:	Untersuchungsraum der Planvorhaben _____ (Nahrungs- und Genussmittel) _____	17
Abbildung 4:	Zonales Einzugsgebiet der Planvorhaben _____	32
Abbildung 5:	Abgrenzung des überschlägigen fußläufigen _____ Nahbereichs (1.000 m) _____	60

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben _____ - Szenario 1 (Bestand/Planung) _____	10
Tabelle 2:	Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben _____ - Szenario 2 (Bestand/Planung) _____	12
Tabelle 3:	Verkaufsflächen der Planvorhaben aggregiert nach Sortimenten _	13
Tabelle 4:	Bevölkerung und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten _____ Ortsteilen in Bockhorn _____	16
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro _____ im Untersuchungsraum _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Bockhorn (Bockhorn) _____	23
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum (Varel) _____	24
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB NVZ Obenstrohe (Varel) _____	25
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Zetel (Zetel) _____	26
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB NVZ Neuenburg (Zetel) _____	27
Tabelle 12:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich _____ Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020) _____ – Szenario 1 (Erweiterung Aldi Nord und Combi) _____	35
Tabelle 13:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich _____ Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020) _____	

	– Szenario 2 (Erweiterung Aldi Nord; Ansiedlung Edeka; _____ Modernisierung Combi) _____	36
Tabelle 14:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose	39
Tabelle 15:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose	41
Tabelle 16:	Umsätze der Planvorhaben aggregiert nach Sortimenten _____	43
Tabelle 17:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Bockhorn	45
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ Nahrungs- und Genussmittel (Szenario 1) _____	49
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ Nahrungs- und Genussmittel (Szenario 2) _____	51
Tabelle 20:	Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes _____ – Combi-Markt _____	62
Tabelle 21:	Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes _____ – Aldi Nord-Markt _____	62

## Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung GmbH (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München.

BBE Handelsberatung GmbH (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Zetel, Hamburg.

Bulwiengesa (2014): Studie. Nahversorgungsimmobilien in Deutschland 2014. Markttrends und Investmentchancen. Berlin.

EHI (2016): Handelsdaten aktuell, Köln.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Dortmund.

Stadt + Handel (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Dortmund.

## Sonstige Quellen

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2017): kleinräumige Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2015.

Landkreis Friesland: <https://www.friesland.de/portal/meldungen/tourismusstatistik-2015-fuer-den-landkreis-friesland-901002555-20800.html?rubrik=901000003>. (Abgerufen am 31.03.2017).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Zensus-Atlas 2011, Wiesbaden.