

Erst-

08/2025

einordnung

für die diskutierte Ansiedlung eines
Lebensmittelvollsortimenters und ggf. eines
Drogeriemarktes in Bockhorn am Kreuzungs-
bereich Vareler Straße/Südstraße

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bockhorn
Am Markt 1
26345 Bockhorn

VERFASSER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Dr. rer. nat. Fabian Schubert**

Dortmund, den 19.08.2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Bockhorn wird aktuell die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ergänzung mit einem Drogeriemarkt am Kreuzungsbereich Vareler Straße/Südstraße diskutiert. Der Landkreis Friesland hat sich diesbezüglich bereits kritisch bzgl. einer erkennbaren Unvereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung (LROP Niedersachsen 2017) geäußert. Auch seitens der Gemeindeverwaltung bestehen Bedenken bzgl. möglicher negativer Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) im Ortszentrum Bockhorns. In der Bockhorner Lokalpolitik wird das Vorhaben ebenfalls diskutiert.

Um die Diskussion zu versachlichen, wurde Stadt + Handel beauftragt, eine Ersteinschätzung bzgl. der Auswirkungen des Vorhabens mit Fokus auf den ZVB Ortszentrum Bockhorn und den dort verorteten Combi zu erarbeiten. Zudem soll vorgeprüft werden, ob das Vorhaben gemäß der landesplanerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 umsetzbar wäre und wie entsprechende Lösungsansätze gestaltet werden könnten bzw. müssten.

Demnach werden in dieser Stellungnahme folgende Aspekte im Rahmen einer Ersteinschätzung untersucht und fachgutachterlich bewertet:

- Ersteinschätzung des Vorhabens im Hinblick auf zu erwartende absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO), insbesondere bezüglich erwartbarer Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Bockhorn.
- Ersteinordnung des Vorhabens bzgl. der landesplanerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 bzw. des in Fortschreibung befindlichen LROP Niedersachsen.

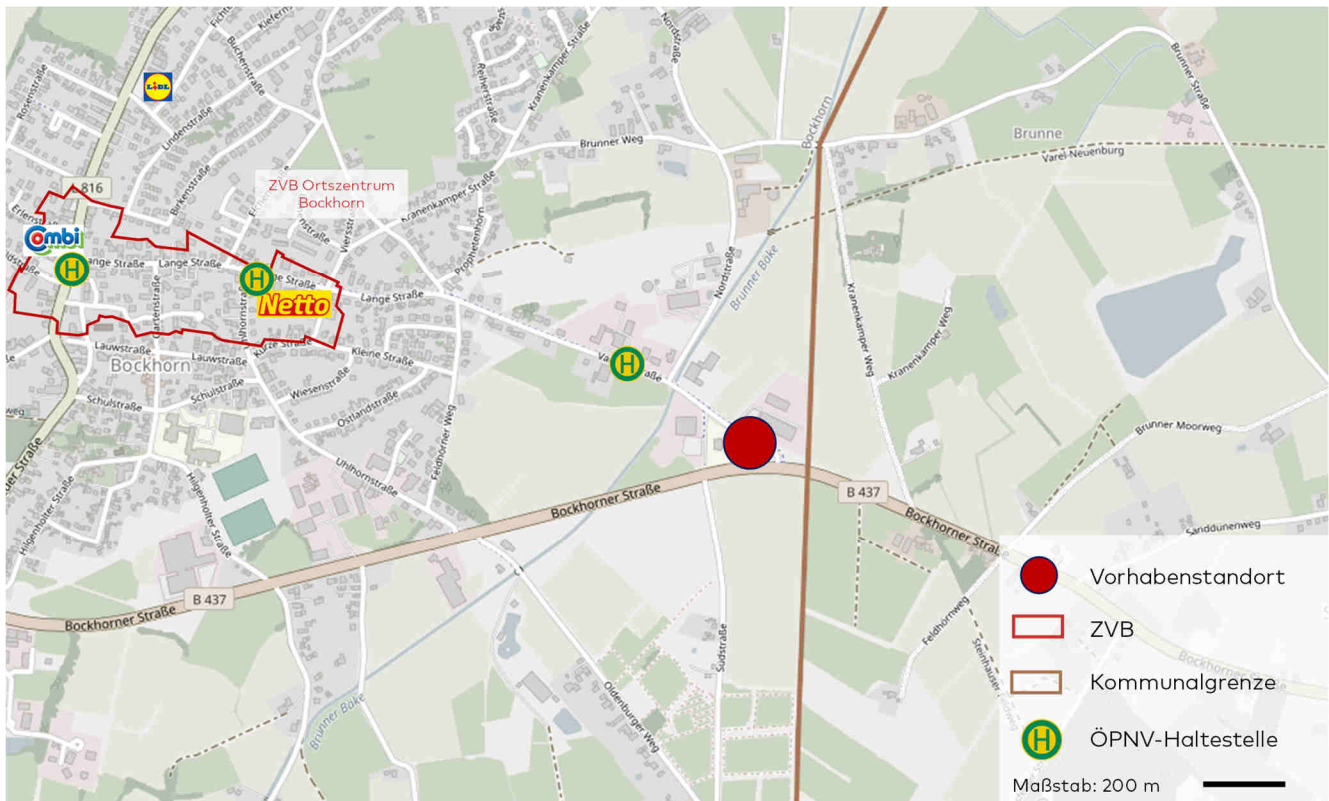
2

Ersteinschätzung zu erwartender Auswirkungen

PLANSTANDORT UND VORHABENBESCHREIBUNG

Der Vorhabenstandort befindet sich im Osten des Kernsiedlungsbereichs der Gemeinde Bockhorn an der Grenze des Gemeindegabiets.

Abbildung 1: Verortung des Vorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZVB-Abgrenzung: EHK Bockhorn 2013.

Hinsichtlich des Standorts des Vorhabens wird ersichtlich:

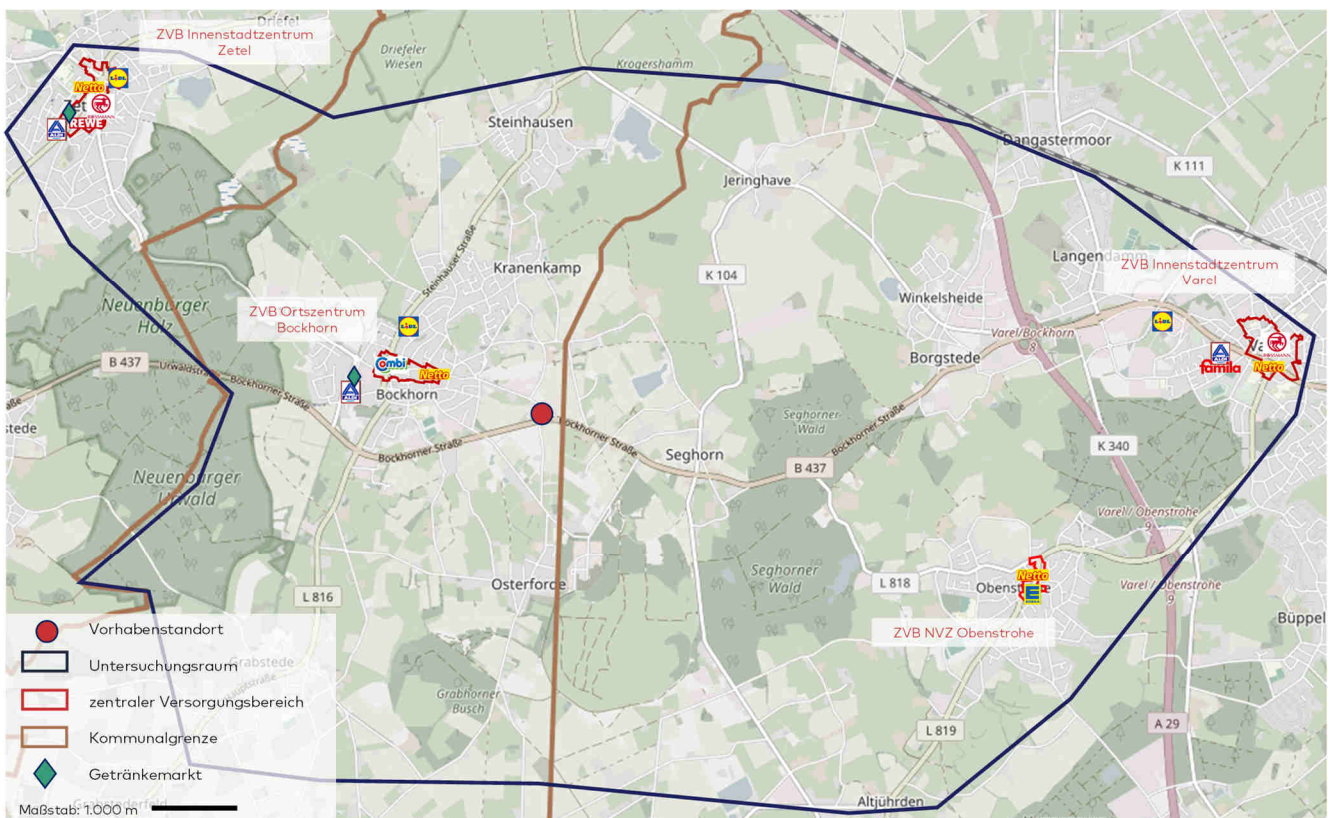
- Der Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage am Kreuzungsbereich Vareler Straße/Südstraße bzw. an der Bockhorner Straße B 437 auf.
- Eine ÖPNV-Anbindung ist über die rd. 200 m westlich gelegene Bushaltestelle Kranenkamp gegeben.
- Das Standortumfeld des Vorhabens ist durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (u. a. Zimmermann Sonderposten, Raiffeisenmarkt- und Genossenschaft, Autowerkstatt, Autowaschanlage, Geflügelhof), den außerschulischen Lernort Technik und Natur im Klinkerpark sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die nächstgelegenen zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche befinden sich in rd. 650 m Entfernung westlich im Kernsiedlungsbereich der Gemeinde. Durch die gewerbliche und landwirtschaftliche Prägung des Standortumfelds sowie der deutlichen Entfernung zu zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichen weist der **Vorhabenstandort eine städtebaulich nicht integrierte Lage auf.**

- Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind der rd. 1 km entfernte Netto Marken-Discount sowie der rd. 1,5 km entfernte Combi-Markt im ZVB Ortszentrum Bockhorn.
- Die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte (jeweils Rossmann) befinden sich im ZVB Innenstadtzentrum Zetel und im ZVB Innenstadtzentrum Varel (rd. 7 bzw. 7,5 km entfernt).

ANGEBOTS- UND NACHFRAGESITUATION

Der **Untersuchungsraum** erstreckt sich über die wesentlichen Siedlungsbereiche der Gemeinde Bockhorn und umfasst aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der Strahlwirkung des Drogeriefachmarktes auch Siedlungsbereiche sowie Angebotsstrukturen in Zetel und Varel.

Abbildung 2: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 30.12.2024)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bockhorn*	7.433	21,8	2,9
Varel*	3.130	9,1	1,2
Zetel*	10.172	30,8	4,2
GESAMT	20.734	61,7	8,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2025 (Stand: 30.12.2024). Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Bockhorn*	ZVB Ortszentrum (Combi, Netto)	2.800	14,3	300	1,3
	sonstige Lagen Bockhorn (ALDI Nord, LIDL, Hol ab Getränkemarkt)	2.200	15,1	100	1,3
Varel*	ZVB Innenstadtzentrum (Netto, Rossmann)	1.000	5,6	500	3,8
	ZVB NVZ Obenstrohe (Netto, EDEKA)	2.400	14,6	200	1,2
	sonstige Lagen Varel (ALDI Nord, LIDL, familia)	5.700	37,1	400	3,0
Zetel*	ZVB Innenstadtzentrum (ALDI Nord, LIDL, Netto, REWE, Hol ab Getränke- markt, Rossmann)	5.100	32,6	800	5,7
GESAMT**		19.200	119,2	2.400	16,3

Quelle: VKF: Stadt + Handel 07/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * der Untersuchungsraum umfasst nur Teilbereiche des jeweiligen Gemeindegebiets; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Hinsichtlich der Angebots- und Nachfragesituation wird ersichtlich:

- In der Gemeinde Bockhorn wie auch im gesamten Untersuchungsraum wird ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 95 in Bockhorn und rd. 97 im Untersuchungsraum) erreicht (IfH Köln 2024, Bundesdurchschnitt = 100).
- Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel befinden sich überwiegend im ZVB Ortszentrum Bockhorn sowie in den sonstigen Lagen Bockhorns, im ZVB NVZ Obenstrohe sowie in den sonstigen Lagen Varels und im ZVB Innenstadtzentrum Zetel. Die zum Vorhaben nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich mit Combi und Netto Marken-Discount im ZVB Ortszentrum Bockhorn. Es ist zu erwarten, dass auf diese aufgrund der räumlichen Nähe und Einzugsgebietsüberschneidungen die höchsten Umsatzumverteilungen entfallen.
- Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Drogeriewaren befinden sich überwiegend mit jeweils einem Drogeriefachmarkt im ZVB Innenstadtzentrum Varel und im ZVB Innenstadtzentrum Zetel; diese Betriebe stellen auch die zum Vorhaben nächstgelegenen Drogeriefachmärkte dar. Aufgrund der Betriebsgleichheit zum geplanten Drogeriefachmarkt dürfte auf diese beiden Märkte der Hauptanteil der Umsatzumverteilungen entfallen.

SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN DES VORHABENS

Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine Geschossfläche von rd. 2.400 m² und für den Drogeriefachmarkt von rd. 1.000 m² geplant. Dies entspricht einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 m² beim Lebensmittelvollsortimenter und rd. 750 m² beim Drogeriefachmarkt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Nach aktuellem Informationsstand sind die Betreiber des **Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriefachmarktes** noch nicht bekannt. Für die nachfolgenden Bewertungen ist es jedoch erforderlich, hinsichtlich Sortimentierung und Umsatzprognose gewisse Annahmen zu treffen, die auf bundesweiten Einzelhandelskennziffern beruhen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹ in die Untersuchung einzustellen.

Im Sinne des Worst Case-Ansatzes wird nachfolgend angenommen:

- Für den Lebensmittelvollsortimenter werden Kennwerte des leistungsstärksten, in Deutschland ansässigen Betreibers EDEKA zu Grunde gelegt.
- In der Diskussion steht ein Drogeriefachmarkt mit 750 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der Rahmenbedingungen (eingeschränktes Marktgebiet, Wettbewerbssituation, ländliche Siedlungsräume) ist aus fachgutachterlicher Einschätzung maximal ein Rossmann Drogeriefachmarkt mit 650 m² am Vorhabenstandort tragfähig bzw. realistisch umzusetzen. Ein größerer Drogeriefachmarkt bzw. ein dm wäre zudem mit städtebaulich negativen Auswirkungen auf ZVB verbunden und würde somit gegen das Beeinträchtigungsverbot des LROP Niedersachsen 2017 verstoßen. Nachfolgend werden für den Drogeriefachmarkt daher Kennwerte des Betreibers ROSSMANN sowie eine Gesamtverkaufsfläche von 650 m² zu Grunde gelegt.

Das Flächenprogramm, wird in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 2: Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in Planung in m ²
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	85	1.615
Drogeriewaren	5	95
sonstige Sortimente	10	190
Lebensmittelvollsortimenter Gesamt	100	1.900
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	15	98
Drogeriewaren	70	456
sonstige Sortimente	15	98
Drogeriefachmarkt Gesamt	100	650

¹ 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 realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

GESAMT	-	2.550
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	-	<i>1.713</i>
<i>Drogeriewaren</i>	-	<i>551</i>
<i>sonstige Sortimente</i>	-	<i>288</i>

Quelle: Verkaufsfläche: eigene Annahme auf Angaben des Auftraggebers; Verkaufsflächenaufteilung vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Vorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.550 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt 1.713 m² projiziert, im Sortiment **Drogeriewaren** von 551 m².

UMSATZANNAHME UND -PROGNOSE DES VORHABENS

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität des Vorhabens abgeleitet.

Nach aktuellem Informationsstand sind die Betreiber des **Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriefachmarktes** noch nicht bekannt. Für die nachfolgenden Bewertungen ist es jedoch erforderlich, hinsichtlich Sortimentierung und Umsatzprognose gewisse Annahmen zu treffen, die auf bundesweiten Einzelhandelskennziffern beruhen:

- Für den Lebensmittelvollsortimenter werden Kennwerte des leistungsstärksten, in Deutschland ansässigen Betreibers EDEKA zu Grunde gelegt.
- Für den Drogeriefachmarkt werden Kennwerte des Betreibers ROSSMANN zu Grunde gelegt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität² des Betreibers **EDEKA** beträgt rd. 5.490 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.314 m².

Die durchschnittliche Flächenproduktivität³ des Betreibers **Rossmann** beträgt rd. 6.560 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 614 m².

Auf dieser Basis lassen sich unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen sowie der standortspezifischen Faktoren folgende zu erwartende Flächenproduktivitäten des Vorhabens im Rahmen einer Ersteinschätzung abschätzen:

Unter Beachtung der Rahmenbedingungen (Angebotssituation (Wettbewerb), Nachfragesituation (Kaufkraftniveau), Standort) ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie der geplante Drogeriefachmarkt im Worst Case Flächenproduktivitäten erzielen, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des jeweiligen Betreibers liegen.

² Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

³ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **5.000 Euro/m² VKF für den Lebensmittelvollsortimenter und von rd. 5.500 Euro/m² VKF für den Drogeriefachmarkt** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen, maximal zu erwartenden Flächenproduktivitäten und Umsätze (im Worst Case):

Tabelle 3: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortiment	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	8,1
Drogeriewaren		0,5
sonstige Sortimente		0,9
Lebensmittelvollsortimenter gesamt*		9,5
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	5.500	0,5
Drogeriewaren		2,5
sonstige Sortimente		0,5
Drogeriefachmarkt gesamt*		3,6
Nahrungs- und Genussmittel gesamt*	-	8,6
Drogeriewaren gesamt	-	3,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Annahmen wird für das Vorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 8,6 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und max. rd. 3,0 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Drogeriewaren entfallen.

EINSCHÄTZUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN UND STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN

Von dem Vorhaben gehen deutliche Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren aus:

Tabelle 4: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail <i>(strukturprägende Anbieter)</i>	Prognose 2028		
		Perspektivische Bestandsum- sätze vor Um- verteilung	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bockhorn*	ZVB Ortszentrum <i>(Combi, Netto)</i>	14,4	4,1	28
	sonstige Lagen Bockhorn <i>(ALDI Nord, LIDL, Hol ab Getränke- markt)</i>	15,2	1,9	12
Varel*	ZVB Innenstadtzentrum <i>(Netto, Rossmann)</i>	5,6	0,1	1
	ZVB NVZ Obenstrohe <i>(Netto, EDEKA)</i>	14,8	0,5	4
	sonstige Lagen Varel <i>(ALDI Nord, LIDL, familia)</i>	37,5	0,6	2
Zetel*	ZVB Innenstadtzentrum <i>(ALDI Nord, LIDL, Netto, REWE, Hol ab Getränkemarkt, Rossmann)</i>	32,9	0,6	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,9		
GESAMT**		120,4	8,6	-

Quelle: VKF: Stadt + Handel 07/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * der Untersuchungsraum umfasst nur Teilbereiche des jeweiligen Gemeindegebiets; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren diese insbesondere die in räumlicher Nähe gelegenen Wettbewerber Combi und Netto im ZVB Ortszentrum Bockhorn. Aufgrund der deutlichen Höhe der auf den ZVB Ortszentrum Bockhorn entfallenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 28 % des Vorhabenumsatzes) bzw. auf den Combi als systemgleichen Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter) entfallenden Umsatzumverteilungen von über 35 % (zzgl. der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren), sind in einer Ersteinschätzung absatzwirtschaftliche und städtebauliche negative Auswirkungen in Form einer Betriebsaufgabe des Combi zu erwarten. Dadurch wird es zu einer nachhaltigen Schädigung des ZVB kommen, da der Combi einer der wenigen Magnetbetriebe des ZVB ist und durch dessen Betriebsabgang negative Folgewirkungen durch den Frequenzverlust auf die weiteren Einzelhandelsbetriebe im ZVB zu erwarten sind.

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail <i>(strukturprägende Anbieter)</i>	Prognose 2028		
		Perspektivische Bestandsum- sätze vor Um- verteilung	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bockhorn*	ZVB Ortszentrum <i>(Combi, Netto)</i>	1,3	0,3	20
	sonstige Lagen Bockhorn <i>(ALDI Nord, LIDL, Hol ab Getränke- markt)</i>	1,3	0,1	11
Varel*	ZVB Innenstadtzentrum <i>(Netto, Rossmann)</i>	3,9	1,0	27
	ZVB NVZ Obenstrohe <i>(Netto, EDEKA)</i>	1,2	0,1	5
	sonstige Lagen Varel <i>(ALDI Nord, LIDL, familia)</i>	3,0	0,1	5
Zetel*	ZVB Innenstadtzentrum <i>(ALDI Nord, LIDL, Netto, REWE, Hol ab Getränkemarkt, Rossmann)</i>	5,7	1,0	18
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,3	
GESAMT**		16,4	3,0	-

Quelle: VKF: Stadt + Handel 07/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * der Untersuchungsraum umfasst nur Teilbereiche des jeweiligen Gemeindegebiets; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren tangieren diese insbesondere die in den ZVB Innenstadtzentrum Varel und ZVB Innenstadtzentrum Zetel gelegenen Drogeriefachmärkte. Trotz merklicher Umsatzumverteilungen sollten die beiden Märkte die Umsatzumverteilungen in einer Ersteinschätzung voraussichtlich verkraften können. Dies ist insbesondere anzunehmen, da aktuell aufgrund des Fehlens eines Drogeriefachmarktes in Bockhorn Kaufkraft aus Bockhorn zu den Drogeriefachmärkten nach Varel und Zetel abfließt. Diese wird durch das Vorhaben Drogeriefachmarkt rückgebunden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Bockhorn** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Vorhaben Vorhabenbestandteil Lebensmittelvollsortimenter **voraussichtlich zu erwarten**.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren **ZVB im Untersuchungsraum** in deren heutigem Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie auf die **integrierte Nahversorgung** sind durch das Vorhaben Vorhabenbestandteil Lebensmittelvollsortimenter voraussichtlich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **ZVB im Untersuchungsraum** in deren heutigem Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie auf die **integrierte Nahversorgung** sind durch das Vorhaben Vorhabenbestandteil Drogeriefachmarkt mit 650 m² GVKF voraussichtlich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen (i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO) durch das Vorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen (hier: ZVB Ortszentrum Bockhorn) sind zu erwarten.

3

Ersteinordnung in den LROP Niedersachsen 2017 sowie in die LROP Fortschreibung

EINZELHANDELSGROBPROJEKTE I. S. DES LROP 2017 - 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).“

Gemäß den Erläuterungen zu 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und Satz 3 *„sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung [keine Einzelhandelsgroßprojekte]. 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. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben“* (LROP 2017).

Einordnung:

- Das Vorhaben weist aufgrund seiner nicht integrierten Lage keinen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf. In einer Ersteinschätzung ist dementsprechend anzunehmen, dass mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes aus Gebieten außerhalb des Nahbereichs (fußläufige Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m) stammen wird. Das Vorhaben gilt daher nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung und ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln.

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Konformität zu den Ziffern 03 bis 10 einzuordnen und zu prüfen

KONGRUENZGEBOT - ABSCHNITT 2.3 ZIFFER 03:

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03

Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

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“.

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet“

Einordnung:

- Die Gemeinde Bockhorn stellt gemäß des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Friesland 2020 ein Grundzentrum dar. Der grundzentrale Verflechtungsbereich bzw. der Kongruenzraum für das Vorhaben (periodischer Bedarf) ist somit das Gemeindegebiet.
- Aufgrund der siedlungsräumlichen verkehrsgünstigen Randlage des Vorhabens ist in einer Ersteinschätzung anzunehmen, dass mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (u. a. aus Siedlungsstrukturen in Varel) erzielt werden.
- Damit würde das Vorhaben den durch den LROP 2017 definierten Schwellenwert von 30 % überschreiten.

Das Vorhaben erscheint im Rahmen einer Ersteinordnung nicht konform zum Kongruenzgebot.

KONZENTRATIONSGEBOT - ABSCHNITT 2.3 ZIFFER 04:

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

Einordnung:

- Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Friesland 2020 liegt der Standort des Vorhabens außerhalb der als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesenen Gebiete.

Der Vorhabenstandort des Vorhabens ist nicht kongruent zum Konzentrationsgebot.

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. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungs-

strukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Einordnung:

- Die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren des Vorhabens sind gemäß Einzelhandelskonzept Bockhorn 2013 als nahversorgungsrelevant einzuordnen und somit als zentrenrelevant i. S. d. Integrationsgebotes des LROP 2017 einzustufen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Bockhorn 2013 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP 2017. Demzufolge ist der Vorhabenstandort gem. LROP 2017 nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen.
- Darüber hinaus weist der Standort des Vorhabens auch keine siedlungs-räumliche Integration auf.

Das Vorhabenstandort des Vorhabens ist nicht kongruent zum Integrationsgebot.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT - 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:

- Städtebaulich negative Auswirkungen (i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO) durch das Vorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen (hier: ZVB Ortszentrum Bockhorn) sind zu erwarten (vgl. Kapitel 2).

Somit erscheint das Vorhaben im Rahmen einer Ersteinschätzung nicht kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Das Vorhaben erscheint im Rahmen einer Ersteinschätzung nicht konform zu den relevanten Grundsätzen und Zielen des LROP 2017.

FORTSCHREIBUNG DES LROP

Der LROP Niedersachsen wird aktuell fortgeschrieben. Nach aktuellem Stand ist es möglich, dass die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm auf 1.200 qm erhöht wird. Das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 m² (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. in der Summe rd. 2.550 m² wird absehbar hiervon nicht tangiert.

Darüber hinaus sind keine Änderungen des LROP absehbar, durch welche das Planvorhaben zukünftig den zwingend zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben des LROP entsprechen könnte.

Das Vorhaben erscheint somit im Rahmen einer Ersteinschätzung auch nicht konform zu den relevanten Grundsätzen und Zielen des fortgeschriebenen LROP.

4

Zusammenfassende Bewertung

In der Gemeinde Bockhorn wird aktuell die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ergänzung mit einem Drogeriemarkt am Kreuzungsbereich Vareler Straße/Südstraße diskutiert. Der Landkreis Friesland hat sich diesbezüglich bereits kritisch bzgl. einer erkennbaren Unvereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung (LROP Niedersachsen 2017) geäußert. Auch seitens der Gemeindeverwaltung bestehen Bedenken bzgl. möglicher negativer Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) im Ortszentrum Bockhorns. In der Bockhorner Lokalpolitik wird das Vorhaben ebenfalls diskutiert.

Um die Diskussion zu versachlichen, wurde Stadt + Handel beauftragt, eine Ersteinschätzung bzgl. der Auswirkungen des Vorhabens mit Fokus auf den ZVB Ortszentrum Bockhorn und den dort verorteten Combi zu erarbeiten. Zudem soll vorgeprüft werden, ob das Vorhaben gemäß der landesplanerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 umsetzbar wäre und wie entsprechende Lösungsansätze gestaltet werden könnten bzw. müssten.

Ergebnisse

Städtebaulich negative Auswirkungen (i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO) durch das Vorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere den ZVB Ortszentrum Bockhorn) sind zu erwarten.

Das Vorhaben erscheint im Rahmen einer Ersteinschätzung nicht konform zu den relevanten Grundsätzen und Zielen des LROP 2017.

Aufgrund der deutlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den ZVB Ortszentrum Bockhorn ist eine Umsetzung fachgutachterlich nicht zu empfehlen.

Zudem erscheint eine Umsetzung des Vorhabens aufgrund mehrerer Verstöße gegen relevante Ziele des LROP 2017 absehbar nicht umsetzbar.

Voraussichtlich wird auch die Fortschreibung des LROP eine Umsetzung des Vorhabens nicht ermöglichen.