



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

# Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Einzelhandelsprojekt



## Aktualisierter Endbericht

Im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH  
Hamburg, 25.10.2022 / aktualisiert im Herbst 2023



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

## **Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt

Projektnummer: 22DLP3265 / 23DLP3517

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling, Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

**EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH**

**Edekastraße 1**

**26215 Wiefelstede**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

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

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>5</b>
2.1	Mikrostandort	5
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>11</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>14</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Raum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>19</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandels- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	19
5.1.1	Nahrungs- und Genussmittel	19
5.1.2	Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	23
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	25
5.2.1	Gemeinde Wiefelstede	25
5.2.2	Gemeinde Rastede	27

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>30</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	30
6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel	38
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	40
6.2.4	Zu den Auswirkungen im aperiodischen Bedarf	43
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>44</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	44
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	46
7.3	Zum Konzentrationsgebot	49
7.4	Zum städtebaulichen Integrationsgebot	49
7.5	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (Beeinträchtungsverbot)	50
7.6	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede	55
7.7	Zur Kompatibilität mit dem REHK für den Landkreis Ammerland	56
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>59</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	5
Abbildung 2: Mikrostandort	7
Abbildung 3: Wohnbebauung gegenüber dem Vorhabenstandort	7
Abbildung 4: Blick Richtung Süden entlang der Oldenburger Landstraße	8
Abbildung 5: Lage im Raum	11
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 9: Lidl, ZVB Wiefelstede (Zone 1)	22
Abbildung 10: Netto, Streulage (Zone 1)	22
Abbildung 11: Edeka, ZVB Hahn-Lehmden, Rastede (Zone 3)	23
Abbildung 12: ZVB Wiefelstede	26
Abbildung 13: Budni-Drogeriemarkt im ZVB Metjendorf	27
Abbildung 14: Edeka-Markt im ZVB Hahn-Lehmden	28
Abbildung 15: Netto-Markt im ZVB Rastede	29

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens – Stand November 2023	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Nahrungs- und Genussmittel	20
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	24
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Stand November 2023) – nach Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung (Stand November 2023)	32
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	33
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung – Stand November 2023	35
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel	39
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	41
Tabelle 14: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft – Gesamtvorhaben	48
Tabelle 15: Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF	57

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Kernort Wiefelstede ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant.

In den vergangenen Jahren wurde das Vorhabenkonzept mehrfach und grundlegend überarbeitet, d.h. vom Verkaufsflächenumfang insgesamt reduziert und hinsichtlich der einzelnen Sortimente an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet, um im Einklang zu den raumplanerischen Vorgaben zu stehen.

Nach wie vor ist es beabsichtigt, den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounter und den Getränkefachmarkt den aktuellen Markterfordernissen anzupassen. Zugleich soll der Edeka-Verbrauchermarkt hierher verlagert und zzgl. Bäcker neu aufgestellt werden. Zusätzlich soll ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden. Die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche für Edeka und die Drogerie war im Zuge des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens zu ermitteln. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt dabei, dass die Altstandorte von Edeka und Markant branchenfremd nachgenutzt werden<sup>1</sup>. Neben dem Nonfood-Discounter Tedi als Mehrbranchenanbieter (Eröffnung für Mitte November 2023 geplant) wird es sich voraussichtlich um einen Nonfood-Fachmarkt handeln, die sich vom Sortiment her ergänzen und nur einen sehr geringen Anteil periodischer Sortimente führen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums soll sich nach den aktuellen Planungen und Berechnungen im Bereich von ca. 4.800 qm Verkaufsfläche bewegen. Hinzu kommen die aperiodischen Nachverwertungen der Altstandorte von Markant und Edeka (ca. 2.175 qm VKF). Abzüglich der Bestandsbetriebe (rd. 3.355 qm) **beträgt die zusätzliche Verkaufsfläche per Saldo damit rd. +3.620 qm.**

Prüfungsrelevant war damit:

### 1. Fachmarktzentrum:

- Edeka-Markt mit ca. 2.250 qm VKF. zzgl. Bäcker (zzt. 1.375 qm VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (zzt. 744 qm VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 qm VKF (zzt. 406 qm VKF)
- Drogeriemarkt mit ca. 750 qm VKF

Sonstige aperiodische Nutzungen (z.B. Textilfachmarkt) sind innerhalb des Fachmarktzentrums damit nicht mehr von Relevanz.

---

<sup>1</sup> Gegenüber dem Gutachtenstand Juli 2022 hat sich damit die Veränderung ergeben, dass auf den Anbieter Sonderposten Zimmermann (max. 800 qm VKF) und den Nonfood-Anbieter SB-Lüning (max. 1.375 qm VKF) verzichtet wird. Markant steht bereits leer und befindet sich im Umbau.

## 2. Nachnutzung:

- Branchenfremde Nachnutzung des Markt-Markts in der Ortsmitte (zzt. 800 qm VKF)<sup>2</sup>, Nachnutzung durch Mehrbranchen-Anbieter (Eröffnung von Tedi für den 15.11.2023 geplant)
- Aufgabe des Edeka-Marktes in der Ortsmitte (zzt. 1.375 qm VKF)<sup>3</sup>, Nachnutzung durch Nonfood-Anbieter mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Periodische Nutzungen (wie ein Metzger oder Bäcker als Konzessionär) sind an den jeweiligen Altstandorten damit nicht mehr von Relevanz.

Für den Vorhabenstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geplant. Der Prüfungsmaßstab für das Einzelhandelsgroßprojekt war [§ 11 Abs. 3 BauNVO](#) i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. Die [Aufgabenstellung](#) der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und in dem Landkreis Ammerland zu berücksichtigen. Zudem waren das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland und das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 heranzuziehen.

Hinweis: Die vorliegende Gutachtenfassung stellt rein auf die neusten Veränderungen im Vorhabenkonzept und den daraus resultierenden Veränderungen hinsichtlich der Umsatzerwartung sowie der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen resp. raumordnerischen Wirkungen ab. Die sonstigen Berichtsbestandteile und der Datenstand des Gutachtens aus 2022 wurden auftragsgemäß nicht aktualisiert.

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept erarbeitet:

- Aktualisierende Darstellung und Bewertung des jeweiligen [Mikrostandorts](#) (Altstandorte/Planstandorte) und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- aktualisierende Darstellung des [Vorhabenkonzepts](#) im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;

---

<sup>2</sup> Zzt. Mischgebiet.

<sup>3</sup> Bislang festgesetzt für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.



- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort;
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- aktualisierende Erhebung, Darstellung und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegemittel) und an den Einkaufsalternativen;
- Abschätzung der **Umsätze** und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- **versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkausflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Würdigung aktueller Planvorhaben im Einzelhandel<sup>4</sup>**;
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen sowie zu den Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** zulasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen; Aussage zur Rückholung bislang abfließender Kaufkraft und zur Bedeutung des Tourismus; die Prüfung erfolgte in Bezug auf das Fachmarktzentrum für zwei periodische Teilsortimente<sup>5</sup>; zusätzlich wurden die beiden möglichen Fachmarktlichkeiten an den Altstandorten auf ihre potenzielle Marktstellung gewürdigt;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der jeweiligen Vorhaben für die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des einzelnen Vorhabens in die Aussagen des **Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Ammerland** sowie intensive Begründung bei Überschreitung der Versorgungskennziffern;

---

<sup>4</sup> Dabei wurde zwischen gesicherten Vorhaben (z.B. Edeka in Metjendorf) und vagen Entwicklungsbegehren (v.a. diverse Planungen in Rastede) unterschieden.

<sup>5</sup> Die darüberhinausgehenden Sortimente wurden allein über die Marktanteile abgebildet und bewertet.

- Reduzierungsempfehlungen i.V.m. Abwägungsvorschlägen; Empfehlungen zum Umgang mit den Altstandorten;
- Einordnung des einzelnen Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts** für die Gemeinde Wiefelstede (2022).

Um die Verträglichkeit der Vorhaben im Grundzentrum Wiefelstede beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **(aktualisierende) Vor-Ort-Erhebung** der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (2 Sortimentsgruppen/periodischer Bedarf);
- **Überprüfung wesentlicher Wettbewerbsstandorte** im Untersuchungsraum zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- **Begehungen der jeweiligen Mikrostandorte** (Alt- und Planstandorte) zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als frühestmögliches Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im Norden des Wiefelsteder Ortskerns und somit zentral im Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Vorhangrundstück wird von der Oldenburger Landstraße im Osten begrenzt.



Abbildung 1: Mikrostandort des Einzelhandelsvorhabens

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Oldenburger Landstraße. Diese L 824 dient als wichtige Nord-Süd-Verbindung der Flächengemeinde und erschließt im weiteren Verlauf umliegende Gemeinden. Die verkehrliche

Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des Wiefelsteder Ortskerns daher als sehr gut zu bewerten.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltestellen ‚Im Tief‘ und ‚Schulzentrum‘ (insgesamt 3 Linien [330, 340, 370] sowie Schulbusverkehr). Hier verkehren in regelmäßigen Abständen mehrere inner- als auch überörtliche Linien, die eine gute Standortanbindung durch den ÖPNV gewährleisten. Zudem ist der Standort aus den angrenzenden Wohngebieten sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bereits durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter und einen Hol ab-Getränkemarkt geprägt. Im Zuge der Umstrukturierung sollen die beiden Märkte abgerissen werden und im Zusammenhang mit weiteren Fachmärkten und einer größeren Verkaufsfläche wieder aufgebaut werden.

Die Stellplatzanlage wird im Zuge der Bebauungsmaßnahmen neu gestaltet und soll etwa 300 Stellplätze umfassen. Die Erschließung wird dabei weiterhin über die Oldenburger Landstraße erfolgen.

Im **Standortumfeld** sind heterogene Nutzungen angesiedelt: Während im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oldenburger Landstraße Wohnnutzungen anschließen, entfaltet sich südlich gelegen entlang der Hauptstraße der Siedlungsschwerpunkt von Wiefelstede mit der zentralen Einkaufslage. Im Westen des Vorhabenstandorts liegt direkt angrenzend das Vereinsgelände eines Sportvereins mit seinen Trainingsplätzen. Nördlich angrenzend befinden sich Grün- und Ackerflächen.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2022) ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede (Potenzialfläche)**, die v.a. großflächige und fachmarktorientierte Nutzungen aufnehmen soll, die u.a. am heutigen Standort über keine Zukunftsperspektiven haben. Der Standort schmiegt sich der gewachsenen Lage des zentralen Versorgungsbereichs an. Der Vorhabenstandort als somit städtebaulich-integriert zu bewerten.

**Abbildung 2: Mikrostandort****Abbildung 3: Wohnbebauung gegenüber dem Vorhabenstandort**



Abbildung 4: Blick Richtung Süden entlang der Oldenburger Landstraße

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums sollte sich im Bereich von bis zu **4.800 qm Verkaufsfläche** bewegen. Dabei sind folgende Komponenten für das Fachmarktzentrum geplant:

- Edeka-Markt mit max. 2.250 qm VKF (zzt. 1.375 qm VKF)
- Bäcker mit ca. 50 qm VKF (zzt. 30 qm VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (zzt. 744 qm VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 qm VKF. (zzt. 406 qm VKF)
- Drogeriemarkt mit max. 750 qm VKF

Darüber hinaus sollen die derzeitigen Märkte Edeka und Markant nachgenutzt werden. Hierfür sind folgende Anbieter im Gespräch:

- Nachnutzung des Markant-Markts durch Mehrbranchen-Anbieter Tedi (zzt. 800 qm VKF)<sup>6</sup>
- Nachnutzung des Edeka-Markts durch Nonfood-Anbieter (zzt. 1.375 qm VKF)<sup>7</sup>

**Der Verkaufsflächenzuwachs des Gesamtvorhabens beträgt damit rd. 3.620 qm.**

<sup>6</sup> Zzt. Mischgebiet. Zwischenzeitlich steht Eröffnung unmittelbar bevor.

<sup>7</sup> Bislang festgesetzt für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Damit ergibt sich folgende Sortimentsstruktur (inkl. Nachnutzung der Altstandorte):

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben - Stand November 2023

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>3.143</b>	<b>1.402</b>	<b>4.545</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>2.851</b>	<b>879</b>	<b>3.730</b>
davon Edeka	1.100	770	1.870
davon Aldi	595	255	850
davon Getränkemarkt	406	294	700
davon Drogeriemarkt	0	100	100
davon Bäcker im Edeka	30	20	50
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	160	160
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0
davon Markant	720	-720	0
<b>Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>292</b>	<b>523</b>	<b>815</b>
davon Edeka	138	42	180
davon Aldi	74	21	95
davon Drogeriemarkt	0	460	460
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	80	80
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0
davon Markant	80	-80	0
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>212</b>	<b>2.378</b>	<b>2.590</b>
davon Edeka	138	62	200
davon Aldi	74	31	105
davon Drogeriemarkt	0	190	190
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	720	720
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	1.375	1.375
<b>Edeka gesamt</b>	<b>1.376</b>	<b>874</b>	<b>2.250</b>
<b>Aldi gesamt</b>	<b>743</b>	<b>307</b>	<b>1.050</b>
<b>Getränkemarkt gesamt</b>	<b>406</b>	<b>294</b>	<b>700</b>
<b>Drogeriemarkt gesamt</b>	<b>0</b>	<b>750</b>	<b>750</b>
<b>Bäcker im Edeka gesamt</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
<b>Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt*</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)</b>	<b>0</b>	<b>1.375</b>	<b>1.375</b>
<b>Markant gesamt</b>	<b>800</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt (gedeckelte Gesamt-VKF)</b>	<b>3.355</b>	<b>3.620</b>	<b>6.975</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

\* Die geprüften Sortimente sind nicht allesamt mit der Obergrenze ausschöpfbar.

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens - Stand November 2023**

Der Sortimentsschwerpunkt des Fachmarktzentrums liegt auch nach der Umstrukturierung und Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die Vorhaben **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>8</sup> wird bei Edeka und Aldi erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Aufgrund der Lage im ZVB Wiefelstede wird ein potenzieller Drogeriemarkt rd. 25 % aperiodische Randsortimente führen. Bei den Nachnutzungen an den Altstandorten von Edeka und Markant wird der Sortimentsschwerpunkt ganz eindeutig bei den aperiodischen Sortimenten liegen (90 – 100 %).

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und war damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung jeweils bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Gesamtvorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.<sup>9</sup> Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Neuaufstellung sowie die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Oldenburger Landstraße 32 (Hauptzentrum). Insgesamt sollen dort rd. bis zu 6.975 qm Verkaufsfläche realisiert werden. Die Bestandsmärkte von Edeka und Markant sollen dabei von Nonfood-Anbietern nachgenutzt werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt per Saldo über alle Sortimente rd. +3.620 qm und entfällt sowohl auf periodische als auch auf aperiodische Sortimente.

<sup>8</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Gutachterliche Annahmen zur Sortimentsaufteilung.

<sup>9</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).



## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische **Gemeinde Wiefelstede** liegt im östlichen Teil des Landkreises Ammerland und grenzt unmittelbar an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Die Flächengemeinde setzt sich neben dem namensgebenden Wiefelstede aus weiteren 21 Ortsteilen zusammen.

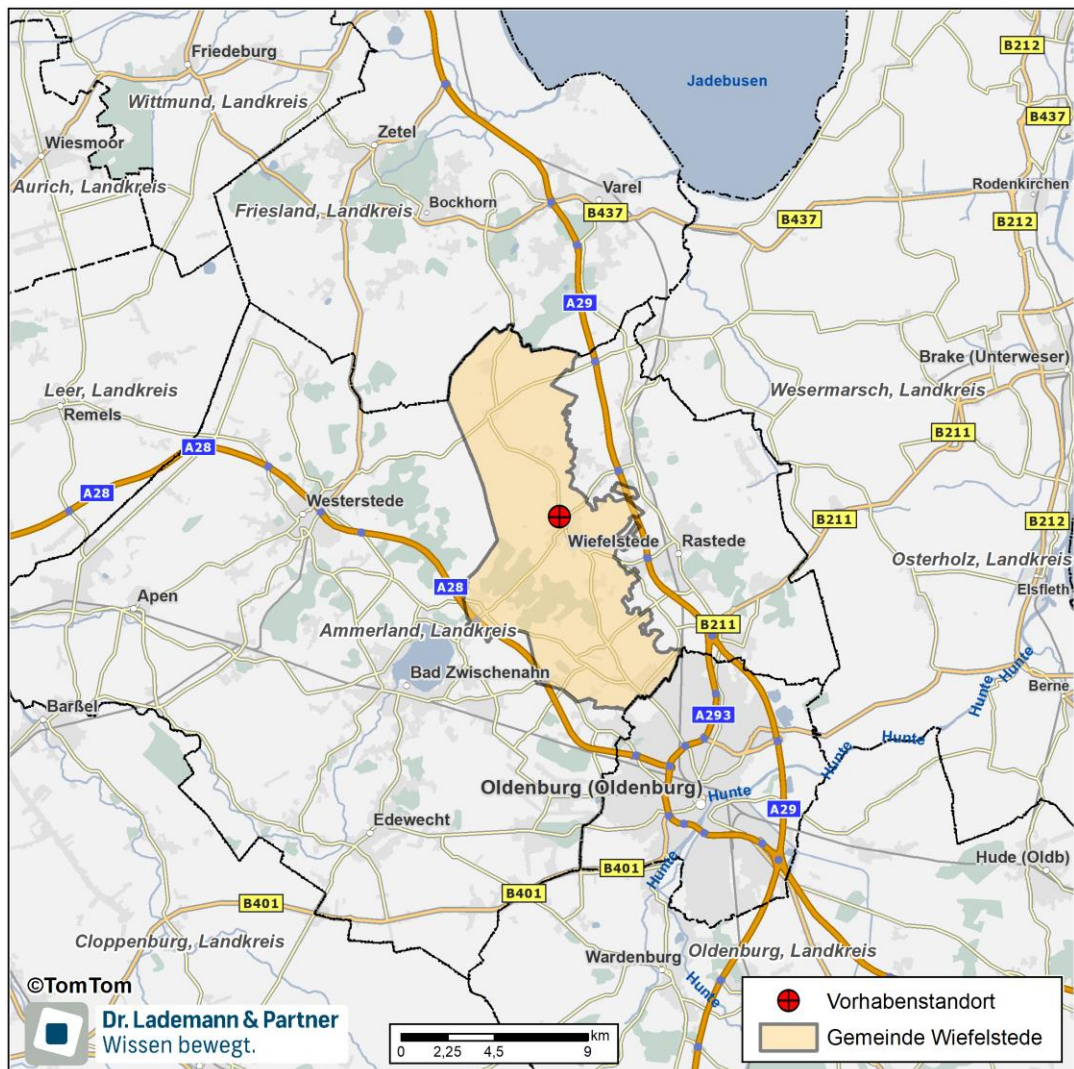


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **überregionale verkehrliche Anbindung** Wiefelstedes erfolgt über die Autobahnen 28 (Leer – Oldenburg) und 29, die von Wilhelmshaven kommend in südlicher Richtung eine Anbindung an die BAB 1 herstellt. Ferner gewährleisten u.a. die L 824, die u.a. die Ortsteile Metjendorf und Wiefelstede anbindet sowie weitere Landes- und

Kreisstraßen die gute interkommunale Erreichbarkeit. In Wiefelstede verbinden mehrere Buslinien die Ortsteile von Wiefelstede mit den umliegenden Gemeinden im Ammerland sowie mit Oldenburg.

Aufgrund der Lage in der landschaftlich reizvollen Parklandschaft Ammerland kann Wiefelstede zunehmend vom **Tourismus** profitieren. Vor allem für Wanderer und Radfahrer bietet die Gemeinde ein umfassendes Angebot. Hier spielt vor allem auch der Tagestourismus eine tragende Rolle.

Von Seiten der Regionalplanung (RROP 1996) sind in Wiefelstede die Ortsteile Wiefelstede und Metjendorf jeweils als **Grundzentren** eingestuft. Gemäß dem LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich das eigene Gemeindegebiet. Die beiden grundzentralen Ortsteile übernehmen damit nach Vorstellung des LROP in ihrem jeweiligen Kongruenzraum die Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

Nächstgelegene zentrale Orte sind die Grundzentren Ofen und Petersfehn in Bad Zwischenahn, Hahn-Lehmden und Wahnbek in Rastede sowie Ocholt in Westerstede. Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede fungieren außerdem als Mittelzentren und grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Oberzentrum Oldenburg grenzt südöstlich an das Gemeindegebiet an. Die Innenstadt von Oldenburg ist rd. 21 km vom Ortskern Wiefelstede entfernt.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede verlief seit 2017 mit einem Wachstum von +0,1 % p.a. leicht positiv. Die umliegenden Kommunen haben sich allerdings dynamischer entwickelt, ebenso der gesamte Landkreis Ammerland (+0,6 % p.a.). Auch Niedersachsen konnte im selben Zeitraum mehr Einwohner hinzugewinnen (+0,2 % p.a.)

Insgesamt lebten in Wiefelstede Anfang 2022

**rd. 16.170 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in Wiefelstede im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22		Veränderung p.a. in %
					in %	
<b>Wiefelstede</b>	<b>16.093</b>	<b>16.167</b>	<b>74</b>	<b>0,5</b>		<b>0,1</b>
Rastede	22.244	22.874	630		2,8	0,6
Bad Zwischenahn	28.484	29.351	867		3,0	0,6
Westerstede	22.399	23.452	1.053		4,7	0,9
Oldenburg	165.711	170.389	4.678		2,8	0,6
<b>Landkreis Ammerland</b>	<b>122.698</b>	<b>126.475</b>	<b>3.777</b>		<b>3,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.945.685</b>	<b>8.027.031</b>	<b>81.346</b>		<b>1,0</b>	<b>0,2</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>10</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem frühestmöglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wiefelstede daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 16.230 Einwohnern.**<sup>11</sup>

Wiefelstede verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>12</sup> von 101,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ammerland (99,6) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsen (99,2) leicht überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der leicht überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Der Ortsteil Wiefelstede ist derzeit eines von zwei Grundzentren in der Gemeinde Wiefelstede und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet (=Kongruenzraum).

<sup>10</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>11</sup> Hinweis: Das Einwohnerzuwachs verlief zwischenzeitlich positiver als prognostiziert. Nach dem LSN lebten in der Gemeinde Wiefelstede am 30.6.2023 bereits 16.391 Einwohner. Die nachfolgende Wirkungsanalyse ist demnach als äußerster worst-case anzusehen.

<sup>12</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze der jeweiligen Vorhabenbetreiber zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird zunächst geprägt durch die weiteren Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede (u.a. Lidl) und Märkten in solitärer Lage (v.a. Netto).

Im benachbarten Mittelzentrum Rastede finden sich neben einer Reihe von Lebensmittelmärkten (u.a. Aldi/Rewe; Netto; Lidl/Rewe) auch ein Drogeriefachmarkt. In Hahn-Lehmden existiert lediglich ein kleiner Nahversorger. Auch in Richtung Metjendorf resp. Oldenburg sowie in Richtung Bad Zwischenahn verdichtet sich das Netz v.a. an Nahversorgungsbetrieben.

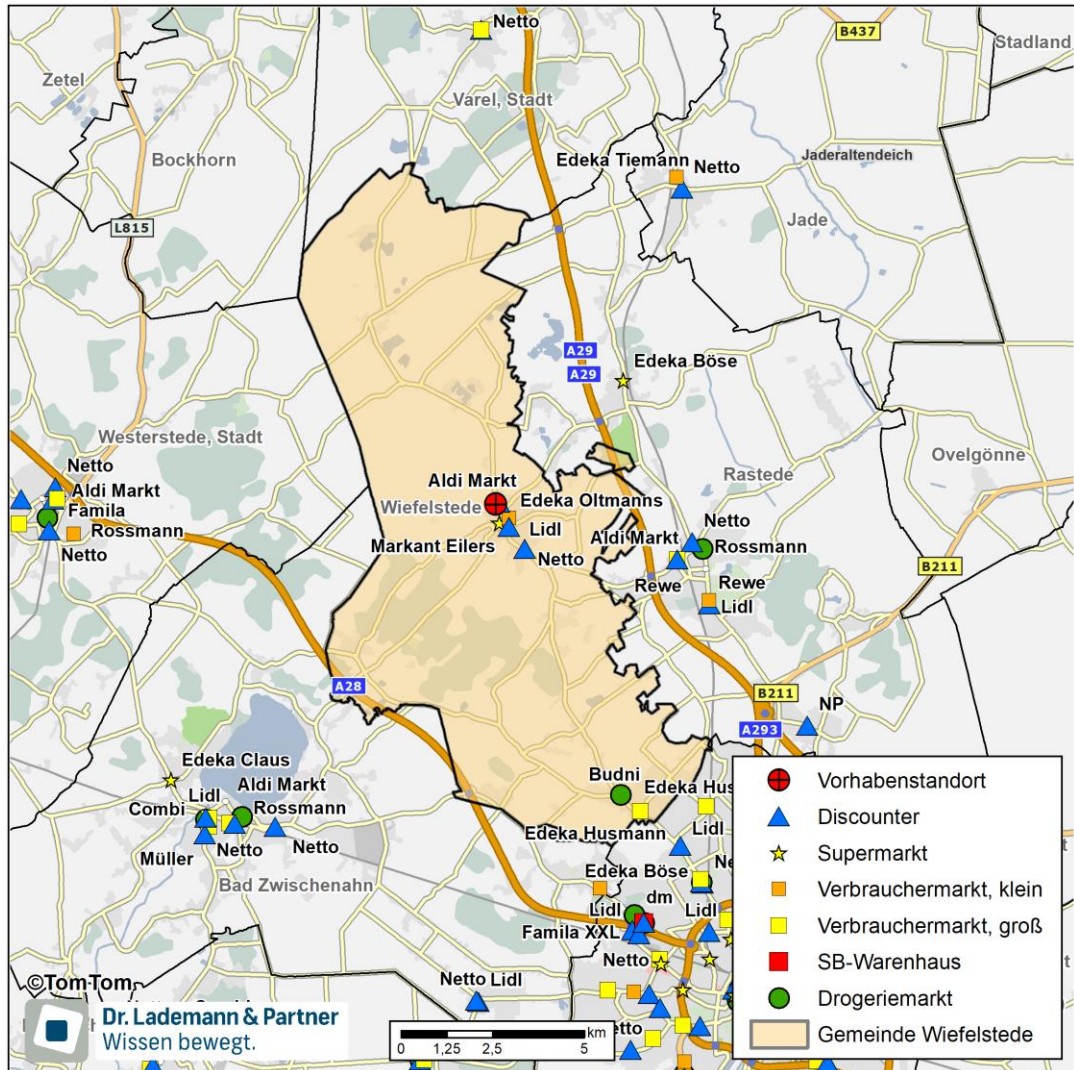


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich in Richtung Bad Zwischenahn, Rastede und insbesondere Oldenburg jedoch limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Auch der Edeka Husmann-Markt sowie Budni in Metjendorf wirken sich begrenzend aus.

In dem Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede ist demgegenüber mit einer sehr hohen Marktdurchdringung zu rechnen, v.a. im Bereich Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1) über den Ortsteil Wiefelstede. Die Zone 2 setzt sich aus den Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede.

Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche von Rastede. Zudem werden Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn geringfügig tangiert.

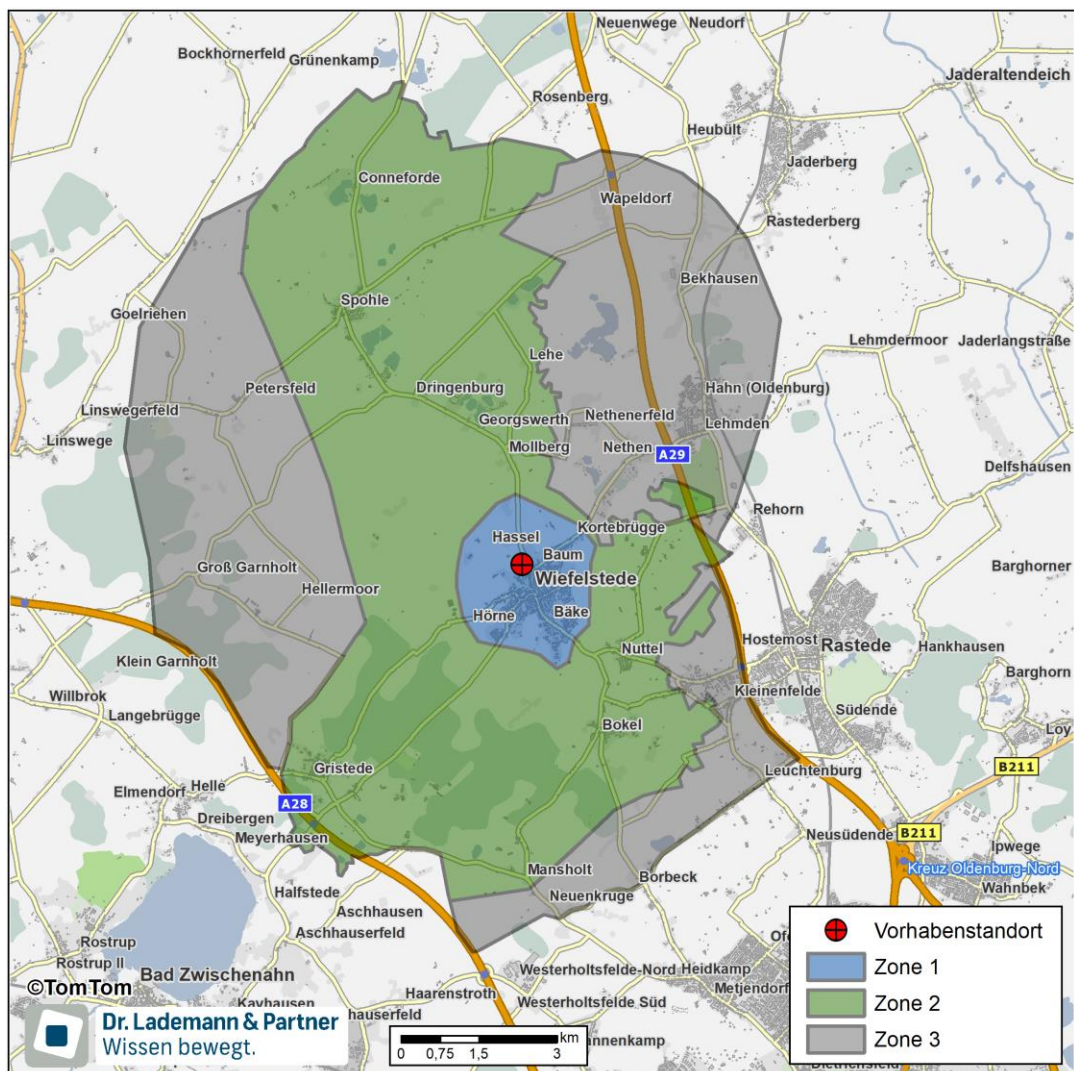


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 14.140 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann ausgehend vom Jahr 2022 von einem erhöhten **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 14.250 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Vorhabens in Wiefelstede

Bereich	2022	2024
Zone 1	4.856	4.880
Zone 2	3.691	3.710
Zone 3	5.589	5.660
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14.136</b>	<b>14.250</b>

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

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch solche Personen (sog. Streukunden) ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler/Durchreisende, Touristen, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben) und gelegentlich die Angebote in Wiefelstede aufsuchen.

Davon entfällt allein rd. 6,1 % auf das Kundenpotenzial durch Übernachtungstouristen in dem Grundzentrum Wiefelstede (vgl. Arbeitshilfe zum LROP). Auf den Kongruenzraum Wiefelstede entfielen in 2021<sup>13</sup> 190.244 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 521 Personen im Jahr). Dabei handelt es sich um potenzielle „Selbstversorger“, für die ein attraktiver nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Wiefelstede eine wichtige Rolle spielt.

<sup>13</sup> Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits für das laufende Jahr die Übernachtungszahlen wieder auf Vorcorona-Niveau steigen (rd. 265.000), hier wurde allerdings aus Vorsichtsgründen auf die letzten erhobenen Zahlen abgestellt.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>14</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>15</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 101,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 102,3 Mio. € (+0,8 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,7 Mio. € auf Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	15,7	11,9	18,1	45,7
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	2,3	1,7	2,6	6,7
Aperiodischer Bedarf	17,1	13,0	19,8	49,9
<b>Gesamt</b>	<b>35,1</b>	<b>26,7</b>	<b>40,5</b>	<b>102,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.

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

Der Einzelhandel im Einzugsgebiet kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (+ rd. 6,1 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren.

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. V.a. innerhalb des Kongruenzraums ist von einer hohen Marktdurchdringung auszugehen. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Wiefelstede etwa 14.250 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 102,3 Mio. € ansteigen, davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,7 Mio. € auf Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel (ohne Potenzialreserve).

<sup>14</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

<sup>15</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022: = 7.069 €.



## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandels- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten<sup>16</sup> Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>17</sup> des Vorhabens durchgeführt.

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

#### 5.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von**

**rd. 6.220 qm**

vorgehalten. Mit rd. 4.140 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den ZVB Wiefelstede.

---

<sup>16</sup> Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

<sup>17</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1) über den Ortsteil Wiefelstede. Die Zone 2 setzt sich aus den Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede. Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrug und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche von Rastede. Zudem werden Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn geringfügig tangiert.

## Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	4.144	22,8
Streulage	1.010	6,1
Zone 1	5.154	28,9
Streulage	260	1,2
Zone 2	260	1,2
ZVB Hahn	380	1,7
Streulage	425	2,4
Zone 3	805	4,1
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6.219</b>	<b>34,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Nahrungs- und Genussmittel**

Als **flächengrößte Anbieter** im Untersuchungsraum sind neben den Verlagerungs- und Schließungsobjekten v.a. der Lidl-Lebensmitteldiscounter (Wemkendorfer Weg 1; ZVB Wiefelstede) und der Netto-Lebensmitteldiscounter (Hauptstraße 49B; teilintegrierte Streulage) in der Zone 1 zu nennen. In der Zone 3 befindet sich zudem im Rasteder Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden ein kleinflächiger Edeka Böse-Markt.

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 440 qm/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner<sup>18</sup>). Dies deutet auf noch bestehende Flächenpotenziale hin.

Der **Brutto-Umsatz** bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 34,2 Mio. €.**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 22,8 Mio. € auf den ZVB Wiefelstede.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei vor allem von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getragen.

Daraus lässt sich für Nahrungs- und Genussmittel eine **Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 76 % ermitteln, die grundlegend durch die Angebote aus der Zone 1 getrieben wird. Für den Kongruenzraum Wiefelstede liegt der Wert bei rd. 110 %. Per Saldo

<sup>18</sup> Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

fließen diesem Raum aus anderen Standortlagen bzw. durch Streukunden demnach rd. 2,7 Mio. € (ca. 9 % des Nachfragepotenzials für Nahrungs- und Genussmittel) zu.

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

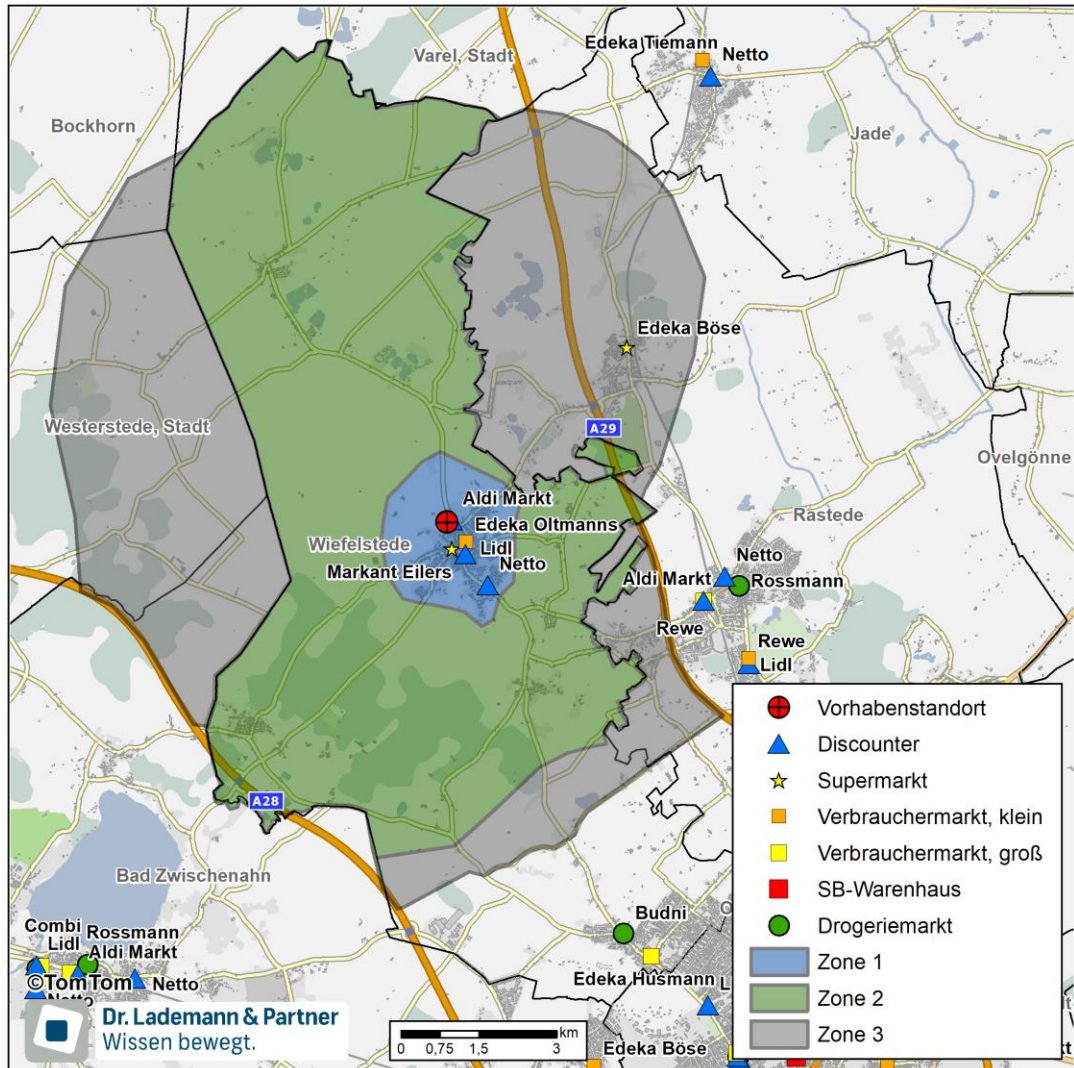


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet im Jahr 2022

Als **flächengrößte Anbieter** im Untersuchungsraum sind neben den Verlagerungs- und Schließungsobjekten v.a. zu nennen:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter (ZVB Wiefelstede, Zone 1);
- Netto-Lebensmitteldiscounter (teil-integrierte Streulage, Zone 1);
- Edeka Böse-Markt (Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden, Zone 3).



Abbildung 9: Lidl, ZVB Wiefelstede (Zone 1)



Abbildung 10: Netto, Streulage (Zone 1)



Abbildung 11: Edeka, ZVB Hahn-Lehmden, Rastede (Zone 3)

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.200 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 34,2 Mio. € Umsatz generiert. Im Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt die Zentralität bei rd. 110 %.

### 5.1.2 Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln eine Verkaufsfläche von

**rd. 720 qm**

vorgehalten. Davon entfallen rd. 290 qm VKF auf die Bestandsflächen des Vorhabens (ca. 40 %). Mit rd. 460 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede und ist dort vorwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten vertreten.

### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	462	2,6
Streulage	180	1,5
Zone 1	642	4,2
Zone 2	0	0,0
ZVB Hahn	80	0,8
Streulage	0	0,0
Zone 3	80	0,8
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>722</b>	<b>4,9</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel**

Der **Brutto-Umsatz** in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 4,9 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 6.850 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei vor allem von den umsatzstarken Apotheken getragen (nur freiverkäufliche Arzneimittel).

Daraus lässt sich für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel eine **Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 75 % ermitteln, die grundlegend durch die Angebote aus der Zone 1 getrieben wird. Für den Kongruenzraum Wiefelstede liegt aufgrund einer überdurchschnittlich guten Apotheken-Ausstattung der Wert bei rd. 104 %. Im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich jedoch kein strukturprägender Anbieter > 400 qm Verkaufsfläche, der ein umfassendes Drogeriewarensortiment anbietet. Der nächstgelegene Drogeriefachmarkt befindet sich mit einem Rossmann-Markt außerhalb des Einzugsgebiets in der benachbarten Gemeinde Rastede (rd. 6,5 km) sowie mit Budni in Metjendorf (rd. 8,5 km).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 720 qm im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 4,9 Mio. € Umsatz generiert. Im Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt die Zentralität bei rd. 104 %. Ein Drogeriemarkt existiert im Einzugsgebiet nicht.

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

### 5.2.1 Gemeinde Wiefelstede

#### ZVB Wiefelstede (innerhalb des Einzugsgebiets, Vorhabenstandort)

Der Vorhabenstandort liegt nördlich des Ortskerns von Wiefelstede und ist räumlich-funktional dem Hauptzentrum der Gemeinde zugeordnet. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich größtenteils entlang der Hauptstraße/Oldenburger Landstraße in rd. 900 m Nord-Süd-Ausdehnung vom Vorhabenstandort im Norden bis hin zu Garten König (Hauptstraße 40) im Süden. Nebenbereiche bilden die August-Hinrich-Straße sowie die Kirchstraße. Im Hauptgeschäftsbereich befinden sich straßenbegleitend diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. Neben den zu verlagernden und zu erweiternden Lebensmittelbetrieben Aldi und Edeka findet sich mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter ein weiterer strukturprägender Nahversorgungsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich. Auch der marktabhängige Markant-Markt ist in diesem verortet<sup>19</sup>. Neben Betrieben des kurzfristigen Bedarfs finden sich auch einige Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Hier sei u.a. der Textildiscounter Kik sowie ein Raiffeisen-Fachmarkt zu nennen.

Insgesamt befindet sich am Standort eine Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4.140 qm, auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen rd. 460 qm Verkaufsfläche.

Der zentrale Versorgungsbereich kann als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, dennoch fehlt es den vier Lebensmittelmärkten allesamt an einer marktadäquaten Verkaufsflächengröße.

---

<sup>19</sup> Der Markant-Markt wurde zwischenzeitlich geschlossen und befindet sich im Umbau. Eröffnung von Tedi steht unmittelbar bevor.



Abbildung 12: ZVB Wiefelstede

### ZVB Metjendorf (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Ortskern von Metjendorf liegt zentral im Ortsteil Metjendorf im äußersten Süden der Gemeinde Wiefelstede und ist knapp 10 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die L 824 gewährleistet, die den Ortsteil von Nordwest nach Südost durchzieht. Auch die ÖPNV-Anbindung ist durch mehrere Bushaltestellen, die u.a. eine Verbindung nach Oldenburg herstellen, als sehr gut zu bewerten. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der Standort darüber hinaus auch fußläufig und mit dem Rad sehr gut zu erreichen.

Der Ortsteil grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg an. Der ZVB erstreckt sich über die Metjendorfer Landstraße und die Ofenerfelder Straße zwischen Budni im Norden und Edeka bzw. dem Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße im Süden. Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Metjendorfer Landstraße befinden sich straßenbegleitend mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. In diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe verortet. Wohngebäude durchsetzen ansonsten immer wieder den Geschäftsbesatz, sodass kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Magnetbetriebe sind der Edeka Husmann-Verbrauchermarkt sowie der Budni-Drogeriemarkt.



Der zentrale Versorgungsbereich kann umsatzseitig als stabil eingestuft werden. Durch die Ansiedlung von Budnikowsky konnte das Zentrum weiter aufgewertet werden. Das Zentrum ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, zentrenrelevante Sortimente sind eher untergeordnet. Eine Ausnahme bildet hier der Action-Markt.



Abbildung 13: Budni-Drogeriemarkt im ZVB Metjendorf

## 5.2.2 Gemeinde Rastede

### ZVB Hahn-Lehmden (innerhalb des Einzugsgebiets, Zone 3)

Der zentrale Versorgungsbereich des Grundzentrums Hahn-Lehmden liegt rd. 5,5 km vom Vorhabenstandort entfernt und dient der Gemeinde Rastede als Nahversorgungszentrum für das nördliche Gemeindegebiet. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind neben einem Edeka Böse-Supermarkt ein Schuhgeschäft und wenige kleinteilige Betriebe entlang der Wilhelmshavener Straße angesiedelt. Primär dient der Standort der Nahversorgung des Ortsteils. Im Lichte angemessener Kundenfrequenzen kann der Standort als noch stabil eingestuft werden, wenngleich der Edeka-Markt mit nur rd. 420 qm Verkaufsfläche über keine marktgängige Struktur verfügt, um am Standort langfristig wettbewerbsfähig bestehen bleiben zu können. Eine (frühzeitige) Standortabsicherung durch die Edeka Minden-Hannover wäre zu begrüßen, was z.B. eine moderate Erweiterung auf 800 qm VKF impliziert. Eine Investition in den Nahversorger würde zudem im Einklang mit den Planungen der Gemeinde Rastede zur

Ortskernstärkung stehen: Der Dorfplatz in Hahn-Lehmden wurde im Jahr 2022 bereits neugestaltet. Zudem wird derzeit auf einem 2,2 ha großen Gelände ein gemischtes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern realisiert.



Abbildung 14: Edeka-Markt im ZVB Hahn-Lehmden

### ZVB Rastede (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der ZVB des Mittelzentrums Rastede zeichnet sich durch einen teils dichten und teils aufgelockerten Einzelhandelsbesatz entlang der Oldenburger Straße aus. Dieser wird z.T. durch Wohngebäude und Freiflächen unterbrochen, was die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Einheit beeinträchtigt. Am nördlichen Rande des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter (dieser erweitert gerade seinen Bäcker-/Vorkassenbereich) als zentraler Anbieter der Nahversorgung. Ein weiterer Frequenzbringer ist durch einen Rossmann-Drogeriemarkt gegeben. Dieser weist sich als Alleinstellung in der Gemeinde – und im weiteren Umland – aus.

Im mittelfristigen Bedarf zeigt sich insbesondere im Sortiment Bekleidung ein größtenteils zeitgemäß aufgestelltes Sortiment u.a. mit den Filialisten Ernstings Family, Takko und NKD sowie inhabergeführtem Facheinzelhandel. Neben dem vielfältig aufgestellten Einzelhandel ergänzen zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe das Zentrum.



Abbildung 15: Netto-Markt im ZVB Rastede

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede kann als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, wenngleich im Lebensmitteleinzelhandel mit Netto nur ein größerer Betrieb verortet ist. Die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter der Gemeinde befinden sich vielmehr außerhalb des Zentrums. Hier besteht mit den Märkten Rewe und Aldi ein attraktiver Nahversorgungsstandort. Zudem sind der Verbundstandort Rewe/Lidl sowie ein NP-Markt in Wahnbek zu benennen.

In der Gemeinde Rastede werden derzeit zahlreiche Einzelhandelsplanvorhaben diskutiert (vgl. Ratsinformationssystem, Dezember 2021): Neben der möglichen Erweiterung von Rewe, Lidl und NP werden zugleich die Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes (im ZVB) und eines modernen Aktiv & Irma-Verbrauchermarktes diskutiert. Ob und welche dieser Vorhaben umgesetzt werden ist jedoch derzeit noch nicht geklärt.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Per Saldo-Erweiterung der Magnetbetriebe zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

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

#### Gegenüber der Planung aus Juli 2022 haben sich insbesondere folgende Veränderungen im Prüfkonzept ergeben:

- Berücksichtigung eines höheren Randsortimentsanteils bei dem Drogeriemarkt unter Wahrung der noch verträglichen VKF für Drogeriewaren von 460 qm<sup>20</sup> und
- abweichende Planungen für die Nachverwertung der Altstandorte.
- Daraus resultierende Herleitung, welche Verkaufsfläche für Edeka noch verträglich wäre.

---

<sup>20</sup> Entscheidungsrelevant für die VKF-Deckelung im Gutachten aus Juli 2022 war dabei die ermittelte maximale VKF bei Drogeriewaren und nicht die zulässige Gesamtverkaufsfläche. In den aperiodischen Sortimenten wurde eine leichte Überschreitung der zuvor durch den Gutachter angesetzten sortimentspezifischen VKF als vorstellbar und verträglich eingeschätzt. Im Folgenden erfolgt eine Konkretisierung der gutachterlichen Ersteinschätzung.

Diese veränderten Annahmen sind in die nachfolgende Marktanteilsberechnungen mit eingeflossen:

#### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	13,6	20,7	52,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,7	5,6	4,5	20,8
Marktanteile	60%	41%	21%	40%
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,7	11,9	18,1	45,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,4	4,7	3,8	17,8
Marktanteile	60%	39%	21%	39%
<b>Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	1,7	2,6	6,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,9	0,7	3,0
Marktanteile	59%	52%	27%	44%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,1	13,0	19,8	49,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	1,4	1,1	5,0
Marktanteile	15%	11%	5%	10%
<b>Gesamt</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,1	26,7	40,5	102,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	11,9	6,1	4,8	25,8
Marktanteile	34%	23%	12%	25%

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

**Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Stand November 2023) – nach Vorhabenrealisierung**

Wie die Tabelle oben zeigt, wird das Gesamtvorhaben mit max. 6.975 qm VKF bei den periodischen Hauptsortimenten in der Zone 1 einen maximalen Marktanteil von 60 % erreichen. Dies zeigt, dass das Vorhaben prospektiv im Ortsteil der marktbeherrschende Standort sein wird. Im Kongruenzraum (KR) wird das Vorhaben für die entsprechenden Sortimente prospektiv folgende Marktstellung aufweisen (ohne Potenzial durch Übernachtungsgäste):

- Insgesamt: EZG rd. 25 % KR: 29 %
- bei Nahrungs- und Genussmitteln: EZG rd. 39 % KR: 51 %
- bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln: EZG rd. 44% KR: 56%
- Bei den sonstigen Sortimenten: EZG rd. 10 % KR: 13 %

Gegenüber der Planung aus Juli 2022 ergeben sich nur geringfügige Abweichungen, die nahezu ausschließlich aus den beiden periodischen Nachverwertungen der Altstandorte von Edeka und Markt resultieren.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 -12 %<sup>21</sup>, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 27,5 Mio. €**

belaufen, wovon mit rd. 18,8 Mio. € der Schwerpunkt nach wie vor auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Stand November 2023

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>4.545</b>	<b>4.870</b>	<b>22,1</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>3.730</b>	<b>5.030</b>	<b>18,8</b>
davon Edeka	1.870	5.600	10,5
davon Aldi	850	6.400	5,4
davon Getränkemarkt	700	2.300	1,6
davon Drogeriemarkt	100	4.200	0,4
davon Bäcker	50	7.500	0,4
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	160	2.800	0,4
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0,0
<b>Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>815</b>	<b>4.110</b>	<b>3,4</b>
davon Edeka	180	3.500	0,6
davon Aldi	95	3.800	0,4
davon Drogeriemarkt	460	4.700	2,2
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	80	2.500	0,2
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0,0
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>2.590</b>	<b>2.090</b>	<b>5,4</b>
davon Edeka	200	3.000	0,6
davon Aldi	105	4.000	0,4
davon Drogeriemarkt	190	3.000	0,6
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	720	1.500	1,1
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	1.375	2.000	2,8
<b>Gesamt (gedeckelte VKF auf 6.975 qm)</b>	<b>7.135</b>	<b>3.900</b>	<b>27,5</b>

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

**Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung (Stand November 2023)**

<sup>21</sup> Der Streukundenanteil variiert zwischen den Vorhabenkomponenten. Während die Lebensmittelmärkte aufgrund des engmaschigen Standortnetzes über einen überschaubaren Streukundenanteil aufweisen, strahlen die übrigen Vorhabenkomponenten räumlich tendenziell weiter aus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings u.a. um die Per Saldo-Erweiterung von bereits in Wiefelstede ansässigen Betrieben. Die bestehenden Betriebe haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkungen jeweils bereits in der Vergangenheit induziert.

**Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) der bereits vorhandenen Vorhabenbetriebe am Standort wie folgt dar:**

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.143	4.800	15,1
Nahrungs- und Genussmittel	2.851	4.870	13,9
davon Edeka	1.100	5.500	6,1
davon Aldi	595	6.300	3,7
davon Getränkemarkt	406	2.350	1,0
davon Bäcker	30	8.000	0,2
davon Markant	720	4.000	2,9
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	292	4.120	1,2
davon Edeka	138	4.400	0,6
davon Aldi	74	4.600	0,3
davon Markant	80	3.200	0,3
aperiodischer Bedarf	212	3.350	0,7
davon Edeka	138	3.000	0,4
davon Aldi	74	4.000	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>3.355</b>	<b>4.710</b>	<b>15,8</b>

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

**Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)**

In die nachfolgende Wirkungsberechnung gehen demnach folgende aktualisierte Annahmen zum **Umsatzzuwachs<sup>22</sup>** ein:

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) -  
Stand November 2023

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>1.402</b>	<b>7,0</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>879</b>	<b>4,9</b>
davon Edeka	770	4,4
davon Aldi	255	1,7
davon Getränkemarkt	294	0,7
davon Drogeriemarkt	100	0,4
davon Bäcker	20	0,1
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	160	0,4
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0,0
davon Markant	-720	-2,9
<b>Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>523</b>	<b>2,1</b>
davon Edeka	42	0,0
davon Aldi	21	0,0
davon Drogeriemarkt	460	2,2
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	80	0,2
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0,0
davon Markant	-80	-0,3
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>2.378</b>	<b>4,7</b>
davon Edeka	62	0,2
davon Aldi	31	0,1
davon Drogeriemarkt	190	0,6
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	720	1,1
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	1.375	2,8
<b>Gesamt (nicht voll ausschöpfbar wg. Deckelung GVKF)</b>	<b>3.780</b>	<b>11,8</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

<sup>22</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der jeweils bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat (vgl. z.B. BVerwG 12.02.2009 4B 3/09). Allerdings ist neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der Attraktivitätszuwachs bei der Delta-Betrachtung als umsatzfördernd zugunsten des Gesamtprojekts mit zu berücksichtigen.



Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet* - Stand November 2023				
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	13,6	20,7	52,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,5	1,2	5,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	15%	11%	6%	10%
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,7	11,9	18,1	45,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	0,9	0,7	3,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	8%	4%	8%
<b>Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	1,7	2,6	6,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,6	0,5	1,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	34%	33%	19%	28%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,1	13,0	19,8	49,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,1	1,2	0,9	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	9%	5%	9%
<b>Gesamt</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,1	26,7	40,5	102,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	4,8	2,7	2,2	9,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	14%	10%	5%	9%

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

**Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung – Stand November 2023**

Für das überarbeitete Vorhabenkonzept mit bis zu 6.975 qm VKF, ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb des Einzugsgebiets des Prüfobjekts von insgesamt rd. 9 %-Punkten auszugehen.

Unter Zugrundelegung der Deltabetrachtung zwischen Bestandsbetrieben aktuell zu geplantem Vorhabenkonzept sowie der zusätzlichen Berücksichtigung der Streuumsätze ergibt sich nach den Modellrechnungen für das Vorhaben im standortspezifischen Worst Case ein Umsatzpotenzial von rd. 27,5 Mio. € (Delta: 11,8 Mio. €), davon insgesamt rd. 22,1 Mio. € im periodischen Bedarf (Delta: 7,0 Mio. €).

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln für

die Zone 1 mit berücksichtigt, da die Zentralität hier über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

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

In dem Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung<sup>23</sup> die **Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. €** bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten.

Von dem Vorhaben in Wiefelstede werden auch **jene Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend vorrangig zulasten der strukturprägenden Betriebe (>400 qm) in den prägenden Standortlagen **ZVB Rastede, ZVB Wahnbek, Sonstige Lagen in Rastede (ohne Hahn-Lehmden) und GZ Metjendorf** ermittelt. Damit ist sichergestellt, dass der Vorhabenumsatz größtenteils raumwirksam abgebildet wird.

Bei den **sonstigen Hartwaren / aperiodischen Sortimenten**, die einerseits Randsortimente der o.g. periodischen Vorhaben umfassen sowie andererseits auf zwei aperiodische Nonfood-Nachnutzungen an den Altstandorten entfallen, ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass allein auf eine Marktanteilsanalyse abgestellt wurde. Die Wirkungen in diesem Bereich (diverse Sortimente des aperiodischen Bedarfs) wurden demnach über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 10 %-Punkten bei den aperiodischen Sortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen noch nicht erreichen. Würde man diese Umsätze auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf, Elektro, Bücher/Schreibwaren, Hausrat, Bekleidung) herunter brechen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzverteilungswirkungen im Kontext der Vorhabenrealisierung nur moderat wären. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass es sich um Vorhabenstandorte innerhalb des Hauptzentrums handelt. Andere Hauptzentren (diese sind vorrangig bei zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat zu schützen) bzw. Mittel- und Oberzentren (in Bezug auf die nicht-

---

<sup>23</sup> Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

zentrenrelevanten Sortimente, wie Möbel) liegen räumlich vergleichsweise weit entfernt. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen und Umsatzumverteilungswirkungen bei den aperiodischen Sortimenten verzichtet. Auch der erwartbare **Zentralitätszuwachs im Kongruenzraum Wiefelstede** (Zonen 1+2) um ca. + 13 %-Punkte auf max. 69 % belegt, dass das Vorhaben sich im aperiodischen Bedarf in den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums einfügt.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln derzeit auf rd. 34,2 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse in den nächsten Jahren wird der Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2024 minimal anwachsen (+ rd. 0,1 Mio. €). Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der Umsatz im Einzugsgebiet um den gegenwärtig generierten Umsatz der bestehenden Märkte von rd. 11,0 Mio. € zu reduzieren. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 23,3 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 3,5 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage ist, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 8,1 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Wiefelstede am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 9,8 %). Für den ZVB Hahn-Lehmden liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

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

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede – Umsatzzuwachs (2024)									
Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Wiefelstede	Streu- lage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	ZVB Hahn	Streu- lage	Zone 3 Gesamt	Gesamt	
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>22,79</b>	<b>6,13</b>	<b>28,92</b>	<b>1,17</b>	<b>1,70</b>	<b>2,44</b>	<b>4,14</b>	<b>34,23</b>	
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,04	0,02	0,06	0,01	0,02	0,02	0,04	0,11	
abzgl. Bestandsumsätze der Vorhaben	-10,99	0,00	-10,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-10,99	
<b>Umsatz vor Ort (2024)</b>	<b>11,84</b>	<b>6,15</b>	<b>17,99</b>	<b>1,17</b>	<b>1,72</b>	<b>2,46</b>	<b>4,18</b>	<b>23,34</b>	
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>1,29</b>	<b>0,55</b>	<b>1,84</b>	<b>0,92</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>	<b>0,74</b>	<b>3,50</b>	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,13	-0,06	-0,18	-0,83	-0,30	-0,30	-0,59	-1,60	
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>1,16</b>	<b>0,50</b>	<b>1,66</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>0,15</b>	<b>1,90</b>	
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)</b>	<b>9,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>9,2%</b>	<b>7,9%</b>	<b>k.A.*</b>	<b>k.A.*</b>	<b>3,5%</b>	<b>8,1%</b>	

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

**Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel**

In einer überschlägigen Betrachtung (ohne Kompensationseffekte durch Einwohnerwachstum) sind für die Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** zu lasten der strukturprägenden Betriebe in den übrigen Lagen der Gemeinde Rastede

Umsatzrückgänge zwischen 2 % und 4 % zu erwarten (v.a. Streulagen). Für das GZ Metjendorf sind bis zu 3 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt etwa 8,1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 9,8 % prospektiv für den ZVB Wiefelstede (=Vorhabenstandort) zu erwarten. Die sonstigen Orte sind nur geringfügig tangiert.

### 6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln derzeit auf rd. 4,9 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse in den nächsten Jahren wird der Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2024 minimal anwachsen (+ rd. 0,01 Mio. €). Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der Umsatz im Einzugsgebiet um den gegenwärtig generierten Umsatz der bestehenden Märkte von rd. 1,2 Mio. € zu reduzieren. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 3,7 Mio. €.

**Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz in diesem Sortiment von rd. 1,9 Mio. € erzielen** (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage ist, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,2 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben in der Zone 1 von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,4 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 26,8 %.**

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede – Umsatzzuwachs (2024)						
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Wiefelstede	Streu- lage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 Gesamt	Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>2,64</b>	<b>1,53</b>	<b>4,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,78</b>	<b>4,94</b>
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
abzgl. Bestandsumsätze der Vorhabenbetriebe	-1,20	0,00	-1,20	0,00	0,00	-1,20
<b>Umsatz vor Ort (2024)</b>	<b>1,43</b>	<b>1,53</b>	<b>2,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,79</b>	<b>3,75</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,47</b>	<b>0,32</b>	<b>0,79</b>	<b>0,57</b>	<b>0,51</b>	<b>1,87</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,20	-0,13	-0,34	-0,51	-0,37	-1,22
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,21	0,14	0,36	0,00	0,00	0,36
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,49</b>	<b>0,32</b>	<b>0,81</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>	<b>1,01</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)</b>	<b>33,8%</b>	<b>21,2%</b>	<b>27,3%</b>	<b>n.V.</b>	<b>17,9%</b>	<b>26,8%</b>

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

**Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Wiefelstede am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 33,8 %). Für den ZVB Hahn-Lehmden liegen die Umverteilungswirkungen bei rd. 17,9 % - bei jedoch nur sehr geringem Angebotsbestand. In der Zone 2 ist kein vorhabenrelevanter Bestand vorhanden.

In der vorausgehenden Tabelle sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

In einer überschlägigen Betrachtung (ohne Kompensationseffekte durch Einwohnerwachstum) sind für die Angebote im Bereich Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** zulasten der strukturprägenden Betriebe in den übrigen Lagen der Gemeinde Rastede Umsatzrückgänge zwischen 7 % und 10 % zu erwarten (v.a. ZVB Rastede). Für das Nahversorgungszentrum im GZ Metjendorf sind aufgrund der Angebotsüberschneidungen rd. 12 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel Werte von im Schnitt etwa 26,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 33,8 % prospektiv für den ZVB Wiefelstede zu erwarten (=Vorhabenstandort; aufgrund des Mehrwerts jedoch abwägbar). Die nach der erfolgten VKF-Reduzierung der Abwägung zugänglichen Umsatzrückgänge ergeben sich für den ZVB Wiefelstede und den ZVB Rastede.



## 6.2.4 Zu den Auswirkungen im aperiodischen Bedarf

Es wird erwogen die Altstandorte von Edeka und Markant, welche inmitten des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede eingebettet sind, durch aperiodische Konzepte nachzubelegen. Nach den aktuellen Planungen<sup>24</sup> würde es sich um folgende Konzepte handeln:

- **Tedi Nonfood-Discounter** (ca. 800 qm gedeckelte VKF) / vormals Markant:

Mehrbranchenanbieter mit diffusem und variierendem Sortimentskonzept<sup>25</sup>; Sortimentsschwerpunkt mit max. 90 % bei den i.d.R. zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Schreibwaren, Textil, Spielwaren), jedoch werden auch nahversorgungsrelevante (max. 30 %, z.B. Süßwaren, Drogerie) und nicht-zentrenrelevante Sortimente geführt (max. 40 %, z.B. Bau- und Gartenbedarf); Im Gutachten wurden jeweils die (saisonal/temporär) möglichen branchenspezifischen Obergrenzen berücksichtigt.

- **Nonfood-Fachmarkt** (ca. 1.375 qm VKF) / vormals Edeka:

Sortimentsschwerpunkt mit bis zu 90 %-95 % bei den i.d.R. *nicht*-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Wiefelsteder Sortimentsliste<sup>26</sup>; überdies wird ein überschaubares Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten geführt.

Aufgrund der Standortlage dieser Anbieter im wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und der Ausprägung als Mehrbranchenanbieter bzw. als nicht-zentrenrelevantes Konzept können die einzelnen Sortimente nicht über eine derartige Fernwirkung ausüben, dass diese in der Lage wären in den einzelnen Sortimenten weiträumige und wesentliche Umsatzrückgänge zulasten anderer Hauptzentren im Umland zu induzieren<sup>27</sup>. Da innerhalb des Einzugsgebiets unter höherstufigen Zentren lediglich das Hauptzentrum Wiefelstede vorzufinden ist, wo die Vorhaben selbst verortet sind, **kann auf eine detaillierte Überprüfung bei den aperiodischen Sortimenten daher verzichtet werden**. U.E. kommt es durch die Vorhaben nicht nur zu einer Nachnutzung potenzieller Leerstände, vielmehr würden durch die beiden Vorhaben mit breiter Sortimentsvielfalt auch Sortimentslücken im Grundzentrum geschlossen werden können. Die periodischen Sortimentsanteile der Vorhaben wurden jedoch in den vorherigen Tabellen als summarische Wirkung mit den übrigen Komponenten des Vorhabens berücksichtigt. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Wirkungen des Gesamtvorhabens nicht unterschätzt, sondern sachgerecht abgebildet werden.

<sup>24</sup> Hinweis: Die Nachnutzung des Markant-Markts durch Tedi steht unmittelbar bevor.

<sup>25</sup> Vor diesem Hintergrund konnten dem Gutachter kein sortimentsgenaues Flächenkonzepte vorgelegt werden. Vielmehr haben die Gutachter Erfahrungswerte angesetzt.

<sup>26</sup> Sortimente demnach z.B.: Bau- und Gartenbedarf; Bettwaren, Matratzen und Lattenroste; Bodenbeläge, Teppiche; Heimtextilien, Gardinen und Zubehör; Möbel, Küche, etc.

<sup>27</sup> Während das Tedi-Vorhaben im Mischgebiet verortet ist und damit weitgehend bauplanungsrechtliche Flexibilität genießt (Eröffnung steht bereits bevor), bedarf es am Standort Edeka einer Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen (B-Plan-Änderung). Grundsätzlich ist für beide Standorte bei Vorhabenumsetzung der Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (als Hauptsortiment) zu empfehlen.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wiefelstede mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.975 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung (nur für das Vorhaben relevante Kriterien dargestellt):

### ■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

### ■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

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

### ■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)  
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)  
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)  
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)  
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.

Im **regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland** heißt es darüber hinaus:

Es ist erforderlich, dass

- die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen konzentriert/gelenkt wird.
- in Gewerbe-/Industriegebieten möglichst keine innenstadtrelevanten Sortimente angesiedelt werden.
- die „Rasteder Liste“ als Kriterium für die Abgrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten herangezogen wird.
- die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel bis auf weiteres auf maximal 0,5 m<sup>2</sup> VKF/EW begrenzt wird, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahr 2020 zu Grunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.
- die städtebaulich integrierten Lagen durch reagierende Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert werden (Ausschluss von Einzelhandel  $\geq$  200 m<sup>2</sup> VKF außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen).
- Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern ausgestattet werden, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.

- der auf der Einwohnerprognose basierende Ammerländer Entwicklungsspielraum von ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m<sup>2</sup> VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) und ihrem anteiligen Entwicklungspotenzial von ca. 9.000 m<sup>2</sup> VKF gelenkt wird.
- nur max. ca. 6.000 m<sup>2</sup> neue VKF zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zugelassen werden (regionale Abstimmung erforderlich).

Darüber hinaus ist das Vorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wiefelstede aus 2022 einzuordnen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (max. 30 % des Vorhabenumsatzes). Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

In der Gemeinde Wiefelstede sind nach dem RROP 1996 derzeit mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Die Gemeinde Wiefelstede soll Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für seinen grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede derzeit aus den nördlichen Ortsteilen Wiefelstede, Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist das Grundzentrum Wiefelstede demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die projektierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei den Ortsteil Wiefelstede.

- Die Zone 2 setzt sich aus den Wiefelsteder Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen.

Die Zonen 1 und 2 sind identisch mit dem sog. Kongruenzraum grundzentral.

- Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche der Gemeinde Rastede. Zudem werden Bereiche von Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn angeschnitten.

Die Umsatzherkunft mit Streukunden (z.B. aus den übrigen Bereichen des Landkreises einschl. Metjendorf sowie Touristen/Durchreisenden) ist mit 5 bis 12 % moderat. So sind diese Einwohner aufgrund der Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebots stärker auf Oldenburg und den eigenen zentralen Ort orientiert.

Bei den periodischen Sortimenten (gem. LROP; **Kongruenzraum grundzentral**) rekrutiert das Vorhaben knapp 74 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **periodischen Sortimenten im Schnitt knapp 78 %** des Vorhabenumsatzes aus dem **Kongruenzraum Wiefelstede**. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 3 generiert und gut 2 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Kunden aus den übrigen Bereichen rekrutiert werden.

In den aperiodischen Sortimenten (gem. LROP) rekrutiert das Vorhaben rd. 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **aperiodischen Sortimenten im Schnitt rd. 76 %** des Vorhabenumsatzes aus dem Kongruenzraum Wiefelstede. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 generiert. Etwa 4 % des Umsatzes entfällt auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch sonstige Kunden rekrutiert werden.

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Vorhaben (Nachnutzung Edeka/Markant) entsprochen. Das Vorhaben mit knapp 7.000 qm VKF generiert seinen Umsatz maßgeblich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens bei Ausschöpfung der geprüften Verkaufsflächen abgebildet:

	Kongruenzraum Wiefelstede				Überörtlich		Gesamt
	Zone 1+2	EW-Äquivalent (NFP-Touristen)	Zwischensumme	Zone 3	Streukunden	Rest	
<b>Zusammenfassung der Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben</b>							
<b>Periodische Sortimente</b>							
Marktpotenzial (Mio. €)	31,6	1,9	33,4	20,7			
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	16,3	0,8	17,1	4,5	0,5		22,1
Marktanteil	52%			21%			
Umsatzherkunft	73,8%	3,7%	<b>77,5%</b>	20,2%	2,4%		100%
<b>davon Nahrungs- und Genussmittel</b>							
Marktpotenzial (Mio. €)	27,6	1,6	29,2	18,1			
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	14,1	0,69	14,8	3,8	0,25		18,8
Marktanteil	51%			20,7%			
Umsatzherkunft	75,0%	3,7%	<b>78,7%</b>	20,0%	1,3%		100%
<b>davon Drogeriewaren</b>							
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	0,2	4,3	2,6			
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,2	0,12	2,4	0,7	0,28		3,4
Marktanteil	56%			27%			
Umsatzherkunft	67,0%	3,7%	<b>70,7%</b>	21,0%	8,3%		100%
<b>Aperiodische Sortimente</b>							
Marktpotenzial (Mio. €)	61,7	1,8	63,5	19,8			
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9	0,20	4,1	1,1	0,23		5,4
Marktanteil	6,3%			5%			
Umsatzherkunft	72,0%	3,7%	<b>75,7%</b>	20,0%	4,3%		100%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 14: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot für periodische und aperiodische Sortimente im Einklang, da es seine Umsätze mit mehr als 70 % überwiegend mit Kunden aus dem eigenen maßgeblichen Kongruenzraum (grundzentraler Verflechtungsbereich) rekrutiert.

## 7.3 Zum Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils Wiefelstede und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem **Konzentrationsgebot** wird somit entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

## 7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot

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

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wiefelstede und wird dort als Potenzialfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und arrondierender Fachmärkte geführt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2022). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 liegt der Standort allerdings außerhalb der dargestellten integrierten Lage. Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass bereits das kommunale Einzelhandelskonzept aus 2012 zum begründeten Ergebnis kam, dass das Zentrum deutlich anders als vom Landkreis seinerzeit vorgesehen abzugrenzen sei. Die in 2022 leicht modifizierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs lehnt sich dabei eng an die vorherigen Abgrenzungen an und bezieht lediglich den Vorhabenstandort für Aldi und Edeka, der sich an die im alten RROP LK Ammerland<sup>28</sup> dargestellten integrierte Lage anschmiegt, zu großen Teilen mit in das Zentrum ein. So konnten in dem Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde im Kern des Zentrums keine entsprechenden Flächenreserven für das Vorhaben von Edeka und Aldi vorgefunden werden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Alters des Regionalen Einzelhandelskonzepts (13 Jahre) sind die Darstellungen nach Einschätzungen des Gutachters daher abwägbar.

<sup>28</sup> Hinweis: Seit dem Jahr 2017 besteht die Absicht das RROP LK neu aufzustellen. Im Jahr 2019 wurde für die Vorarbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit dem Landkreis die Abstimmung zur abweichenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs geführt.

Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich mit wesentlichen Einwohneranteilen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben wird aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede (Hauptzentrum) den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Das Vorhaben ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt. Andere großmaßstäbliche Flächenreserven, die moderne Vorhabenkonzepte im Standortverbund aufnehmen können, konnten in den gewachsenen Standortlagen des Hauptzentrums in dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 demgegenüber weiterhin nicht aufgezeigt werden.

## 7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (Beeinträchtungsverbot)

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

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.



Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer **Umsatzumverteilung von 10 %** mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Grundsätzlich muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Abwägungsschwellenwert hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art genau interpretiert werden muss. So genießen z.B. Angebote mit (hoch) zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat und Bekleidung/Schuhe, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen keinen unmittelbaren Schutzanspruch vor Wettbewerb. Auch der einzelne Betrieb wird in Zentren nicht geschützt, sondern die Versorgungsfunktion des Zentrums insgesamt. Demnach kann ein Vorhaben, welches ein Zentrum selbst stärkt, ohne negative Folgen auch zulasten dieses Zentrums **Umsatzrückgänge von 20 bis 30 %** induzieren<sup>29</sup>. Auch muss beachtet werden, falls es sich nur um ein Nebensortiment handelt, welches von Umsatzrückgängen bedroht wird. In beiden Fällen können auch deutlich höhere Quoten als 10 % in Kauf genommen werden.

Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die **branchenspezifische Zentralitätskennziffer** einer Stadt oder Gemeinde (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.

Das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Wiefelstede wird eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von

- rd. 9,8 % bei Nahrungs- und Genussmittel und
- rd. 33,8 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln

innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln überschreiten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben vorrangig gegen den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede (=Vorhabenstandort) wirkt und auch hauptsächlich dort die 10 %-Schwelle überschritten wird. Vorrangig liegt bei dieser Standortlage

---

<sup>29</sup> Hinweis: Das OVG Koblenz vertritt in dem Urteil 8 C 10859/12.OVG vom 17. April 2013 die Auffassung, dass eine Stadt mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt auf die Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs hinwirken kann. Dabei sind auch Umsatzumverteilungen von deutlich über 10 % zu akzeptieren, wenn der Belang der Notwendigkeit, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion insgesamt herzustellen, die wirtschaftlichen Interessen von Einzelakteuren übersteigt. Im Fall EKZ Kaiserslautern wurde ein Umsatzrückgang von mehr als 20 % bei Bekleidung/Schuhen als vertretbar eingeschätzt.

der Bewertungsmaßstab zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede im Fokus der Untersuchung.

Bei der **Abwägung von langfristigen Chancen und möglichen kurzfristigen Risiken** kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an: Das Vorhaben soll an einem durch Einzelhandel bereits vorgeprägten Standort innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Wiefelstede realisiert werden. Bei den Lebensmittelkomponenten handelt es sich ausschließlich um die Absicherung bereits bestehender Angebote, mit der eine Verkaufsflächenerweiterung auf heute übliche VKF-Größen einhergeht. Es soll ein zentraler Versorgungsbereich funktional gestärkt und v.a. im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zukunftsfähig aufgestellt werden.

Die differenzierte Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte stellt sich wie folgt dar:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird das Vorhaben in der aktuellen Variante die vorhabenrelevante Angebotssituation im Kongruenzraum in Bewegung bringen, was sich an den Umsatzumverteilungen von bis zu 9,8 % (ZVB Wiefelstede: v.a. Lidl) und rd. 8,1 % (Streulagen KR Wiefelstede: v.a. Netto) widerspiegelt. Im ZVB Hahn-Lehmden werden die Umsatzrückgänge <0,1 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Die Vorhabenrealisierung ist v.a. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Lidl-Markts als Magnetbetrieb im südlichen Teil des ZVB Wiefelstede) auszuloten.<sup>30</sup>

In Bezug auf das raumordnerische Gefüge sind darüber hinaus bei einem Umsatzrückgang von max. 4 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So sind die Angebote in der Ortsmitte von Rastede und Metjendorf innerhalb von Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Einwohneranteilen integriert. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen mit städtebaulichem Gewicht ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage dieses Sortiments nicht zu erwarten.

Die **Zentralität** bei Nahrungs- und Genussmitteln wird durch das Vorhaben von aktuell 110 % um +11 % Punkte auf 121 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im oberen Bereich für Grundzentren; da jedoch gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird, ist dieser Wert noch vertretbar.

Positiv gewürdigt werden muss, dass durch die Gemeinde im Grundzentrum eine nachhaltige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels beabsichtigt ist. So sollen im Zuge

---

<sup>30</sup> Eine Abmilderung der Betroffenheit könnte durch eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des ZVB Wiefelstede erreicht werden.

der Vorhabenrealisierung, die v.a. das Ziel der Umsetzung eines zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarkts hat, der Edeka-Altstandort und der Markant-Standort branchenfremd nachgenutzt werden (anderweitige Nachnutzung oder Überplanung wurden durch das Einzelhandelskonzept als Voraussetzung für eine Vorhabenumsetzung formuliert). Durch das Vorhaben werden bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits bestehende Anbieter vor Ort zukunftsfähig positioniert (Erweiterung um per Saldo + 878 qm VKF). In die Abwägung muss durch die Gemeinde jedoch noch eingestellt werden, ob dem Anbieter Lidl ausreichend Reserven für ggf. anstehende Anpassungen verbleiben. So muss mit Entwicklungsbegehren gerechnet werden, um den Anschluss an aktuelle Standards nicht zu verlieren. Zugleich wäre hierdurch im Kernort weiterhin eine räumlich ausgewogene Nahversorgung gesichert.

Im Sortiment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei rd. 33,8 % im ZVB Wiefelstede und rd. 17,9 % im ZVB Hahn-Lehmden. Tangiert von den hohen Quoten sind ebenfalls die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie Apotheken. Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel stellen jedoch lediglich ein Randsortiment der Verbrauchermärkte und Lebensmittel-discounter dar, sodass keine ruinösen Wirkungen zu erwarten sind. So wird der Umsatzrückgang nur auf ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter eintreten. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist auch nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern gehören und nicht weitgehend ausgelistet werden. Gleiches gilt für Apotheken, die nur einen Teil ihres Umsatzes aus freiverkäuflichen Drogeriewaren generieren, deren Haupteinnahmequelle jedoch rezeptpflichtige Medikamente sind. Zulasten des Rossmann-Markts im ZVB Rastede werden überschlägig Werte von 10 % abgeschätzt. Dieser Anbieter ist aufgrund seiner Alleinstellung im Ort<sup>31</sup> (und angrenzende Bereiche) als überdurchschnittlich stark zu bezeichnen, so dass dort durch das Ausbleiben von Zuflüssen aus Wiefelstede keine bestandsgefährdenden Wirkungen eintreten werden.

Die **Zentralität** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln wird durch das Vorhaben von aktuell 104 % um +31 %-Punkte auf 135 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im üblichen Bereich für Grundzentren; zumal gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird. Aufgrund der hohen „Apothekendichte“ sind jedoch freiverkäufliche Arzneimittel auf ein Minimum zu reduzieren (über Ausschluss von Apotheken im B-Plan).

---

<sup>31</sup> Allein in Rastede leben mehr als 20.000 Personen. Drogeriemärkte planen im Schnitt mit rd. 15.000 Personen.

Betrachtet man die Auswirkungen für den **periodischen Bedarf insgesamt** (also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel), ergeben sich Umverteilungsquoten von etwa 11 % (rd. 12 % für den ZVB Wiefelstede). Damit liegen die Quoten ohnehin nur knapp über der 10 %-Marke. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass v.a. das Drogeriesegment die Umverteilungsquoten „nach oben treibt“. Dieses wird aber in den vorhandenen Betrieben nur als Randsortiment geführt und damit auch weiterhin zur Komplettierung des Sortiments angeboten werden. Für die im Untersuchungsraum gelegenen Drogeriemärkte liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium in dem Zusammenhang der Bewertung von Wirkungen städtebaulicher und raumordnerischer Art nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % keine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten.

**Demnach können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.**

Im Bereich der sonstigen aperiodischen Neben- und Randsortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse (im Schnitt 9 %-Punkte) und i.V.m. der integrierten Standortlage auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Dabei ist insbesondere auf die Lage des Vorhabens in dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu verweisen. Zudem handelt es sich bei den aperiodischen Einzelhandelskonzepten um Nachnutzungen von heutigen Einzelhandelsstandorten, was städtebaulich und funktional zu begrüßen ist. Die geplanten Mehrbranchenanbieter wiesen kein klares Sortimentskonzept auf, sondern sind sehr breit aufgestellt. Die jeweiligen Angebote in diesen Sortimenten sind u.E. nicht in der Lage, wesentliche überörtliche zusätzliche Frequenzen zu generieren. Vielmehr profitieren sie von den bestehenden Angeboten, runden diese ab und werden zu keinem regelmäßigen Besuchsanlass für Einwohner anderer Orte führen.

Ein Umschlagen der zum Teil erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede

Über die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinaus, sind Einzelhandelsvorhaben in die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten der jeweiligen Standortkommune einzuordnen.

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2022 vor<sup>32</sup>, welches den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene / gesamtheitlich betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Oldenburger Landstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede ausgewiesen. Dieser soll großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte aufnehmen, sofern/da diese über keine Zukunftsperspektiven an den Altstandorten verfügen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (räumlich definierte Zentren von Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird das Ziel formuliert, dass sich Wiefelstede selbst im Einzelhandel dynamischer entwickeln soll, was in der nächsten RROP-Fortschreibung einer Überprüfung der Zuweisung einer möglichen mittelzentralen Teilfunktion einhergehen müsste. Eine Verschlechterung der räumlichen Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ergibt sich bei der Verlagerung von Edeka ebenfalls nicht, vielmehr wird für die Einwohner im Ortsteil Wiefelstede die Angebotsvielfalt per Saldo qualifiziert (moderne Flächenkonzepte und Ansiedlung eines Drogeriemarkts).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 wird der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede auch weiterhin als Hauptzentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfähig abzusichern. Nach den Steuerungsempfehlungen sind prioritär nahversorgungsrelevante Sortimente im Ortskern von Wiefelstede uneingeschränkt zulässig. Gleichmaßen gilt der ZVB Wiefelstede als Investitionsvorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Wiefelsteder Sortimentsliste.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein überschlägiger Entwicklungsrahmen von rd. 650 bis 2.050 qm im kurzfristigen Bedarf, rd. 100 bis 2.000 qm im mittelfristigen Bedarf sowie rd. 250 bis 2.050 qm im langfristigen Bedarf errechnet. Durch die Realisierung des Vorhabens werden diese Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarf aufgrund der durch die Gemeinde beabsichtigten aperiodischen „Flächenverwertung“ der Altstandorte von Edeka und Markant bei weitem nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (v.a. im Grundzentrum Metjendorf) rechnerische Entwicklungspotenziale verbleiben. Die verbleibenden, überschlägigen Potenziale von ca. 0 bis 650 qm VKF (kurzfristiger Bedarf) bzw. ca. 0 bis 1.670 qm VKF (mittel- und langfristiger Bedarf) entfallen aufgrund der derzeit durch

---

<sup>32</sup> Die Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss hierzu erging im November 2022.

das RROP vorgesehene Gleichstellung beider Grundzentren auf den Kongruenzraum Metjendorf.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 kompatibel. Das Vorhaben in Wiefelstede dient insgesamt der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede. Das verbleibende überschlägige Entwicklungspotenzial ist auf den Kongruenzraum Metjendorf und die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt.

## 7.7 Zur Kompatibilität mit dem REHK für den Landkreis Ammerland

Betrachtet man die für das Vorhaben relevanten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede, so ist Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort befindet sich entgegen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (2022) laut REHK (2010) nicht in städtebaulich integrierter Lage. Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015 und der verwaltungsinterne Entwurf aus 2019 hat jedoch die Erforderlichkeit einer deutlich abweichenden Abgrenzung begründet. Dr. Lademann & Partner konnten diese Zentrenabgrenzung in großen Teilen auf Aktualität bestätigen. Im Norden wurde lediglich die bereits ausgewiesene Potenzialfläche erweitert, um die Möglichkeit zur Neuaufstellung großflächiger Anbieter zu schaffen.

Es sei darauf hinzuweisen, dass das neue LROP 2017 sich noch nicht im RROP aus 1996 und im REHK aus 2010 wiederfindet. Nach der Arbeitshilfe zum LROP 2017 sind solche Lagen als integriert zu bezeichnen, die sich im zentralen Versorgungsbereich befinden. Integrierte Lagen gehen i.d.R. über die engere Abgrenzung hinaus. So können auch räumlich sich anschmiegende Lagen als integriert bezeichnet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Hauptzentrum der Gemeinde Wiefelstede (Abgrenzung 2022) und schmiegt sich zugleich an das Hauptzentrum an, sodass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bezeichnen ist.

Die „Rasteder Liste“ entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2022 modifizierten „Wiefelsteder Liste“. Nach dieser können die differenziert geprüften Hauptsortimente allesamt als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Der Landkreis Ammerland bewertet Lebensmittelmärkte im Landkreis anhand der Verkaufsflächendichte, die im Jahr 2010 festgelegt wurde. So besteht das Ziel im

jeweiligen Kongruenzraum in Bezug auf Lebensmittelmärkte ab 200 qm VKF einen Dichtewert von 500 qm je 1.000 Einwohner nicht zu übersteigen. Am 06. Dezember 2018 gab der Landkreis, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung bekannt, dass der Wert nicht mehr als „unüberwindbare Demarkationslinie“ zu bewerten sei. Es bedarf vielmehr der Begründung, u.a. werden dabei die allgemein steigenden Flächenerfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt.

Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF									
Kongruenzraum	Adresse	Standortlage	Betrieb	Branche	Betriebsform	VKF aktuell	Lagetyp	VKF später	
Wiefelstede	Mühlenstraße 2A	ZVB Wiefelstede	Edeka	NUG	VK	1.375	HZ	2.250	
Wiefelstede	Wemkendorfer Weg 1	ZVB Wiefelstede	Lidl	NUG	DC	1.024	HZ	1.024	
Wiefelstede	Hauptstraße 49B	Streulage	Netto Marken-Discount	NUG	DC	1.000	SL	1.000	
Wiefelstede	Hankenstraße 2	ZVB Wiefelstede	Markant/Fleischerei Eilers	NUG	SM	800	HZ	0	
Wiefelstede	Oldenburger Landstraße 32	ZVB Wiefelstede	Aldi Nord	NUG	DC	744	HZ	1.050	

Quelle: Eigene Erhebung und Abgleich mit Baugenehmigungen, 2022.

**Tabelle 15: Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF**

Unter Berücksichtigung eines leichten Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel (ohne Getränke- und Drogeriemärkte) im Jahr 2024 für das Grundzentrum bei rd. 575 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne in Rede stehenden Erweiterungen). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka und Aldi miteinbezieht, unter der Voraussetzung, dass Markant schließt<sup>33</sup> und dieser Altstandort sowie der Altstandort von Edeka anderweitig nachgenutzt werden, würde sich damit die Verkaufsflächendichte leicht auf bis zu 620 qm je 1.000 Einwohner erhöhen.

Damit würde die im Jahr 2010 definierte Obergrenze von 500 qm nach wie vor überschritten. Der Zuwachs von max. + 8 % ist jedoch überschaubar. Einerseits muss konkret für das Grundzentrum Wiefelstede beachtet werden, dass es sich um das historisch gewachsene Zentrum für die gesamte Gemeinde handelt (vgl. Bestreben der Gemeinde der Würdigung im RROP der des Ortsteils Wiefelstede über den heutigen Kongruenzraum hinausgehenden Funktion). Andererseits haben sich die Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren gewandelt (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, großzügigere Eingangsbereiche), was mit steigenden Flächenansprüchen dieser Anbieter einhergeht.

Insbesondere die hier geprüfte Neuaufstellung erscheint im Lichte des überschaubaren Flächenzuwachses bei Nahrungs- und Genussmitteln (aufgrund des Einbezugs nicht mehr marktfähiger Flächen) als eindeutige und maßstäbliche Maßnahme zur Umsetzung aktueller Marktkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels.

Das Vorhaben in Wiefelstede ist mit den Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel.

<sup>33</sup> Markant bereits geschlossen (Umnutzung durch Tedi).

# Fazit



## 8 Fazit

In der Gemeinde Wiefelstede ist im zentralen Versorgungsbereich des **Grundzentrums Wiefelstede** die **Erweiterung** (durch Verlagerung) und Neuansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt. Dabei handelt es sich um die Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters, eines Getränkemarkts sowie die Erweiterung und Umsiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Ferner ist die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts geplant. Der bisherige Edeka-Markt sowie der Markt-Markt sollen durch einen Mehrbranchenanbieter und einen sonstigen Nonfood-Fachmarkt mit jeweils überwiegend aperiodischen Sortimenten nachgenutzt werden. Das Gesamtvorhaben wurde in dem vorliegenden Gutachten hinsichtlich der Prüfung aus dem Jahre 2022 leicht modifiziert und präzisiert. **Die Gesamtverkaufsfläche würde sodann bei bis zu 6.975 qm liegen (Erweiterung um + rd. 3.780 qm VKF).**

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets rd. 34,2 Mio. € Umsatz generiert. Auf das Segment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** entfallen rd. 720 qm und ein Umsatz von rd. 4,9 Mio. €.

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2024 beträgt etwa 14.250 Personen (exkl. 5 bis 12 % Streuumsätze). Das vorhabenrelevante **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei rd. 102,3 Mio. €.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das überarbeitete Vorhabenkonzept ein **zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 11,8 Mio. €**. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 9 %-Punkten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner zulasten anderer „schützenswerter“ Standortlagen:

- bei Nahrungs- und Genussmitteln: max. 8,1 % (Streulage GZ Wiefelstede)
- bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel: rd. 10 bis 12 % (ZVB Metjendorf, ZVB Rastede)

Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind - neben dem zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede, dem das Vorhaben selbst zuzuordnen ist (Abwägung der Entscheidungsfolgen durch die Gemeinde Wiefelstede selbst erforderlich) - für den zentralen Versorgungsbereich Hahn-Lehmden in Rastede zu erwarten (rd. 17,9 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Die

**Veränderung der Zentralität** zeigt, dass das Vorhaben in Bezug auf den Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede noch angemessen dimensioniert sein wird:

- Nahrungs- und Genussmittel: + 880 qm VKF; Zentralität später: 121 %
- Gesundheits- und Pflegeartikel: + 520 qm VKF; Zentralität später: 135 %

Eine raumordnerische Schiefelage kann auch unter Würdigung der Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens von > 70 % aus dem Kongruenzraum ausgeschlossen werden.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Abschmelzung einzelner Sortimente ist in den jeweils schützenswerten Standortlagen nicht zu erwarten. Dies gilt auch für solche aperiodischen Sortimente, die einerseits arrondierend als Rand- oder Nebensortiment und andererseits über Fachmarktkonzepte in städtebaulich gut integrierter Standortlage angeboten werden.**

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und lässt sich mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde aus 2022 Wiefelstede in Einklang bringen.

Hamburg, 25. Oktober 2022 / 10. November 2023

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH