



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede
Hamburg
26.04.2019



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2548.3

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

Gemeinde Wiefelstede

Kirchstraße 10

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

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Wettbewerb, Einzugsgebiet und Marktpotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur	17
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur	20
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	22
5.3.1	ZVB Metjendorf (innerhalb des Einzugsgebiets und Vorhabenstandort)	22
5.3.2	ZVB Alexanderstraße Nord (außerhalb des Einzugsgebiets)	24
5.3.3	ZVB Wiefelstede (außerhalb des Einzugsgebiets)	26

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	27
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	27
6.2	Wirkungsprognose	32
6.2.1	Vorbemerkungen	32
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	33
7	Bewertung des Vorhabens	36
7.1	Zu den Bewertungskriterien	36
7.2	Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03	38
7.3	Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04	39
7.4	Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05	40
7.5	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	40
7.6	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede	43
7.7	Zur Kompatibilität mit den REHK für den Landkreis Ammerland	44
8	Fazit	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Ofenerfelder/Straße Ecke Metjendorfer Landstraße	6
Abbildung 3: Kreuzungsbereich Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße	6
Abbildung 4: Lage im Raum	9
Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions, 12/2018).	13
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	18
Abbildung 8: Edeka Husmann, Am Stadtrand, Oldenburg (Zone 2)	19
Abbildung 9: Lidl-Discounter, Alexanderstraße, Oldenburg (Zone 2)	19
Abbildung 10: Nördlicher Bereich des ZVB Metjendorf	23
Abbildung 11: Südlicher Bereich des ZVB Metjendorf mit Edeka	23
Abbildung 12: Aldi und Rossmann im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg	25
Abbildung 13: aktiv irma-Markt im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortiments- und Verkaufsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Einwohnerpotenzial des Vorhabens in Metjendorf	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	20
Tabelle 7: Prospektive Umsatzumverteilung des Vorhabens in Metjendorf	34
Tabelle 8: Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Markts (hier ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraums)	39

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma Edeka Minden-Hannover plant den bestehenden Verbrauchermarkt Edeka Husmann in der Ofenerfelder Straße im Ortsteil Metjendorf (zzt. 1.600 qm VKF aktiv betrieben, Erweiterungsoption um +300 qm VKF bereits gesichert) den aktuellen Markterfordernissen anzupassen. Hierfür soll eine Erweiterung auf bis zu 2.500 qm VKF erfolgen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche beträgt im Ortsteil Metjendorf demnach etwa **+ 900 qm**.

Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur jene Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben.

Für den Vorhabenstandort ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“ geplant. Prüfungsmaßstab für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts im GZ Metjendorf ist § 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 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 in Fortschreibung befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede heranzuziehen¹.

¹ Vgl. Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede – Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Entwurf, April 2019

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts im Ortsteil Metjendorf im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- 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 Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkausflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- 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 durch die Erweiterung zu Lasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen; Aussage zur Rückholung bislang abfließender Kaufkraft und zu den Auswirkungen auf die Einkaufsalternativen;
- Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens für die nahversorgungsrelevante 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 Vorhabens in die Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Ammerland sowie intensive Begründung bei Überschreitung der Versorgungskennziffern;

- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des (fortgeschriebenen) **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** für die Gemeinde Wiefelstede.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens 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;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren);
- Überprüfung **wesentlicher Wettbewerbsstandorte** im Untersuchungsraum zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- **Begehungen** des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Metjendorf und somit am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets von Wiefelstede, unweit der Stadt Oldenburg (Oldenburg). Das Vorhabengrundstück liegt im Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße/Metjendorfer Landstraße.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt einerseits über die Ofenerfelder Straße. Diese stellt eine gute verkehrliche Anbindung an die A 29 (Kreuz Oldenburg-Nord) dar. Die Metjendorfer Landstraße dient als L 824 als wichtige Nord-Süd-Verbindung der Gemeinde und gewährleistet im weiteren Verlauf eine gute Anbindung an das nordwestliche Stadtgebiet von Oldenburg, welches sich siedlungsstrukturell an Metjendorf anschmiegt. In rd. 1,3 km Entfernung ist ferner das Stadtentwicklungsprojekt Quartier Fliegerhorst zu benennen, welches prospektiv etwa 3.000 Neubürger beherbergen wird und durch eine neue Verkehrsführung an Oldenburg-Wechloy angebunden wird.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits bebaut und wird von dem zu erweiternden Edeka-Markt zuzüglich Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Ofenerfelder Straße. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die Metjendorfer Landstraße sowie die Georg-Theilmann-Straße, die nordwestlich um das Vorhabenareal verläuft. Ergänzt wird das Angebot des Edeka-Markts durch einen Bäcker und eine Apotheke.

Das **Standortumfeld** ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. U. a. befindet sich direkt gegenüber dem Vorhabengrundstück der Wohnpark Alexanderheide mit rd. 140 Wohneinheiten. Die übrige Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Damit ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gegeben. Überwiegend entlang der Metjendorfer Landstraße finden sich aber auch zentrentypische Nutzungen wie Gesundheitsdienstleister, eine Fahrschule sowie zwei Hotels. Etwas weiter östlich des Vorhabenstandorts befindet sich am Schwarzen Weg, welcher die Stadtgrenze zu Oldenburg markiert, ein Selgros-Cash&Carry-Markt.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Metjendorf**, weshalb der Standort als städtebaulich-integriert zu bewerten ist. In diesem ist zudem noch ein NP-Markt verortet (rd. 600 m gen Northwest entfernt). Zudem ist auf einen Action-Markt hinzuweisen (an Edeka angrenzend, eröffnet im April).



Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Ofenerfelder/Straße Ecke Metjendorfer Landstraße



Abbildung 3: Kreuzungsbereich Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Edeka-Verbrauchermarkts an der Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße in Wiefelstede. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit **rd. 1.600 qm² auf rd. 2.500 qm** erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt somit rd. +900 qm.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben auch weiterhin einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer, v.a. zentrenrelevanter Randsortimente³ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (250 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.440	810	2.250
aperiodischer Bedarf	160	90	250
Gesamt	1.600	900	2.500

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; Werte gerundet.

Tabelle 1: Sortiments- und Verkaufsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“ realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. zu beurteilen.

Der B-Plan setzt in der 2. Änderung z.Zt. ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.100 qm fest, davon entfallen max. 1.900 qm VKF auf Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) und max. 200 qm für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit „Drogeriewaren/ Parfümartikel und/oder Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften, Bekleidung und Schuhe.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt, Versorgungsfunktion und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächen-

² Nach der Baugenehmigung beläuft sich die Verkaufsfläche von Edeka auf 1.607 qm (inkl. Windfang). Der Backshop wird mit einer VKF von 12 qm geführt (ohne Verzehrbereiche). Aus Gründen der Lesbarkeit werden im Gutachten abgerundete Zahlen verwendet.

³ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

erweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.⁴ Schließlich ist der bestehende Markt bereits heute Teil des Einzelhandelsgefüges. Zudem sei darauf verwiesen, dass gem. Bebauungsplan eine Erweiterungsoption um +300 qm VKF vorliegt. Da diese jedoch bislang nicht umgesetzt wurde, bedarf es der erneuten ganzheitlichen Prüfung.

An der Metjendorfer Landstraße/ Ecke Ofenerfelder Straße befindet sich ein Edeka-Markt, dessen Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.600 qm auf dann rd. 2.500 qm erweitert werden soll. Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Metjendorf.

⁴ 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 Funktion

Die niedersächsische **Gemeinde Wiefelstede** liegt im östlichen Teil des Landkreises Ammerland und grenzt unmittelbar an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Die Gemeinde setzt sich aus 22 Ortsteilen zusammen, wobei Metjendorf den Siedlungsschwerpunkt im äußersten Südosten der Flächengemeinde bildet.

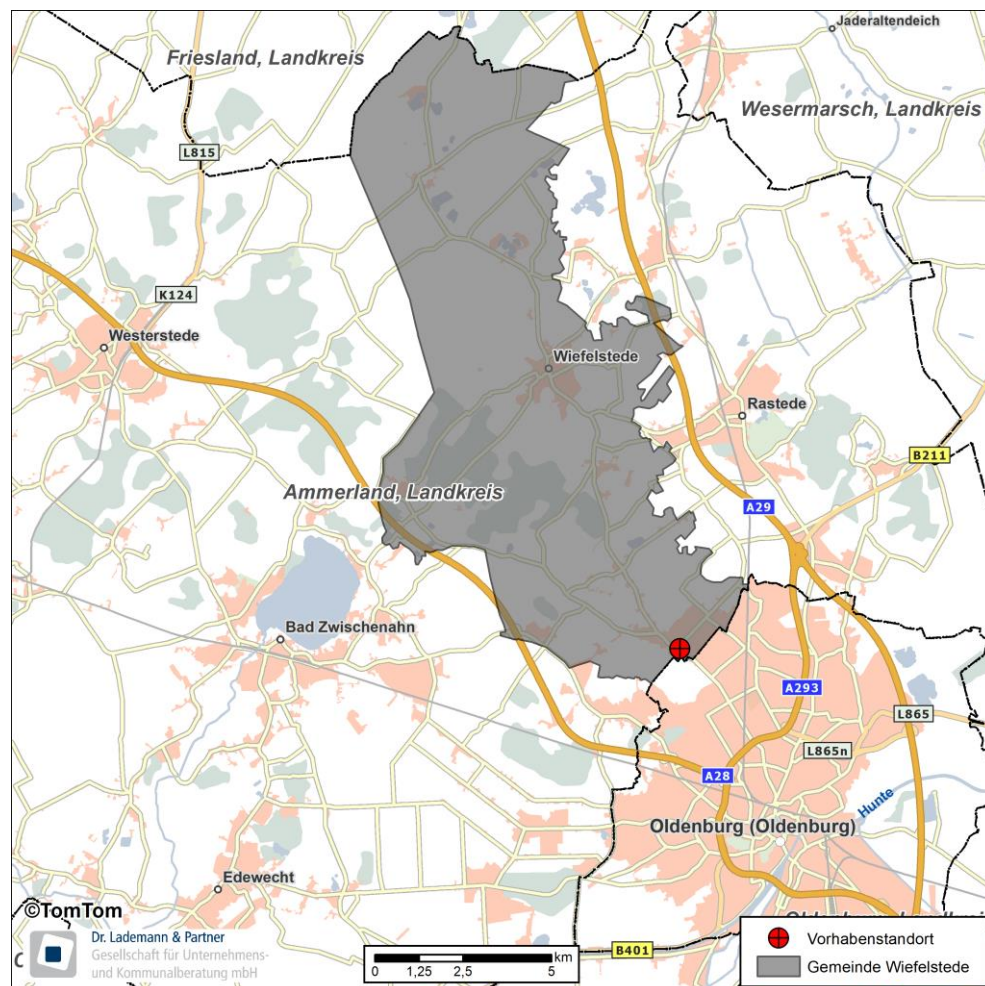


Abbildung 4: Lage im Raum

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 gewährleistet. 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 inner- und überörtliche verkehrende 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 sind in der Gemeinde 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. Diese beiden Zentren übernehmen damit 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. 13 km vom Ortskern Metjendorf und rd. 21 km vom Ortskern Wiefelstede entfernt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede verlief zwischen 2014 und 2018 mit einem jährlichen Wachstum von +1,0 % positiv. Damit liegt Wiefelstede im Mittelfeld im Vergleich zu den umliegenden Kommunen (zwischen +0,6 % p.a. und 1,4 % p.a.).

Einwohnerentwicklung in Wiefelstede im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2014	2018	abs.	+/- 14/18	
				in %	Veränderung p.a. in %
Wiefelstede	15.453	16.095	642	4,2	1,0
Rastede	21.259	22.447	1.188	5,6	1,4
Bad Zwischenahn	27.866	28.507	641	2,3	0,6
Westerstede	21.919	22.540	621	2,8	0,7
Oldenburg	159.610	167.081	7.471	4,7	1,2
Landkreis Ammerland	118.865	123.377	4.512	3,8	0,9
Niedersachsen	7.790.559	7.962.775	172.216	2,2	0,5

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im regionalen Vergleich mit dem Landkreis Ammerland (+0,9 % p.a.) sowie Niedersachsen insgesamt (+0,5 % p.a.) konnte sich Wiefelstede deutlich dynamischer entwickeln.

Insgesamt lebten in Wiefelstede nach dem Statistischen Landesamt am 01.01.2018

rd. 16.100 Einwohner.⁵

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Wiefelstede kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁶ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren auf ähnlichem Niveau weiter positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2025 ist in Wiefelstede mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 17.250 Einwohnern.

Darüber hinaus kann Metjendorf vom Tourismus profitieren. Für das Jahr 2018 hat die Gemeinde rd. 25.000 Übernachtungen gezählt. Das ergibt ein Einwohneräquivalent (Übernachtungen:365) von 69.

Wiefelstede verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁷ von 100,8. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Wiefelstede ist im Vergleich zum Landkreis Ammerland sowie zu Niedersachsen (jeweils 99,3) damit leicht überdurchschnittlich.

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

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

⁵ Hierbei handelt es sich um Zahlen des Statistischen Landesamts. Die Gemeinde Wiefelstede weist daneben noch Zweitwohnsitze aus. Dies sind für Metjendorf noch einmal 203 Wohnungen zusätzlich.

⁶ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2017. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁷ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Wettbewerb, Einzugsgebiet und Marktpotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Metjendorfer Landstraße in Wiefelstede-Metjendorf übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds 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 war das eigene Filialnetz von Edeka ausschlaggebend.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern und Lebensmitteldiscountern. Dabei steht das Vorhaben aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze vor allem mit den Anbietern in Oldenburg im Wettbewerb. Hier kommt besonders dem Gebiet zwischen der A 28 und der A 293 eine wichtige Rolle zu. In diesem Bereich sind zwei weitere betriebseigene große Edeka-Verbrauchermärkte angesiedelt. Außerdem sind hier mit zwei Famila SB-Warenhäusern ebenfalls zwei weitere unmittelbare Wettbewerber verortet. Auch jenseits der Autobahnen setzt sich das große Angebot fort. Hier ist aber aufgrund der Barrierewirkung durch die Verkehrsstrassen nicht damit zu rechnen, dass diese Anbieter entscheidenden Einfluss auf das Einzugsgebiet haben werden.

Im nördlichen und westlichen Umfeld des Vorhabens sind hingegen bis auf den NP-Markt in Metjendorf keine weiteren Wettbewerber vorzufinden. Dieser soll jedoch noch im Mai 2019 aufgegeben und im September 2019 durch einen Budnikowsky-Drogeriemarkt nachgenutzt werden, was sich nochmals positiver auf die Wettbewerbssituation in Metjendorf auswirken dürfte. Einzugsgebietsbegrenzend dürften sich das Angebot im Grundzentrum Wiefelstede (Edeka, Lidl, Aldi, Markant) und im Grundzentrum Ofen (Edeka erweitert zzt. auf 1.300 qm VKF) auswirken.

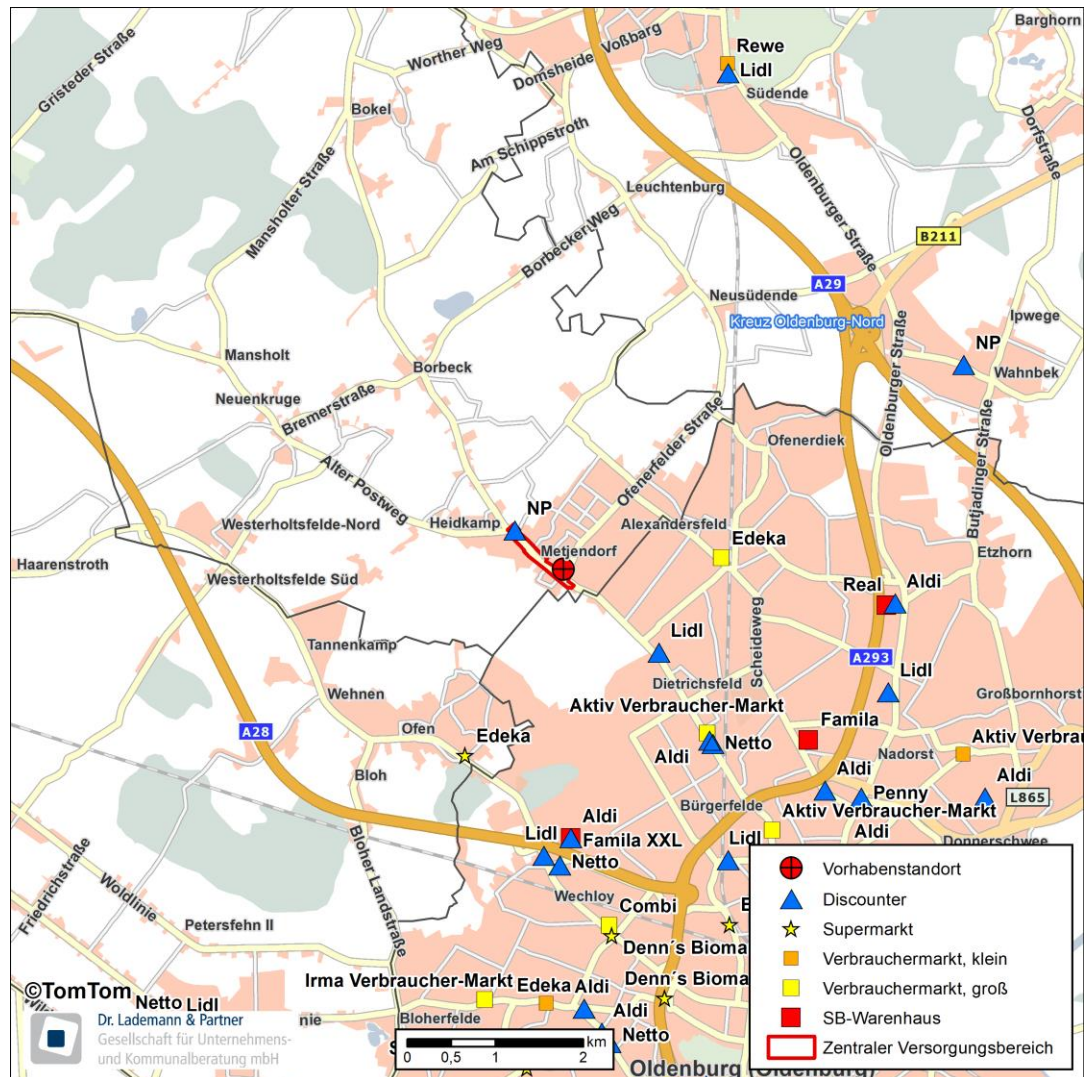


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions, 12/2018).

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation in Richtung Oldenburg, aber von einem geringen Wettbewerb in Richtung Norden und Westen auszugehen, was sich dementsprechend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Das Vorhaben wird aufgrund der geringen Wettbewerbsintensität im Kongruenzraum dort einen erhöhten Marktanteil erreichen.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.850 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 16.500 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede

Bereich	2018	2021
Zone 1a	6.366	6.620
Zone 1b	1.057	1.100
Zone 2	8.430	8.760
Einzugsgebiet	15.853	16.480

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

Tabelle 3: Einwohnerpotenzial des Vorhabens in Metjendorf

Darüber hinaus ist noch von Streukunden auszugehen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Pendlern und Durchreisenden, Zufallskunden sowie sonstigen Streukunden zusammen. Davon entfällt allein rd. 0,9 % auf das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen in dem Grundzentrum Metjendorf (vgl. Arbeitshilfe zum LROP). Auf den Kongruenzraum Metjendorf entfielen in 2018 25.254 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 69 Personen im Jahr). Dabei handelt es sich um potenzielle „Selbstversorger“, für die ein attraktiver nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Wiefelstede eine wichtige Rolle spielt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁸ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell

rd. 104,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 109,0 Mio. € (+4,1 Mio. €).

⁸ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2018.

Davon entfallen rd. 55,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	22,2	3,7	29,8	55,8
Aperiodischer Bedarf*	21,2	3,5	28,5	53,2
Gesamt	43,5	7,2	58,3	109,0

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Der Einzelhandel im Einzugsgebiet kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (+ rd. 0,9 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren.

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im nordwestlichen Raum sowie einer intensiven Wettbewerbssituation vor allem Richtung Oldenburg auszugehen, was sich entsprechend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 16.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 109,0 Mio. € ansteigen (ohne Potenzialreserve), davon rd. 55,8 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet⁹ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 5.555 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 2.405 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den ZVB Metjendorf. Auch im Oldenburger Stadtgebiet sind umfassende Angebote vorzufinden.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
<i>ZVB Metjendorf</i>	<i>6</i>	<i>2.405</i>
<i>Streulage</i>	<i>2</i>	<i>70</i>
Zone 1a	8	2.475
Zone 1b	3	70
Zone 2	7	3.010
Einzugsgebiet gesamt	18	5.555

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

⁹ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst einerseits den Kongruenzraum von Metjendorf (Zone 1a und 1b). Andererseits umfasst die Zone 2 überörtliche Bereiche (einschl. angrenzender Teile von Wiefelstede).

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt für die periodischen Sortimente rd. 350 qm je 1.000 Einwohner und im Kongruenzraum Metjendorf rd. 330 qm und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf noch bestehende Flächenpotenziale hin.

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

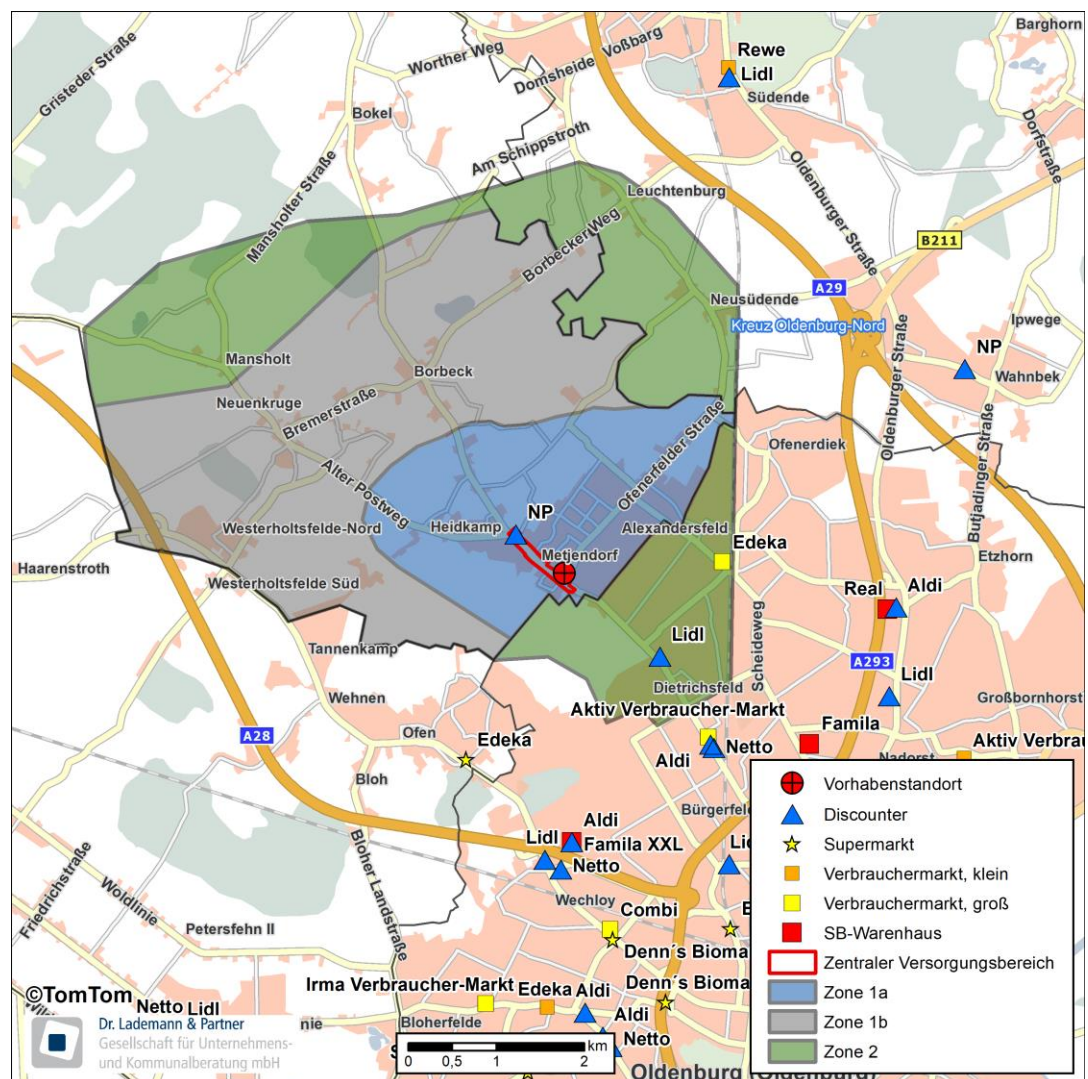


Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden im Folgenden abgebildet:



Abbildung 8: Edeka Husmann, Am Stadtrand, Oldenburg (Zone 2)



Abbildung 9: Lidl-Discounter, Alexanderstraße, Oldenburg (Zone 2)

Neben dem hier zu prüfenden Edeka Husmann-Markt sind mit Stand Februar 2019 als flächengrößte Wettbewerber zu nennen:

- NP-Markt¹⁰, ZVB Metjendorf, Zone 1a
- Edeka Husmann-Markt, Oldenburg, Streulage Zone 2
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Oldenburg, Streulage Zone 2

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 30,6 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 15,3 Mio. € auf den ZVB Metjendorf und mit rd. 14,4 Mio. € auf Angebote im Umland.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<i>ZVB Metjendorf</i>	<i>2.405</i>	<i>15,3</i>
<i>Streulage</i>	<i>70</i>	<i>0,6</i>
Zone 1a	2.475	15,8
Zone 1b	70	0,4
Zone 2	3.010	14,4
Einzugsgebiet gesamt	5.555	30,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken großflächigen Lebensmittelanbietern, hier vor allem dem zu prüfenden Edeka Husmann, getrieben.

¹⁰ Der NP-Markt soll im Mai 2019 aufgegeben und im September 2019 durch einen Budnikowsky-Drogeriemarkt nachgenutzt werden.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 57 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse, vor allem nach Oldenburg, hindeutet. Für den Kongruenzraum Metjendorf liegt der Wert bei rd. 65 % (inkl. NP-Markt). Aktuell fließen aus diesem Raum rd. 8,8 Mio. € (ca. 35 % des Nachfragepotenzials für periodische Sortimente) an andere Standorte ab, dies gilt gleichermaßen für Lebensmittel und für Drogeriewaren.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 5.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 30,6 Mio. € Umsatz generiert. Eine niedrige Flächendichte sowie die unterdurchschnittliche Zentralität deuten auf Kaufkraftabflüsse und noch bestehende Flächenpotenziale bei den periodischen Sortimenten hin. Allein für den Kongruenzraum beträgt das Delta etwa 8,8 Mio. €, was einem „Verkaufsflächenbedarf“ von überschlägig 1.500 qm VKF entspricht.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbe- reichen im Untersuchungsraum

5.3.1 ZVB Metjendorf (innerhalb des Einzugsgebiets und Vorhaben- standort)

Der Ortskern von Metjendorf liegt zentral im Ortsteil Metjendorf im äußersten Süden der Gemeinde Wiefelstede. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die L 824 gewährleistet, die den Ortsteil von Nord nach Süd durchzieht. Auch die ÖPNV-Anbindung ist durch mehrere Bushaltestellen, die u.a. eine Verbindung nach Oldenburg gewährleisten, 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 dem NP-Markt im Norden und Edeka (Vorhabenstandort) bzw. dem Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße. 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-Verbrauchermarkt sowie der NP-Markt. Dieser soll jedoch noch im Mai 2019 geschlossen werden und im September 2019 von Budnikowsky nachgenutzt werden was insgesamt zu einer Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs führen wird, da bisher im Kongruenzraum von Metjendorf bzw. der Gemeinde Wiefelstede insgesamt kein strukturprägender Drogeriemarkt vorhanden ist. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.400 qm werden aktuell rd. 15,3 Mio. € Umsatz generiert.



Abbildung 10: Nördlicher Bereich des ZVB Metjendorf



Abbildung 11: Südlicher Bereich des ZVB Metjendorf mit Edeka

Der zentrale Versorgungsbereich kann umsatzseitig als stabil eingestuft werden, dennoch fehlt es den Magnetbetrieben an einer marktadäquaten Verkaufsflächengröße. Durch die Umnutzung von NP zu Budnikowsky wird das Zentrum jedoch weiter aufgewertet werden. Das Zentrum ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, zentrenrelevante Sortimente sind eher untergeordnet. Mit der Ansiedlung von Action (Eröffnung im April 2019), direkt neben dem Edeka Husmann-Markt, wird sich dies ein Stück weit relativieren.

5.3.2 ZVB Alexanderstraße Nord (außerhalb des Einzugsgebiets)

Entlang der Alexanderstraße, rd. 2,4 km vom Vorhabenstandort entfernt, liegt der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord. Geprägt wird der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord vor allem durch die Einzelhandelsbetriebe gegenüber der Liegnitzer Straße. Insgesamt ist der ZVB durch Nahversorgungsbetriebe gekennzeichnet, die durch kleinteiligen Einzelhandel und soziale Einrichtungen ergänzt werden. Hier findet sich ein mehr oder weniger durchgängiger Besatz an Einzelhandel, der Richtung Norden ausdünt. Die Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend in den Erdgeschosslagen angesiedelt, darüber liegen Wohnungen. Der Bereich in der Liegnitzer Straße ist sehr kleinteilig strukturiert. Die Alexanderstraße ist zwar stark befahren, was die Aufenthaltsqualität deutlich einschränkt, jedoch bestehen gute Quermöglichkeiten über eine Fußgängerampel. Auch eine Einbindung in das örtliche Busverkehrsnetz ist gegeben. Die Magnetbetriebe Aldi, Netto, Rossmann und der aktiv irma-Verbrauchermarkt sind modern aufgestellt, allerdings verfügen die Discounter nicht unbedingt über marktgängige Verkaufsflächengrößen. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich aber als stabil einzustufen. Die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe erwirtschaften auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.100 qm aktuell etwa 16,3 Mio. € Umsatz.

Das Zentrum wird prospektiv mit Realisierung des Stadtentwicklungsprojekts Fliegerhorst aufgrund deutlich steigender Einwohnerzahlen gestärkt werden.



Abbildung 12: Aldi und Rossmann im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg



Abbildung 13: aktiv irma-Markt im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg

5.3.3 ZVB Wiefelstede (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede 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 zum Garten König (Hauptstraße 40) im Süden. Nebenbereiche bilden die August-Hinrich-Straße sowie die Kirchstraße.

Insgesamt befindet sich am Standort aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 8.100 qm, wovon der kurzfristige Bedarf einen Anteil von rd. 58 % einnimmt. Als wesentliche vorhabenrelevante Wettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, der Verbrauchermarkt Edeka und der Supermarkt Markant zu benennen.

Neben Betrieben des kurzfristigen Bedarfs finden sich auch einige Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb der zentralen Versorgungslage (u.a. Textildiscounter KiK sowie ein Raiffeisen-Fachmarkt). Ferner weist das Zentrum über einen hohen Besatz an zentrenergänzenden Angeboten auf (Gemeindeverwaltung, etc.).

Es besteht die Planung (früher Planungsstand) im Zentrum ein Fachmarktzentrum zu errichten. Hierbei sollen Aldi und Edeka an einem neuen Standort verlagert und erweitert werden. Die Altstandorte von Aldi, Edeka und Markant würden im optimalen Fall entfallen. Daneben sind ein Drogeriemarkt sowie aperiodische Sortimente geplant.

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 dabei nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung des Aldi-Markts zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten; vor allem in der überörtlichen Zone 2 wird die Marktdurchdringung steigen.

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

Für den erweiterten Edeka Husmann-Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 34 %, in der Zone 1b bei rd. 27 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten.¹¹

¹¹ Der vergleichsweise hohe Wert in der Zone 1b resultiert aus der sehr geringen Einwohnerzahl und fehlenden Wettbewerbsangeboten in diesem Gebiet. In der Zone 2 ist demgegenüber die Wettbewerbsdichte bereits angespannt, so dass das Vorhaben bisher nur eine begrenzte Fernwirkung übernehmen kann. Dort wird das Vorhaben nun prospektiv jedoch die Stellung ein Stück weit ausbauen.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,2	3,7	29,8	55,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,7	1,0	3,1	11,8
Marktanteile	34%	27%	10%	21%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2	3,5	28,5	53,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,1	0,2	0,9
Marktanteile	3%	2%	1%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	43,5	7,2	58,3	109,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,3	1,1	3,3	12,7
Marktanteile	19%	15%	6%	12%

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

Tabelle 7: Marktanteile des Edeka-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher diffuser Streuumsätze von rd. 5 %¹², die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 13,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 12,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.250	5.500	12,4
aperiodischer Bedarf	250	3.900	1,0
Gesamt	2.500	5.300	13,4

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Erweiterung)

¹² Für das erweiterte Vorhaben ist zwar davon auszugehen, dass es vor allem mehr Kunden aus dem Umland, z.B. aus Rastede oder aus Bad Zwischenahn/Ofen ansprechen kann. Allerdings entstehen aktuell in Rastede aktuell ein neuer Rewe/Aldi-Verbundstandort sowie in Ofen ein Edeka-Markt. Außerdem sei auf die Planungen in Wiefelstede hingewiesen (FMZ). Damit wird es faktisch nicht zu einem signifikant erhöhten Streukundenanteil kommen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 9 % bzw. 17 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (Status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,4	3,6	28,7	53,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,3	1,0	2,0	9,3
Marktanteile	30%	27%	7%	17%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,4	3,4	27,4	51,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,1	0,6
Marktanteile	2%	2%	0%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	41,8	6,9	56,1	104,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,8	1,0	2,1	9,9
Marktanteile	16%	15%	4%	9%

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

Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur** (inkl. Streuumsätze) am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.440	6.780	9,8
aperiodischer Bedarf	160	4.000	0,6
Gesamt	1.600	6.500	10,4

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)

Hierbei sei anzumerken, dass es sich bei Edeka Husmann um einen sehr stark positionierten Markt handelt, der aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung generieren kann. Die Erweiterung dient ein Stück weit der Entlastung. Die Flächenleistung wird sich im Zuge der Erweiterung nicht auf diesem Niveau halten lassen. Folgende generelle Gründe für Erweiterungen bei Lebensmittelmärkten sind zu nennen, die insbesondere auch dem Komfort der Verbraucher dienen, wodurch jedoch die Flächenleistungen und damit die Umsätze nicht proportional ansteigen:

- Großzügiger und barrierefreier Türkoffer/Eingangsbereich induziert steigenden Bedarf nach „Verkehrs“-Flächen; aber auch breitete Gänge erhöhen den Anteil an „Verkehrsflächen“;
- deutlich weniger komprimierte Sortimentspräsentation durch höhere Frischekompetenz bei gleichzeitiger breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider (mehr Ware eines Artikels wird nebeneinander platziert);
- niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit);
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung/Übersichtlichkeit sowie eine ansprechendere Warenpräsentation;
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs;
- Pfand- und Hygieneregeln (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche);
- Integration von Bake-off-Stationen.

Der Umsatz des erweiterten Edeka-Markts wird also nicht im gleichen Maße steigen wie die Verkaufsfläche.

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) wird im standortspezifischen worst-case – der v.a. die parallele Wettbewerbsverschärfung durch Stärkung von Einkaufsalternativen im Umland würdigt – insgesamt bei etwa 2,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	810	2,6
aperiodischer Bedarf	90	0,3
Gesamt	900	2,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*				
Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,2	3,7	29,8	55,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,0	1,1	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6,0%	0,4%	3,8%	4,4%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2	3,5	28,5	53,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,0	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,9%	0,4%	0,4%	0,6%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	43,5	7,2	58,3	109,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,5	0,0	1,3	2,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3,5%	0,4%	2,2%	2,6%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch Vorhabenrealisierung

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 2,6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter Einbeziehung der Streuumsätze ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 2,9 Mio. €, davon rd. 2,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

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 2021 voll 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) 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 nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch 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 zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Da die Zentralität im Einzugsgebiet insgesamt und auch in den einzelnen Zonen unter 100 % liegt, ist nicht damit zu rechnen, dass es zu einer signifikanten Umlenkung bisheriger Umsatzzuflüsse kommen wird.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die aus der Rückholung von derzeit bestehenden Abflüssen aus dem Einzugsgebiet resultierenden Vorhabenumsätze sowie die Streuumsätze wurden im Sinne einer worst-case-Betrachtung vollständig gegen die strukturprägenden Betriebe im ZVB Alexanderstraße in Oldenburg sowie gegen die periodischen Sortimente im ZVB Wiefelstede als nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteilszuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen knapp 0,9 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,8 Mio. €). Darüber hinaus wird es aber nicht zu einer signifikanten Umlenkung bisheriger Nachfragezuflüsse kommen. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,8 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz¹³ im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,9 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1a) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 1b und 2).

¹³ Ohne Bestandsumsätze von Edeka, um Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
Die kurzfristige Umnutzung von NP in Budni (im Mischgebiet) wurde an dieser Stelle nicht berücksichtigt, da bei den periodischen Sortimenten per Saldo im Umsatz nur geringe Abweichungen eintreten.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede - Umsatzzuwachs (2021)						
Periodischer Bedarf	ZVB Metjendorf	Streu-lage	Zone 1a Gesamt	Zone 1b Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,23	0,09	1,33	0,01	1,14	2,48
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-0,05	0,00	-0,05	0,00	-0,04	-0,09
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,19	-0,01	-0,20	-0,01	-0,54	-0,76
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,65	-0,05	-0,70	0,00	-0,11	-0,81
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,35	0,03	0,38	0,00	0,44	0,82
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	6,4%	k.A. *	6,2%	k.A. *	3,1%	3,9%

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

Tabelle 7: Prospektive Umsatzumverteilung des Vorhabens in Metjendorf

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Metjendorf rechnerisch am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 6,4 %). Dieser wird jedoch durch das Vorhaben selbst gestärkt. Die faktischen Sortimentsüberschneidungen werden zudem nach Umsetzung von Budni (statt NP) überschaubar sein.

Für die Streulagen der Zone 1a sowie die Zonen 1b und 2 liegen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb von 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar. Dies ist einerseits mit den erwartbaren Einwohnerzuwächsen zu begründen (ohne Zusatzpotenzial im Fliegerhorst) sowie andererseits mit der Rückholung abfließender Kaufkraft an Standorte außerhalb des Kongruenzraums von Metjendorf.

Unter Berücksichtigung der **Rückholung der Kaufkraftabflüsse** aus dem Einzugsgebiet von rd. 0,8 Mio. € sowie der Annahme, dass alle Streuumsätze des Vorhabens von rd. 0,1 Mio. € zu Lasten der strukturprägenden Betriebe im ZVB Alexanderstraße sowie des ZVB Wiefelstede als nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets wirken, ergibt sich in einer rein theoretischen Worst-case-Betrachtung¹⁴ eine Umsatzumverteilung von rd. 2 bis 3 %. Faktisch werden sich die Wirkungen jedoch auf deutlich mehr Standorte verteilen (z.B. Oldenburg-Wechloy, Rastede), was die Wirkungen noch weiter reduziert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka Husmann-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 6 % prospektiv für den ZVB Metjendorf zu erwarten, der durch das Vorhaben selbst per Saldo gestärkt wird und nach Aufgabe von NP im Mai der einzige Lebensmittelmarkt im Grundzentrum sein wird. Die überschlägigen Umsatzrückgänge für die strukturprägenden Betriebe des ZVB Alexanderstraße sowie den ZVB Wiefelstede liegen max. bei 2 bis 3 %. Faktisch werden sich diese Wirkungen aber auf deutlich mehr Standorte verteilen und dementsprechend noch geringer ausfallen.

¹⁴ Ohne Kompensationseffekte durch das Einwohnerwachstum.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wiefelstede ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹⁵ und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland¹⁶ zu berücksichtigen.

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

■ LROP 2017 – Abschnitt 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 – Abschnitt 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 – Abschnitt 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). 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.

¹⁵ Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017.

¹⁶ Vgl. REHK für den Landkreis Ammerland, 2010.

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

■ **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Orts zulässig.

■ **LROP 2017 – Abschnitt 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 – Abschnitt 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 Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

■ **LROP 2017 – Abschnitt 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 m² 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 $\geq 200 \text{ m}^2 \text{ VKF}$ 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 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m² VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, **Metjendorf**) und ihrem anteiligen Entwicklungspotenzial von ca. 9.000 m² VKF gelenkt wird.
- nur max. ca. 6.000 m² 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 einzuordnen (Entwurf April 2019).

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 Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03

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 Standort- bzw. Samtgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes dürfen mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden).

Der Gemeinde Wiefelstede ist nach dem RROP 1996 die **Funktion eines Grundzentrums** zugewiesen. Dabei soll die Gemeinde Wiefelstede Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für ihren grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. In der Gemeinde Wiefelstede sind mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Metjendorf aus den südlichen Ortsteilen Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkrüge, Westerholtsfelde und Mansholt.

Insgesamt entspricht das Vorhaben funktional den Aufgaben eines Grundzentrums. Bei dem Vorhaben in Metjendorf handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der aktuell wie auch nach Vorhabenrealisierung Nahversorgungsaufgaben v.a. für die Bevölkerung des Kongruenzraums von Metjendorf übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens besteht aus dem Gebiet des Ortsteils Metjendorf sowie die angrenzenden Ortsteile des Kongruenzraums, für die das Grundzentrum die eigenen Versorgungsaufgaben übernehmen soll. Der Großteil des Umsatzes wird dabei mit Kunden aus diesem Gebiet generiert. **Insgesamt werden mind. 70 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der den Ortsteilen Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkrüge und Westerholtsfelde (=Zonen 1a und 1b) und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich erzielt.**

Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Markts

	Zonen 1a/1b	Zone 2 & Streuumsätze
periodischer Bedarf	rd. 8,7 Mio. € (rd. 70%)	rd. 3,7 Mio. € (rd. 30%)
aperiodischer Bedarf	rd. 0,7 Mio. € (rd. 70%)	rd. 0,3 Mio. € (rd. 30%)
Gesamt	rd. 9,4 Mio. € (rd. 70 %)	rd. 4,0 Mio. € (rd. 30 %)

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Markts (hier ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraums)

Ferner sei auf die Übernachtungsgäste aus dem Kongruenzraum Metjendorf hingewiesen, welche darüber hinaus einen Anteil von +0,9 % einnehmen und dem Kongruenzraum zuzuschlagen sind. Somit wird der Anteil des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum weiterhin **leicht über 70 %** liegen.

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

7.3 Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04

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 im grundzentralen Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Wiefelstede und damit im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05

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 bestehende Edeka-Verbrauchermarkt befindet sich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede. Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Außerdem wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten des gesamten Ortsteils gut erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben wird aufgrund des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Der Edeka-Markt ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt.

7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)

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

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung 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 Nahversorgung 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).

Die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf werden bezogen auf das Einzugsgebiet mit etwa 4% prospektiv deutlich unter der kritischen 10 %-Marke liegen.

Dabei ist der Einzelhandel in den Einzugsgebietszonen unterschiedlich stark von dem Vorhaben betroffen. Während für den zentralen Versorgungsbereich in der Zone 1a Werte von rd. 6 % erreicht werden, belaufen sich die absoluten Umsatzrückgänge in den Streulagen der Zone 1a sowie der Zone 1b auf jeweils unter 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar. In Zone 2 werden Umsatzrückgänge von 3 % erreicht. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können ausgeschlossen werden.

In der Zone 1a ist vor allem der zentrale Versorgungsbereich von Metjendorf mit rd. 6 % von dem Vorhaben betroffen. Der Edeka-Markt ist selbst im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf verortet und trägt bereits heute wesentlich zu dessen Funktionsfähigkeit bei. Es kommt somit zu-künftig zu einer Stärkung des Ortskerns von Metjendorf, in welchem derzeit mit einem NP-Lebensmitteldiscounter und dem Edeka Husmann-Verbrauchermarkt lediglich zwei Magnetbetriebe bei den periodischen Sortimenten vorhanden sind. Darüber hinaus dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Aufstellung des Edeka-Markts in Metjendorf. Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche kann der Markt zukünftig den veränderten Kundenanforderungen nach Vielfalt und Aspekten des demografischen Wandels gerecht werden. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Metjendorf wird somit langfristig gestärkt.

Mit der Realisierung des Edeka-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu stärken, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzü-

gigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Zudem werden neue Frequenzen für den Ortskern generiert, von denen auch die übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Ortskern profitieren können.

Für den Oldenburger **ZVB Alexanderheide** als nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich außerhalb des Einzugsgebiets wurden in einer überschlägigen Wirkungsanalyse Umverteilungsquoten von bis zu 3 % ermittelt. Dies ist aber ein rein theoretischer Wert, bei dem z.B. das Einwohnerwachstum nicht berücksichtigt wird (vgl. u.a. Fliegerhorst). Darüber hinaus wurden nur die strukturprägenden Betriebe einbezogen, also ohne Kleinflächen und das Lebensmittelhandwerk sowie die Randsortimente in Betrieben anderer, nicht nahversorgungsrelevanter Branchen. Faktisch wird zudem der aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen resultierende Vorhabenumsatz gegen deutlich mehr Standorte, auch in Streulagen, wirken und sich die Auswirkungen damit deutlich abschwächen, da sie sich „auf mehrere Schultern“ verteilen.

Gleiches gilt auch für den **ZVB Wiefelstede**. Hier ergibt sich ein theoretischer Wert von 2 bis 3 %. Auch hier wird es faktisch zu noch deutlich niedrigeren Quoten kommen, zumal hier ebenfalls Planungen im Bereich der Nahversorgung bestehen.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente (ca. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche) wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von unter 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot mit Umverteilungsquoten von bis zu rd. 6 % zulasten der sonstigen Angebote des zentralen Versorgungsbereichs von Metjendorf gerecht. Das Erweiterungsvorhaben trägt letztlich maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung und hierbei vor allem zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns von Metjendorf bei. Einkaufsalternativen sind nur geringfügig tangiert.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die 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 Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand April 2019 vor, welches dabei den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede insgesamt betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird in Bezug auf Metjendorf das Ziel formuliert, die grundzentrale Funktion des Ortsteils zu erhalten und das Defizit bei den periodischen Sortimenten spürbar abzubauen. Dabei steht die Erweiterung eines Bestandsbetriebs gegenüber der Neuansiedlung im Fokus.

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der zentrale Versorgungsbereich Metjendorf auch weiterhin als Nahversorgungszentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfähig abzusichern und die derzeit relativ geringe Verkaufsflächendichte (aktuell rd. 0,33 qm/EW in Metjendorf) zu erhöhen. Dies entspricht im Übrigen auch den Empfehlungen im REHK für den Landkreis Ammerland (s.u.). Ohne die Vorhabenrealisierung würde es aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse zu einem weiteren Absinken der Flächendichte und damit einer Verschlechterung der Flächenausstattung kommen. Das Vorhaben kann also dazu beitragen, die flächendeckende Nahversorgung zu sichern. Das Vorhaben fügt sich zudem in die Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ein.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Entwicklungsrahmen von bis zu 2.000 qm im periodischen Bedarf errechnet, welcher aufgrund erheblicher Angebotslücken vor allem auf den Kongruenzraum Metjendorf entfällt. Durch die Realisierung des Vorhabens (bis zu + 810 qm periodische Sortimente) werden diese Entwicklungspotenziale nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (auch im Grundzentrum Wiefelstede) genügend Entwicklungspotenziale zur Absicherung bestehen bleiben.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede (Entwurf, April 2019) kompatibel.

7.7 Zur Kompatibilität mit den 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 in einer städtebaulich integrierten Lage und ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Somit handelt es sich nicht um ein Gewerbe- oder Industriegebiet, sondern um einen legitimierten Standort für den großflächigen Einzelhandel. Da der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt ist, ist es somit richtig verortet.

Die „Rasteder Liste“ entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2019 leicht modifizierten „Wiefelsteder Liste“, wonach Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevant eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung des erwartbaren Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2021 für das Grundzentrum bei rd. 250 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne Erweiterung von Edeka). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka miteinbezieht, würde sich damit die Verkaufsflächendichte auf rd. 335 qm/1.000 Einwohner erhöhen und damit immer noch deutlich unter der maximalen Grenze von 500 qm liegen. Da zum September 2019 der NP-Markt in einen Budnikowsky-Drogeriemarkt umgenutzt wird, würde die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel sodann bei nur noch rd. 165 qm bzw. nach der Vorhabenrealisierung von Edeka bei rd. 250 qm liegen. Somit trägt das Vorhaben dazu bei, die aktuelle Verkaufsflächendichte im Kongruenzraum zu stabilisieren und ein weiteres Absinken und eine damit verbundene Unterausstattung zu verhindern.

Bei Edeka handelt es sich um einen Vollversorger. Diese sollen bevorzugt angesiedelt werden, um einer weiteren Discounterisierung möglichst entgegenzuwirken.

Metjendorf zählt zu den Grundzentren im Landkreis Ammerland, auf die der Entwicklungsspielraum im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig gelenkt werden soll. Darüber hinaus ist der Verkaufsflächenzuwachs moderat und erreicht bei Weitem nicht den für Grundzentren vorgesehenen Entwicklungskorridor, sodass die übrigen zentralen Orte in ihrer eigenen Entwicklung nicht behindert werden.

Das Vorhaben in Metjendorf ist mit sämtlichen Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel. Aufgrund des Wegfalls des NP-Markts erscheint der Ausbau des Lebensmitteleinzelhandels erforderlich.

Fazit

8 Fazit

Am Standort Ofenerfelder Straße in Wiefelstede-Metjendorf befindet sich derzeit ein Edeka-Verbrauchermarkt mit ca. 1.600 qm VKF. Geplant ist nunmehr, dass Edeka Husmann seine Verkaufsfläche um rd. 900 qm auf dann rd. 2.500 qm erweitert.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

- Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum.
- Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 5.560 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 30,6 Mio. € Umsatz generiert. Aufgrund der unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen-dichte und Einzelhandelszentralität bestehen noch signifikante Entwicklungspotenziale bei periodischen Sortimenten.
- Das **Einwohnerpotenzial** im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 beträgt etwa 16.500 Personen. Das vorhabenrelevante **Nachfragepotenzial** im Einzugsgebiet von Edeka Husmann wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 109 Mio. € liegen, davon rd. 56 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Edeka-Markts ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,9 Mio. €, davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2,6 %-Punkten.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 4 %. Die höchsten wettbewerblichen Effekte sind mit rd. 6 % für den ZVB Metjendorf zu erwarten. Dieser wird jedoch per Saldo wiederum durch das Vorhaben selbst gestärkt. Weitere zentrale Versorgungsbereiche gibt es im Einzugsgebiet nicht. Für die übrigen Lagen im Einzugsgebiet liegen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb von 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar. Durch die Rückholung von derzeitigen Nachfrageabflüssen werden vor allem der ZVB Alexanderstraße Nord sowie der ZVB Wiefelstede betroffen sein. Im worst-case ergeben sich hier überschlägige Quoten von rd. 2 bis 3 %. Faktisch werden sich diese Wirkungen auf deutlich mehr Betriebe verteilen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

- Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede (Entwurf April 2019) befindet sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich, welcher den Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf versorgen soll und ist damit grundsätzlich zu befürworten. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarkts, der bereits eine Erweiterungsoption von +300 qm VKF gesichert hat. Durch die Erweiterung wird das Zentrum weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.
- Das Vorhaben steht mit den Kriterien aus dem LROP (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang. Auch mit den Vorgaben des REHK für den Landkreis Ammerland ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland.

Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Hamburg, 26. April 2019

gez. Sandra Emmerling

gez. Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH