



# Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven

Planvorhaben: Freiligrathstraße/ Triftweg

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: Julia Lemke M.A.

Lübeck, 16. September 2014

München    Stuttgart    Forchheim  
Köln    Leipzig    Lübeck    Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-389 68 0  
F 0451-289 68 21  
[cima.luebeck@cima.de](mailto:cima.luebeck@cima.de)  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in München.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                       |           |                                                      |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Auftrag und Aufgabenstellung.....</b>                                            | <b>5</b>  | <b>5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....</b> | <b>33</b> |
| <b>2 Ausführungen zum Planvorhaben in Wilhelmshaven.....</b>                          | <b>7</b>  |                                                      |           |
| 2.1 Beschreibung des Planvorhabens .....                                              | 7         |                                                      |           |
| 2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes.....                       | 8         |                                                      |           |
| <b>3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturdaten .....</b>                           | <b>10</b> |                                                      |           |
| 3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Wilhelmshaven...10                        |           |                                                      |           |
| 3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Wilhelmshaven.....11                       |           |                                                      |           |
| 3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....15                                  |           |                                                      |           |
| 3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Posener Straße/<br>Peußenstraße .....              | 16        |                                                      |           |
| 3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich GöBi.....17                                        |           |                                                      |           |
| 3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Werdumer Straße/<br>Dodoweg.....                   | 18        |                                                      |           |
| 3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/<br>Bismarckstraße ..... | 19        |                                                      |           |
| 3.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Gökerstraße Nord .....                             | 20        |                                                      |           |
| <b>4 Wirkungsprognose des Planvorhabens .....</b>                                     | <b>21</b> |                                                      |           |
| 4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens.....                                            | 21        |                                                      |           |
| 4.2 Ökonomische Wirkungsprognose .....                                                | 22        |                                                      |           |
| 4.2.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....                                     | 22        |                                                      |           |
| 4.2.2 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....                                  | 23        |                                                      |           |
| 4.3 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung.....                                 | 27        |                                                      |           |
| 4.3.1 Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.....                                     | 27        |                                                      |           |
| 4.3.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen .....                                  | 28        |                                                      |           |

## Abbildungsverzeichnis

|         |                                                                                                                          |    |         |                                                                            |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebietes .....                                                                                              | 7  | Abb.19: | Zentraler Versorgungsbereich Gökerstraße-Nord-Kartierung Einzelhandel..... | 20 |
| Abb. 2: | Lage des Planvorhabenstandortes in Wilhelmshaven (Luftbild).....                                                         | 8  | Abb.20: | Umsatzerwartung des Planvorhabens.....                                     | 21 |
| Abb. 3: | Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in Wilhelmshaven .....                                                               | 10 | Abb.21: | Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....                          | 25 |
| Abb. 4: | Vorhabenrelevante Angebotssituation in Wilhelmshaven .....                                                               | 11 | Abb.22: | Erreichbarkeitsräume des LROP (Novellierung 2014).....                     | 30 |
| Abb. 5: | Wettbewerber im Stadtgebiet Wilhelmshaven.....                                                                           | 12 |         |                                                                            |    |
| Abb. 6: | Nahversorgungsstruktur in Wilhelmshaven (500 m Nahversorgungsradius) .....                                               | 13 |         |                                                                            |    |
| Abb. 7: | Zentrenstruktur Wilhelmshaven im Überblick.....                                                                          | 14 |         |                                                                            |    |
| Abb. 8: | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....                                | 15 |         |                                                                            |    |
| Abb. 9: | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt-Kartierung Einzelhandel.....                                                     | 15 |         |                                                                            |    |
| Abb.10: | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße.....             | 16 |         |                                                                            |    |
| Abb.11: | Zentraler Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße-Kartierung Einzelhandel.....                                  | 16 |         |                                                                            |    |
| Abb.12: | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich GöBi.....                                      | 17 |         |                                                                            |    |
| Abb.13: | Zentraler Versorgungsbereich GöBi-Kartierung Einzelhandel.....                                                           | 17 |         |                                                                            |    |
| Abb.14: | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg .....                 | 18 |         |                                                                            |    |
| Abb.15: | Zentraler Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg-Kartierung Einzelhandel.....                                       | 18 |         |                                                                            |    |
| Abb.16: | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße..... | 19 |         |                                                                            |    |
| Abb.17: | Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße-Kartierung Einzelhandel .....                     | 19 |         |                                                                            |    |
| Abb.18: | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße Nord .....                         | 20 |         |                                                                            |    |

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg in Wilhelmshaven sowie die Verkaufsflächenenerweiterung des bereits am Standort adressierten LIDL Lebensmitteldiscounters.
- Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorliegende Planung zur Verlagerung des ortsansässigen LIDL Markt an der Freiligrathstraße 199 auf das direkt benachbarte Grundstück. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup> geplant.
- Darüber hinaus ist die ergänzende Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes auf den heutigen Bestandsflächen des LIDL Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Konzessionärszone für einen bereits heute vorhandenen Backshop sowie 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Gastronomie/ Cafe) Bestandteil des Planvorhabens.
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der Neuansiedlung des ROSSMANN Drogeriefachmarktes sowie die Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des LIDL Marktes auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebietes und seine planungsrechtliche Zulässigkeit.

## Auftraggeber

- Stadt Wilhelmshaven

## Zeitraum

- August-September 2014

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg in der Stadt Wilhelmshaven,
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengrupenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebietes differenziert nach Zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen,
- Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO; Schwerpunkt der Untersuchung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Wilhelmshaven,
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008), Regionale Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (cima 2014),
- Empfehlungen für die Umsetzung des Vorhabens: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.

## Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme kann auf eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Wilhelmshaven zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt

Wilhelmshaven im März 2014 erfasst wurden. Im September 2014 wurde eine punktuelle Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten vorgenommen; die Veränderungen im Einzelhandelsbestand basieren auf Informationen der Stadt Wilhelmshaven. (Stand der Einzelhandelsbestandsanalyse 15. September 2014).

- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, CIMA interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des LROP Niedersachsen 2008 und unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (CIMA 2014).

#### Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsgebiet wurde auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.

#### Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wilhelmshaven auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF<sup>1</sup> berechnet.

#### Abschließende gutachterliche Stellungnahme

Die erzielten Projektergebnisse gehen in die abschließende Wertung zur Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven in die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ein:

- Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung, u. a. Auswirkungen auf die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwicklung von Wilhelmshaven
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

---

<sup>1</sup> Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Denk- und Rechenmodell, das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die CIMA hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

## 2 Ausführungen zum Planvorhaben in Wilhelmshaven

### 2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Wilhelmshaven wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters sowie die ergänzende Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes diskutiert. Planungsinhalt ist der Neubau des LIDL Marktes auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup> geplant. Der neu geplante ROSSMANN Drogeriefachmarkt wird die heutige Bestandsimmobilie des LIDL Marktes nachnutzen. Der Drogeriefachmarkt wird gemäß den vorliegenden Planunterlagen eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> erreichen, ergänzt durch 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Konzessionärszone für einen Backshop sowie 50 m<sup>2</sup> für gastronomische Nutzungen (Cafebereich).

Die potentielle Entwicklungsfläche befindet sich im Stadtteil Neuengroden (Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte) in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage.

Die lokale und innerstädtische Verkehrsanbindung ist über die Freiligrathstraße sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV-Nutzer (Haltstellen „Nordseestadion“ und „Hauffstraße“ der Stadtbuslinie 1) optimal gegeben. Für den PKW-Kunden ist die problemlose Zufahrt auf das Planareal sowohl von der Freiligrathstraße als auch vom Triftweg sichergestellt.

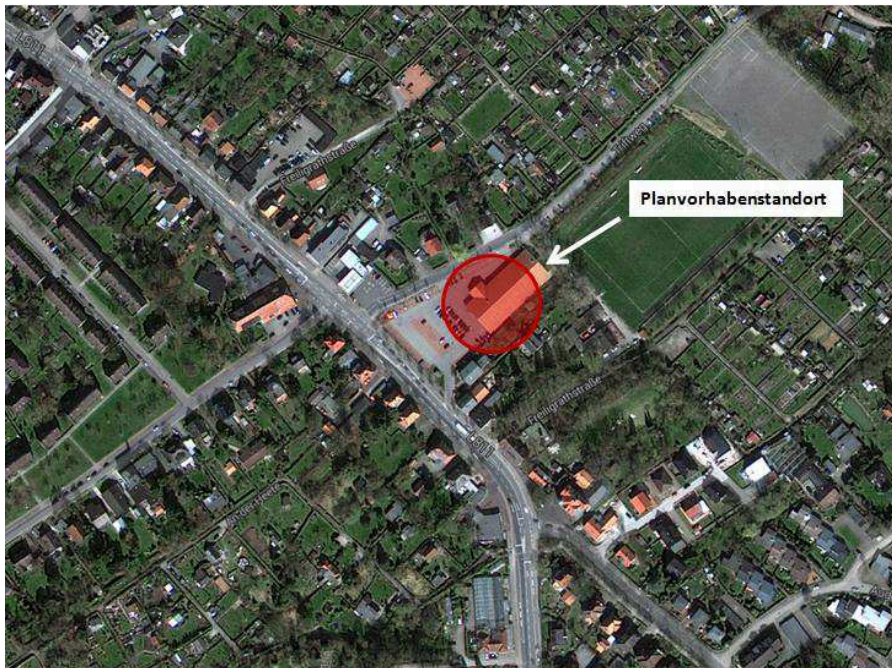
Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabens innerhalb der Stadt Wilhelmshaven.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Kartengrundlage: Stadt Wilhelmshaven  
Bearbeitung: cima 2014

Abb. 2: Lage des Planvorhabenstandortes in Wilhelmshaven (Luftbild)



Quelle: google maps  
Bearbeitung: cima 2014

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und kommunalen Entwicklungszielen (vgl. Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven 2014).

## 2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven wird aktuell fortgeschrieben und befindet sich derzeit in der politischen und verwaltungsinternen Abstimmung und Diskussion. Das Einzelhandelskonzept ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtsverbindlich vom Rat der Stadt beschlossen, wird jedoch im Folgenden hinsichtlich seiner Ziele und Grundsätze berücksichtigt.

Folgende Aussagen sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben in Wilhelmshaven relevant:

- *Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden [...] wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.*
- *Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. [...]*

Der Planvorhabenstandort befindet sich außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Dem Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt

Wilhelmshaven (cima 2014) jedoch die Funktion eines ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandortes zugewiesen.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit zunächst die Frage zu klären, ob das Planvorhaben zur planerisch gewollten Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Wilhelmshaven und insbesondere im Stadtteil Neuengroden (Stadtbezirk Wilhelmshaven-Mitte) beiträgt (vgl. Kap. 3.2).

Aufgrund des Agglomerationscharakters und der Gesamtdimensionierung des Planvorhabens (2.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), stellt sich darüber hinaus die Frage der zukünftigen Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes und der möglichen Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Der Nahversorgungsstandort weist zwar heute nicht die ausreichenden Merkmale zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrums) auf, in Folge der ergänzenden Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes werden jedoch wesentliche Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums geschaffen.<sup>2</sup> Die städtebaulichen Kriterien einer integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung, städtebauliche Integrationsmöglichkeiten, Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV-Nutzer) sind zudem als erfüllt zu bewerten.

Bei der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches können und sollen auch zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigt werden. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Stadtentwicklungskonzeptes.

Aufgrund der beschriebenen Planung zur Ergänzung des vorhandenen LIDL Lebensmitteldiscounters durch einen modernen ROSSMANN Drogeriefachmarkt ließe sich aus Sicht der cima ein perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich abgrenzen. Grundvoraussetzung wäre jedoch der planerische Wille der Stadt Wilhelmshaven die Versorgungsfunktion des perspektivischen Zentralen Versorgungsbereiches durch weitere (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Komplementärnutzungen zu erweitern.

Es ist weiterhin die Frage zu beantworten, ob die geplante Modernisierung des ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters sowie die ergänzende Neuansiedlung des ROSSMANN Drogeriefachmarktes negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Wilhelmshavener zur Folge hat. Die ökonomische Wirkungsanalyse wird in Kap. 4.2 dokumentiert und gutachterliche bewertet.

**Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle sagen, dass das Planvorhaben zur Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters und zur Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes zwar grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entspricht (Absicherung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet), aufgrund des Agglomerationscharakters und der Gesamtdimensionierung des Planvorhabens (2.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) jedoch die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches diskutiert werden sollte.**

---

<sup>2</sup> Ein Nahversorgungszentrum sollte im Kern einen Lebensmittelsupermarkt bzw. einen Lebensmitteldiscounter von mindestens 800 – 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen ergänzenden Einzelhandelsbesatz mit Anbietern des täglichen Bedarfs umfassen (z.B. Bäckerei, Apotheke, Zeitungen/ Lotto, Blumengeschäft, Drogeriemarkt). Hinzu kommen entsprechende Dienstleistungsbetriebe wie eine Reinigung, ein Finanzinstitut, ein Friseursalon etc.

### 3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturdaten

In der Stadt Wilhelmshaven wird die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters an der Freiligrathstraße sowie die ergänzende Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes diskutiert. Für die gutachterliche Bewertung des Planvorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation innerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebietes erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Wilhelmshaven wurde im Rahmen der Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wilhelmshaven (cima, 2014) durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit der bestehenden Nahversorgungsstandorte gewonnen.

#### 3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Wilhelmshaven

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials<sup>3</sup> erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen<sup>4</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern<sup>5</sup>. Für die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren als Kernsortiment des Le-

bensmitteldiscounters wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.087 € (BUND) für das Jahr 2014 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche Drogerieartikel steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 266 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Wilhelmshaven beträgt nach Angaben der Firma MB Research 96,5 (Bund = 100).

Insgesamt leben 78.534 Einwohner in der Stadt Wilhelmshaven. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf insgesamt 178,3 Mio. €

Abb. 3: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in Wilhelmshaven

| Nachfragepotenzial in Mio. € |                     |
|------------------------------|---------------------|
| CIMA Warengruppen            | Stadt Wilhelmshaven |
| SUMME                        | 178,3               |
| Lebensmittel und Reformwaren | 158,1               |
| Drogerieartikel              | 20,2                |
| <b>EINWOHNER</b>             | <b>78.524</b>       |

Quelle: cima 2014

<sup>3</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Wilhelmshaven (Stand 31.12.2013)

<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2013

### 3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Wilhelmshaven

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters an der Freiligrathstraße sowie der ergänzenden Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Wilhelmshaven wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des CIMA-Teams im März 2014 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz. Im September 2014 wurde eine punktuelle Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten vorgenommen; die Veränderungen im Einzelhandelsbestand basieren auf Informationen der Stadt Wilhelmshaven.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Wilhelmshaven insgesamt sowie für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet beschrieben.

Abb. 4: Vorhabenrelevante Angebotssituation in Wilhelmshaven

#### Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Wilhelmshaven

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>SUMME</b>                 | <b>137</b>          | <b>41.510</b>                    | <b>192,1</b>     |
| Lebensmittel und Reformwaren | 129                 | 35.640                           | 168,9            |
| Drogerieartikel              | 8                   | 5.870                            | 23,2             |

Quelle: cima 2014

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Wilhelmshaven getroffen werden:

- Es wurden 137 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe erfasst. Bei insgesamt 129 Betrieben wurde als Hauptsortiment Lebensmittel/ Reformwaren erfasst, nur acht Einzelhandelsunternehmen bieten Drogerie bzw. Parfümerieartikel als Kernsortiment an.
- Das Stadtgebiet Wilhelmshaven verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel von 41.510 m<sup>2</sup>,<sup>6</sup> darunter 35.640 m<sup>2</sup> Lebensmittel/ Reformwaren und 5.870 m<sup>2</sup> Drogerieartikel.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 192,1 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren 168,9 Mio. € und die Gruppe der Drogerieartikel 23,2 Mio. €.

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven in Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot als gut bezeichnet werden. Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Wilhelmshaven sind die Verbrauchermarkt- und SB-Warenhausstandorte MARKTKAUF (Flutstraße) und KAUFLAND (Friedenstraße), die eine weiträumige Ausstrahlungskraft entfalten können. Der weitere Nahversorgungsbestand dient vornehmlich der wohnortnahen Versorgung.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht jedoch, dass zwar für weite Teile des Wilhelmshavener Stadtgebietes

<sup>6</sup> Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten 137 Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

tes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen nachgewiesen werden können, aber in den hier zu Rede stehenden Siedlungsbereichen des Stadtteiles Neuengroden sowie im nördlichen Stadtteil Rüstersiel eindeutige Nahversorgungslücken bestehen und ein konkreter Nachverdichtungsbedarf abgeleitet werden kann (vgl. Abb. 6).

In der ebenfalls nahversorgungsrelevanten und vorhabenrelevanten Warengruppe der Drogerieartikel sind nur insgesamt acht Betriebe im Wilhelmshavener Stadtgebiet vorhanden, darunter nur vier wettbewerbsrelevante Drogeriefachmärkte. Die vorhandenen z.T. kleinteiligen Drogeriefachmärkte befinden sich innerhalb der räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (zwei ROSSMANN Drogeriefachmärkte), Posener Straße/ Preußenstraße (ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt) und Zentraler Versorgungsbereich GöBi (ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt). Das weitere vorhabenrelevante Angebot im Segment der Drogerieartikel findet sich ausschließlich als Randsortiment in den großflächigen Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern. Entsprechend beschreibt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wilhelmshaven (cima, 2014) ein bestehendes Entwicklungspotenzial für einen weiteren modernen und leistungsfähigen Drogeriefachmarkt sowohl innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche als auch an den ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten.

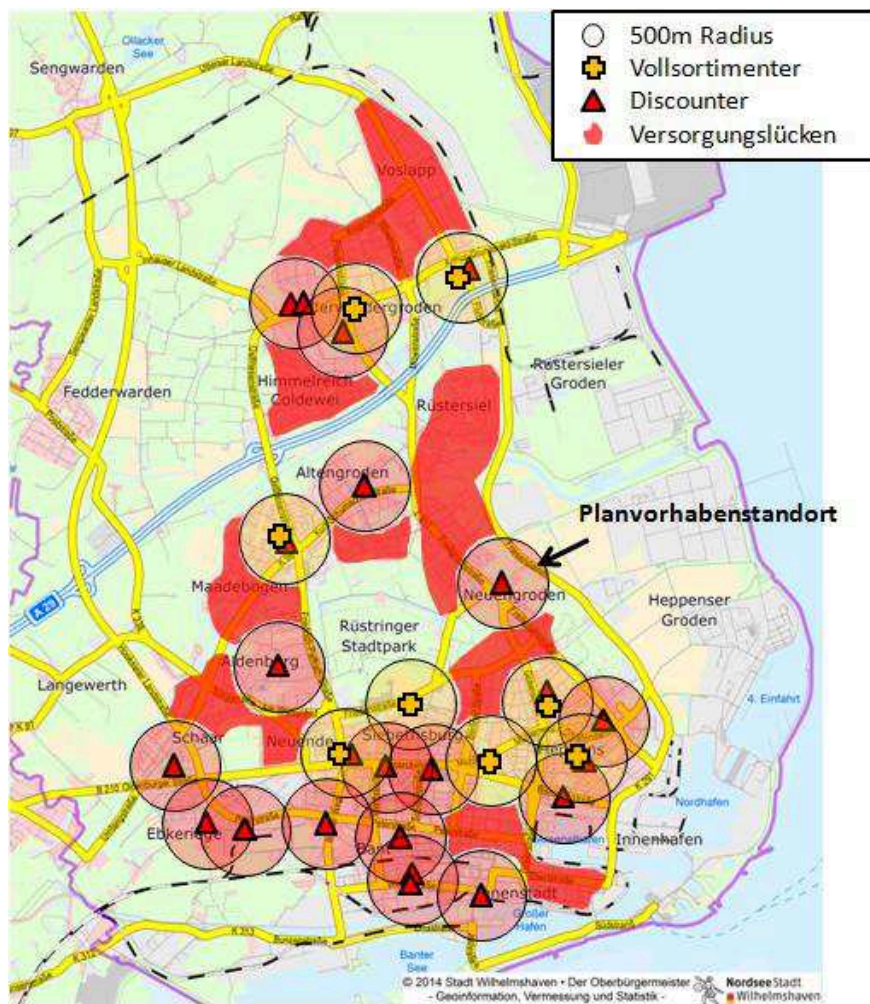
Die geplante Erweiterung und Modernisierung des ortsansässigen LIDL Marktes und die ergänzende Ansiedlung des Drogeriefachmarktes ist somit auf Basis der Einzelhandelsbestandsanalyse und der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes an dieser Stelle positiv zu bewerten. Die hier diskutierte Einzelhandelsentwicklung würde eine Absicherung der Nahversorgungssituation im Nahbereich und eindeutige Verbesserung der Nahversorgungsqualität zur Folge haben.

Abb. 5: Wettbewerber im Stadtgebiet Wilhelmshaven



Bearbeitung: cima 2014

Abb. 6: Nahversorgungsstruktur in Wilhelmshaven (500 m Nahversorgungsradius)

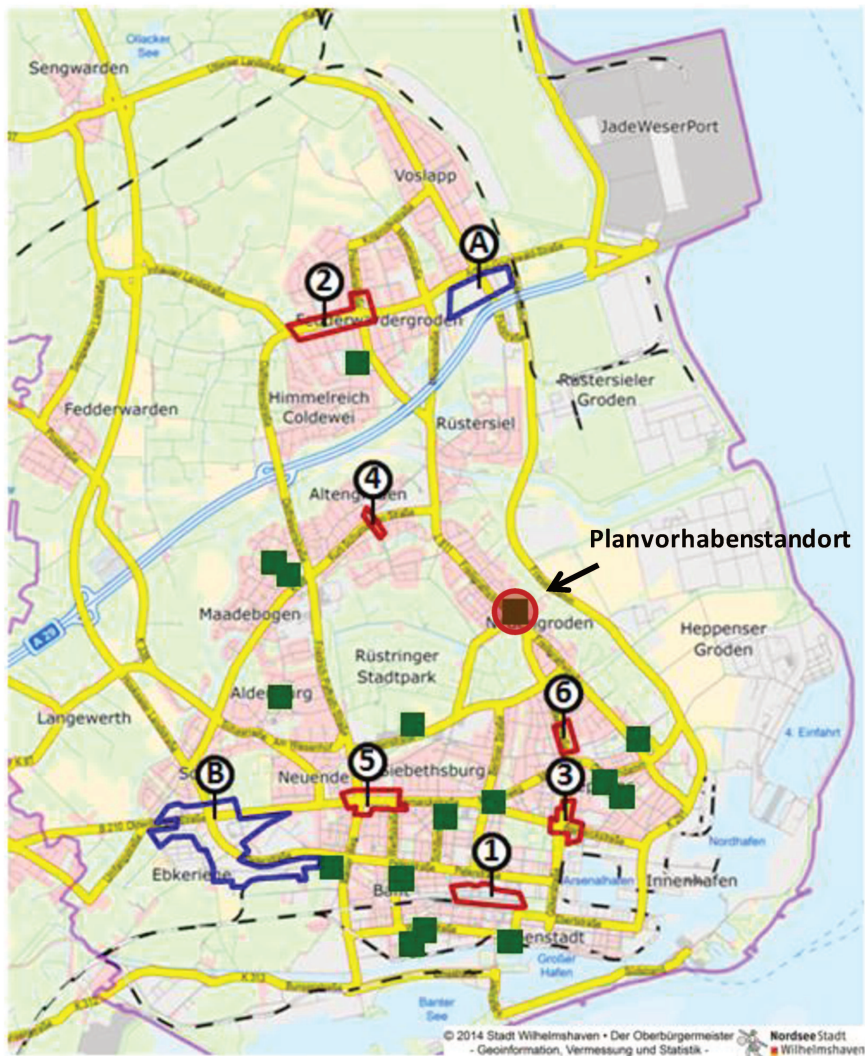


Bearbeitung: cima 2014

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wilhelmshaven definiert insgesamt sechs Zentrale Versorgungsbereiche im Wilhelmshavener Stadtgebiet. Gemäß der Zentrenhierarchie wurden neben dem Hauptzentrum Innenstadt weitere zwei Nebenzentren und vier Nahversorgungszentren abgegrenzt.

- Die Innenstadt ist das Hauptzentrum mit maßgeblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.
- Die Nebenzentren GöBi und Posener Straße/ Preußenstraße sind lokale Versorgungszentren, die überwiegend der Nahversorgung dienen und darüber hinaus ein ergänzendes Angebot im Segment des aperiodischen Bedarfsbereiches anbieten.
- Die Nahversorgungszentren Werdumer Straße/ Dodoweg, Gökerstraße Nord und Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße dienen fast ausschließlich der Nahversorgung und halten darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor.
- Die insgesamt 16 ergänzenden Nahversorgungsstandorte (darunter der hier diskutierte LIDL Markt) sind Nahversorgungsstandorte in integrierter Wohngebietslage, die einen Lebensmitteldiscounter und/ oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen.
- Die Sonderstandorte Flutstraße und Ebkeriege sind Einzelhandelsagglomerationen, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen, jedoch als nicht integrierte Standortlagen aufzufassen sind.

Abb. 7: Zentrenstruktur Wilhelmshaven im Überblick



#### Zentrale

#### Versorgungsbereiche

##### **Hauptzentrum:**

1. ZVB Innenstadt

##### **Nebenzentren:**

2. ZVB Posener Straße/  
Preußenstraße
3. ZVB GöBi

##### **Nahversorgungszentren**

4. ZVB Werdumer Straße/  
Dodoweg
5. ZVB Friedrich-Paffrath-  
Straße/ Bismarckstraße
6. ZVB Gökerstraße Nord

#### Sonderstandorte

- A. Flutstraße
- B. Ebkeriege

#### Ergänzende integrierte

#### Nahversorgungsstandorte

- 16 Nahversorger in  
Wohngebietslagen

Für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben der Erweiterung eines bestehenden LIDL Marktes und der Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im Standortbereich der Freiligrathstraße/ Triftweg werden die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse detailliert betrachtet.

### 3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Marktstraße als Haupteinkaufsstraße sowie alle unmittelbar andockenden Standortlagen. Im Westen begrenzt die Luisenstraße den Zentralen Versorgungsbereich, im Osten stellt die Virchowstraße sowohl funktional als auch räumlich die Innenstadtbegrenzung dar. Die südliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches wird entlang der Bahntrasse gezogen; die Nordseepassage bildet den handelsspezifischen Abschluss des Zentralen Versorgungsbereiches. Die nördliche Abgrenzung verläuft entlang der Börsenstraße sowie der nördlichen Flurstückbegrenzungen des Börsenplatzes.

Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das innenstädtische Einzelhandelsangebot ab.

Die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren belegt in der Innenstadt nur 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb der Innenstadt ist aktuell kein Lebensmittelsupermarkt oder Lebensmitteldiscounter vorhanden. Das Lebensmittelangebot wird ausschließlich über Bäckereien, Fleischereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse, asiatische oder türkische Lebensmittel) dargestellt. Relevante Umsatzumverteilungen sind aus der Innenstadt somit nicht zu erwarten.

Ferner sind in der Innenstadt zwei wettbewerbsrelevante Drogeriefachmärkte vorhanden, ergänzt durch kleinteilige Parfümerien.

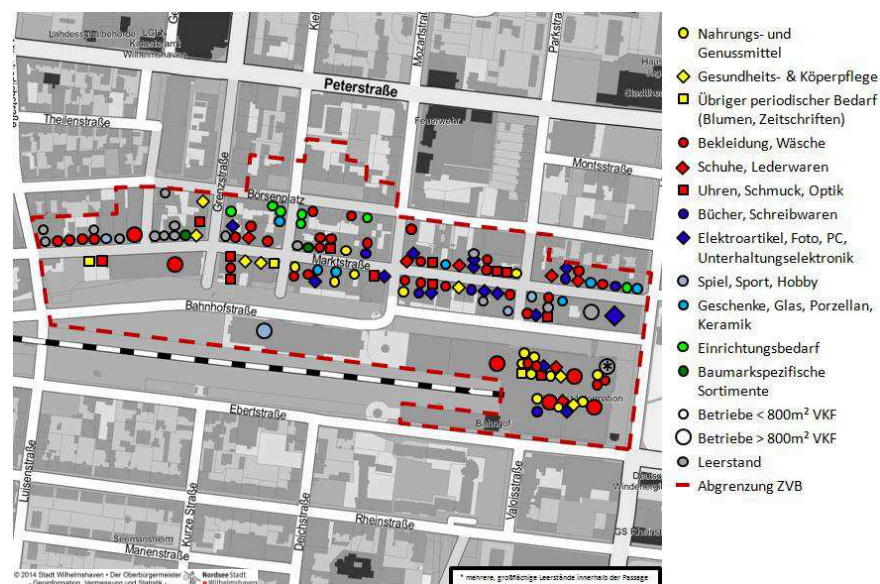
Abb. 8: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| SUMME                        | 20                  | 1.855                            | 9,5              |
| Lebensmittel und Reformwaren | 15                  | 680                              | 4,2              |
| Drogerieartikel              | 5                   | 1.175                            | 5,4              |

Quelle: cima 2014

Abb. 9: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt-Kartierung Einzelhandel



Quelle: cima 2014

### 3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße

Der Zentrale Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße in der Funktion eines Nebenzentrums erstreckt sich entlang der Posener Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Preußenstraße im Osten und der Inhauser Landstraße (L 811) in westlicher Ausrichtung. Entlang der Preußenstraße wird der Zentrale Versorgungsbereich im Norden auf Höhe der Neuteicher Straße begrenzt, im Süden stellt die Posener Straße die Abgrenzung dar.

In den vorhabenrelevanten Branchen sind entlang der Posener Straße die Lebensmitteldiscounter NETTO, ALDI und LIDL<sup>7</sup> vorhanden. Im Südosten des Kreuzungsbereiches Posener Straße/ Preußenstraße befinden sich der Lebensmittelfrischemarkt REWE. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Fleischer) ergänzen das wettbewerbsrelevante Angebot. Im Segment der Drogerieartikel ist ein moderner und leistungsfähiger ROSSMANN Drogeriefachmarkt<sup>8</sup> innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.

Abb.10: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| SUMME                        | 9                   | 3.230                            | 15,2             |
| Lebensmittel und Reformwaren | 8                   | 2.515                            | 12,4             |
| Drogerieartikel              | 1                   | 715                              | 2,7              |

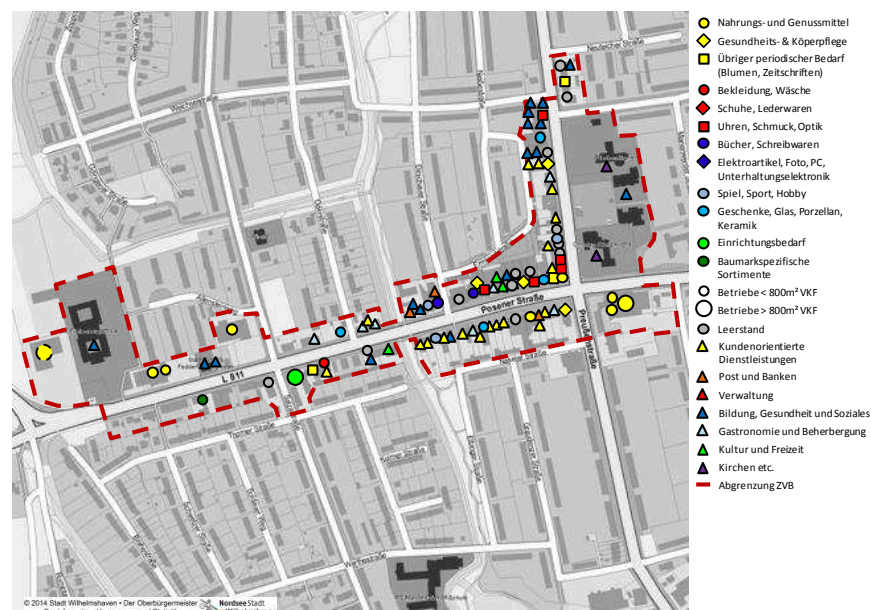
Quelle: cima 2014

<sup>7</sup> Der LIDL Lebensmitteldiscounter wird nach einem Brandschaden neu aufgebaut und erweitert.

<sup>8</sup> ROSSMANN hat im August 2014 seine Verkaufsfläche erweitert und modernisiert.

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird. Die warengruppenspezifische Anzahl der Betriebe bezieht sich nur auf das Hauptsortiment.

Abb.11: Zentraler Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße-Kartierung Einzelhandel



Quelle: cima 2014

### 3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich GöBi

Der Zentrale Versorgungsbereich GöBi (Gökerstraße/ Bismarckstraße) übernimmt die Funktion eines Nebenzentrums. Der räumlich abgegrenzte Einzelhandelsstandort erstreckt sich entlang der Gökerstraße in Nord-Süd Ausrichtung und der Bismarckstraße in Ost-West Ausrichtung. Der Standortbereich des NETTO Marktes und die direkt an den Kreuzungsbereich Bismarckstraße/ Gökerstraße angrenzenden Grundstücksareale im Norden der Bismarckstraße stellen die Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches im Westen und im Osten dar. Der Bismarckplatz sowie die nördlich an die Knorrstraße angrenzenden Grundstücke gehören ebenso zum Zentralen Versorgungsbereich GöBi. Die Gökerstraße ist bis zur Hausnummer 55 dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Alle an die Gökerstraße andockenden Grundstücksareale sind in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Aufgrund der funktionalen Zugehörigkeit sind ebenso die Grundstücke des Gesundheitsamtes bis an den Garnisonsfriedhof in die Abgrenzung integriert.

Im Zentralen Versorgungsbereich GöBi waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen sechs wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel vorhanden, die auf einer Verkaufsfläche von 1.310 m<sup>2</sup> einen Einzelhandelsumsatz von 5,7 Mio. € erwirtschaften.<sup>9</sup>

Der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt auf dem Bismarckplatz ergänzt das Lebensmittelfrischeangebot innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Abb.12: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich GöBi

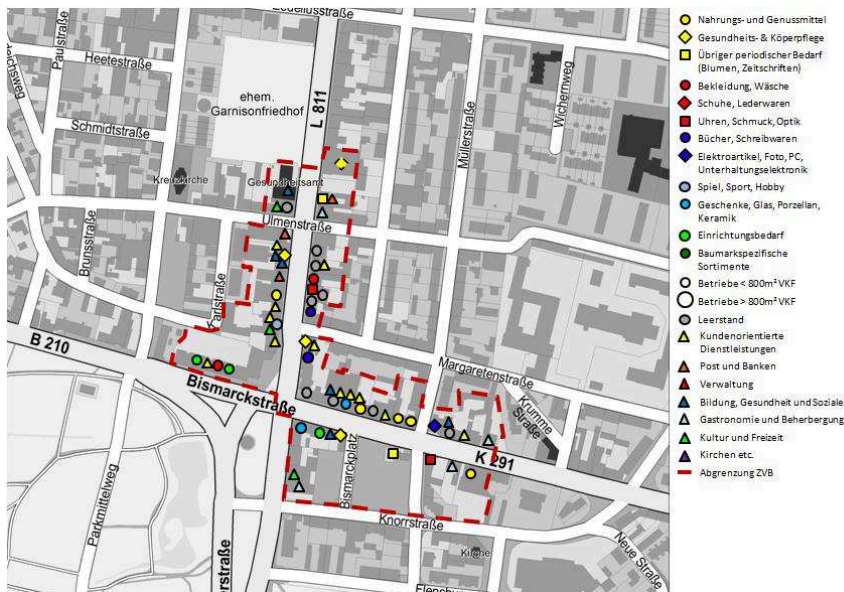
**Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich GöBi**

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>SUMME</b>                 | <b>6</b>            | <b>1.310</b>                     | <b>5,7</b>       |
| Lebensmittel und Reformwaren | 5                   | 725                              | 3,5              |
| Drogerieartikel              | 1                   | 585                              | 2,2              |

Quelle: cima 2014

Anmerkung: s.o.

Abb.13: Zentraler Versorgungsbereich GöBi-Kartierung Einzelhandel



Quelle: cima 2014

<sup>9</sup> Im Norden des Zentralen Versorgungsbereiches hat Anfang September 2014 ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt neu eröffnet.

### 3.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg

Aufgrund der fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird der Zentrale Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die nachfolgende kartografische Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches Werdumer Straße/ Dodoweg dokumentiert die einzelhandelsrelevanten Nutzungen ebenso wie die komplementären Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Der traditionelle Kern des Nahversorgungszentrums befindet sich im Bereich der Werdumer Straße südlich der Kurt-Schumacher-Straße. Hier sind eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Nördlich der Kurt-Schumacher Straße sind der Lebensmitteldiscounter NETTO und der Getränkefachhandel HOL AB vorhanden.

Insgesamt sind aktuell fünf vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches adressiert. Die Gesamtverkaufsfläche kann auf 1.245 m<sup>2</sup> beziffert werden. Hier werden 5,9 Mio. € Umsatz erzielt.

Abb.14: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg

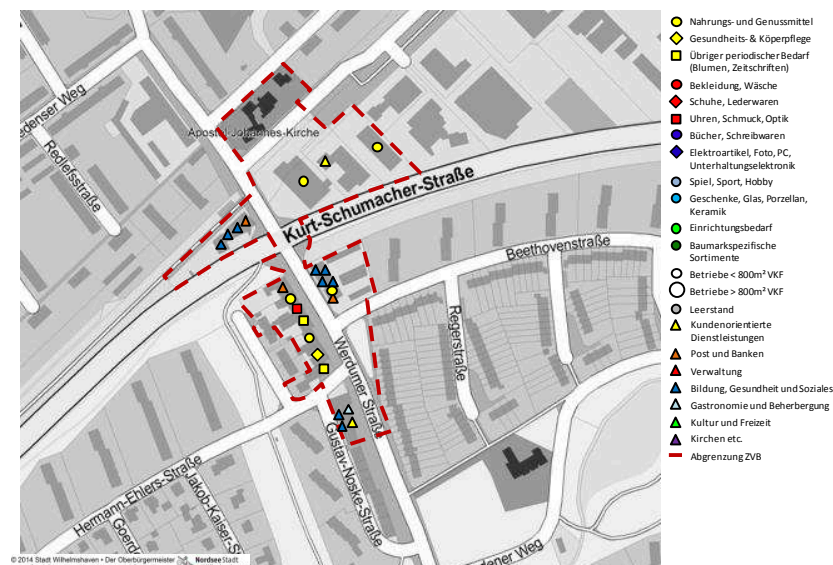
#### Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>SUMME</b>                 | <b>5</b>            | <b>1.245</b>                     | <b>5,9</b>       |
| Lebensmittel und Reformwaren | 5                   | 1.155                            | 5,6              |
| Drogerieartikel              |                     | 90                               | 0,3              |

Quelle: cima 2014

Anmerkung: s.o.

Abb.15: Zentraler Versorgungsbereich Werdumer Straße/ Dodoweg- Kartierung Einzelhandel



Quelle: cima 2014

### 3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße

Entlang der Bismarckstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße und der Einmündung auf die Werftstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße. Wichtigster Einzelhandelsbetrieb ist der COMBI Verbrauchermarkt. Die Lebensmitteldiscounter NETTO und ALDI sind ergänzend innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Eine Apotheke, mehrere Bäckereien, ein Blumenladen und ein Kiosk ergänzen das Nahversorgungsangebot.

Abb.16: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße

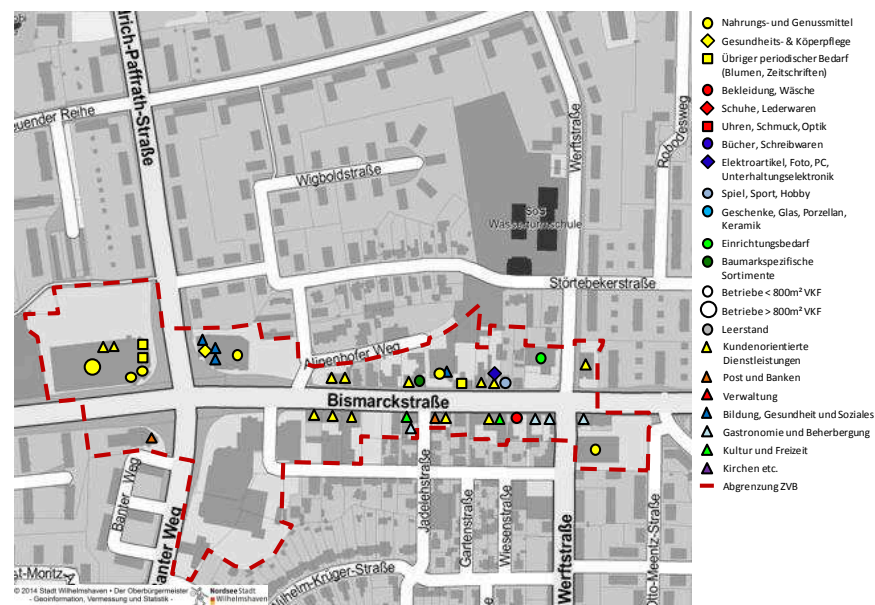
Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| SUMME                        | 7                   | 3.135                            | 15,4             |
| Lebensmittel und Reformwaren | 7                   | 2.780                            | 14,1             |
| Drogerieartikel              |                     | 355                              | 1,3              |

Quelle: cima 2014

Anmerkung: s.o.

Abb.17: Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße-Kartierung Einzelhandel



Quelle: cima 2014

Im Zentralen Versorgungsbereich Gökestraße Nord sind fünf wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.680 m<sup>2</sup> ansässig. Sie realisieren in den vorhabenrelevanten Branchen einen Einzelhandelsumsatz von 8,6 Mio. €.

Der Zentrale Versorgungsbereich Göker Straße Nord in der Funktion eines Nahversorgungszentrums erstreckt sich entlang der Gökerstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Hegelstraße im Norden und der Kirchreihe in südlicher Ausrichtung. Östlich der Gökerstraße befinden sich in einem kompakten Standortbereich die Nahversorger COMBI sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Fleischer) und ein Kiosk das Angebot im periodischen Bedarfsbereich.

Aktuell wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der vorhandenen Lebensmittelmärkte COMBI und ALDI diskutiert.

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße-Nord

| CIMA Warengruppe             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| SUMME                        | 5                   | 1.660                            | 8,6              |
| Lebensmittel und Reformwaren | 5                   | 1.480                            | 7,8              |
| Drogerieartikel              |                     | 180                              | 0,7              |

Anmerkung: s.o.

© 2014 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister Nordsee-Stadt  
 Dienstleistungen, Unterhaltungselektronik, Spiel, Sport, Hobby

Quelle: cima 2014

## 4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

### 4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planungsinhalt ist die Verkaufsflächenerweiterung einer bereits ortsansässigen LIDL Filiale sowie die ergänzende Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg in Wilhelmshaven.

Der bereits am Standort adressierte LIDL Lebensmitteldiscounter wird unmittelbar angrenzend an die heutige Bestandsimmobilie einen Neubau errichten und die Verkaufsfläche von heute 1.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup> erweitern. Hier sind ausschließlich die zusätzlichen Verkaufsflächen (rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Darstellung des Planvorhabens relevant.

Der ROSSMANN Drogeriefachmarkt wird die Bestandsflächen des LIDL Marktes nachnutzen und eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> erreichen. Weitere 100 m<sup>2</sup> entfallen auf einen Backshop innerhalb der Bestandsimmobilie. Ausgehend von den uns vorgelegten Planunterlagen gehen wir davon aus, dass rd. 50 m<sup>2</sup> des Backshops als tatsächliche Verkaufsfläche in der Branche Lebensmittel zu bewerten sind und weitere 50 m<sup>2</sup> als Nutzfläche „Gastronomie/ Café“ entstehen.<sup>10</sup> Obwohl auf diesen gastronomisch genutzten Flächen keine direkten einzelhandelsrelevanten Umsätze erzielt werden, ist das Café als attraktivitätssteigernde Nutzung in der Umsatzschätzung des Gesamtobjektes enthalten.

Zur Berechnung der Umsätze der geplante Einzelhandelsnutzungen sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an

der örtlichen Wettbewerbssituation in Wilhelmshaven orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächen-dimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abb.20: Umsatzerwartung des Planvorhabens

| Erweiterung LIDL-Lebensmitteldiscounter und Neuansiedlung Rossmann Drogeriefachmarkt am Standort Freiligrathstraße/ Triftweg in Wilhelmshaven |                                  |                  |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                               | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. € | Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup> VKF |
| <b>PLANVORHABEN INSGESAMT</b>                                                                                                                 | <b>2.150</b>                     | <b>9,0</b>       | <b>4.170</b>                                 |
| <b>Erweiterungsvorhaben Lebensmitteldiscounter insgesamt</b>                                                                                  | <b>1.300</b>                     | <b>5,9</b>       | <b>4.531</b>                                 |
| davon Lebensmittel und Reformwaren                                                                                                            | 1.030                            | 5,0              | 4.821                                        |
| davon Drogerieartikel                                                                                                                         | 125                              | 0,4              | 3.440                                        |
| davon sonstige Randsortimente                                                                                                                 | 145                              | 0,5              | 3.414                                        |
| <b>neu hinzukommende Flächen</b>                                                                                                              | <b>300</b>                       | <b>0,8</b>       | <b>2.650</b>                                 |
| davon Lebensmittel und Reformwaren                                                                                                            | 240                              | 0,7              | 2.750                                        |
| davon Drogerieartikel                                                                                                                         | 40                               | 0,1              | 2.250                                        |
| davon sonstige Randsortimente                                                                                                                 | 20                               | 0,0              | 2.250                                        |
| <b>Neuansiedlung Drogeriefachmarkt</b>                                                                                                        | <b>800</b>                       | <b>2,9</b>       | <b>3.563</b>                                 |
| davon Drogerieartikel                                                                                                                         | 600                              | 2,3              | 3.850                                        |
| davon sonstige Randsortimente                                                                                                                 | 200                              | 0,5              | 2.700                                        |
| <i>Backshop in der Konzessionszone bereits vorhanden</i>                                                                                      | <i>50</i>                        | <i>0,2</i>       | <i>4.500</i>                                 |

Quelle: cima 2014

In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die cima geht von einem Gesamtumsatz des Planvorhabens von 9,0 Mio. € aus, davon entfallen 5,9 Mio. € auf

<sup>10</sup> Der Backshop ist bereits heute mit einer vergleichbaren Verkaufsflächenstruktur am Standort vorhanden.

den LIDL Lebensmitteldiscounter und weitere 2,9 Mio. € auf den ROSSMANN Drogeriefachmarkt. Der Backshop ist bereits heute am Standort vorhanden, von einer umverteilungsrelevanten Steigerung der Umsätze ist nicht auszugehen.

Die bereits heute erzielten Umsätze des bestehenden LIDL Marktes (ca. 5,1 Mio. €) verbleiben ebenfalls am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmitteldiscounters sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten neu aufgestellten Marktes.

## 4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

### 4.2.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbssituation allein ist baurechtlich irrelevant.<sup>11</sup> Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).<sup>12</sup>

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht

hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.<sup>13</sup>

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen

(=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.<sup>14 15</sup>

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>16</sup>

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.<sup>17</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 %

<sup>13</sup> BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

<sup>14</sup> Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

<sup>15</sup> OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

<sup>16</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>17</sup> OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg [www.dbovg.niedersachsen.de](http://www.dbovg.niedersachsen.de).

<sup>11</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>12</sup> OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>18</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.<sup>19</sup>

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen bzw. Planvorhaben zur Erweiterung bestehender Betriebe verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

#### 4.2.2 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes sowie die Verkaufsflächenenerweiterung des ortsansässigen LIDL Marktes wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb der Stadt Wilhelmshaven zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven<sup>20</sup> und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Wilhelmshaven

<sup>18</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>19</sup> vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

<sup>20</sup> Vgl. Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (cima, 2014)

spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des relevanten Stadtgebietes.

Die CIMA interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb der Stadt Wilhelmshaven zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit nahe gelegenen Lebensmitteldiscountern.

In Bezug auf den geplanten Neubau eines modernen Ladenlokals für den bereits am Standort Freiligrathstraße vorhandenen LIDL Lebensmitteldiscounter und die avisierte Verkaufsflächenerweiterung hat die Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, dass sowohl innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven, als auch in den Außenbereichen weitere Lebensmitteldiscounter vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2). Unter einen planungsrechtlich gesicherten Schutz fallen dabei jedoch ausschließlich die Lebensmitteldiscounter in den Zentralen Versorgungsbereichen.

Mit der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der heutigen Bestandsimmobilie des LIDL Marktes würden wiederum wesentliche Umsatzanteile des Planvorhabens von den vorhande-

nen Drogeriefachmärkten im Wilhelmshavener Stadtgebiet umverteilt werden. Die direkten Wettbewerber des Planvorhabens sind in den Zentralen Versorgungsbereichen auszumachen. In der Innenstadt von Wilhelmshaven sind zwei Drogeriefachmärkte, in den Zentralen Versorgungsbereichen Posener Straße/ Preußenstraße und GöBi ist jeweils ein Drogeriefachmarkt vorhanden. Hier können Umsatzverluste in Folge der geplanten Neuansiedlung eines modernen und großflächigen Drogeriefachmarktes an der Freiligrathstraße nicht ausgeschlossen werden. Da sowohl die vorhandenen Drogeriefachmärkte als auch der neu geplante Markt dem Unternehmen ROSSMANN angehören, sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Wettbewerb zwischen Anbietern des gleichen Konzerns einzuordnen. Aus Sicht der CIMA sind die Umsatzumverteilungen somit zu akzeptieren, wenn trotz einer möglichen Filialschließung, ein Funktionsverlust der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. Das weitere vorhabenrelevante Angebot im Bereich der Drogerieartikel ist ausschließlich als Randsortiment in den großflächigen Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscountern sowohl in den Zentralen Versorgungsbereichen als auch außerhalb der planungsrechtlich geschützten Einzelhandelslagen zu finden.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Freiligrathstraße im Osten des Wilhelmshavener Stadtgebietes. Die lokale und innerstädtische Erreichbarkeit des Plangebietes ist zwar als gut einzuordnen, die Erreichbarkeit aus dem weiteren Wilhelmshavener Umland ist jedoch als deutlich unkomfortabel zu bewerten. Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Modernisierung des LIDL Marktes und der Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes um eine stärkere Bindung der lokalen Kaufkraft und eine Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich.

- Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre. Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Wilhelmshaven hat aufgezeigt, dass bereits heute eine gute Nahversorgungssituation vorhanden ist. Entsprechend wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters und die Neuansiedlung des ROSSMANN Drogeriefachmarktes in erster Linie zu Umsatzumverteilungen innerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebietes führen. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Wilhelmshaven sind nur in sehr begrenztem Umfang zu erwarten.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel aufgezeigt. Da die Gruppe der aperiodischen Randsortimente sehr diffus ist und in den einzelnen Branchen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert.

Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen z.T. variieren. Die tatsächlichen Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden ausschließlich für die Zentralen Versorgungsbeirich innerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebietes dokumentiert, die Kaufkraftzuflüsse aus den übrigen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet werden nicht weiter ausdifferenziert.

Abb.21: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

| Auswirkungsanalyse Erweiterung LIDL-Lebensmitteldiscounter und Neuansiedlung Rossmann<br>Drogeriefachmarkt am Standort Freiligrathstraße/ Triftweg in Wilhelmshaven |                             |                                      |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| cima Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren                                                                                                                          | Umsatz aktuell<br>in Mio. € | Umsatz-<br>umverteilung<br>in Mio. € | Umsatz-<br>umverteilung<br>in % |
| <b>Stadt Wilhelmshaven insgesamt</b>                                                                                                                                | <b>168,9</b>                | <b>0,6</b>                           | <b>0,4</b>                      |
| davon Hauptzentrum Innenstadt Wilhelmshaven                                                                                                                         | 4,2                         | 0,0                                  | 0,3                             |
| Nebenzentrum Posener Straße/ Preußenstraße                                                                                                                          | 12,4                        | 0,0                                  | 0,2                             |
| Nebenzentrum GöBi                                                                                                                                                   | 3,5                         | 0,0                                  | 0,5                             |
| Nahversorgungszentrum Werdumer Straße/ Dodoweg                                                                                                                      | 5,6                         | 0,1                                  | 2,1                             |
| Nahversorgungszentrum Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße                                                                                                     | 14,1                        | 0,0                                  | 0,3                             |
| Nahversorgungszentrum Gökerstraße Nord                                                                                                                              | 7,8                         | 0,2                                  | 2,7                             |
| sonstiges Stadtgebiet                                                                                                                                               | 121,3                       | 0,2                                  | 0,1                             |
| Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Wilhelmshaven                                                                                                          |                             | 0,1                                  |                                 |

| Auswirkungsanalyse Erweiterung LIDL-Lebensmitteldiscounter und Neuansiedlung Rossmann<br>Drogeriefachmarkt am Standort Freiligrathstraße/ Triftweg in Wilhelmshaven |                             |                                      |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| cima Warengruppe Drogerieartikel                                                                                                                                    | Umsatz aktuell<br>in Mio. € | Umsatz-<br>umverteilung<br>in Mio. € | Umsatz-<br>umverteilung<br>in % |
| <b>Stadt Wilhelmshaven insgesamt</b>                                                                                                                                | <b>23,2</b>                 | <b>2,2</b>                           | <b>9,3</b>                      |
| davon Hauptzentrum Innenstadt Wilhelmshaven                                                                                                                         | 5,4                         | 0,2                                  | 4,6                             |
| Nebenzentrum Posener Straße/ Preußenstraße                                                                                                                          | 2,7                         | 0,1                                  | 4,0                             |
| Nebenzentrum GöBi                                                                                                                                                   | 2,2                         | 0,2                                  | 10,2                            |
| Nahversorgungszentrum Werdumer Straße/ Dodoweg                                                                                                                      | 0,3                         | 0,0                                  | 6,4                             |
| Nahversorgungszentrum Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße                                                                                                     | 1,3                         | 0,1                                  | 6,6                             |
| Nahversorgungszentrum Gökerstraße Nord                                                                                                                              | 0,7                         | 0,1                                  | 12,1                            |
| sonstiges Stadtgebiet                                                                                                                                               | 10,5                        | 1,4                                  | 13,1                            |
| Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Wilhelmshaven                                                                                                          |                             | 0,2                                  |                                 |

Quelle: cima 2014

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes sowie die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung einer ortsansässigen LIDL Filiale im Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg z.T.

Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die über dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass rd. 90 % der Planvorhabenumsätze innerhalb der Stadt Wilhelmshaven umverteilt werden; die vorhandenen Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Aus dem **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wilhelmshaven** beliefe sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren auf weniger als 0,05 Mio. €. Dies würde einer relativen Umsatzverlagerung von 0,3 % des heutigen Umsatzes entsprechen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus Gutachtersicht innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Wilhelmshaven in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren eindeutig nicht zu erwarten. In der Branche der Drogerieartikel liegen die absoluten Umsatzverluste der Innenstadt bei 0,2 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 4,6 %. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Der Wettbewerbsdruck auf die vorhandenen Drogeriefachmärkte in der Innenstadt würde sich zwar leicht erhöhen, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem vollständigen Wegbrechen der innerstädtischen Versorgungsstrukturen und insbesondere der Versorgungsfunktion in der Branche der Drogerieartikel einhergehen, wären eindeutig nicht zu erwarten.

Die absolute Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe innerhalb des **Zentralen Versorgungsbereiches Posener Straße/ Preußenstraße** liegt ebenfalls bei weniger als 0,05 Mio. € in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 0,2 %. In der Branche Drogerieartikel liegen die prognostizierten Umsatzverluste bei 0,1 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 4,0 %. Der Wettbewerbsdruck würde sich auch hier nur leicht erhöhen. Der ermittelte ab-

solute Umsatzverlust verteilt sich auf alle wettbewerbsrelevanten Betriebe (inkl. der vorhabenrelevanten Randsortimente) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und nicht allein auf den ROSSMANN Drogeriefachmarkt.

Die Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe innerhalb des **Zentralen Versorgungsbereiches GöBi** würde bei 0,5 % in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren und 10,2 % im Segment der Drogerieartikel liegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus Sicht der cima trotz der abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquote in der Branche der Drogerieartikel nicht zu erwarten. Im Norden des Zentralen Versorgungsbereiches hat im September 2014 ein moderner ROSSMANN Drogeriefachmarkt eröffnet, der hinsichtlich des Betriebskonzeptes und der Verkaufsflächenstruktur dem Planvorhaben an der Freiligrathstraße entspricht. Ein Wettbewerbsnachteil ist für diesen hier vorhandenen Markt somit eindeutig nicht auszumachen; eine Geschäftsaufgabe kann ausgeschlossen werden.

Die berechneten Umsatzverluste für die bestehenden wettbewerbsrelevanten Betriebe innerhalb des **Zentralen Versorgungsbereiches Werdumer Straße/ Dodoweg** liegen bei 0,1 Mio. € in den Branchen Lebensmittel/ Reformwaren. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 2,1 %. Die prozentuale Umsatzumverteilung in der Branche Drogerieartikel liegt bei 6,4 %. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %). Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion innerhalb des Nahversorgungszentrums einhergehen würden, sind auch hier nicht zu erwarten.

Wesentliche strukturschädigende Auswirkungen sind aus Sicht der cima auch nicht innerhalb des **Zentralen Versorgungsbereiches Friedrich-Parffath-Straße/ Bismarckstraße** zu erwarten; die Umsatzumverteilungen tangieren neben den vorhandenen Lebensmitteldis-

countern ALDI und NETTO ebenso den COMBI Markt und die weiteren kleinteiligen Lebensmittelanbieter (Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske, Feinkostanbieter etc.). Die ermittelten Umsatzverlagerungseffekte liegen bei 0,3 % des heutigen Umsatzes in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren und 6,6 % in der Branche der Drogerieartikel.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der **Zentrale Versorgungsbereich Gökerstraße Nord** am stärksten durch Umsatzzumverteilungen betroffen. Die relative Umsatzverlagerung beläuft sich in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren zwar nur auf 2,6 %, in der Branche der Drogerieartikel ist der Zentrale Versorgungsbereich mit einem Umsatzverlust von ca. 12,1 % betroffen. Die Umsatzzumverteilungen betreffen jedoch ausschließlich das Randsortiment des Lebensmittelvollsortimenters COMBI und des Lebensmitteldiscounters ALDI, sodass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Der Wettbewerbsdruck innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches würde sich zwar erhöhen, eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion ist für den Zentralen Versorgungsbereich jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch für das Nahversorgungszentrum Gökerstraße Nord Modernisierungen und Erweiterungen geplant sind. Die Umsatzzumverteilungswirkung dürfte somit auch hier maßgeblich gemindert werden.

Von den **Streulagen in Wilhelmshaven** dürfte das Planvorhaben 0,2 Mio. € bzw. 1,4 Mio. € in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzzumverteilungsquote von 0,1 % bzw. 13,1 %. Trotz der abwägungsrelevanten Umsatzzumverteilungsquote in der Branche der Drogerieartikel können negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation in den Wohngebietslagen einhergehen ausgeschlossen werden. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ist kein direkter Wettbewerber zum geplanten Drogeriefachmarkt vorhanden. Die dokumentierten

Umsatzverluste in den Streulagen betreffen somit auch hier nur die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten.

Die ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat damit deutlich gemacht, dass von dem Vorhaben z.T. Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind, die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Wilhelmshaven kann jedoch ausgeschlossen werden.

## 4.3 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Niedersachsen sowie der Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.

### 4.3.1 Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Das Moderationsverfahren gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland stellt ein informelles Abstimmungsverfahren dar, zu dem sich die Landkreise Friesland, Wittmund, Aurich und Leer sowie die Städte Emden und Wilhelmshaven zusammengefunden haben. Die Zielsetzung der Einzelhandelskooperation ist eine frühzeitige interkommunale Abstimmung bei neuen Vorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben bestehender Einzelhandelsbetriebe. Mit Hilfe des interkommunalen Abstimmungsverfahrens soll eine frühzeitige Information über Planvorhaben innerhalb des Kooperationsgebietes gewährleistet werden. Sowohl für die Investoren als die planenden Kommunen soll eine Planungssicherheit hergestellt werden, die sich auf einheitlichen Bedingungen für die Realisierung neuer Vorhaben stützt. Das

Ziel des frühzeitigen Abstimmungsverfahrens ist es, einen regionalen Konsens für oder gegen ein geplantes Vorhaben im Vorfeld des förmlichen Planverfahrens zu erreichen.

Für die Anwendung des Moderationsverfahrens sind festgelegte Aufgreifschwellen definiert. Demnach ist das Moderationsverfahren dann einzuleiten, wenn in einem Oberzentrum die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes des Betriebstyps Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Supermarkt ab 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant ist, die Ansiedlung eines Fachmarktes ab 1.500 m<sup>2</sup> bzw. im Speziellen eines Bau- oder Möbelfachmarktes ab ca. 7.500 m<sup>2</sup> vorgesehen ist oder eine Einzelhandelsagglomeration/ ein Einkaufszentrum mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entsteht.

Unter Einbeziehung dieser Aufgreifschwellen muss für die hier geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bereits vorhandenen LIDL Marktes und der Neuansiedlung eines ergänzenden Drogeriefachmarktes in Wilhelmshaven kein Moderationsverfahren einberufen werden. Im Sinne der genannten Planvorhabentypen sind die Planvorhaben als eine Einzelhandelsagglomeration zu werten, die jedoch erst ab einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> abstimmungsrelevant wird.

**Das hier diskutierte Planvorhaben wird gemäß der uns vorliegenden Informationen eine max. Gesamtverkaufsflächengröße von 2.150 m<sup>2</sup> erreichen und ist im Sinne des Moderationsverfahrens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland nicht als abstimmungsrelevant einzuordnen.**

#### 4.3.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven (Fortschreibung 2014) und der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (2013) ist vor allem das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 bzw. 2010 (LROP) zu beachten, das im Rahmen der Abwägung des Planvorhabens berücksichtigt wird.<sup>21</sup>

Gemäß LROP 2008 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Die Stadt Wilhelmshaven ist als ein Oberzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der oberzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für Oberzentren gilt das Entwicklungsziel zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen und auch spezialisierten Bedarfs vorzuhalten.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Wilhelmshaven zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Kongruenzgebot:** Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn nicht mehr als 30 % des zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgrup-

<sup>21</sup> Das LROP befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für das Jahr 2015 zu erwarten, die cima wird sich aus diesem Grund im Folgenden an der aktuell rechtskräftigen Version des LROP 2008/ 2010 orientieren.

pen außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Ansiedlungsgemeinde erzielt wird<sup>22</sup>

- **Konzentrationsgebot:** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten zentralen Siedlungsgebieten der Standortgemeinde bzw. den integrierten Versorgungsstandorten dargestellt und festgesetzt werden

- **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche definiert das LROP Niedersachsen 2008 folgende Kriterien und Rahmenbedingungen: *Zentrale Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist zudem ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ erfüllen.*

- **Abstimmungsgebot:** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> interkommunal abzustimmen.

- **Beeinträchtungsverbot:** Bei großflächigen Neuansiedlungen ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten. Gemäß Beeinträchtungsverbot dürfen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung weder die bestehenden, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung, noch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden wesentlich beeinträchtigen.

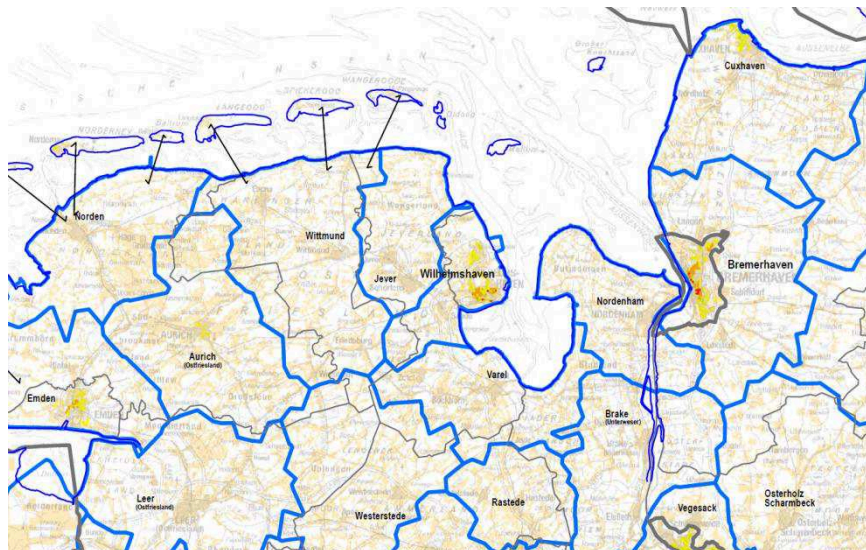
#### Kongruenzgebot

*„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 1)*

Hinweis: Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat mit Rechtsurteilen vom 15.03.2012 (1 KN 152/10 und 1 KN 251/10) dem niedersächsischen Kongruenzgebot die Rechtswirkung eines Ziels der Raumordnung abgesprochen. Die in der Auslegung befindliche Novellierung des LROP (Juli, 2014) legt für die Mittel- und Oberzentren die bisher fehlenden Verflechtungsbereiche fest. Das LROP und die definierten Verflechtungsbereiche haben zwar heute keinen Rechtscharakter, dennoch werden wir im Folgenden das Planvorhaben auf die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben im Sinne des LROP (Stand 2014) prüfen und als einen Grundsatz der Raumordnung bewerten:

<sup>22</sup> Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht mit Urteilen vom 15.03.2012 (1 KN 152/10 und 1 KN 251/10) dem niedersächsischen Kongruenzgebot die Rechtswirkung eines Ziels der Raumordnung abgesprochen hat.

Abb.22: Erreichbarkeitsräume des LROP (Novellierung 2014)



Quelle: Novellierung des LROP Niedersachsen (Juli, 2014)

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Wilhelmshaven sowie im zentralörtlichen Verflechtungsbereich sind auch im Sinne der Fortschreibung des Kongruenzgebotes dann anzunehmen, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – mehr als 30 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes des Planvorhabens zur Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes aus Kaufkraft von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Stadt Wilhelmshaven stammt.

Auf Grundlage der dargestellten räumlichen Ausdehnung des Verflechtungsbereiches sind neben der Stadt Wilhelmshaven die Gemeinden Sande und Schortens sowie einzelne Siedlungsbereiche der Gemeinde Friedeburg dem Verflechtungsbereich zugeordnet.

Nach Auffassung der cima sollte die Versorgung mit Lebensmitteln und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Drogerieartikel) möglichst jedoch wohnortnah erfolgen, sodass der für dieses Planvorhaben anzuwendende Verflechtungsbereich ausschließlich auf das Stadtgebiet Wilhelmshaven beschränkt werden sollte.

Die Versorgungssituation in den vorhabenrelevanten Branchen Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerie- und Parfümerieartikel ist heute in Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung in Wilhelmshaven folgendermaßen zu bewerten:

- Bei einem in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren realisierten Einzelhandelsumsatz von 168,9 Mio. € und einem Nachfragevolumen von 158,1 Mio. € resultiert eine warengruppenspezifische Einzelhandelszentralität von 107. Insgesamt ist die Versorgungssituation im Segment Lebensmittel/ Reformwaren in Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung damit als gut zu bewerten. Insbesondere die vorhandenen großflächigen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser im Wilhelmshavener Stadtgebiet (u.a. MARKTKAUF SB-Warenhaus an der Flutstraße, KAUF-LAND Verbrauchermarkt an der Friedenstraße) tragen zur Gewinnung von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland bei.
- Neben der warengruppenspezifischen Zentralitätskennziffer kann der Index Verkaufsfläche je Einwohner in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren zur Bewertung des Nahversorgungsangebotes der Stadt Wilhelmshaven herangezogen werden. Er setzt die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes. Bei einer Einwohnerzahl von 78.524 und einer Verkaufsfläche von insgesamt 35.640 m<sup>2</sup> in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren ergibt sich ein Indexwert von 0,45 m<sup>2</sup>/ Einwohner. Die CIMA benennt im Allgemeinen einen Verkaufsflächenwert je Einwohner von rd. 0,5 m<sup>2</sup> als Richtmarke für eine ausreichende quantitative Versorgungssituation.

- Die warengruppenspezifische Einzelhandelszentralität in der Branche der Drogerieartikel von nur 94 identifiziert hingegen Angebotslücken und verdeutlicht Ansiedlungspotenziale auf Ebene der Stadt Wilhelmshaven.

Bereits heute bestehen Kaufkraftverflechtungen zwischen der Stadt Wilhelmshaven und den angrenzenden Städten und Gemeinden, die sich in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren als Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland darstellen. Diese Kaufkraftverflechtungen werden sich in Folge der Verkaufsflächenenerweiterung des LIDL Marktes sowie der ergänzenden Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes jedoch nicht wesentlich verändern. Eine Zunahme der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Wilhelmshaven ist nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

Für den hier vorliegenden Fall, geht die cima weder davon aus, dass mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes aus Kaufkraft von außerhalb des raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereiches noch von außerhalb des eigenen Stadtgebietes generiert werden. In erster Linie ist eine Umsatz- bzw. Kaufkraftverlagerung innerhalb der Stadt Wilhelmshaven zu erwarten.

**Nach Auffassung der cima entspricht das Planvorhaben der planerisch gewollten zentralörtlichen Versorgungsfunktion im Sinne des Kongruenzgebotes. Aufgrund der unklaren Rechtslage sowie der noch nicht abschließend abgestimmten und festgelegten räumlichen Ausdehnung des Wilhelmshavener Verflechtungsbereiches plädieren wir dennoch dafür, das Vorhaben auf der Grundlage der in Kap. 4.2 aufgeführten ökonomischen und städtebaulichen Einzelfallbeurteilung zu beurteilen.**

#### Konzentrationsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)*

**Der Planvorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wilhelmshaven. Das Vorhaben ist entsprechend mit dem Konzentrationsgebot in Einklang zu bringen.**

#### Integrationsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadt-relevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig [...]“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6)*

In den Erläuterungen zum Integrationsgebot werden die folgenden Aspekte ergänzt, die für das diskutierte Planvorhaben relevant sind: *„[...] Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der integrierten Ortskernlagen zu wahren und zu stärken.“*

Der Planvorhabenstandort befindet sich zwar außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (cima 2014) definiert den Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg jedoch als einen ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandort.

Der Nahversorgungsstandort weist heute nicht die ausreichenden Merkmale zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrums) auf, in Folge der ergänzenden Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes werden jedoch wesentliche Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums geschaffen.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Ein Nahversorgungszentrum sollte im Kern einen Lebensmittelsupermarkt bzw. einen Lebensmitteldiscounter von mindestens 800 – 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen ergänzenden Einzelhandelsbesatz mit Anbietern des täglichen Bedarfs umfassen (z.B. Bäckerei, Apotheke, Zeitungen/ Lotto, Blumengeschäft, Drogeriemarkt). Hinzu kommen entsprechende Dienstleistungsbetriebe wie eine Reinigung, ein Finanzinstitut, ein Friseursalon etc.

Die städtebaulichen Kriterien einer integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung, städtebauliche Integrationsmöglichkeiten, Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV-Nutzer) sind zudem als erfüllt zu bewerten.

Aufgrund der beschriebenen Planung zur Ergänzung des vorhandenen LIDL Lebensmitteldiscounters durch einen modernen ROSS-MANN Drogeriefachmarkt ließe sich aus Sicht der cima ein perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich abgrenzen. Grundvoraussetzung wäre jedoch der planerische Wille der Stadt Wilhelmshaven die Versorgungsfunktion des perspektivischen Zentralen Versorgungsbereiches durch weitere (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Komplementärnutzungen zu erweitern.

**Sollte sich die Stadt Wilhelmshaven dafür aussprechen einen Zentralen Versorgungsbereich im Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg auszuweisen, werden die Vorgaben der Raumordnung uneingeschränkt erfüllt.**

Das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten. Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass für keinen der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche wesentliche strukturschädigende Auswirkungen zu erwarten sind, die die Funktionsfähigkeit der integrierten Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen würden (vgl. Erläuterungen zum Integrationsgebot).

#### **Abstimmungsgebot**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.“  
(Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 17)*

Sollte nach Einschätzung der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland eine interkommunale Abstimmung erforderlich sein, können hierfür die Möglichkeiten des Abstimmungsverfahrens genutzt werden.

#### **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 werde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 19)*

Dem Beeinträchtigungsgebot wird entsprochen. In Kapitel 4.2 wurde eine vertiefende Einzelfallprüfung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen. Gegenstand der Prüfung ist die Analyse möglicher negativer städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrale Versorgungsbereiche im Wilhelmshavener Stadtgebiet.

## 5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Wilhelmshaven wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters sowie die ergänzende Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes diskutiert. Planungsinhalt ist der Neubau des LIDL Marktes auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup> geplant. Der neu geplante ROSSMANN Drogeriefachmarkt will die heutige Bestandsimmobilie des LIDL Marktes nachnutzen. Der Drogeriefachmarkt wird eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> erreichen, ergänzt durch 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Konzessionärszone für einen Backshop sowie 50 m<sup>2</sup> für gastronomische Nutzungen (Cafebereich).
  - Die potentielle Entwicklungsfläche befindet sich im Stadtteil Neuengroden (Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte) in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage.
  - Dem Standortbereich Freiligrathstraße/ Triftweg ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (cima 2014) die Funktion eines ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandortes zugewiesen. Die ergänzenden und integrierten Nahversorgungsstandorte übernehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich und sollten gemäß der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes erhalten und in ihrer Funktion gestärkt werden. Das Planvorhaben ist somit vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes positiv zu bewerten. Aufgrund des Agglomerationscharakters und der Gesamtdimensionierung des Planvorhabens sollte jedoch die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches diskutiert werden.
  - Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.150 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben jedoch unter den Status der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.
  - Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass durch das Vorhaben zwar z.T. Umsatzverluste im abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind, aus Sicht der cima jedoch keine strukturschädigenden Auswirkungen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Weder ist der Verlust der Versorgungsfunktion einer der Zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten noch erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation durch das Vorhaben gefährdet.
  - Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen 2008 bzw. der Novellierung des LROP im Entwurf (Juli 2014) an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot. Zudem ist zu konstatieren, dass die im LROP geforderte Lage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot) unter Berücksichtigung der Empfehlung zur Neuabgrenzung eines perspektivischen Zentralen Versorgungsbereiches als erfüllt angesehen werden kann.
- Die cima empfiehlt der Stadt Wilhelmshaven die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.**