



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich



Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.Sc. Geographie Christopher Schmidt

Hannover, November 2022

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Darstellung des Planvorhabens	6
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet	10
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	10
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	13
3.3 Stadt Aurich	17
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Aurich	17
3.3.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Aurich ..	19
3.4 Gemeinde Südbrookmerland	20
3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Moordorf.....	20
3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auricher Straße (Südbrookmerland)	22
3.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Victorbur	23
3.4.4 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Südbrookmerland	24
3.5 Gemeinde Ihlow	25
3.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ihlowerfehn.....	25
3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auricher Straße (Ihlow).....	26
3.6 Gemeinde Großefehn	27
3.6.1 Zentraler Versorgungsbereich Großefehn.....	27
3.6.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Großefehn.....	28
3.7 Samtgemeinde Holtriem	29
3.7.1 Zentraler Versorgungsbereich Westerholt	29
3.7.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in der SG Holtriem	30
4 Auswirkungen des Planvorhabens	31
4.1 Dimension des Planvorhabens	31
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes.....	34
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose.....	37
5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich und der Raumordnung	47
5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes	47
5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung	50
5.3 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Aktualisierung der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland 2013.....	54
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	57
7 Methodik	59

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Aurich (Makrostandort).....	7	Abb. 26: Anbieter im ZVB Westerholt.....	29
Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes in Aurich (Mikrostandort).....	7	Abb. 27: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Westerholt	30
Abb. 3: Aktuelle Situation am Planvorhabenstandort.....	8	Abb. 28: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Liebenburg.....	30
Abb. 4: Umfeld des Planvorhabenstandortes.....	8	Abb. 29: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	33
Abb. 5: Detailplanung des Vorhabens.....	9	Abb. 30: Umsatzherkunft des Planvorhabens	35
Abb. 6: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial in Aurich sowie den angrenzenden Gemeinden.....	11	Abb. 31: Umsatzumverteilungseffekte Nahrungs- und Genussmittel.....	39
Abb. 7: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet	12	Abb. 32: Umsatzumverteilungseffekte Drogerie- und Parfümeriewaren.....	41
Abb. 8: Wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet.....	16	Abb. 33: Umsatzumverteilungseffekte zoologischer Bedarf	43
Abb. 9: Anbieter im ZVB Innenstadt Aurich	17	Abb. 34: Umsatzumverteilungseffekte Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat.....	45
Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Aurich	18	Abb. 35: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens.....	52
Abb. 11: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Aurich (Auswahl)...	19	Abb. 36: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen.....	59
Abb. 12: Anbieter im ZVB Hauptzentrum Moordorf.....	20		
Abb. 13: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Hauptzentrum Moordorf.....	21		
Abb. 14: Anbieter im ZVB Nahversorgungszentrum Auricher Straße	22		
Abb. 15: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Auricher Straße	22		
Abb. 16: Anbieter im ZVB Nahversorgungszentrum Victorbur	23		
Abb. 17: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Victorbur.....	23		
Abb. 18: Weiterer Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Südbrookmerland	24		
Abb. 19: Anbieter im ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn	25		
Abb. 20: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn	25		
Abb. 21: Anbieter im ZVB Nahversorgungszentrum Auricher Straße	26		
Abb. 22: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Auricher Straße	26		
Abb. 23: Anbieter im ZVB Großefehn.....	27		
Abb. 24: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Großefehn.....	28		
Abb. 25: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Großefehn	28		

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich

Auftraggeber

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Analysezeitraum

Februar 2022 – November 2022

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Aurich, der Gemeinden Südbrookmerland, Ihlow und Großefehn sowie der Samtgemeinde Holtriem (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet)
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich aus dem Jahr 2015 sowie der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2020

- Raumordnerische Prüfung nach den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 und des RROP Landkreis Aurich 2018
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Methodische Grundlagen

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Grundlage für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels bildet die Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich aus dem Jahr 2015 sowie weitere Auswirkungsanalysen in den letzten Jahren, welche durch die cima erstellt wurden. Die Daten wurden im April 2022 grundlegend durch Nacherhebungen aktualisiert und die Leistungsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Vor-Ort-Begehungen neu eingeschätzt.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zoobedarf sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat.

Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2021.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Stadt Aurich wird derzeit die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt diskutiert. Im Detail geht es um die Ansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes, eines dm-Drogeriefachmarktes sowie weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie). In einem weiteren Gebäude ist darüber hinaus die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes (Action) sowie eines Tierbedarfsfachmarktes (Fressnapf) projektiert.

Die Verkaufsflächen der Märkte belaufen sich grundsätzlich auf ca. 3.190 qm (Combi inkl. Backshop), ca. 622 qm (dm), ca. 98 qm (Blumengeschäft), ca. 107 qm (Tabak), ca. 109 qm (Apotheke), ca. 780 qm (Action) und ca. 575 qm (Fressnapf). Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 müssen jedoch alle für die Kundschaft begehbaren Flächen zur Gesamtverkaufsfläche zugerechnet werden. In der Arbeitshilfe zum LROP heißt es hierzu explizit:

„Zur Verkaufsfläche im Sinne des LROP zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Zur Verkaufsfläche zählen beispielsweise Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen sowie sämtliche den Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege (auch in Einkaufszentren/ Malls), Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen.“¹

Da einige Märkte in einem Gebäudekomplex mit integriertem Mall-Bereich untergebracht werden sollen, muss eine zusätzliche Fläche von ca. 392 qm in der Analyse berücksichtigt werden, die prozentual auf die einzelnen Märkte aufgeteilt wurde. Insofern belaufen sich die der Analyse zugrundeliegenden Verkaufsflächen der einzelnen Märkte auf nunmehr ca. 3.492 qm (Combi inkl. Backshop), ca. 681 qm (dm), ca. 106 qm (Blumengeschäft), ca. 119 qm (Tabak) und ca. 121 qm (Apotheke). Da sich die beiden projektierten Fachmärkte Action (ca. 780 qm) und Fressnapf (ca. 575 qm) in einem

separaten Gebäudekomplex ansiedeln sollen, bleiben die geplanten Verkaufsflächen für diese beiden Märkte unverändert. **Insgesamt beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens über alle Betriebe hinweg auf ca. 5.874 qm.**

Der Standort befindet sich nördlich angrenzend an die Auricher Innenstadt im Kreuzungsbereich B72 (Große Mühlenwallstraße/Von-Jherings-Straße) und B 210 (Esenser Straße). Der Standort weist heute eine eher geringe städtebauliche Qualität auf. Am Pferdemarkt war bis Ende 2019 ein „Nix-wie-hin“ Sonderpostenmarkt ansässig. Die Immobilie wird derzeit saniert, umgebaut und geringfügig erweitert.

Zurzeit ist das nähere Umfeld vorwiegend durch kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt, im erweiterten Umfeld schließen sich auch weitläufige Wohngebietslagen nach Osten, Norden und Westen an. Der Planvorhabenstandort im Bereich Pferdemarkt befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich² im „Ergänzungsbereich Innenstadt“, direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und somit innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. Der Marktplatz liegt nur rund 400 Meter entfernt.

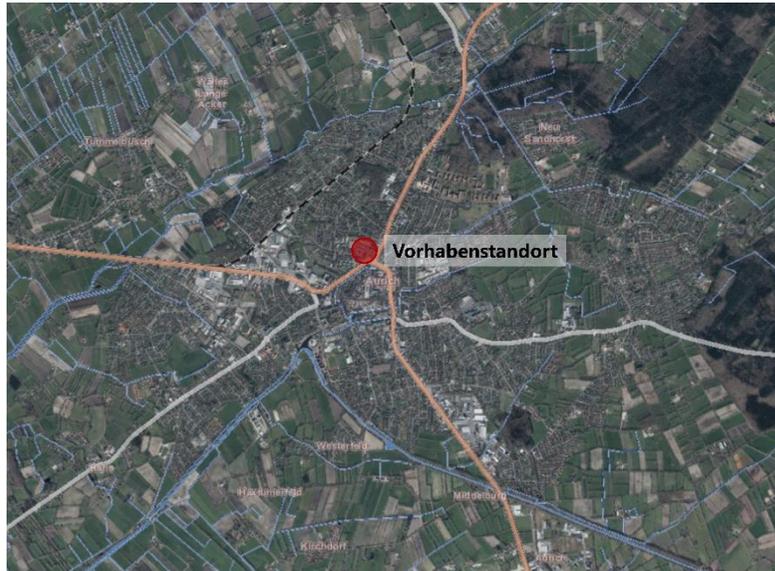
Durch die sehr gute Verkehrsanbindung ist der Standort auch für die Autokundschaft interessant. Gleichzeitig ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten gegeben; die ÖPNV-Anbindung ist durch den nahegelegenen Busbahnhof als gut zu bewerten.

Insgesamt ist das Grundstück hinsichtlich seiner städtebaulichen Qualität und Verfügbarkeit für eine einzelhandelsspezifische Entwicklung geeignet. Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierten Lage und weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf.

¹ Arbeitshilfe zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Abs. 2.3

² Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, cima 2015

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Aurich (Makrostandort)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

Abb. 2: Lage des Vorhabenstandortes in Aurich (Mikrostandort)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

Abb. 3: Aktuelle Situation am Planvorhabenstandort



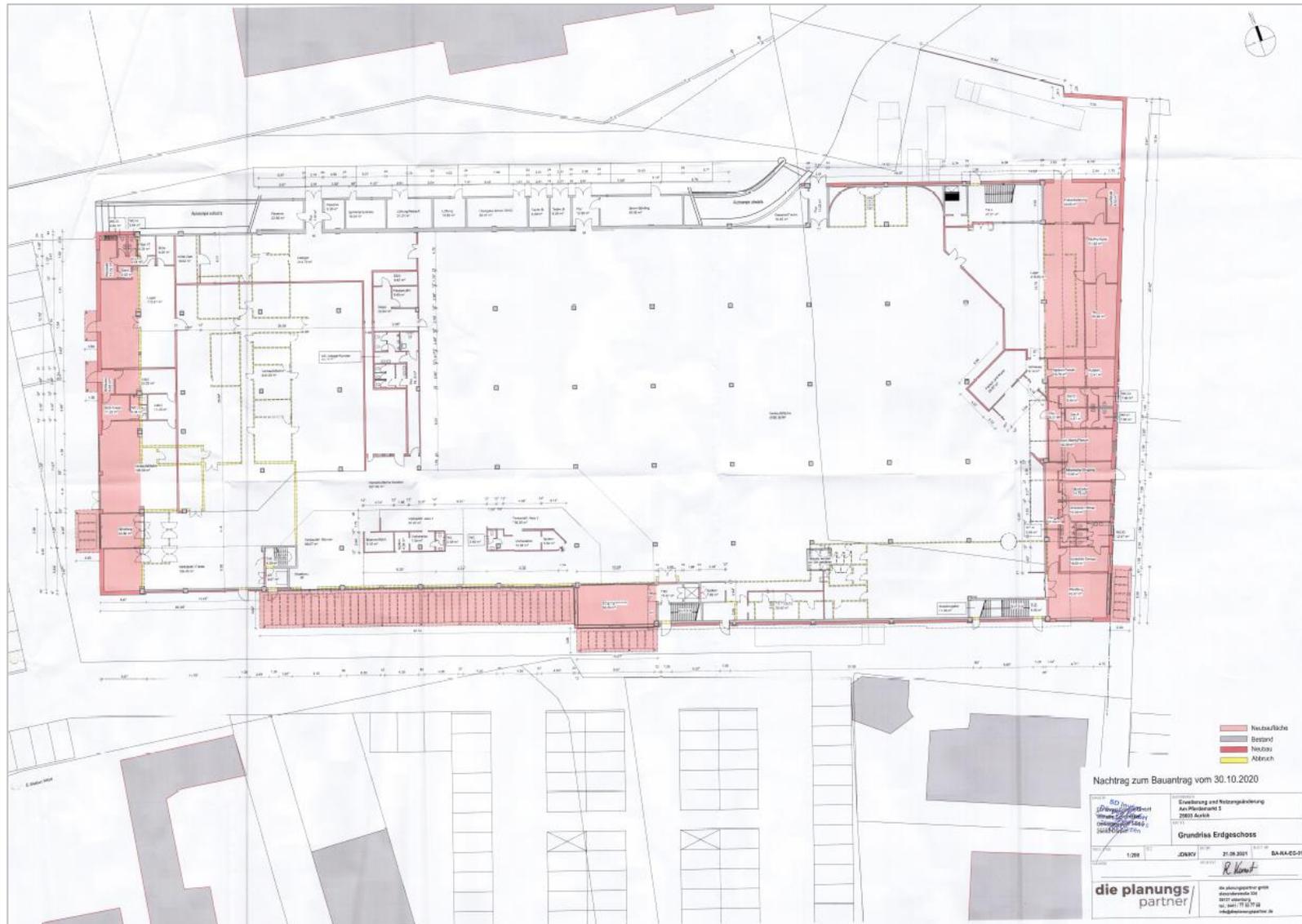
Foto: cima 2022

Abb. 4: Umfeld des Planvorhabenstandortes



Fotos: cima 2022

Abb. 5: Detailplanung des Vorhabens



Quelle: die planungspartner GmbH 2021

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 15-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 7).

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind außerdem die verkehrliche Erreichbarkeit, die Attraktivität und Verkaufsflächendimensionierung des zu prüfenden Vorhabens und die Merkmale des Mikrostandortes am Pferdemarkt in Aurich relevant. Auf Basis dieser Einflussfaktoren umfasst das **betriebswirtschaftliche Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens im Wesentlichen das Auricher Stadtgebiet sowie die sich anschließenden Ortsteile.

Angesichts der Kombination eines modernen und leistungsfähigen Verbrauchermarktes sowie eines Drogeriefachmarktes zzgl. weiterer Fachmärkte dürfte das Planvorhaben eine Magnetwirkung entfalten, die bezüglich der Kundschaftsansprache über das Stadtgebiet Aurichs hinausreicht. Dazu trägt außerdem die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes am Knotenpunkt der Bundesstraßen B 72 und B 210 bei, sodass als **relevantes Untersuchungsgebiet** für die vorliegende Auswirkungsanalyse ein Gebiet definiert wird, das neben dem Stadtgebiet Aurich auch Großteile der Gemeinden Südbrookmerland, Ihlow, Großefehn sowie der Samtgemeinde Holtriem umfasst. Der Einfluss des Planvorhabens ist in diesen Bereichen allerdings als geringer einzuschätzen, weil die genannten Gemeinden teilweise selbst über ein leistungsfähiges Einzelhandelsangebot, v.a. in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und

Parfümeriewaren, verfügen. Dementsprechend nimmt die Kundschaftsansprache des Planvorhabens zu den Rändern des Untersuchungsgebietes spürbar ab.

Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Die Stadt Aurich sowie die Gemeinden Südbrookmerland, Ihlow, Großefehn sowie die Samtgemeinde Holtriem verfügen bei einer Bevölkerungszahl von 87.177 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 94,1 über folgende vorhabenrelevante Nachfragepotenziale:

- Nahrungs- und Genussmittel rd. 212,5 Mio. €
- Drogerie- und Parfümeriewaren rd. 37,5 Mio. €
- Zooartikel rd. 5,2 Mio. €
- Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat rd. 8,0 Mio. €

Abb. 6: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial in Aurich sowie den angrenzenden Gemeinden

Orte	Bevölkerung	Kaufkraft- kennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Drogerie- und Parfümeriewaren (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Zoobedarf (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat (in Mio. €)
Stadt Aurich*	42.268	97,3	96,6	17,0	2,3	3,6
Gemeinde Südbrookmerland*	18.302	86,5	37,2	6,6	0,9	1,4
Gemeinde Ihlow*	12.481	98,0	28,7	5,1	0,7	1,1
Gemeinde Großefehn*	14.126	90,9	30,1	5,3	0,7	1,1
SG Holtriem	9.608	88,1	19,9	3,5	0,5	0,7
Untersuchungsgebiet gesamt	87.177	94,1	212,5	37,5	5,2	8,0

Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Bevölkerungszahl der jeweiligen Stadt/ Gemeinde im Untersuchungsgebiet (Bevölkerung insg. 87.177, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2020) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research 2021). Rundungsdifferenzen sind möglich.

*Die vom Vorhabenstandort entfernteren Siedlungsbereiche/ Ortsteile wurde nicht in das Untersuchungsgebiet eingefasst. Für die Darstellung der oben aufgeführten Rahmendaten wurden allerdings die Bevölkerungsdaten auf Ebene der Gesamtgemeinde verwendet.

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet inklusive Vorhabenstandort überblickend dargestellt (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach jeweiligem Einzelhandelskonzept

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Realisierung des Planvorhabens (Neustrukturierung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt) in der Stadt Aurich ist eine detaillierte Analyse der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Konkurrenzbetriebe sind dabei von Bedeutung.

Die Stadt Aurich verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015³, dieses wurde im Jahr 2020 durch eine Teilfortschreibung⁴ ergänzt. Das Einzelhandelskonzept definiert in Aurich einen zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Aurich). Im gesamten Untersuchungsgebiet, welches neben der Stadt Aurich auch Teile der Gemeinden Südbrookmerland, Ihlow, Großefehn sowie die Samtgemeinde Holtriem umfasst, sind aktuell insgesamt sieben weitere zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Durch die Entfernung zum Vorhabenstandort ist die Wettbewerbsintensität hier allerdings als deutlich geringer einzuschätzen. Weitere Einzelhandelsbetriebe der Branche Nahrungs- und Genussmittel sind in Solitär- bzw. Streulagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden daher die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus den jeweiligen Einzelhandelskonzepten verwendet.

Die Stadt Aurich verfügt insgesamt über ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Allerdings ist lediglich ein als direkter Wettbewerber anzusehender Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt. Ein wesentlicher Teil des Nahversorgungsangebotes befindet sich in den autoorientierten Fachmarktlagen Aurich West und Aurich Süd. Weitere Nahversorgungsstandorte sind im sonstigen Stadtgebiet verteilt.

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind zwei Märkte der Firma Rossmann im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt. Im weiteren Stadtgebiet konzentriert sich das Angebot im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren im Wesentlichen auf die Randsortimente der großen Lebensmittelmärkte.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zoobedarf sowie Glas/ Keramik/ Porzellan/ Hausrat die folgenden wettbewerbsrelevanten Anbieter:

Stadt Aurich

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, direkt anschließend an den Ergänzungsbereich Innenstadt

- Edeka, Fischteichweg (Carolinenhof)
- Rossmann, Fischteichweg (Carolinenhof)
- Rossmann, Burgstraße
- Douglas, Burgstraße
- Woolworth, Fischteichweg (Carolinenhof)
- Tedi, Fischteichweg (Carolinenhof)
- Scheckter Shop, Osterstraße

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches finden sich in der Stadt Aurich folgende solitäre Nahversorgungsstandorte und weitere relevante Wettbewerber:

- Wreesmann, Esener Straße in ca. 0,2 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Leerer Landstraße in ca. 1,1 km Entfernung
- Raiffeisen, Wallster Weg in ca. 1,1 km Entfernung

³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich (cima 2015)

⁴ Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich (cima 2020)

- Netto Marken-Discount, Wallinghausener Straße in ca. 1,4 km Entfernung
- Lidl, Emdener Straße in ca. 1,4 km Entfernung
- Aldi, Wiesenstraße in ca. 1,6 km Entfernung
- Combi, Popenster Straße in ca. 1,6 km Entfernung
- Edeka, Südweg in ca. 2,0 km Entfernung
- E-Center, Dreekamp in ca. 2,1 km Entfernung
- Aldi, Dreekamp in ca. 2,2 km Entfernung
- Fressnapf, Dreekamp in ca. 2,2 km Entfernung
- Aldi, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- E-Center, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- Lidl⁵, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- Tedi, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- HAWO-Sonderposten, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- nah&gut, Oldersumer Straße in ca. 3,0 km Entfernung
- Markant, Heerenkamp in ca. 3,3 km Entfernung
- NP, Wallinghausener Straße in ca. 3,6 km Entfernung
- Hol'ab Getränkemarkt, Kreihüttenmoorweg in ca. 4,0 km Entfernung
- nah&frisch, Westerlooger Straße in ca. 12,3 km Entfernung

Gemeinde Südbrookmerland

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Moordorf in ca. 5,9 km Entfernung

- Lidl, Auricher Straße

- Aldi, Ekelder Straße
- Hawo Sonderposten, Ekelder Straße
- Getränke Hoffmann, Ekelder Straße
- Wreesmann, Zingelstraße
- Rossmann, Marktstraße
- Tedi, Marktstraße
- Fressnapf, Ekelder Straße
- Action, Ekelder Straße
- Müller's Hobbymarkt, Ritzweg

Nahversorgungszentrum Auricher Straße in ca. 5,4 km Entfernung

- Edeka Gerbers, Auricher Straße

Nahversorgungszentrum Victorbur in ca. 8,9 km Entfernung

- Combi, Koppelweg

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche finden sich in der Gemeinde Südbrookmerland folgende solitäre Nahversorgungsstandorte und weitere relevante Wettbewerber:

- Netto Marken-Discount, Handelsring in ca. 7,6 km Entfernung

Gemeinde Ihlow

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ihlowerfehn in ca. 9,1 km Entfernung

- Combi, 2. Kompanieweg

⁵ Im Februar 2021 ist der Lidl-Markt in der Raiffeisenstraße abgebrannt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Planungsrechts ist von einem Wiederaufbau des Standortes auszugehen, weshalb die Altflächen des Marktes in der Analyse mit einberechnet wurden.

- Aldi, 2. Kompanieweg

Nahversorgungszentrum Auricher Straße in ca. 5,4 km Entfernung

- Edeka nah&gut Bruns, Bürgermeister-Smid-Straße

Gemeinde Großefehn

Zentraler Versorgungsbereich Großefehn in ca. 13,2 km Entfernung

- Combi, Kanalstraße Süd
- Edeka, Müllers Kamp
- Aldi, Müllers Kamp
- Lidl, Postweg
- Rossmann, Postweg

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches finden sich in der Gemeinde Großefehn folgende solitäre Nahversorgungsstandorte und weitere relevante Wettbewerber:

- Edeka Lienemann, Am Denkmal in ca. 8,5 km Entfernung
- Freizeitmarkt
- Renken & Escher, Schrahörnstraße in ca. 11,1 km Entfernung

Samtgemeinde Holtriem

Zentraler Versorgungsbereich Westerholt in ca. 14,0 km Entfernung

- Edeka Neukauf Maltzahn, Nordener Straße
- Lidl, Auricher Straße
- Rossmann, Auricher Straße
- Aldi, Dornumer Straße
- Wreesmann, Dornumer Straße
- Tedi, Dornumer Straße

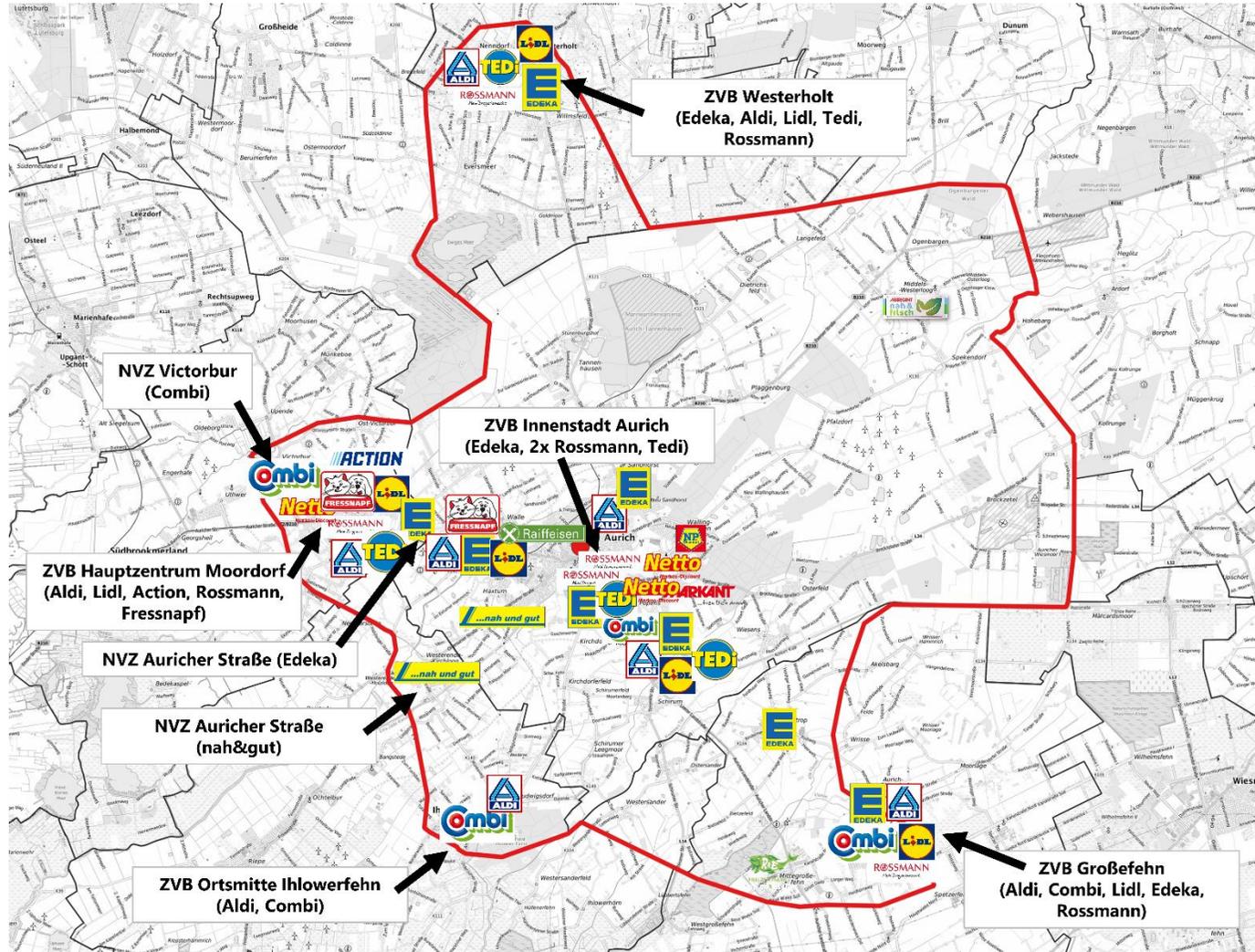
Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches findet sich in der Samtgemeinde Holtriem folgender weiterer relevanter Wettbewerber:

- Land Ambiente, Auricher Straße

Das Angebot wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige bedeutende Wettbewerbslagen hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungsfähigkeit beschrieben. Die jeweilige Bewertung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung jedes Einzelstandortes im Rahmen einer Begutachtung vor Ort durch die cima.

Abb. 8: Wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Hierarchiestufe nach jeweiligem Einzelhandelskonzept

3.3 Stadt Aurich

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Aurich

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist der einzige ausgewiesene und als schützenswert zu betrachtende zentrale Versorgungsbereich der Stadt Aurich. Der ZVB Innenstadt erstreckt sich kreuzförmig zum einen von West nach Ost vom Beginn der Burgstraße bis zum Ende der Osterstraße sowie von Nord nach Süd über die Norderstraße, den Marktplatz, das Rathaus bis zum Carolinenhof. Daneben sind u. a. die Lilienstraße, der Bereich um den Lambertshof, Teile der Marktstraße und der Kleinen Mühlenwallstraße sowie die Hafensstraße und die Löhnen zwischen der Fußgängerzone und dem Georgswall zum ZVB zugehörig. Die Burgstraße, Osterstraße, der Marktplatz, der größte Teil der Norderstraße, Teile der Marktstraße und die Löhnen fungieren als Fußgängerzone. Nördlich der B72 schließt sich mit dem Areal Pferdemarkt der Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an.

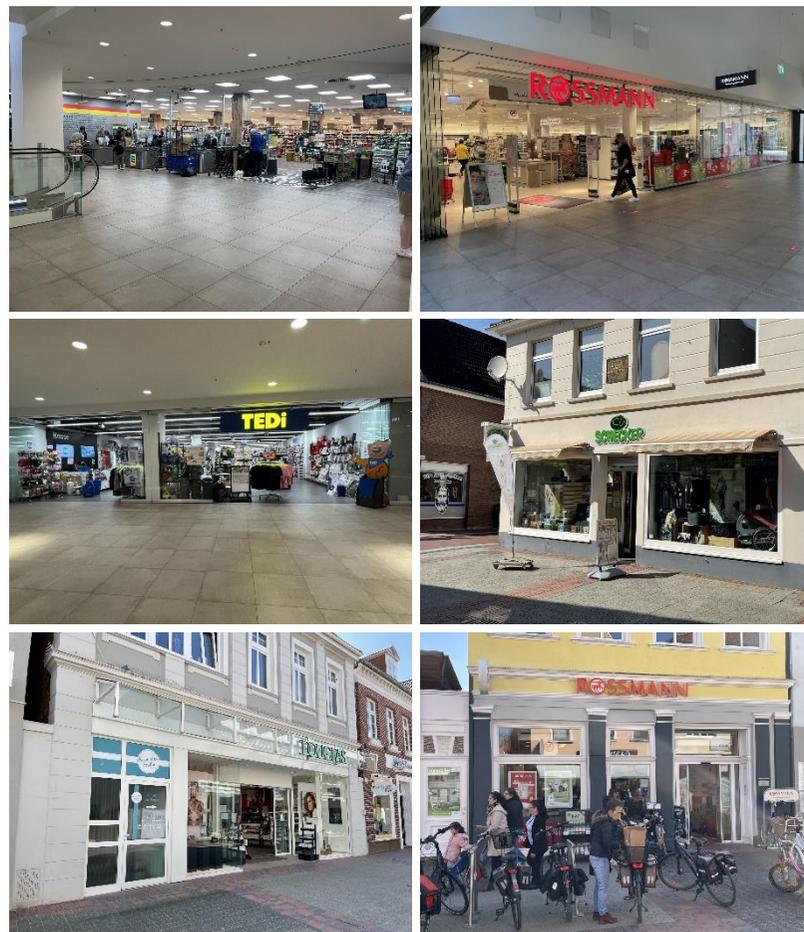
Neben einem umfassenden Innenstadtangebot des vorwiegend aperioidischen Bedarfsbereiches gibt es einen umfangreichen Besatz einzelhandelsnaher Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.). Die Funktionen Wohnen, Verwaltung und Kultur runden das Angebot ab.

Über die Innenstadt sind einige wenige Leerstände verteilt, die sich auf verschiedene Lagebereiche verteilen und insofern weniger konzentriert vorliegen. Insgesamt handelt es sich jedoch um einen für ein Mittelzentrum leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich.

Der vorhabenrelevante Wettbewerb im zentralen Versorgungsbereich setzt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Wesentlichen aus dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Carolinenhof zusammen, im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren aus zwei Drogeriefachmärkten der Firma Rossmann sowie einer Douglas-Filiale, im Sortiment zoologischer Bedarf aus dem Hundefachgeschäft Schecker und im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat aus den Anbietern Tedi und

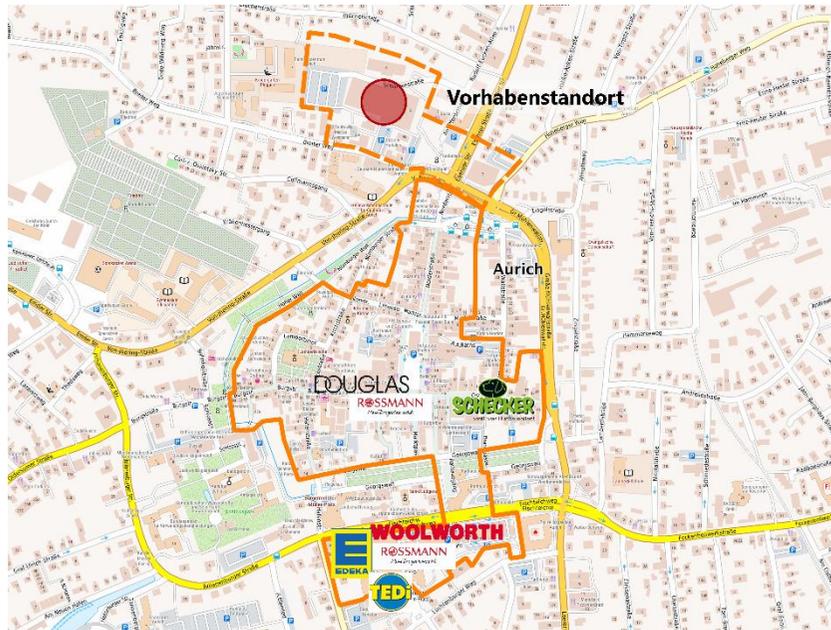
Woolworth. Darüber hinaus besteht ein gewisses Angebot an Lebensmittel-spezialgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks, die mit dem Planvorhaben allerdings nur eingeschränkt in Wettbewerbsbeziehungen stehen.

Abb. 9: Anbieter im ZVB Innenstadt Aurich



Quelle: cima 2022

Abb. 10: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Aurich



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich 2015 (cima)
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

3.3.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Aurich

Außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich definierten zentralen Versorgungsbereiches befinden sich weitere vorhabenrelevante Anbieter im Untersuchungsgebiet in Aurich:

- Wreesmann, Esener Straße in ca. 0,2 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Leerer Landstraße in ca. 1,1 km Entfernung
- Raiffeisen, Wallster Weg in ca. 1,1 km Entfernung
- Netto Marken-Discount, Wallinghausener Straße in ca. 1,4 km Entfernung
- Lidl, Emdener Straße in ca. 1,4 km Entfernung
- Aldi, Wiesenstraße in ca. 1,6 km Entfernung
- Combi, Popenser Straße in ca. 1,6 km Entfernung
- Edeka, Südeweg in ca. 2,0 km Entfernung
- E-Center, Dreekamp in ca. 2,1 km Entfernung
- Aldi, Dreekamp in ca. 2,2 km Entfernung
- Fressnapf, Dreekamp in ca. 2,2 km Entfernung
- Aldi, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- E-Center, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- Lidl⁶, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- Tedi, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- HAWO-Sonderposten, Raiffeisenstraße in ca. 2,4 km Entfernung
- nah&gut, Oldersumer Straße in ca. 3,0 km Entfernung
- Markant, Heerenkamp in ca. 3,3 km Entfernung

- NP, Wallinghausener Straße in ca. 3,6 km Entfernung
- Hol'ab Getränkemarkt, Kreihüttenmoorweg in ca. 4,0 km Entfernung
- nah& frisch, Westerlooger Straße in ca. 12,3 km Entfernung

Das Angebot wird abgerundet durch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Abb. 11: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Aurich (Auswahl)



Edeka Bontjer, Südeweg



Wreesmann, Esener Straße



Combi, Popenser Straße

Quelle: cima 2022



E-Center, Dreekamp

⁶ Im Februar 2021 ist der Lidl-Markt in der Raiffeisenstraße abgebrannt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Planungsrechts ist von einem Wiederaufbau des Standortes auszugehen, weshalb die Altflächen des Marktes in der Analyse mit einberechnet wurden.

3.4 Gemeinde Südbrookmerland

3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Moordorf

Der zentrale Versorgungsbereich Moordorf befindet sich in der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil Moordorf in rd. 5,9 km Entfernung für die PKW-Kundschaft zum Planvorhabenstandort. Er verläuft im Wesentlichen entlang der Ekelser Straße und dem Roßkamp. Die B72 bildet eine wichtige Ost-West-Verkehrsachse, die Richtung Osten nach Aurich und gen Südwesten über die B210 nach Emden führt.

Das Zentrum verfügt im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit den Märkten der Firmen Lidl und Aldi über zwei Lebensmitteldiscounter, arrondierende Betriebe des Lebensmittelhandwerks und ein Getränkefachmarkt ergänzen hier das Angebot. Im periodischen Bereich ist weiterhin im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ein Drogeriefachmarkt der Firma Rossmann zu nennen. Neben den genannten Betrieben sind im ZVB Hauptzentrum Moordorf diverse Einzelhandelsgeschäfte des aperiodischen Bedarfsbereiches ansässig. Untersuchungsrelevant sind in erster Linie im Sortiment zoologischer Bedarf die Betriebe Fressnapf und Müller's Hobbymarkt, im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat die Betriebe Action, Wreesmann, Tedi und HAWO Sonderposten. Ein umfangreicher Besatz einzelhandelsnaher Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) rundet das Angebot im zentralen Versorgungsbereich ab. Insgesamt handelt es sich um einen für ein Grundzentrum sehr leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich mit einem breiten Betriebs- und Sortimentsangebot mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Prägende Leerstände waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im ZVB Hauptzentrum Moordorf nicht vorhanden.

Während der Lidl-Lebensmitteldiscounter durch seine Lage an der B 72 auch auf die Ansprache von PKW-Kundschaft abzielt, ist der Markt der Firma Aldi eher auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete ausgerichtet. Dies verdeutlicht auch das jeweilige Parkplatzangebot.

Abb. 12: Anbieter im ZVB Hauptzentrum Moordorf



Quelle: cima 2022

Abb. 13: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Hauptzentrum Moordorf



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Südbrookmerland 2011 (GMA)
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
Bearbeitung: cima 2022

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auricher Straße (Südbrookmerland)

Das Nahversorgungszentrum Auricher Straße befindet sich ebenfalls in der Gemeinde Südbrookmerland etwa ca. 500m östlich vom Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Moordorf an der B72 und ist vom Planvorhabenstandort für die PKW-Kundschaft in rd. 5,4 km erreichbar.

Als Magnetbetrieb ist hier ein Edeka-Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt. Der Edeka-Markt bietet neben seinem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch die übrigen untersuchungsrelevanten Sortimente zoologischer Bedarf, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat im Randsortiment auf untergeordneten Verkaufsflächen an.

Die Bundesstraße B 72 bildet eine wichtige Ost-West-Verkehrsachse, die Richtung Osten nach Aurich und gen Südwesten über die B 210 nach Emden führt. Im Süden schließt sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Der Supermarkt der Firma Edeka ist zum einen auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete und zum anderen auch auf PKW-Kundschaft ausgerichtet, wie das großzügige Parkplatzangebot verdeutlicht.

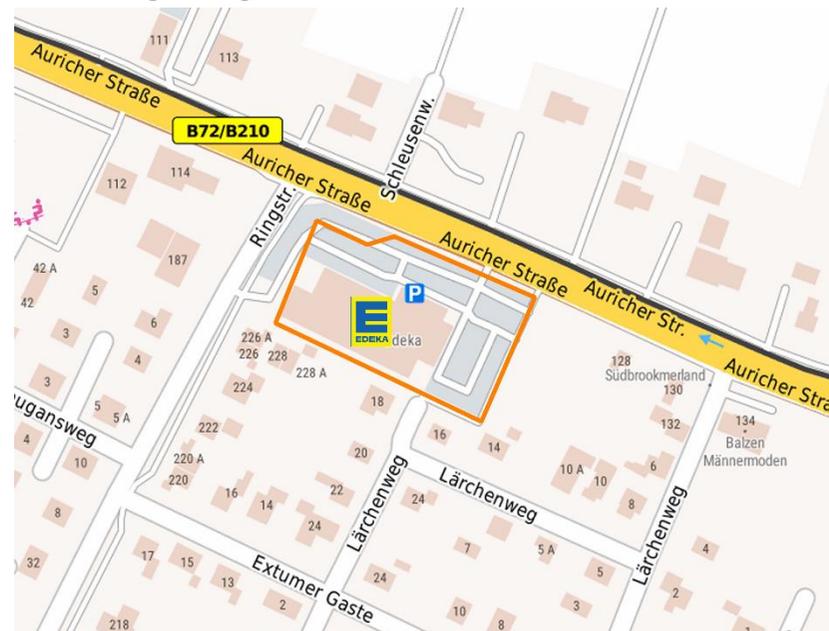
Neben dem Edeka-Markt sind zudem eine Bäckerei und ein Kreditinstitut im Nahversorgungszentrum lokalisiert.

Abb. 14: Anbieter im ZVB Nahversorgungszentrum Auricher Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 15: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Auricher Straße



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Südbrookmerland 2011 (GMA)

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

3.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Victorbur

Das Nahversorgungszentrum Victorbur befindet sich in der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil West-Victorbur. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort und dem Nahversorgungszentrum beträgt für die PKW-Kundschaft rd. 8,9 km.

Im Nahversorgungszentrum Victorbur ist ein Combi-Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, der hauptsächlich auf die Versorgung der umliegenden Wohnquartiere ausgerichtet ist. Zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Als ebenfalls untersuchungsrelevanter Betrieb ist für das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat der Betrieb Handel & Wandel zu nennen.

Die untersuchungsrelevanten Sortimente zoologischer Bedarf sowie Drogerie- und Parfümeriewaren werden von dem Combi-Markt lediglich im Randsortiment auf untergeordneten Verkaufsflächen angeboten.

Das Nahversorgungszentrum ist in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung größtenteils umgeben von individueller Wohnbebauung. Östlich schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der Einzelhandelsbesatz ist weiterhin geprägt von einem kleinflächigen Betrieb (Sportshop) und weiteren ergänzenden Nutzungen (u.a. Gastronomie, Versicherung, Sozialstation, Friseur). Südöstlich des Nahversorgungszentrums befinden sich u.a. ein Baufachhandel und eine Grundschule.

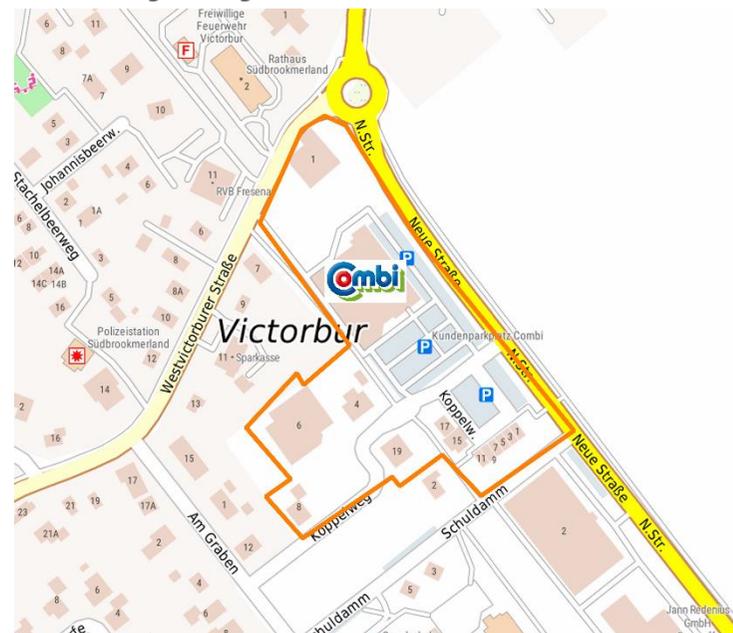
Die Wettbewerbsintensität mit dem Planvorhaben ist durch die bereits relativ hohe Entfernung zum Vorhabenstandort als eher gering einzustufen.

Abb. 16: Anbieter im ZVB Nahversorgungszentrum Victorbur



Quelle: cima 2022

Abb. 17: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Victorbur



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Südbrookmerland 2011 (GMA)

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

3.4.4 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Südbrookmerland

Außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland definierten zentralen Versorgungsbereiche befindet sich ein weiterer vorhabenrelevanter Anbieter im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Südbrookmerland:

- Netto Marken-Discount, Handelsring

Das Angebot wird abgerundet durch einige wenige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Abb. 18: Weiterer Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Südbrookmerland



Netto Marken-Discount, Handelsring

Quelle: cima 2022

3.5 Gemeinde Ihlow

3.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ihlowerfehn

Der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Ihlowerfehn befindet sich im Osten der Gemeinde Ihlow im Ortsteil Ihlowerfehn.

Das vorhabenrelevante Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird bereitgestellt durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter, einen Combi-Lebensmittelvollsortimenter und eine Bäckerei. Drogerie- und Parfümeriewaren werden, neben den genannten Lebensmittelmärkten im Randsortiment, auch durch eine ansässige Apotheke im Randsortiment auf geringen Verkaufsflächen angeboten. Ergänzt wird das Angebot durch weiteren kleinteiligen Einzelhandel (u.a. Optiker) sowie einige Dienstleistungen (u.a. Fahrschule, Reisebüro, Kreditinstitut). Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich zudem soziale Einrichtungen und ein Verwaltungsgebäude.

Die untersuchungsrelevanten Sortimente zoologischer Bedarf sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat werden von den genannten Betrieben lediglich im Randsortiment auf untergeordneten Verkaufsflächen angeboten.

Der zentrale Versorgungsbereich ist nördlich, westlich und südlich umgeben von Einfamilienhäusern. Östlich schließt sich ein Waldgebiet an.

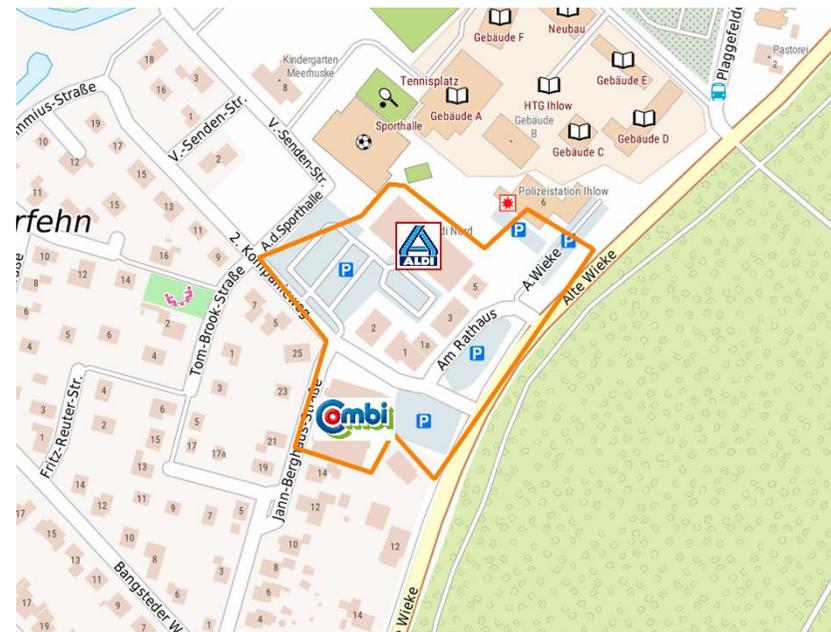
Vom Vorhabenstandort ist der ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn etwa 9,1 km entfernt, sodass die Wettbewerbsintensität mit dem Planvorhaben als eher gering einzustufen ist.

Abb. 19: Anbieter im ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn



Quelle: cima 2022

Abb. 20: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihlow 2015 (GMA)

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bearbeitung: cima 2022

3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auricher Straße (Ihlow)

Das Nahversorgungszentrum Auricher Straße befindet sich im Norden der Gemeinde Ihlow im Ortsteil Westerende-Kirchloog an der Bürgermeister-Smid-Straße. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt ca. 5,4 km für die PKW-Kundschaft.

Strukturprägender Betrieb des Nahversorgungszentrums ist der kleinflächige Lebensmittelbetrieb der Firma Edeka nah und gut, der sich an der nordwestlich verlaufenden Auricher Straße befindet. Der Markt bietet neben seinem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch die übrigen untersuchungsrelevanten Sortimente zoologischer Bedarf, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat im Randsortiment auf untergeordneten Verkaufsflächen an. Ergänzend sind in dem ZVB eine Bäckerei, zwei Gastronomiebetriebe sowie zwei kleinteilige Betriebe des aperiodischen Bedarfs angesiedelt. Das Umfeld des ZVB ist vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

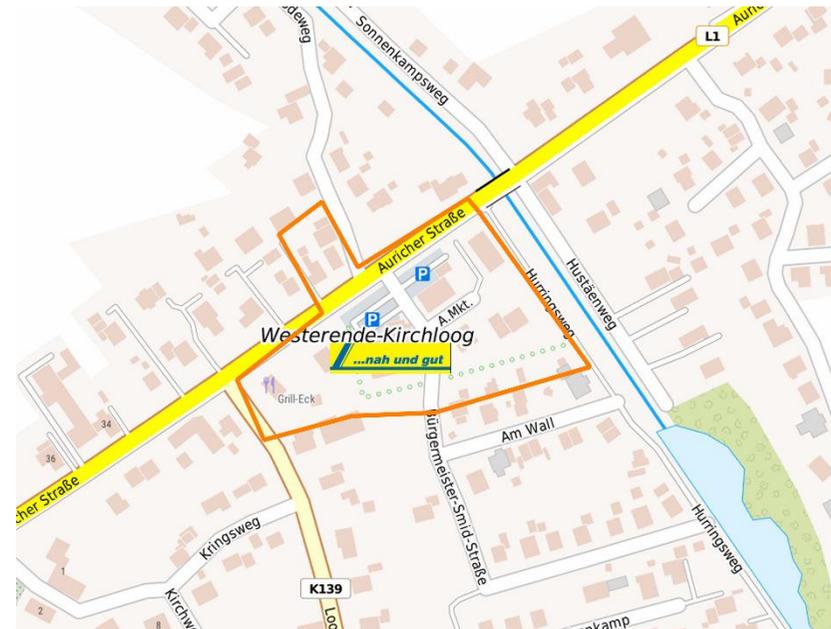
Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum kleinteilig strukturiert und fast ausschließlich auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund ist die Wettbewerbsintensität mit dem Planvorhaben als gering einzustufen.

Abb. 21: Anbieter im ZVB Nahversorgungszentrum Auricher Straße



Quelle: cima 2022

Abb. 22: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im NVZ Auricher Straße



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihlow 2015 (GMA)
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.6 Gemeinde Großefehn

3.6.1 Zentraler Versorgungsbereich Großefehn

Der zentrale Versorgungsbereich Großefehn befindet sich im Zentrum der Gemeinde Großefehn und verläuft im Wesentlichen entlang der Kanalstraße (Ost-West Verbindung) und dem Postweg (Nord-Süd Verbindung).

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über einen umfassenden Besitz. In erster Linie sind hier die beiden Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Combi sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl zu nennen. Im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren ist im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches ein Rossmann-Drogeriefachmarkt lokalisiert. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Bäckereien.

Originäre Betriebe, die die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente zoologischer Bedarf und Glas/ Keramik/ Porzellan/ Hausrat im Hauptsortiment führen, sind nicht ansässig. Jedoch werden diese Sortimente von den vorweg genannten Betrieben im Randsortiment auf untergeordneten Verkaufsflächen angeboten.

Neben weiteren kleinteiligen Betrieben, die vorrangig aperiodische Sortimente anbieten, ist darüber hinaus ein umfangreicher Besitz einzelhandelsnaher Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) vorhanden. Die Funktionen Wohnen, Verwaltung und Kultur runden das Angebot in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereiches ab.

Insgesamt verfügt der zentrale Versorgungsbereich Großefehn angesichts der Ortsgröße über ein leistungsfähiges und umfassendes Einzelhandelsangebot, welches in einem weiteren Einzugsgebiet Kaufkraft mobilisieren dürfte. Auf Grund der relativ großen Distanz zum Vorhabenstandort von ca. 13,2 km ist die Wettbewerbsintensität mit dem Vorhabenstandort allerdings als eher moderat einzustufen.

Abb. 23: Anbieter im ZVB Großefehn



Quelle: cima 2022

Abb. 24: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Großefehn



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Großefehn (Dr. Lademann & Partner 2012)
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.6.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in Großefehn

Außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großefehn definierten zentralen Versorgungsbereiches befinden sich weitere vorhabenrelevante Anbieter im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Großefehn:

- Edeka Lienemann, Am Denkmal
- Freizeitmarkt Renken & Escher, Schrahörnstraße

Das Angebot wird abgerundet durch einige wenige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellen u.ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Abb. 25: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Großefehn



Edeka, Lienemann, Am Denkmal

Freizeitmarkt Renken & Escher, Schrahörnstraße

Quelle: cima 2022

3.7 Samtgemeinde Holtriem

3.7.1 Zentraler Versorgungsbereich Westerholt

Der zentrale Versorgungsbereich Westerholt befindet sich im Zentrum der Gemeinde Westerholt, die zur Samtgemeinde Holtriem gehört. Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Nordener Straße (Ost-West Verbindung) und der Dornumer Straße (Nord-Süd Verbindung).

Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird bestimmt durch zwei Lebensmitteldiscounter der Firmen Aldi und Lidl sowie einen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter. In Bezug auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist ein Rossmann-Drogeriefachmarkt am Standort etabliert. Das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat wird von den Betrieben Tedi und Wreesmann angeboten. Das untersuchungsrelevante Sortiment zoologischer Bedarf wird vornehmlich von den genannten Lebensmittelbetrieben im Randsortiment auf untergeordneten Verkaufsflächen angeboten.

Die Multifunktionalität des Versorgungsbereiches wird durch einen umfangreichen Besatz einzelhandelsnaher Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Apotheke etc.) gewährleistet.

Die Wettbewerbssituation im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich als relativ günstig dar, da die nächsten systemrelevanten Konkurrenzbetriebe bereits in einiger Entfernung etabliert sind.

Vom Planvorhabenstandort ist der zentrale Versorgungsbereich Westerholt bereits ca. 14 km entfernt, sodass die Wettbewerbsintensität zwischen beiden Standorten als gering einzustufen ist.

Abb. 26: Anbieter im ZVB Westerholt



Quelle: cima 2022

Abb. 27: Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz im ZVB Westerholt



Quelle: LK Wittmund
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022
 Bearbeitung: cima 2022

3.7.2 Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet in der SG Holtriem

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Westerholt befindet sich ein weiterer vorhabenrelevanter Anbieter im Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Holtriem:

- Land Ambiente, Auricher Straße

Abb. 28: Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet Liebenburg



Land Ambiente, Auricher Straße

Quelle: cima 2022

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Dimension des Planvorhabens

In der Stadt Aurich wird derzeit die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt diskutiert. Im Detail geht es um die Ansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes sowie eines dm-Drogeriefachmarktes nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie). In einem weiteren Gebäude ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes (Action) sowie eines Tierbedarfsmarktes (Fressnapf) projektiert.

Die Verkaufsflächen der Märkte belaufen sich grundsätzlich auf ca. 3.190 qm (Combi inkl. Backshop), ca. 622 qm (dm), ca. 98 qm (Blumengeschäft), ca. 107 qm (Tabak), ca. 109 qm (Apotheke), ca. 780 qm (Action) und ca. 575 qm (Fressnapf). Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 müssen jedoch alle für die Kundschaft begehbaren Flächen zur Gesamtverkaufsfläche zugerechnet werden. Insofern muss eine zusätzliche Fläche von ca. 392 qm in der Analyse berücksichtigt werden, die prozentual auf die einzelnen Märkte aufgeteilt wurde. Insofern belaufen sich die der Analyse zugrundeliegenden Verkaufsflächen der einzelnen Märkte auf nunmehr ca. 3.492 qm (Combi inkl. Backshop), ca. 681 qm (dm), ca. 106 qm (Blumengeschäft), ca. 119 qm (Tabak) und ca. 121 qm (Apotheke). Da sich die beiden projektierten Fachmärkte Action (ca. 780 qm) und Fressnapf (ca. 575 qm) in einem separaten Gebäudekomplex ansiedeln sollen, bleiben die geplanten Verkaufsflächen für diese beiden Märkte unverändert.

Insgesamt beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens über alle Betriebe hinweg auf ca. 5.874 qm.

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in Aurich angepasst wurden.

Es wird berücksichtigt, dass durch die Neuansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes, eines Drogeriefachmarktes sowie die projektierten Betriebe Action und Fressnapf und die Kombination dieser Vertriebskonzeptionen die Gesamtattraktivität des Standortes Pferdemarkt maßgeblich erhöhen wird.

In den Randsortimenten wird das Planvorhaben einen Umsatz von max. ca. 2,3 Mio. € erreichen. Die Umverteilungen verteilen sich auf zahlreiche Branchen, sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und verteilen sich zudem auf zahlreiche verschiedene Betriebe, die die projektrelevanten Randsortimente z. T. ebenfalls nur als Randsortimente führen. Wettbewerbswirkungen, aus denen negative städtebauliche Effekte resultieren, können daher mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachgewiesen und daher aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Dabei handelt es sich nach Erfahrungen der cima um die Warengruppen:

- Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bekleidung/ Wäsche
- Heimtextilien
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren

- Eisenwaren, Baumarktartikel
- Elektrogeräte, Leuchten
- Unterhaltungselektronik
- Foto
- Pflanzen, Gartenbedarf

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Gesamtvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsumsatz (brutto)** von **ca. 20,6 Mio. €** pro Jahr.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt demnach ca. 12,6 Mio. €.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsumsatz im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren beträgt demnach ca. 3,4 Mio. €.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsumsatz im Sortiment zoologischer Bedarf beträgt demnach ca. 1,4 Mio. €.

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsumsatz im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat beträgt demnach ca. 1,0 Mio. €.

Abb. 29: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

cima Sortimente	Planung Combi inkl. Backshop		Planung dm- Drogeriemarkt		Planung Action- Fachmarkt		Planung Fressnapf- Fachmarkt	
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	3.150	12,5	626	2,9	140	0,4	0	0,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.950	11,8	66	0,3	80	0,3	0	0,0
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	160	0,6	560	2,6	60	0,1	0	0,0
Aperiodischer Bedarf gesamt	342	0,9	55	0,1	640	1,7	575	1,3
davon zoologischer Bedarf	50	0,1	15	0,0	80	0,1	575	1,3
davon Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat	120	0,2	5	0,0	280	0,8	0	0,0
sonstige Randsortimente	212	0,7	35	0,1	280	0,8	0	0,0
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	3.492	13,4	681	3,0	780	2,1	575	1,3

cima Sortimente	Planung Apotheke		Planung Blumenladen		Planung Tabakshop		Planung insgesamt	
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	121	0,3	90	0,25	119	0,3	4.246	16,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	0	0,0	0	0,0	100	0,2	3.196	12,6
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	21	0,1	0	0,0	0	0,0	801	3,4
Aperiodischer Bedarf gesamt	0	0,0	16	0,0	0	0,0	1.628	4,0
davon zoologischer Bedarf	0	0,0	0	0,0	0	0,0	720	1,4
davon Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat	0	0,0	0	0,0	0	0,0	405	1,0
sonstige Randsortimente	100	0,2	106	0,3	19	0,1	752	2,3
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	121	0,3	106	0,3	119	0,3	5.874	20,6

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich, Apotheke ohne verschreibungspflichtige Sortimente

Quelle: cima 2022

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden ökonomischen Wirkungsprognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells⁷ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,

- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

⁷ Die CIMA Beratung + Management GmbH 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.

Abb. 30: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet gesamt	18,46	97
Aurich, ZVB Innenstadt Aurich	2,52	13
Aurich, sonstiges Untersuchungsgebiet	12,21	64
Südbrookmerland, ZVB Hauptzentrum Moordorf	2,38	13
Südbrookmerland, NVZ Auricher Straße	0,19	1
Südbrookmerland, NVZ Victorbur	0,06	0
Südbrookmerland, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,06	0
Ihlow, ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn	0,19	1
Ihlow, NVZ Auricher Straße	0,13	1
Ihlow, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	0
Großefehn, ZVB Großefehn	0,42	2
Großefehn, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	0
SG Holtriem, ZVB Westerholt	0,31	2
SG Holtriem, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	0
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,48	3
Gesamtsumme	18,9	100

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima 2022

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 97 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt

werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie der Art des Planvorhabens (Ansiedlung eines Combi-Lebensmittelvollsortimenters inkl. Backshop, eines dm-Drogeriefachmarktes, zweier Fachmärkte (Action & Fressnapf) sowie weiterer kleinteiliger Betriebe, u.a. Apotheke, Blumenladen, Tabakshop), finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt.

Mit rd. 64 % des Vorhabenumsatzes würde der Großteil des Vorhabenumsatzes innerhalb des **sonstigen Untersuchungsgebietes Aurich**, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, umverteilt werden. Im sonstigen Untersuchungsgebiet Aurich sind mehrere Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter sowie diverse Fachmärkte verschiedenster Branchen angesiedelt.

Aufgrund der Nähe zum Planvorhabenstandort wäre der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Aurich** mit rd. 13 % des Vorhabenumsatzes von Umsatzumverteilungen betroffen. In diesem Standortbereich wären im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel primär der Lebensmittelvollsortimenter Edeka betroffen, im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren die beiden Rossmann-Drogeriefachmärkte sowie eine Douglas-Filiale, im Sortiment zoologischer Bedarf der Betrieb Schecker und im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat die Betriebe Tedi, EuroShop und Woolworth.

Ebenfalls von nicht unwesentlichen Umsatzumverteilungen betroffen wäre der **zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Moordorf Südbrookmerland**, auf den rd. 13 % des Vorhabenumsatzes entfallen. In erster Linie betroffen wären dort im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren der ansässige Rossmann-Drogeriefachmarkt, im Sortiment zoologischer Bedarf die Betriebe Fressnapf und Müllers Hobbymarkt und im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat die Betriebe Action, Wreesmann, HAWO Sonderposten und Tedi.

Alle übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Untersuchungsgebiete der Stadt Aurich sowie der Gemeinden Südbrookmerland, Ihlow und Großefehn und der Samtgemeinde Holtriem sind aufgrund der Lage und Entfernung sowie der Angebotsstruktur weit weniger von Umsatzumverlagerungen durch das Planvorhaben betroffen.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig nur ca. 3 % und ist aufgrund des geringen absoluten Werts von lediglich 0,48 Mio. € nahezu bedeutungslos.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁹ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die CIMA neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch

absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.¹⁰

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.¹¹ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹²

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹³

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ 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)

¹⁰ 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 Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

¹¹ OVG Koblenz, 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; 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

¹² Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹³ 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.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁴ 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.

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

¹⁴ 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.

Auswirkungsanalyse Nahrungs- und Genussmittel

Abb. 31: Umsatzumverteilungseffekte Nahrungs- und Genussmittel

Neustrukturierung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt			
cima Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	187,6	12,3	6,6
davon Aurich, ZVB Innenstadt Aurich	12,3	0,8	6,6
Aurich, sonstiges Untersuchungsgebiet	89,3	9,5	10,6
Südbrookmerland, ZVB Hauptzentrum Moordorf	14,1	0,9	6,2
Südbrookmerland, NVZ Auricher Straße	5,7	0,2	3,3
Südbrookmerland, NVZ Victorbur	9,0	0,1	0,7
Südbrookmerland, sonstiges Untersuchungsgebiet	3,5	0,1	1,8
Ihlow, ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn	9,0	0,2	2,1
Ihlow, NVZ Auricher Straße	2,4	0,1	5,2
Ihlow, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,2	***	***
Großefehn, ZVB Großefehn	23,3	0,3	1,1
Großefehn, sonstiges Untersuchungsgebiet	3,2	***	***
SG Holtriem, ZVB Westerholt	15,2	0,2	1,6
SG Holtriem, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,3	***	***
diffuse Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,3	

*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt eines der Kernsortimente des Planvorhabens in der Stadt Aurich am Pferdemarkt dar. Insgesamt gehen 3.196 qm Verkaufsfläche in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case erwartet die cima einen Umsatz in dieser Warengruppe von ca. 12,6 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungen erreichen im Maximum einen Wert von 10,6 % und bewegen sich damit nahezu flächendeckend unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 %.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet Aurich** verfügt in der Branche Nahrungs- und Genussmittel über einen vielfältigen und leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz. Die Angebotsstruktur ist durch ein dichtes Netz an Lebensmittelanbietern (Vollsortimenter und Discounter) geprägt. Ein absoluter Verdrängungsumsatz von ca. 9,5 Mio. € bedeutet eine Umverteilungsquote von rd. 10,6 %, die abwägungsrelevante 10 %-Schwelle wird insofern geringfügig überschritten. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich, sodass die Umsatzumverteilungen als freier Wettbewerb unter den Betrieben anzusehen sind. In erster Linie vom Planvorhaben betroffen wären die beiden E-Center (Dreekamp & Raiffeisenstraße) sowie der betriebstypgleiche Combi-Markt in der Popenser Straße.

Die höchste prozentuale Umsatzumverteilung gegenüber einem zentralen Versorgungsbereich ist mit ca. 6,6 % bezogen auf den **ZVB Innenstadt Aurich** zu erwarten. Dies betrifft vor allem den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter im Einkaufscenter Carolinenhof. Ungeachtet der nicht abwägungsrelevanten Umverteilungsquote ist anzumerken, dass das Planvorhaben Teil desselben zentralen Versorgungsbereiches ist. Ausgehend vom relativ geringen Angebot in der Branche Nahrungs- und Genussmittel im ZVB Aurich Innenstadt ist deshalb davon auszugehen, dass eine Ansiedlung in dieser Warengruppe vielmehr zu einer Stärkung des ZVB führen würde. Städtebaulich negative Auswirkungen sind dementsprechend nicht zu erwarten. Der weitaus größte Teil der Umsatzumverteilungen betrifft Betriebe, die im sonstigen Stadtgebiet Aurichs etabliert sind. In einer Stadt der Größe Aurichs entfaltet ein Lebensmittelverbrauchermarkt allerdings Sogwirkungen im gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus, sodass sich die Summe der Umverteilungen auf viele Betriebe verteilt und bezogen auf die Einzelmärkte jeweils nur geringe Dimensionen annimmt.

Darüber hinaus werden erwähnenswerte Umverteilungsquoten gegenüber des **zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Moordorf** der

Gemeinde Südbrookmerland (6,2 %) sowie dem **Nahversorgungszentrum Auricher Straße** der Gemeinde Ihlow (5,2 %) erreicht. Im ZVB Hauptzentrum Moordorf ist jeweils ein Lebensmitteldiscounter der Firmen Aldi und Lidl sowie ein Getränkemarkt etabliert. Im Nahversorgungszentrum Auricher Straße der Gemeinde Ihlow ist ein Lebensmittelvollsortimenter der Firma Edeka (Marke nah&gut) ansässig. Die Umverteilungsquoten bewegen sich in beiden Fällen deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 % und sind deshalb als städtebaulich unschädlich einzustufen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf die restlichen zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsgebietes sind in ihrer Höhe vernachlässigbar. Städtebaulich negative Auswirkungen können dementsprechend ausgeschlossen werden. Auch in den nicht explizit baurechtlich geschützten sonstigen Lagen ist angesichts der ausgelösten Umverteilungseffekte nicht mit einer übermäßigen Verschärfung des Wettbewerbs zu rechnen. Die diffusen Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes bewegen sich ebenfalls in einem moderaten Bereich.

Die Entwicklung der projektierten Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist insgesamt als verträglich anzusehen. Städtebaulich negative Effekte sind weder bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche noch auf die sonstigen Lagen des Untersuchungsgebietes zu erwarten. Nach gutachterlicher Einschätzung kann eine Verbesserung der Angebotssituation im Segment Nahrungs- und Genussmittel den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Aurich aufwerten und nachhaltig stärken, da in dieser Warengruppe aktuell nur ein Lebensmittelsupermarkt der Firma Edeka im südlichen Teil des ZVB Innenstadt etabliert ist.

Auswirkungsanalyse Drogerie- und Parfümeriewaren

Abb. 32: Umsatzumverteilungseffekte Drogerie- und Parfümeriewaren

Neustrukturierung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt			
cima Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	30,8	3,1	10,2
davon Aurich, ZVB Innenstadt Aurich	8,7	1,3	14,7
Aurich, sonstiges Untersuchungsgebiet	7,4	1,3	18,0
Südbrookmerland, ZVB Hauptzentrum Moordorf	3,2	0,3	8,4
Südbrookmerland, NVZ Auricher Straße	0,5	***	***
Südbrookmerland, NVZ Victorbur	0,8	***	***
Südbrookmerland, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,3	***	***
Ihlow, ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn	0,9	***	***
Ihlow, NVZ Auricher Straße	0,3	***	***
Ihlow, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
Großefehn, ZVB Großefehn	4,3	0,2	3,9
Großefehn, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,2	***	***
SG Holtriem, ZVB Westerholt	4,1	0,1	1,6
SG Holtriem, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
diffuse Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

In der Sortimentsstruktur des Planvorhabens am Pferdemarkt liegt der Schwerpunkt neben dem Segment Nahrungs- und Genussmittel in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren, welche primär durch den projektierten dm-Drogeriefachmarkt im Hauptsortiment angeboten werden würde. Insgesamt ist am Standort eine Verkaufsfläche von ca. 801 qm vorgesehen bei einem zu erwartenden Umsatz von rd. 3,4 Mio. €.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die vorhandenen Drogeriefachmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen zum Teil abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Die Umverteilungsquoten bewegen sich insgesamt in einem Bereich von 1,6 % bis 18,0 % und insofern anteilig oberhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Aurich** sind derzeit zwei Drogeriefachmärkte der Firma Rossmann und eine Filiale der Firma Douglas etabliert, die mit dem Planvorhaben in direktem Wettbewerb stehen würden. Zwar sind noch weitere Filialisten anderer Branchen im ZVB Innenstadt ansässig, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment vertreiben, das Gros der Umverteilungen würde allerdings die genannten Drogeriefachmärkte betreffen. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich auf 14,7 % bzw. absolut rd. 1,3 Mio. €. Insofern hätte jeder der drei genannten Märkte mit gewissen Umsatzeinbußen zu rechnen.

Im Detail ist die Lage der einzelnen Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in diesem Zusammenhang von Bedeutung. Aktuell sind die Märkte der Firma Rossmann im westlichen Teil (Burgstraße) bzw. südlichen Teil (im Einkaufszentrum Carolinenhof) des ZVB Innenstadt lokalisiert und sprechen aufgrund ihrer Lage jeweils eigene Kundenschaftstypen an. Auch das Fachgeschäft der Firma Douglas befindet sich westlich des Marktplatzes in der Burgstraße. Der Angebotsschwerpunkt des traditionell sehr zugestärkten Sortiments Drogerie- und Parfümeriewaren liegt damit eher im südwestlichen Teil des Stadtzentrums. Das projektierte Planvorhaben würde hierzu im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches ein ergänzendes Angebot schaffen. Der Standortbereich Pferdemarkt wird sich funktional jedoch eher auf (Nah-)Versorgungseinkäufe ausrichten und sich hierdurch von den klassischen „Bummeleinkäufen“ in zentraler

Innenstadtlage abgrenzen. Wenngleich mit einer Verschärfung des Wettbewerbes zu rechnen ist, ist nicht mit einer Betriebsaufgabe der genannten Drogeriefachmärkte zu rechnen. Städtebaulich negative Effekte sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Mit Blick auf das **sonstige Untersuchungsgebiet Aurich** erreichen die Umverteilungen mit einer Quote von ca. 18,0 % zwar ebenfalls einen hohen Wert, allerdings genießen die in diesem Bereich etablierten Betriebe keinen rechtlich legitimierten Schutzanspruch. Darüber hinaus sind hier vorwiegend die großflächigen Lebensmittelbetriebe in den Fachmarktlagen sowie weitere Non-Food-Discounter betroffen, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment anbieten. Somit bewegen sich die Umsatzeinbußen heruntergebrochen auf die Einzelmärkte in einem unkritischen Bereich. Von einer übermäßigen Verschärfung des Wettbewerbes im sonstigen Stadtgebiet Aurichs wäre in der Folge der Realisierung der projektierten Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren am Standort Pferdemarkt dementsprechend nicht auszugehen.

Nennenswerte Umsatzumverteilungen treten weiterhin gegenüber dem **ZVB Hauptzentrum Moordorf** in der Gemeinde Südbrookmerland auf. Hier beläuft sich die Umverteilungsquote auf ca. 8,4 % und liegt damit unterhalb der Abwägungsrelevanz. In der absoluten Höhe von 0,3 Mio. € bewegen sich die durch das Planvorhaben ausgelösten wirtschaftlichen Belastungen für die im ZVB Hauptzentrum Moordorf etablierten Betriebe (v.a. ein Rossmann-Drogeriefachmarkt) in einem erträglichen Maße. Städtebaulich negative Effekte sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht zu erwarten.

Weiteren Umsatzumverteilungen betreffen die zentralen Versorgungsbereiche **ZVB Großefehn** in der Gemeinde Großefehn, sowie den **ZVB Westerholt** in der Samtgemeinde Holtriem. Mit ca. 3,9 % bzw. ca. 1,6 % sind die Umverteilungseffekte in beiden Fällen jedoch als unkritisch zu bewerten.

Alle weiteren zentralen Versorgungsbereiche bzw. sonstige Lagen im Untersuchungsgebiet sind in nur in sehr geringem Maße durch Umverteilungseffekte betroffen. Die Werte liegen unterhalb der definierten

Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und sind daher nicht weiter darstellbar. Städtebaulich negative Effekte können in den entsprechenden Bereichen somit eindeutig ausgeschlossen werden.

Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Aurich erreichen die Umsatzumverteilungen für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren Werte, die grundsätzlich als abwägungsrelevant einzustufen sind. Der Planvorhabenstandort ist jedoch Teil desselben zentralen Versorgungsbereiches und die Entwicklung der projektierten Verkaufsfläche im Segment Drogerie- und Parfümeriewaren kann in Kombination mit einem leistungsfähigen Lebensmittelmarkt als Garant für Kaufkraftzuführungen aus einem weiten Einzugsgebiet angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wird die im Planvorhaben avisierte Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zwar zu einer Verschärfung des Wettbewerbs führen, das Innenstadtzentrum nach gutachterlicher Einschätzung allerdings nicht nachhaltig bzw. flächendeckend schädigen, da die Umsätze weiterhin im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt generiert werden würden. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (inkl. Ergänzungsbereich) bliebe zudem in seiner Gesamtheit erhalten.

Auswirkungsanalyse zoologischer Bedarf

Abb. 33: Umsatzumverteilungseffekte zoologischer Bedarf

Neustrukturierung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt			
cima Warengruppe zoologischer Bedarf	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	6,8	1,2	18,5
davon Aurich, ZVB Innenstadt Aurich	0,6	0,1	16,7
Aurich, sonstiges Untersuchungsgebiet	3,5	1,0	27,6
Südbrookmerland, ZVB Hauptzentrum Moordorf	1,3	0,2	13,3
Südbrookmerland, NVZ Auricher Straße	0,1	***	***
Südbrookmerland, NVZ Victorbur	0,1	***	***
Südbrookmerland, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,0	***	***
Ihlow, ZVB Ortsmitte Ihlowerfehn	0,1	***	***
Ihlow, NVZ Auricher Straße	***	***	***
Ihlow, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
Großefehn, ZVB Großefehn	0,3	***	***
Großefehn, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,3	***	***
SG Holtriem, ZVB Westerholt	0,4	***	***
SG Holtriem, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
diffuse Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

Die Warengruppe zoologischer Bedarf stellt das Hauptsortiment des geplanten Tierfutterfachmarktes Fressnapf dar und ist im Rahmen des Planvorhabens mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 720 qm projektiert. Der erwartete Umsatz beläuft sich auf ca. 1,4 Mio. €.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des

räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die vorhandenen Tierfutterfachmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Aurich und der Gemeinde Südbrookmerland zum Teil abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Im Detail bewegen sich die nachweisbaren Umverteilungsquoten zwischen 13,3 % und 27,6 %.

Im **sonstigen Untersuchungsgebiet Aurich** würden Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die deutlich oberhalb der 10 %-Schwelle liegen. Das sonstige Untersuchungsgebiet der Stadt Aurich weist in der Branche Zooartikel mit Abstand den größten Verkaufsflächen- und Umsatzanteil auf. Dies lässt sich primär mit den dort ansässigen direkten Wettbewerbern Fressnapf (Dreekamp) und Raiffeisen-Markt (Wallster Weg) erklären. Weiterhin werden Zooartikel im Randsortiment auf nicht unwesentlichen Flächen in zahlreichen Lebensmittelmärkten (u.a. Combi, Edeka, Aldi, Lidl etc.) und weiteren Fachmärkten (Wreesmann, HAWO Sonderposten) angeboten. Aufgrund der dargelegten Angebotsstruktur wird eine Umverteilungsquote von 27,6 % berechnet, dies bedeutet für die betroffenen Betriebe in baurechtlich nicht schützenswerter Lage einen absoluten Verdrängungsumsatz von ca. 1,0 Mio. €. Die absolute Umsatzumverteilung bewegt sich, heruntergebrochen auf die einzelnen Betriebe, jedoch in einem moderaten Rahmen. Etwaige Betriebsaufgaben sind durch das Planvorhaben nicht direkt zu erwarten, würden jedoch als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu verstehen sein. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich bei dem betroffenen Fressnapf-Markt am Standort Dreekamp um denselben Betreiber handelt; es ist daher davon auszugehen, dass etwaige Umsatzverlagerungen zwischen den Fressnapf-Märkten unternehmensseitig mit einkalkuliert werden.

Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Aurich** beläuft sich die Umsatzumverteilung auf ca. 16,7 % bzw. 0,1 Mio. €. Das Sortiment des zoologischen Bedarfs wird in der Auricher Innenstadt aktuell hauptsächlich von einem inhabergeführten Geschäft (Schecker Shop)

angeboten, daneben aber auch im Randsortiment von dem ansässigen Lebensmittelmarkt Edeka und den beiden Drogeriefachmärkten der Firma Rossmann. Das Fachgeschäft Schecker vertreibt Waren des zoologischen Bedarfs im Hauptsortiment und stellt in dieser Warengruppe die größte Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Aurich. Wenngleich die genannten Märkte übergeordnet Zooartikel anbieten, unterscheiden sich die Vertriebskonzeptionen im Detail doch deutlich. Während der projektierte Fressnapf-Tierfutterfachmarkt in erster Linie Tierfutter für diverse Tierarten anbietet und von einem autokundschaftsorientierten Klientel angesteuert werden würde, werden im Schecker Shop ausschließlich Zoobedarfsartikel für Hunde angeboten. Der Schecker Shop spricht insofern eine stark spezialisierte Kundschaft an, wohingegen der Fressnapf-Markt auf eine weitaus breite Klientel ausgerichtet ist. Wenngleich die ermittelten Umsatzumverteilungen im abwägungsrelevanten Bereich liegen, ist daher nicht explizit mit Betriebsaufgaben im Innenstadtbereich zu rechnen. Weiterhin ist anzumerken, dass der zoologische Bedarf im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich als nicht-zentrenrelevant deklariert wurde. Insofern stellt das Sortiment kein Leitsortiment für die Innenstadt dar. Der Standortbereich Pferdemarkt wird sich funktional eher auf (Nah-)Versorgungseinkäufe ausrichten und sich hierdurch von den klassischen „Bummeleinkäufen“ in zentraler Innenstadtlage abgrenzen. Koppungseinkäufe zwischen den Sortimenten des zoologischen Bedarfs und typischen Innenstadtsortimenten wie z.B. Bekleidung/ Wäsche sind nicht zu erwarten. Der projektierte Standort des Fressnapf-Marktes im Ergänzungsbereich der Innenstadt könnte insofern vielmehr zur Angebotsausbreitung und nachhaltigen Stärkung der Innenstadt insgesamt beitragen, da im Gegensatz zur jetzigen Situation neue Kundschaftsgruppen angesprochen werden könnten.

Bezogen auf den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Moor-dorf** der Gemeinde Südbrookmerland beläuft sich die Umverteilungsquote auf ca. 13,3 % (absolut rd. 0,2 Mio. €). Damit liegt sie ebenfalls leicht oberhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Die Umverteilungen beziehen sich an diesem Standort in erster Linie auf den betriebstypgleichen

Tierfutterfachmarkt Fressnapf, daneben aber auch auf die Betriebe HAWO Sonderposten, Wreesmann Sonderposten und Müllers Hobbymarkt, die das Sortiment des zoologischen Bedarfs ebenfalls auf nicht unwesentlichen Flächen anbieten. Weiterhin bieten auch die ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann das Sortiment des zoologischen Bedarfs im Randsortiment an. Die Effekte verteilen sich auf mehrere leistungsfähige Betriebe. Insgesamt handelt es sich um einen für ein Grundzentrum sehr leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich. Strukturelle Vorschädigungen oder prägende Leerstände können derzeit nicht konstatiert werden. Auch aufgrund der Entfernung zum Planvorhabenstandort ist nicht von einer übermäßigen Verschärfung des Wettbewerbs an diesem Standort auszugehen. Städtebaulich negative Effekte sind hier nicht zu erwarten. Berücksichtigt werden müssen hierbei auch die zentralörtlichen Funktionen von Südbrookmerland und Aurich. Während die Gemeinde Südbrookmerland als Grundzentrum eingestuft ist und primär die eigene Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen soll, trägt das Mittelzentrum Aurich einen umfangreicheren Planungsauftrag zur Versorgung der Bevölkerung in Bezug auf aperiodische Sortimente (hier Zoobedarf) über das eigene Stadtgebiet hinaus.

In allen übrigen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen des Untersuchungsgebietes liegen die Umsatzumverteilungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. € und werden daher nicht weiter dargestellt.

Die Entwicklung der projektierten Verkaufsfläche im Sortiment des zoologischen Bedarfs am Pferdemarkt bewegt sich im Grenzbereich der städtebaulichen Verträglichkeit. Flächendeckende, städtebaulich negative Effekte sind auf Grundlage der Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten, gleichzeitig kann die avisierte Verkaufsflächendimensionierung punktuell zu einer gewissen Verschärfung des Wettbewerbs führen.

Auswirkungsanalyse Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

Abb. 34: Umsatzumverteilungseffekte Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

Neustrukturierung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt			
cima Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	14,9	0,9	5,9
davon Aurich, ZVB Innenstadt Aurich	3,6	0,3	8,7
Aurich, sonstiges Untersuchungsgebiet	5,4	0,4	7,2
Südbrookmerland, ZVB Hauptzentrum Moordorf	2,0	0,2	9,1
Südbrookmerland, NVZ Auricher Straße	0,2	***	***
Südbrookmerland, NVZ Victorbur	1,0	***	***
Südbrookmerland, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
Ihlow, ZVB Ortsmitte Ihlowerfeh	0,3	***	***
Ihlow, NVZ Auricher Straße	0,1	***	***
Ihlow, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
Großefehn, ZVB Großefehn	0,7	***	***
Großefehn, sonstiges Untersuchungsgebiet	***	***	***
SG Holtriem, ZVB Westerholt	1,1	***	***
SG Holtriem, sonstiges Untersuchungsgebiet	0,6	***	***
diffuse Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

*** Wert unterhalb der Nachweisgrenze (Umsätze < 0,05 Mio. €)

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

Für das Hauptsortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat des projektierten Action-Sonderpostenmarktes wird bezogen auf das Planvorhaben insgesamt eine Verkaufsfläche von 405 qm projektiert. Der erwartete Umsatz beläuft sich auf ca. 1,0 Mio. €. Das Planvorhaben wird nach gutachterlicher Einschätzung keine abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten hervorrufen.

Die Umsatzumverteilungen erreichen im Maximum Werte von 9,1 % und bewegen sich damit durchweg unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 % (vgl. Abb. 34).

Die höchsten Umverteilungseffekte sind für den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Moordorf** in der Gemeinde Südbrookmerland zu erwarten, da hier mit einem betriebstypgleichen Action-Markt, einem Tedi-Markt sowie den beiden Sonderpostenmärkten HAWO und Wreesmann ein umfassendes Angebot besteht. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich absolut auf rd. 0,2 Mio. € bzw. prozentual auf rd. 9,1 % und liegen somit unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Aufgrund des leistungsfähigen Besatzes und der Entfernung zum Planvorhabenstandort ist mit keiner übermäßigen Verschärfung des Wettbewerbs zu rechnen. Negative städtebauliche Effekte können für den ZVB Hauptzentrum Moordorf ebenfalls ausgeschlossen werden.

Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Aurich** wird eine Umverteilungsquote von ca. 8,7 % erreicht, was absoluten Umsatzumverteilungen von ca. 0,3 Mio. € entspricht. In erster Linie betroffen wären die Betriebe Tedi und Woolworth im Carolinenhof sowie weiterhin diverse kleinflächige Betriebe, die das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat zum Teil als Hauptsortiment, zum Teil als Randsortiment führen. Negative städtebauliche Effekte können vor diesem Hintergrund jedoch ausgeschlossen werden.

Für das **sonstige Untersuchungsgebiet Aurich** werden für die ansässigen Betriebe in baurechtlich nicht schützenswerter Lage absolute Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 0,4 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von rd. 7,2 %. In erster Linie betroffen wäre der Sonderpostenmarkt Wreesmann (Esenser Straße) sowie der Fachmarkt Tedi und HAWO Sonderposten (beide Raiffeisenstraße). Da das Sortiment darüber hinaus auch bei einer Vielzahl weiterer Betriebe im Randsortiment angeboten wird, ist von keiner relevanten Verschärfung des Wettbewerbs auszugehen.

Die weiteren Umsatzumverteilungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebietes sowie den sonstigen Lagen bewegen sich unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle und sind dementsprechend in ihren Auswirkungen vernachlässigbar. Dies gilt darüber hinaus auch für die diffusen Umverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die Entwicklung der projektierten Verkaufsfläche im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat kann auf Basis der Auswirkungsanalyse insgesamt als verträglich eingestuft werden. Städtebaulich negative Effekte können nach gutachterlicher Einschätzung eindeutig ausgeschlossen werden.

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Neuansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes, eines Drogeriefachmarktes, zweier Fachmärkte mit den Hauptsortimenten zoologischer Bedarf und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sowie weiteren kleinteiligen Nutzungen (u.a. Bäckerei, Tabakshop, Blumenladen, Apotheke) am Standort Pferdemarkt in der Stadt Aurich.

Als wesentliche Prüfgrundlage ist das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich (cima 2015) heranzuziehen sowie die Inhalte der Teilfortschreibung aus dem Jahr 2020 (cima).

Der Planvorhabenstandort ist Teil des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und somit als zentraler Versorgungsbe- reich zu bewerten. Bei den Hauptsortimenten des Planvorhabens Nah- rungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevante Sorti- mente. Das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat ist den zentrenre- levanten Sortimenten zugeordnet, das Sortiment zoologischer Bedarf wird als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Der Planvorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierter Wohngebiets- lage.

Die untersuchungsrelevanten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aurich lauten in diesem Zusammenhang wie folgt:

Grundsatz 1:

„Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und ggf. im Ergänzungsbereich für den ZVB Innenstadt erfolgen. Letzteres allerdings nur, wenn eine Ansiedlung im ZVB Innenstadt nicht möglich ist (Nachweis hierfür zwin- gend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend). Der Entwicklung nicht in- tegrierter Standorte/ Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt wer- den.“

Bei den Hauptsortimenten des Planvorhabens, Nahrungs- und Genussmit- tel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren handelt es sich um nahversor- gungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente. Das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat ist als zentrenrelevant eingestuft. Der Planvorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell und städtebau- lich integrierter Wohngebietslage. Zudem ist das Projektareal Teil des Er- gänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Aurich. Das Planvorhaben ist aktuell mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.874 qm projektiert. Die kleinteiligen Strukturen und der Bebau- ungsgrad im Bereich des ZVB Innenstadt bedingen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aktuell lediglich am Standort

Pferdemarkt möglich ist. Diesen Umstand beschreibt auch das geltende Einzelhandelskonzept¹⁵.

Über die Innenstadt sind einige wenige Leerstände verteilt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung stehen derzeit jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die hinsichtlich Lage und Ladenstruktur für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes geeignet wären. Eine Ansiedlung im Carolinenhof erscheint ebenfalls nicht vorteilhaft, da dort bereits ein Drogeriefachmarkt der Fa. Rossmann ansässig ist.

Die Ansiedlung des Action-Sonderpostenmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 780 qm ist am Standort Pferdemarkt ebenfalls gut geeignet. Fachgeschäftsgrößen für die Innenstadt wurden im Einzelhandelskonzept primär mit 200-300 qm projektiert. Das Betriebskonzept des Action-Marktes weicht hiervon deutlich ab. Relevante Wettbewerber wie Tedi und Woolworth sind derzeit im Untergeschoss des Carolinenhofes, südlich des zentralen Innenstadtbereiches, ansässig. Die Ansiedlung eines Action-Marktes im Bereich Pferdemarkt, nördlich der Innenstadt, könnte daher ein passables Pendant zum bestehenden Angebot und zu den kleinteiligen, inhabergeführten Betrieben entlang der Burgstraße, der Osterstraße und der Norderstraße darstellen.

Grundsatz 1 des geltenden Einzelhandelskonzeptes kann somit als erfüllt angesehen werden.

Grundsatz 2:

„Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch im ZVB Innenstadt, dessen Ergänzungsbereich oder ansonsten in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (Zielsetzung Verbesserung wohnortbezogene Versorgung, Verringerung von Versorgungsdefiziten in Teilräumen der Stadt Aurich) erfolgen. Die

Dimensionierung darf das Netz an Nahversorgern in integrierter Lage nicht substanziell schädigen. Daneben ist die mögliche Dimensionierung auch abhängig von der baurechtlichen Situation.“

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Aurich. Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass die Angebotsstrukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erreichen die Umverteilungsquoten bei Realisierung des Planvorhabens in der aktuellen Verkaufsflächendimensionierung grundsätzlich abwägungsrelevante Werte. Wenngleich mit einer Verschärfung des Wettbewerbs für die bereits ansässigen Betriebe (v.a. 2x Rossmann, 1x Douglas) zu rechnen ist, ist nicht mit einer Betriebsaufgabe der genannten Märkte zu rechnen. Das Planvorhaben im Bereich Pferdemarkt ist in erster Linie auf (Nah-)Versorgungseinkäufe ausgerichtet und würde insofern eine qualitative Ergänzung zum Innenstadtangebot darstellen. Eine Ansiedlung des projektierten Drogeriefachmarktes dm im Carolinenhof kommt nicht in Betracht, da dort bereits ein Drogeriefachmarkt der Fa. Rossmann ansässig ist. Mit einer flächendeckenden Schädigung des ZVB Innenstadt ist nicht zu rechnen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Grundsatz 2 des geltenden Einzelhandelskonzeptes kann als erfüllt betrachtet werden.

Grundsatz 4:

„Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt und in ihrem Ergänzungsbereich, aber auch in den Fachmarkttagglomerationen Aurich West und Süd etabliert werden.

¹⁵ Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, S. 109. CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Möglich ist auch eine Ansiedlung in den sogenannten von der Stadt Aurich ausgewiesenen Reserveflächen für die beiden Fachmarktlagen, insofern eine Ansiedlung in den Fachmarktlagen nicht darstellbar ist. Zielsetzung ist eine Bündelung des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels um Verkehre zu reduzieren und die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Aurich zu erhöhen. [...].“

Das ebenfalls als Kernsortiment des Planvorhabens anzusehende Sortiment des zoologischen Bedarfs, würde primär von dem projektierten Fressnapf-Tierfutterfachmarkt im Hauptsortiment geführt werden. Da es sich hierbei um einen Fachmarkt mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 575 qm handelt, wäre eine Ansiedlung im Ergänzungsbereich der Innenstadt ebenfalls zu begrüßen. Der projektierte Standort des Fressnapf-Marktes im Ergänzungsbereich der Innenstadt kann zu einer Angebotsausbreitung und nachhaltigen Stärkung der Innenstadt insgesamt beitragen, da durch die Neuansiedlung weitere Kundenschaftsgruppen angesprochen werden können. Eine strukturelle Schädigung der Innenstadt ist durch die Planungen nicht zu erwarten.

Grundsatz 4 des geltenden Einzelhandelskonzeptes kann somit als erfüllt angesehen werden.

Grundsatz 6:

„Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.“

Im Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt sollen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich primär großflächige Betriebe angesiedelt werden, die im ZVB Innenstadt aufgrund fehlender Flächenkapazitäten nicht angesiedelt werden können. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt würde durch das

projektierte Planvorhaben in seiner Gesamtheit nicht gefährdet werden. Vielmehr kann das Planvorhaben aufgrund der Lage im Ergänzungsbereich der Innenstadt dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit des ZVB Innenstadt langfristig zu sichern und durch neue Angebote zu stärken.

Grundsatz 6 des geltenden Einzelhandelskonzeptes kann somit als erfüllt angesehen werden.

Neben den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert das Einzelhandelskonzept zudem Entwicklungsziele speziell für den Bereich Pferdemarkt. Hier wird explizit die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes empfohlen. Als logische Ergänzung des Angebotes wird zudem u.a. die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes thematisiert, sofern in der Kern Innenstadt keine Flächen vorhanden sind. Zudem sei bei Realisierung auf eine günstige Wegeführung zum Innenstadtbereich und dessen Sichtbarkeit Wert zu legen.

Bei Gewährleistung einer günstigen Wegeführung und der Sichtbarkeit des Innenstadtbereiches steht das Vorhaben in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich.

5.2 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich (cima 2015) und der Fortschreibung (cima 2020) ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 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 Aurich ist als ein Mittelzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für Mittelzentren gilt das Entwicklungsziel, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs vorzuhalten.

In Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente hat Aurich die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung.

Kongruenzgebot

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine **periodischen Sortimente** den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)*

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine **aperiodischen Sortimente** den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 3)*

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Aurich, welche gemäß LROP 2017 die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt.

Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der periodischen Sortimente des geplanten Marktes aus Kaufkraft von außerhalb der Stadt Aurich stammen. Nicht mehr als 30 % des Umsatzes der aperiodischen Sortimente darf aus Kaufkraft von außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraumes stammen.

Im Rahmen der Prüfung des Kongruenzgebotes werden das Planvorhaben bestehend aus dem Combi-Lebensmittelmarkt, dm-Drogeriefachmarkt, den Fachmärkten Action und Fressnapf, den ergänzenden Betrieben (Tabakshop, Blumenladen, Apotheke) sowie dem bereits am Vorhabenstandort etablierten Lebensmittelmarkt im Sinne der Vorgaben des LROP 2017 als Einzelhandelsagglomeration bewertet. In Anbetracht der avisierten Sortimentsstruktur und der relevanten Maßgaben des geltenden LROP müssen mindestens 70 % des Agglomerationsumsatzes in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren aus dem Auricher Stadtgebiet stammen. Bezogen auf die übrigen projektrelevanten Sortimente, die dem aperiodischen Bedarfsbereich zuzuordnen sind (Zoologischer Bedarf und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat), sollen 70 % des Agglomerationsumsatzes aus dem mittelzentralen Kongruenzraum stammen, der für die Stadt Aurich im RROP 2018 des Landkreises Aurich abgegrenzt worden ist.

Dieser umfasst neben der Stadt Aurich selbst die Gemeinde Südbrookmerland, die Gemeinde Ihlow, in der Gemeinde Großheide die Gemarkungen Menstede-Coldinne und Arle sowie in der Gemeinde Großefehn die Gemarkungen Holtrop, Akelsbarg, Felde, Wrisse, Aurich-Oldendorf, Mittegroßefehn, Ulbargen, Westgroßefehn und Timmel. Zudem werden dem Kongruenzraum 60 % der Kaufkraft der Samtgemeinde Holtriem zugeordnet.

Die Prognose zur Kaufkraftherkunft des Planvorhabens ist der nachfolgenden Abb. 35 zu entnehmen. Die Kombination aus Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt und weiteren Fachmärkten wird auch über das Auricher Stadtgebiet hinaus eine gewisse Sogwirkung entfalten.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann die Einzelhandelsagglomeration am Pferdemarkt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet Aurichs eine Kaufkraftbindung von ca. 10 % erreichen. Hieraus resultiert ein Anteil von rd. 79 % des Vorhabenumsatzes, der in dieser Warengruppe dem Stadtgebiet Aurichs entstammt. In der Branche Drogerie- und Parfümeriewaren ist eine Potenzialbindung von ca. 16 % als realistisch anzunehmen. Mit einem Wert von ca. 82 % bewegt sich der Umsatzanteil, der aus dem Auricher Stadtgebiet stammt, in etwa auf demselben Niveau wie in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Bezogen auf die Kernsortimente des Planvorhabens, die dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen sind, wird das Kongruenzgebot somit eingehalten.

Je nach lokalem Angebot bilden aperiodische Sortimente tendenziell ein größeres Einzugsgebiet aus als periodische Sortimente. Das Netz aus Anbietern ist in diesen Warengruppen zumeist weniger engmaschig, sodass Konsumenten eher dazu bereit sind auch weitere Wegstrecken in Kauf zu nehmen. Vor diesem Hintergrund erreichen die Potenzialbindungsquoten im sonstigen Kongruenzraum bezogen auf die aperiodischen Sortimente des Planvorhabens höhere Werte. Dies gilt vor allem für die Branche Zoobedarf, die angebotsseitig außerhalb der Stadt Aurich im Kongruenzraum weniger stark besetzt ist. Dementsprechend ist hier eine weiter ausstrahlende Kundschaftsansprache durch das Planvorhaben wahrscheinlich.

Im Auricher Stadtgebiet würde das Planvorhaben in der Warengruppe Zoobedarf einen maßgeblichen Anteil der Verkaufsfläche stellen, sodass auch hier hohe Potenzialbindungen wahrscheinlich sind. Im Sortiment Zoobedarf werden ca. 71 % des Vorhabenumsatzes aus dem Auricher Stadtgebiet stammen. In der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat wird der Vorhabenumsatz zu ca. 64 % aus Kaufkraft des Auricher Stadtgebietes generiert werden.

Die in größerem Umfang angebotenen Randsortimente bewegen sich hinsichtlich der Umsatzherkunft ebenfalls eindeutig innerhalb der Legitimitätsgrenzen des Kongruenzgebotes. Dies gilt darüber hinaus auch für die sonstigen Randsortimente.

Das Planvorhaben erfüllt damit sowohl bezogen auf die Einzelsortimente als auch bei Betrachtung der Einzelhandelsagglomeration insgesamt die Vorgaben der Raumordnung vollumfänglich.

Das Kongruenzgebot des LROP wird durch das Planvorhaben eingehalten.

Abb. 35: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft- potenzial In Mio. €	Potenzial- bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Stadt Aurich	96,6	10	9,9	79
	außerhalb			2,6	21
	Summe			12,6	100
Drogerie- und Parfümeriewaren	Stadt Aurich	17,0	16	2,8	82
	außerhalb			0,6	18
	Summe			3,4	100
Zoobedarf	Stadt Aurich	2,3	35	0,8	71
	sonstiger mittelzentraler Kongruenzraum	2,3	12	0,3	23
	außerhalb			0,1	5
	Summe			1,1	100
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Stadt Aurich	3,6	16	0,6	64
	sonstiger mittelzentraler Kongruenzraum	3,6	9	0,3	35
	außerhalb			0,0	1
	Summe			0,9	100
sonstige Randsortimente	Stadt Aurich	57,0	2	1,4	74
	sonstiger mittelzentraler Kongruenzraum	56,6	1	0,4	19
	außerhalb			0,1	7
	Summe			1,9	100
insgesamt	Stadt Aurich	176,6	9	15,5	78
	sonstiger mittelzentraler Kongruenzraum	175,3	2	3,9	20
	außerhalb			0,5	2
	Summe			19,9	100

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2022

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Aurich.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.**Integrationsgebot**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und damit auch zentrenrelevanten Kernsortimenten. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Ergänzungsbereichs des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Aurich.

In ca. 170 m Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich der ZOB der Stadt Aurich. Hier verkehren mehrere Buslinien, die Verbindungen sowohl in das Auricher Stadtgebiet als auch in die umliegenden Ortsteile und Gemeinden bieten. Eine Anbindung des Projektstandortes an den ÖPNV ist somit gegeben.

Das Vorhaben erfüllt damit die Vorgaben des Integrationsgebotes.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Dabei konnte im Bereich des Kernsortimentes Nahrungs- und Genussmittel keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Selbiges gilt auch für das Randsortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat.

Bezogen auf die Warengruppen Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zooartikel, welche ebenfalls in größerem Verkaufsflächenumfang projektiert sind, ist grundsätzlich mit einer Verschärfung des Wettbewerbes zu rechnen. Städtebaulich negative Auswirkungen, v.a. für die Innenstadt von Aurich, sind vor diesem Hintergrund allerdings nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planvorhabens ist nicht von flächendeckenden negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Aurich auszugehen. Da das Planvorhaben im Ergänzungsbereich der Innenstadt realisiert werden soll, welcher für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich vorgesehen ist, ist vielmehr davon auszugehen, dass hierdurch die Angebotsvielfalt im

Innenstadtbereich insgesamt bereichert und die Funktions- und Leistungsfähigkeit des ZVB Innenstadt in seiner Gesamtheit erhalten bleiben würde.

Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot grundsätzlich in Einklang.

5.3 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Aktualisierung der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland 2013

In der Stadt Aurich wird derzeit die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt diskutiert. Im Detail geht es um die Ansiedlung eines Combi-Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines dm-Drogeriefachmarktes nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie). In einem weiteren Gebäude ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes (Action) sowie eines Tierbedarfsfachmarktes (Fressnapf) projektiert. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von rd. 5.874 qm Verkaufsfläche projektiert.

Laut den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ostfriesland des Jahres 2013 ist für die Neuansiedlungen von Lebensmittelverbrauchermärkten ab einer Verkaufsfläche von 2.000 qm sowie für Fachmärkte ab einer Verkaufsfläche von 800 qm ein interkommunales Moderationsverfahren einzuleiten, um die standortspezifische Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens bezüglich der strukturellen regionalen Rahmenbedingungen zu eruieren.

Vor diesem Hintergrund sind insgesamt fünf Prüfkriterien definiert worden, deren Einhaltung durch das Planvorhaben neben den Vorgaben des RROP 2018 des Landkreises Aurich sowie des LROP 2017 des Landes Niedersachsen für die Bewertung des Planvorhabens herangezogen werden können.

Prüfkriterium 1: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

„Es gilt die These: Je leichter der geplante Standort über öffentliche Verkehrswege aus Nachbarkommunen erreichbar ist, desto eher sind erhebliche Auswirkungen auf die dortige Einzelhandelsstruktur zu erwarten.“

Der Standort des Planvorhabens am Pferdemarkt ist verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B 72 und B 210 gelegen. Das Planvorhaben wird auf Grund des umfassenden Angebotes sowie der guten Erreichbarkeit ein weites Einzugsgebiet ausbilden. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen anderer Kommunen insgesamt sowie städtebaulich negative Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Kommunen konnten im Rahmen der durchgeführten Auswirkungsanalyse jedoch ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4.3).

Prüfkriterium 1 ist als unkritisch zu bewerten.

Prüfkriterium 2: Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?

„Es wird davon ausgegangen, dass die Lage eines Vorhabens innerhalb der Ansiedlungskommune eine wesentliche Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Nachbarkommunen besitzt. [...] Grundsätzlich ist bei Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich des Zentralen Ortes nur in Ausnahmefällen davon auszugehen, dass sie erhebliche negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausüben.“

Das Planvorhaben befindet sich im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Aurich. Ausgehend von der durch Prüfkriterium 2 aufgestellten Hypothese sind negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen nicht zu erwarten. Wiederum können in diesem Zusammenhang die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse herangezogen werden (vgl. Kap. 4.3).

Prüfkriterium 2 ist als unkritisch zu bewerten.

Prüfkriterium 3: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

„Gelingen die Beteiligten des Moderationsverfahrens zur begründeten Überzeugung, dass sich die relevante Umsatz-Umverteilungsquote in einer Größenordnung von 10 % oder mehr bewegen könnte, so muss dieser Fragestellung gutachterlich nachgegangen werden.“

Bezogen auf die Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat werden in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche anderer Kommunen im Untersuchungsgebiet bzw. das sonstige Untersuchungsgebiet der jeweiligen Kommunen abwägungsrelevante Umverteilungsquoten von 10 % oder mehr erreicht (vgl. Kap. 4.3). Einzig bei dem Sortiment des zoologischen bedarf wurde für den zentralen Versorgungsbereich Moordorf der Gemeinde Südbrookmerland eine Umverteilungsquote von rd. 12,8 % ermittelt, die insofern leicht über der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle liegt. Die Umverteilungen beziehen sich an diesem Standort in erster Linie auf den betriebstypgleichen Tierfutterfachmarkt Fressnapf, daneben aber auch auf die Betriebe HAWO Sonderposten, Wreesmann Sonderposten und Müllers Hobbymarkt, die das Sortiment des zoologischen Bedarfs ebenfalls auf nicht unwesentlichen Flächen anbieten. Weiterhin bieten auch die ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann das Sortiment des zoologischen Bedarfs im Randsortiment an. Die Effekte verteilen sich auf mehrere leistungsfähige Betriebe. Auch aufgrund der Entfernung zum Planvorhabenstandort ist nicht von einer übermäßigen Verschärfung des Wettbewerbs an diesem Standort auszugehen. Städtebaulich negative Effekte sind hier nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen des Planvorhabens auf Nachbarkommunen können dementsprechend nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden.

Prüfkriterium 3 ist als unkritisch zu bewerten.

Prüfkriterium 4: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

„Dieses Prüfkriterium kann nur zur Anwendung kommen, wenn ein Vorhaben als Ergänzung/ Erweiterung einer bestehenden Einzelhandels-Agglomeration geplant ist.“

Nennenswerte Verkaufsfläche ist am Planvorhabenstandort aktuell lediglich in Form eines kleinen Lebensmittelmarktes etabliert. Das Planvorhaben bildet erst eine solche Einzelhandelsagglomeration, deren Auswirkungen in Kap. 4.3 bewertet wurden.

Prüfkriterium 4 ist als unkritisch zu bewerten.

Prüfkriterium 5: Deckt sich die Neuansiedlung/ Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Im Rahmen des Prüfkriteriums werden Angebotsformen definiert, die als typisch bzw. angemessen für die jeweilige zentralörtliche Einstufung eines Ortes angesehen werden. Die Stadt Aurich fungiert landesplanerisch als Mittelzentrum. Für Mittelzentren gelten bezogen auf die periodischen Sortimente laut Einzelhandelskooperation Ost-Friesland folgende Vorgaben:

- Abdeckung des periodischen Bedarfsbereiches
- Tendenz zu Fachmärkten (z.B. Drogeriefachmarkt)
- typische Magneten: Verbrauchermärkte, mittlere und größere Verbrauchermärkte.

Das Planvorhaben entspricht somit den durch Prüfkriterium 5 definierten mittelzentrentypischen Sortimentsabdeckungen und Betriebstypenformen.

Prüfkriterium 5 ist als unkritisch zu bewerten.

Die Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurden in dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten bewertet. In der Zusammenschau können diese durch das avisierte Planvorhaben eingehalten werden.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Aurich wird derzeit die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt diskutiert.

Im Detail geht es um die Ansiedlung eines Combi-Lebensmittelverbrauchermarktes inkl. Backshop (rd. 3.492 qm VKF) sowie eines dm-Drogeriemarktes (rd. 681 qm VKF) nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Blumengeschäft mit rd. 106 qm VKF, Tabakshop mit rd. 119 qm VKF, Apotheke mit rd. 121 qm VKF, Gastronomie). In einem weiteren Gebäude ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes (Action mit rd. 780 qm VKF) sowie eines Tierbedarfsmarktes (Fressnapf mit rd. 575 qm VKF) projektiert. **Insgesamt beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens über alle Betriebe hinweg auf ca. 5.874 qm.**

Als Kernsortimente des Planvorhabens werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zooartikel und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat angeboten. Der vorhabenrelevante Umsatz beläuft sich auf insgesamt ca. 20,6 Mio. €.

Der Standort befindet sich nördlich angrenzend an die Auricher Innenstadt im Kreuzungsbereich B72 (Große Mühlenwallstraße/Von-Jherings-Straße) und B 210 (Esenser Straße). Der Standort weist heute eine eher geringe städtebauliche Qualität auf. Am Pferdemarkt war bis Ende 2019 ein „Nix-wie-hin“ Sonderpostenmarkt ansässig. Die Immobilie wird derzeit saniert, umgebaut und geringfügig erweitert.

Zurzeit ist das nähere Umfeld vorwiegend durch kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt, im erweiterten Umfeld schließen sich auch weitläufige Wohngebietslagen nach Osten, Norden und Westen an. Der Planvorhabenstandort im Bereich Pferdemarkt befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich¹⁶ im „Ergänzungsbereich Innenstadt“, direkt angrenzenden an den zentralen Versorgungsbereich

Innenstadt und somit innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. Der Marktplatz liegt nur rund 400 Meter entfernt.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung ist der Standort auch für die Autokundschaft interessant. Gleichzeitig ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten gegeben; die ÖPNV-Anbindung ist durch den nahegelegenen Busbahnhof als gut zu bewerten.

Das Nachfragepotenzial in den Kernbranchen des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zooartikel sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat kann in Bezug auf die projektierte Verkaufsflächendimensionierung sowohl im Auricher Stadtgebiet als auch im weiteren Untersuchungsgebiet als solide und auskömmlich beschrieben werden.

Die **ökonomische Wirkungsanalyse** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO brachte bezogen auf die geprüften Sortimente differenzierte Ergebnisse hervor. Bezogen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Verkaufsflächenansiedlung für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen als verträglich darstellt. Dies gilt gleichermaßen für das Kernsortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen bzw. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Zwar wird die Konkurrenzsituation, insbesondere zu den in den Fachmarktlagen gelegenen übrigen Verbrauchermärkten deutlich steigen. Da die betreffenden Betriebe, anders als der Standort des Planvorhabens, allerdings nicht einer baurechtlich schützenswerten Lage zugehörig sind, ist dies als freier Wettbewerb zu betrachten.

¹⁶ Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, cima 2015

Bezogen auf die Warengruppen Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zooartikel, welche ebenfalls in größerem Verkaufsflächenumfang projektiert sind, ist grundsätzlich mit einer Verschärfung des Wettbewerbes zu rechnen. Durch die Realisierung des Planvorhabens ist nicht von flächendeckenden negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Aurich auszugehen. Da das Planvorhaben im Ergänzungsbereich der Innenstadt realisiert werden soll, welcher für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass hierdurch die Angebotsvielfalt im Innenstadtbereich insgesamt bereichert und die Funktions- und Leistungsfähigkeit des ZVB Innenstadt in seiner Gesamtheit erhalten bleiben würde.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Dementsprechend können negative städtebauliche Effekte in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden.

Neben der städtebaulichen Verträglichkeit wurden zudem die Vorgaben des geltenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich, der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Aurich 2018 sowie die Maßgaben des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen 2017 geprüft. Das Planvorhaben steht den definierten Zielen und Vorgaben nicht entgegen.

Das Planvorhaben zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich erfüllt nach gutachterlicher Einschätzung die Anforderungen der maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen in der aktuellen Projektierung. Flächendeckend bzw. nachhaltig sind keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Aurich zu erwarten. Dennoch ist sortimentsbezogen mit einer Verschärfung des Wettbewerbs zu rechnen.

Da das Planvorhaben im Ergänzungsbereich der Innenstadt realisiert werden soll, welcher für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich vorgesehen ist, ist davon

auszugehen, dass hierdurch die Angebotsvielfalt im Innenstadtbereich insgesamt bereichert und die Funktions- und Leistungsfähigkeit des ZVB Innenstadt in seiner Gesamtheit erhalten bleiben würde. Städtebaulich negative Effekte bezogen auf das Innenstadtzentrum der Stadt Aurich können auf Basis der angestellten Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens in der Stadt Aurich wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Grundlage für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels bildet die Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich aus dem Jahr 2015 sowie weitere Auswirkungsanalysen in den letzten Jahren, welche durch die cima erstellt wurden. Die Daten wurden im April 2022 grundlegend durch Nacherhebungen aktualisiert und die Leistungsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Vor-Ort-Begehungen neu eingeschätzt.

Bei der Bestandsanalyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima-Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 36: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher
	Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel
	Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)
	Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	Zoobedarf
	Baumarktartikel, Werkzeuge
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Kfz-Zubehör
	Pflanzen, Erden

Quelle: cima 2022

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Auswahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.